

COMUNE DI COLOGNO AL SERIO

PROVINCIA DI BERGAMO



Piano di Governo del Territorio (ai sensi della L.R. 12/2005 e succ. smi)

n1_Norme Tecniche del Piano delle Regole_Variante Parziale

PGT approvato con delibere di Consiglio Comunale
n° 53 del 29 Ottobre 2008 e n° 54 del 30 Ottobre 2008

Variante Parziale al PGT:
Approvazione: delibera n° 4 del 26 Gennaio 2011

Variante Parziale al Documento di Piano e al Piano delle Regole:
Approvazione: delibera n° 54 del 12 Ottobre 2012

Variante Parziale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi:
Approvazione: delibera n° 12 del 12 Aprile 2013

Il progettista: Ing. Michela Salustri
Il responsabile del procedimento: Geom. Pinotti Simone
Il sindaco: Dott. Claudio Sesani

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VERSIONE APPROVATA E CONFORME ALL' APPROVAZIONE
DEFINITIVA DELLA VARIANTE PARZIALE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI, AI SENSI
DELL'ART. 13 DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.
Delibera n. 12 del 12 Aprile 2013**

Relazione e Norme Tecniche del Piano delle Regole

Premesse del piano delle regole e direttive derivanti dal documento di piano

PARTE PRIMA - Disposizioni preliminari

- art. pr1 Elaborati del Piano delle Regole
- art. pr2 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi
- art. pr3 Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti
- art. pr4 Recupero dei sottotetti. Normativa vigente ed esclusione dall'applicazione
- art. pr5 Immobili assoggettati a tutela

PARTE SECONDA - Definizioni

A. Parametri urbanistici ed edilizi

- art. pr6 Parametri urbanistici
- art. pr7 Parametri edilizi
- art. pr8 Definizioni principali
- art. pr9 Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

B. Distanze e altezze

- art. pr10 Norme generali su distanze e altezze
- art. pr11 Disposizioni per distanze e altezze

C. Destinazioni d'uso

- art. pr12 Rapporti tra le destinazioni d'uso e controllo delle stesse
- art. pr13 Destinazioni d'uso: definizione, catalogazione ed esclusioni
- art. pr14 Mutamenti delle destinazioni d'uso

PARTE TERZA - Sistema dello spazio aperto

- art. pr15 ambiti del Parco regionale del Serio
- art. pr16 ambiti agricoli di rispetto paesistico: ampliamento parco regionale del Serio
- art. pr17 ambiti agricoli con finalità di protezione e conservazione: parco sovra locale Cologno al Serio - Spirano
- art. pr18 Ambiti agricoli
- art. pr19 Ambiti agricoli di frangia e verde agricolo intercluso da previsioni alla scala sovra locale
- art. pr20 Ambiti a verde agricolo vincolato
- art. pr21 Piano territoriale di coordinamento provinciale PTCP

PARTE QUARTA - Classificazione del territorio e relative prescrizioni

A. Classificazione e disposizioni generale per gli ambiti del Piano delle Regole

- art. pr22 Classificazione degli ambiti
- art. pr23 Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del PGT
- art. pr24 Occupazione di suolo per deposito di materiali o esposizione di merci

B. Ambiti dello spazio costruito

- art. pr25 Città Storica: nuclei storici ed edifici isolati di valore storico ambientale
- art. pr26 Città consolidata residenziale ad alta densità
- art. pr27 Città consolidata residenziale a media densità
- art. pr28 Città consolidata prevalentemente commerciale - terziaria
- art. pr29 Città consolidata prevalentemente artigianale e produttiva
- art. pr30 Città consolidata: edifici esistenti in zona agricola con destinazione specifica
- art. pr31 Città da consolidare: residenziale soggetto a piano di recupero
- art. pr32 Città da consolidare: residenziale soggetto a piano attuativo
- art. pr33 Città da consolidare: produttivo soggetto a piano attuativo
- art. pr33a Città da consolidare: recupero ambientale e paesistico soggetto a piano attuativo
- art. pr33b Città da consolidare: completamento delle funzioni esistenti
- art. pr33c Ambito normato da SUAP approvato con delibera di C.C. n. 54 del 12/10/2012
- art. pr34 Città da trasformare
- art. pr35 Vincoli alla scala sovra ordinata e comunale
- art. pr36 Limiti di rispetto

PARTE QUINTA - Norme specifiche sulle attività commerciali

- art. pr37 Definizioni di commercio
- art. pr38 Tipologie e caratteristiche delle attività commerciali
- art. pr39 Settori merceologici
- art. pr40 Vendita di oggetti ingombranti
- art. pr41 Contestualità dei procedimenti
- art. pr42 Criteri di accessibilità e compatibilità viabilistica ed ambientale
- art. pr43 Aree di rilevanza storica, artistica, culturale, paesaggistica e ambientale
- art. pr44 Esercizi di vicinato - procedure e autorizzazioni
- art. pr45 Medie strutture di vendita - procedure e autorizzazioni
- art. pr46 Disciplina dei subentri

PARTE SESTA - Disciplina per gli impianti di distribuzione del carburante

- art. pr47 Ambito di applicazione e definizioni
- art. pr48 Norme procedurali di natura urbanistica
- art. pr49 Segnaletica
- art. pr50 Attività complementari
- art. pr51 Smaltimento e rimozione

PARTE SETTIMA - Componente geologica, idrogeologica, sismica

- art. pr52 Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica
- art. pr53 Prescrizioni di carattere geotecnico ed idrogeologico

- art. pr54 Norme finali

Premesse del piano delle regole e direttive derivanti dal documento di piano

L'impostazione del piano ha permesso di costruire un **Piano delle Regole** in forma di **strumento pratico per la gestione delle componenti fisiche del territorio**. Il Piano delle Regole è uno strumento fondamentale, nel quadro del PGT, per il controllo della **componente fisica dello spazio costruito e dello spazio aperto**; in questo si definiscono le regole per ogni azione da intraprendere sul territorio (compito che svolgevano le vecchie NTA, ma con molti limiti) ma soprattutto in questo si articolano le guide, i manuali, le indicazioni progettuali che il Comune intende utilizzare per tutto quello che riguarda lo spazio aperto e lo spazio costruito. Affinché entrambi con lo stesso peso concorrano alla costruzione della migliore situazione ambientale del Comune. Le **regole ambientali** per la fruizione dello spazio aperto, per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente, per il contenimento del consumo di suolo, per il compattamento della forma costruita si inseriscono in un quadro normativo che aiuta a definire le **modalità di conservazione dello spazio storico abitato**, recuperandone le tradizionali forme di utilizzo, le **modalità di riqualificazione dello spazio costruito** oltre il centro storico, nel quale vive di solito la maggior parte della popolazione con forme insediative tipiche degli ultimi anni della crescita insediativa italiana e infine le **modalità di trasformazione e di riqualificazione delle aree non più utilizzate**. E' nel piano delle regole che si definiscono i criteri per la migliore gestione delle funzioni costruite sul territorio, da quella agricola tradizionale alle nuove aree residenziali, artigianali, industriali e commerciali, comprendendo le migliori strategie perché economicamente il contesto, seppur in relazione con i suoi vicini, possa funzionare.

Nel Piano delle Regole sono così individuati:

la città storica, ossia il centro storico di Cologno al Serio e le cascate storiche del territorio agricolo del Comune. Per questa parte di città il piano individua le regole, riportate all'interno delle NT e riconosce i piani di recupero definiti. I piani di recupero sono poi riportati come aree di trasformazione all'interno del Documento di Piano, in quanto perimetri indicanti aree a gestione non ordinaria del territorio, come invece è per tutto quanto sia normato dalle NT. In questa parte di città comunque le NT indicano l'esigenza di innescare operazioni di CONSERVAZIONE dei caratteri storici e monumentali esistenti, in vista comunque di una rivitalizzazione del patrimonio del centro storico.

la città consolidata, ossia tutta la parte di patrimonio costruito oltre i centri storici e prima delle nuove realizzazioni. Per questa parte di città il piano prevede attraverso quanto indicato dalle NT operazioni che mirino alla RIQUALIFICAZIONE dello spazio costruito.

la città da consolidare, ossia tutta quella parte di città generalmente in fase di completamento, o in fase di avvio secondo programmi e piani già presentati al momento della redazione del PGT08. Per

questa parte di città si prevede il mantenimento delle regole con le quali è sorta ed è stata pensata, la conclusione delle operazioni in corso, e comunque il consolidamento nel tempo di quanto appena costruito; e ciò soprattutto in merito ai servizi costruiti. Quindi, per questa parte di città il piano prevede il CONSOLIDAMENTO delle strutture costruite.

Nella città consolidata, è previsto il riconoscimento delle parti di città con verde privato di pregio, ossia strutture abitative nelle quali il verde sia carattere importante e determinante la natura dell'area, e per le quali la conservazione del verde stesso sia importante.

Le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, sulla base dei criteri e delle modalità dettate dal PTCP ed in particolare dettando la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, recependo i contenuti dei piani di assestamento e di bonifica, individuando tutto il sistema degli edifici presenti in ambito agricolo, a seconda che siano adibiti all'attività agricola oppure per la funzione residenziale.

E' il piano delle regole a cui spetta l'applicazione Cologno Al Serio sulla base dei criteri definiti nel Documento di Piano del meccanismo della perequazione urbanistica, la definizione degli edifici o delle categorie di edifici escluse dall'applicazione delle normative sul recupero dei sottotetti, e soprattutto spetta al piano delle regole la disciplina del pregresso di piano, ossia di tutte quelle aree già sottoposte a previsione di trasformazione, per le quali il PGT08 decide di non modificare alcuna indicazione ma di controllare soltanto la qualità di quanto edificato.

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

- a. contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione, e comunque in riferimento a indici e parametri indicati dal PTCP vigente;
- b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali;
- c. definizione delle destinazioni d'uso per la città storica e consolidata;
- d. possibilità di cambi di destinazione d'uso e di trasformazioni con demolizione e ricostruzione degli edifici, all'interno della città consolidata e storica che comportano variazione del fabbisogno di aree e servizi attraverso permesso di costruire convenzionato e sviluppo della volumetria come da parametri di zona tessuto esistente, per aumentare il mix funzionale e sopperire alle carenze esistenti;
- e. possibilità di presentare piani di recupero all'interno della città storica anche se non individuati nel documento di piano;
- f. definizione degli interventi edilizi;
- g. definizione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le relative opere;

- h. definizione degli ambiti e degli interventi volti alla valorizzazione e tutela degli ambiti agricoli;
- i. definizione di un incremento di superficie coperta pari al 10% e del 15% della slp del lotto fondiario per i tessuti della città consolidata prevalentemente artigianale e produttiva nel rispetto inderogabile della superficie drenante per consentire una riqualificazione del tessuto esistente.

Inoltre il Piano delle Regole:

a. definisce un assetto conformativo dei suoli;

b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano di piano;

Eventuali modifiche al Piano delle Regole incidenti sugli obiettivi e prescrizioni e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di Piano, comportano oltre che variante al Piano delle Regole anche variante al Documento di Piano.

PARTE PRIMA

Disposizioni preliminari e generali

Articolo pr1

Elaborati del Piano delle Regole

n1	Norme Tecniche del Piano delle Regole
n1_t1	Vincoli alla scala sopra ordinata e comunale
n1_t2	Il piano territoriale Parco del Serio
n2	Previsioni del Piano delle Regole
n2_t1	Mappa delle previsioni del Piano delle Regole
n2_t2	Indagine sullo stato di fatto dei centri storici
n2_t3	Mappa delle previsioni e delle norme per i nuclei storici
n2_t4	Classificazione degli edifici nel centro storico
n2_t5	Abaco guida agli interventi nel centro storico
n2_t6	Prescrizioni specifiche di intervento nel centro storico
n3	Zonizzazione acustica
n3_t1a	Zonizzazione acustica quadrante nord 1: 5.000
n3_t1b	Zonizzazione acustica quadrante sud 1: 5.000
n3_t2	Zonizzazione acustica 1 : 10.000
n3_t3	Fasce stradali
n3_t4	Norme tecniche di attuazione
n3_t5	relazione tecnica

Articolo pr2

Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi

Il Regolamento edilizio definisce i requisiti di sostenibilità e di efficienza energetica degli interventi obbligatori sulla base di standard riconosciuti. Il documento di piano definisce gli indirizzi per promuovere interventi finalizzati alla promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico. All'interno del regolamento edilizio verranno definiti i parametri per ottenere un indice premiale

aggiuntivo fino ad un massimo del 10% della slp derivante dall'indice privato, rispetto alla realizzazione di un'edilizia volta al contenimento e risparmio energetico.

Articolo pr3

Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti

In tutto il territorio del Comune di Cologno al Serio i progetti di trasformazione che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione devono essere preceduti dall'esame dell'impatto paesistico.

Sono evidentemente escluse dall'analisi dell'impatto paesistico le lavorazioni sui terreni che rientrano nelle normali pratiche agricole colturali.

Ai fini di tale esame si deve fare riferimento al grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lombardia.

Articolo pr4

Recupero dei sottotetti. Normativa vigente ed esclusione dall'applicazione

Per il recupero dei sottotetti ad uso abitativo, per i quali si potrà raggiungere un'altezza media di mt 2,40, si applica quanto disposto di seguito, nel rispetto della legislazione vigente in materia e secondo i contenuti del vigente R.L.I

Città di formazione storica (art. pr 25)

Tale zona è definita "zona di recupero" ai sensi e agli effetti della legge 5.8.1978 n.457.

Negli ambiti convenzionati l'edificazione è stata già regolata dai precisi parametri urbanistici ed edilizi concordati e pattuiti con le proprietà e pertanto non si potrà porre in essere il recupero dei sottotetti.

Negli ambiti da convenzionare essendo assoggettati a pianificazione esecutiva, non si potrà porre in essere il recupero dei sottotetti, in quanto nelle apposite convenzioni si definiranno i parametri edilizi ed urbanistici di intervento.

Negli ambiti non soggetti ai Piani Attuativi è ammesso il recupero dei sottotetti per la realizzazione di nuove unità immobiliari, è consentita la monetizzazione degli spazi da adibire a parcheggio pertinenziale come previsto dalla legge regionale in materia di recupero dei sottotetti.

Città consolidata prevalentemente residenziale ad alta densità (art pr26)

La zona comprende ambiti residenziali che sostanzialmente risultano saturi rispetto alla capacità insediativa data dal PGT.

E' ammesso il recupero dei sottotetti, è consentita la monetizzazione degli spazi da adibire a parcheggio pertinenziale garantendo obbligatoriamente il reperimento, all'interno della proprietà oggetto di intervento, di almeno un posto auto di mq 13 per ogni unità immobiliare recuperata nel sottotetto e producendo, per i posti auto, un apposito atto di vincolo da trasciversi nei registri immobiliari.

Tale facoltà sarà preclusa ad interventi già assentiti sulla base di permesso di costruire o D.I.A. nei quali sia stata espressamente prevista la non possibilità di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

Città consolidata prevalentemente residenziale a media densità (art pr27)

La zona comprende ambiti residenziali che sostanzialmente risultano saturi rispetto alla capacità insediativa data dal PGT.

E' ammesso il recupero dei sottotetti, è consentita la monetizzazione degli spazi da adibire a parcheggio pertinenziale garantendo obbligatoriamente il reperimento, all'interno della proprietà oggetto di intervento, di almeno un posto auto di mq 13 per ogni unità immobiliare recuperata nel sottotetto e producendo, per i posti auto, un apposito atto di vincolo da trasciversi nei registri immobiliari.

Tale facoltà sarà preclusa ad interventi già assentiti sulla base di permesso di costruire o D.I.A. nei quali sia stata espressamente concordata la non possibilità di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

Ambiti di trasformazione soggetti a documento di piano (art pr34)

Si esclude tutta la zona in quanto l'edificazione è regolata da precisi parametri urbanistici ed edilizi convenzionati con la Pubblica Amministrazione e pertanto non si ritiene di dover introdurre deroghe alle pattuizioni che regolano il Piano Attuativo.

Articolo pr5

Immobili assoggettati a tutela

Sono immobili assoggettati a tutela i beni ambientali e storico artistico monumentali nonché ambiti ed immobili o nuclei di valore storico, artistico e culturale identificati con apposita simbologia nella cartografia.

Su tali edifici sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro nonché risanamento conservativo. Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica allegata al Piano delle Regole.

PARTE SECONDA

Definizioni

A. Parametri urbanistici ed edilizi

Articolo pr6

Parametri urbanistici

I seguenti indici e parametri, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planivolumetrica ed urbanistica delle aree di attuazione del Piano delle Regole e degli ambiti di trasformazione del documento di piano.

ST = superficie territoriale

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati. Comprensiva della superficie fondiaria (SF), delle aree di urbanizzazione primaria U1, di quelle per l'urbanizzazione secondaria U2 e delle aree per la viabilità pubblica, indicate dal Piano delle Regole.

SF = superficie fondiaria

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie.

lpr = indice privato

L' indice privato genera diritti edificatori destinati al libero mercato. Si calcola dividendo la slp privata per la superficie territoriale, è espresso in mq/mq.

Indice premiale

In caso di esecuzione di edifici innovativi sotto il profilo architettonico del contenimento e risparmio energetico (verranno definiti i parametri di valutazione nel regolamento edilizio) potrà essere riconosciuto un ulteriore incremento di slp fino al 10% della slp derivante dall'indice privato.

Indice di ospitalità

Alle aree che ricevono i diritti edificatori trasferiti oltre all'indice privato è riconosciuto anche un indice di ospitalità fino a un massimo dello 0,05 mq/mq di ST a titolo di incentivo per favorire il meccanismo di trasferimento sulle aree di destinazione.

Dotazione di servizi minima

Dotazione di servizi minima richiesta da reperire in loco o monetizzare (massimo il 50%, per la città storica anche il 100%). Per la quantificazione si veda la normativa del piano dei servizi.

Articolo pr7

Parametri edilizi

Sc = superficie coperta

La superficie coperta è l'area misurata in mq della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i bow window, i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture compresi i corpi aggettanti superiori a mt 1,50. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, sino a 1,50 m.

Per le aree della città consolidata artigianale e produttiva, e da trasformare prevalentemente produttivi e artigianali a media densità e prevalentemente polifunzionali a media densità rientrano nel conteggio della Sc anche le pensiline o tettoie con struttura non a sbalzo o a sbalzo maggiore di 2,50 mt., mentre non rientrano le strutture destinate ad impianti tecnologici.

Rc = Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale tra la superficie coperta delle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$).

SLP = Superficie lorda di pavimento

E' la somma di tutte le superfici dei piani, sia interrati sia fuori terra, compresi entro il perimetro delle chiusure esterne, anche se costituite da serramenti fissi o mobili, degli edifici esistenti e/o da realizzare ed altresì le superfici coperte degli edifici aventi destinazione produttiva ed artigianale ove venga svolta l'attività dell'insediamento.

Sono esclusi dal calcolo della SLP:

- a) per quanto riguarda gli immobili aventi destinazione residenziale e/o accessoria alla residenza:
 - a1) le superfici destinate a parcheggio (box e posti auto) nei limiti delle quantità minime obbligatorie per legge, sia seminterrate che fuori terra;
 - a2) le superfici destinate a parcheggio (box e posti auto) qualora siano completamente interrate o seminterrate aventi la quota dell'intradosso della soletta di copertura fino a 1,00 metri rispetto alla quota 0,00 con sovrastante riporto di terra da coltivo per un'altezza non inferiore a 30 cm;

a3) i vani tecnici e vani scala;

a4) le parti di fabbricato destinate a cantina e/o locali accessori di stretta pertinenza della residenza, per le quali è prevista la presenza anche temporanea di persone purchè soddisfino i seguenti requisiti:

a4.1) non siano dotate dei requisiti di areazione e illuminazione previsti dal regolamento locale di igiene per i locali abitabili;

a4.2) siano poste sotto la quota 0,00 ovvero aventi la quota di intradosso del solaio di copertura non oltre i 1,00 metri o siano realizzate fuori terra ed abbiano altezza all'intradosso del solaio inferiore o uguale a mt 2,40;

a4.3) siano ubicate nell'ambito della proiezione dell'edificio o esterna alla proiezione dell'edificio per un massimo del 20% della superficie fondiaria.

a5) i sottotetti non accessibili ovvero accessibili, che non presentino requisiti di abitabilità e che per gli stessi venga sottoscritto un atto di pertinenza con l'unità abitativa sottostante e direttamente comunicante, a condizione che:

a5.1) non siano destinati a spazi residenziali primari;

a5.2) siano compresi entro la proiezione verticale delle delimitazioni perimetrali esterne dell'edificio sottostante;

a5.3) la linea di gronda abbia un'imposta massima pari o inferiore a mt 0,50 misurata dalla quota di pavimento finito;

a5.4) la linea di colmo abbia un'altezza pari o inferiore o uguale a mt 2,20 misurata dalla quota di pavimento finito;

a6) i porticati che non potranno mutare di destinazione e non potranno essere tamponati o chiusi in alcun modo, neppure con semplici serramenti, vetrate etc. . Per i porticati dovrà essere prodotto idoneo atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto.

b) per quanto riguarda gli immobili aventi destinazione commerciale in ogni ambito del PGT:

b1) le aree a disposizione dei consumatori; ad esempio: le gallerie con le relative uscite di sicurezza e servizi, le scale mobili, i mall, gli ascensori, i nastri trasportatori, le aree di sosta degli automezzi anche se coperte ed i relativi corselli di manovra;

b2) i locali per gli impianti;

b3) nel caso di centri commerciali oltre a quanto a sub b1) e b2), le altre aree destinate a servizi e infrastrutture comuni la cui presenza è necessaria ai sensi dell'art. 41 comma 1 del Regolamento Regionale n. 3/2000 sul commercio, a qualificare la struttura come centro commerciale.

c) per quanto riguarda gli immobili aventi destinazione artigianale/industriale:

c1) le aree coperte a protezione degli impianti di smaltimento rifiuti e impianti tecnologici.

V = Volume di un fabbricato e Volume geometrico

E' il prodotto tra la superficie coperta del fabbricato e l'altezza massima che intercorre tra il piano di spiccato (+/- 0,00) e la quota di intradosso dell'ultimo piano abitabile.

Non costituisce volume quello di corpi accessori esterni con altezza media inferiore a mt. 2,00, nonché quello di corpi aggettanti non chiudibili come tettoie a mensola e quello delle porzioni di fabbricato aventi le caratteristiche di cui al comma a4) delle norme sullo scomputo della SLP.

Non costituisco volume i porticati per i quali gli interessati presenteranno idoneo atto di vincolo registrato e sottoscritto nel quale si impegneranno a non mutare la destinazione d'uso e a non tamponarli o chiuderli in alcun modo, neppure con semplici serramenti o vetrate.

h = altezza delle pareti esterne

Per altezza massima della costruzione in superficie piana ed acclive si intende l'altezza misurata verticalmente sul fronte più alto della costruzione in progetto compresa fra il piano di spiccato e la quota più alta fra le seguenti:

a - intradosso del solaio di copertura piana dell'ultimo piano abitabile;

b - intradosso della gronda alla radice esterna del tetto;

c - la media delle altezze interne calcolate tra pavimento ed intradosso del solaio di copertura di eventuale attico.

Per piano di spiccato in superficie piana si intende la quota del marciapiede per le costruzioni in fregio alla strada o distanti da essa meno di m 10,00 o il piano naturale di campagna per le costruzioni distanti dalla strada m 10,00 e oltre. Per le costruzioni con distanze inferiori ai 10 mt della strada, se il marciapiede non esiste, il piano di spiccato potrà essere maggiorato di 15 cm. Per piano di spiccato in superficie acclive si intende la quota media di campagna. Essa viene espressa in metri (m).

Per edifici produttivi e per gli impianti e attrezzature agricole, il punto in alto a cui riferirsi per la determinazione dell'altezza massima, è così determinato:

A) per un edificio con tetto piano o inclinato: la quota d'intradosso delle travi trasversali portanti la copertura o, in loro assenza, la quota media dell'intradosso della copertura;

B) per un edificio con tetto a volta: la quota d'intradosso misurata a 1/3 dall'imposta;

C) la quota del limite terminale del parapetto pieno o della parete dell'attico, quando superino m. 2,00 dall'intradosso di cui al punto A).

Non vengono considerate le altezze di serbatoi, silos, ciminiere e volumi tecnici in genere descritti e giustificati dalle relative esigenze.

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli

E' una parte di superficie fondiaria da destinarsi a parcheggio degli autoveicoli, da ricavarsi all'interno del lotto di pertinenza ed anche nella costruzione stessa (box interrati o seminterrati). In tutte le nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati idonei spazi necessari per la sosta degli autoveicoli in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione, (con un'altezza virtuale di 3,00 m) fatto salvo per gli edifici ad un solo piano fuori terra a destinazione produttiva, commerciale, direzionale dove dovranno essere riservati idonei spazi necessari per la sosta degli autoveicoli, in ragione di 1 mq/40 mc di costruzione con un'altezza virtuale di 3,50 m.

Verde ecologico privato

E' una parte della superficie fondiaria da mantenersi a tappeto erboso piantumato con alberature di medio e alto fusto (esclusi giardini pensili, sistemazioni delle coperture di box, green block con fondo impermeabile, fosse imoff e simili).

Superficie filtrante

E' l'area destinata allo smaltimento delle acque piovane. Vi è l'impossibilità di reperire superficie filtrante dalla superficie dei parcheggi, dagli spazi di manovra e dai viali di accesso ai fabbricati. La superficie filtrante dovrà avere una permeabilità totale. L'acqua dovrà essere depurata attraverso impianti appositamente realizzati. L'acqua depurata non potrà essere dispersa nella fognatura comunale ma nel verde ecologico privato o in altre parti della superficie fondiaria completamente filtranti.

Articolo pr8

Definizioni principali

Ab = abitanti insediabili

Sono dati dal seguente calcolo: $S_{lp} \text{ (mq)} / 50 \text{ (mq/ab)}$ ovvero $V \text{ (mc)} / 150 \text{ (mc/ab)}$; vengono utilizzati per determinare le aree a servizi da cedere, asservire all'uso pubblico o monetizzare al Comune, quando previsto nel P.G.T.

Area urbanizzata

Si intende per area urbanizzata quella dotata almeno delle seguenti opere aventi titolo per consentire l'edificazione:

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- b) impianti di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a far fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;
- c) impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire liquami indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico; nei casi di edifici isolati di modesta entità in aree agricole in cui non vi sia la possibilità di allacciamento alla fognatura, è consentito il ricorso alla subirrigazione con due reti separate di acque bianche nere, quest'ultima preceduta da fossa con pozzetto di ispezione, nel rispetto delle norme e della legislazione vigente.
- d) Impianto di illuminazione pubblica per il sistema principale;
- e) Impianto di approvvigionamento di energia elettrica;
- f) Impianto gas-metano.

Area di pertinenza

E' l' area considerata per il calcolo degli indici di edificabilità e costituisce pertinenza dei fabbricati sulle stesse realizzati. Nel caso di interventi previsti da piano attuativo, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo stesso. Per i fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme si considerano di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante, utilizzata in occasione del rilascio del permesso di costruire, per il calcolo del volume o della Slp. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante a detti fabbricati che -alla suddetta data- erano della medesima proprietà. L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici del PGT e più in particolare del Piano delle Regole esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Ai fini degli asservimenti si fa espresso riferimento allo stato giuridico dei confini di proprietà risultante alla data d'entrata in vigore delle presenti norme tecniche.

Nel caso di corti comuni, l'area di pertinenza è definita computando le superfici afferenti gli edifici oggetto dell'intervento, fatti salvi i diritti reali o le servitù in essere; lo stato giuridico deve essere documentato.

Articolo pr9

Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

L'utilizzo a scopo edificatorio di una determinata superficie, su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi, esclude ogni successiva richiesta di riutilizzazione della stessa superficie, restando però utilizzabili le eventuali quantità residue.

L'esatta superficie del lotto e quella delle eventuali aree asservite devono essere determinate nelle planimetrie di progetto e documentate con estratti di mappa e certificati catastali.

B. Distanze e altezze

Articolo pr10

Norme generali su distanze e altezze

Le distanze si misurano a partire dalla sagoma determinata dalla Superficie Coperta (Sc).

Articolo pr11

Disposizioni per distanze ed altezze

Df: distanza dagli edifici esterni

È la distanza che intercorre perpendicolarmente tra le pareti o parte di pareti fronteggiatisi, disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a 90°.

Sono esclusi i manufatti con altezza inferiore a ml. 2,50 per i quali valgono le norme previste del Codice Civile.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, salvo il caso di demolizione e ricostruzione.

Negli ambiti della città consolidata, non soggette a piano urbanistico esecutivo, sempre fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di ambiti per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta tra le pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza (H) del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a mt. 10.

Negli interventi di nuova costruzione e/o demolizione e ricostruzione all'interno della città consolidata, per motivate esigenze tecniche da dimostrarsi in sede di presentazione del progetto, la

distanza tra i fabbricati potrà essere ridotta a mt. 10,00 solo nella ipotesi in cui l'altezza massima del fabbricato da costruire e/o da ricostruire non sia superiore a mt. 7,50.

La norma inoltre non si applica quando almeno una delle pareti che si fronteggiano abbia altezza (H) non superiore a mt. 2,60.

Si rimanda inoltre ai contenuti di cui all'art 3.4.13 del vigente R.L.I. (presenza di ostacoli all'aeroilluminazione)

Dc: distanza dal confine

È la distanza che intercorre perpendicolarmente tra le pareti dell'edificio ed il confine del lotto.

Tale distanza si misura, a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a ml. 1,50 sulla retta orizzontale più breve compresa tra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

I confini che delimitano gli ambiti a destinazione pubblica dalle altre zone sono equiparati, a fini della distanza degli edifici dai confini, ai confini di proprietà (con l'esclusione degli ambiti destinati a limiti di rispetto).

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.

Negli ambiti della città consolidata non soggette a piano urbanistico esecutivo, sempre fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di ambiti per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione è prescritta una distanza dai confini di proprietà del lotto pari alla metà dell'altezza dell'edificio (H) e comunque mai inferiore a mt. 5.

È comunque consentito, anche senza accordo con il proprietario confinante, elevare box auto sui confini, ad eccezione di quelli delimitanti zone a destinazione pubblica e strade e pareti non finestrate, a condizione che abbia le seguenti caratteristiche:

- box auto con copertura a falda o copertura piana avente altezza massima uguale o minore a mt 2,50.

Inoltre dovranno risultare rispettate le seguenti condizioni:

- l'altezza interna media deve essere uguale o minore a mt 3,20;

- l'altezza del box auto misurata sulla linea di confine non deve essere superiore a mt 2,50.

I minimi di cui ai commi precedenti possono essere ridotti a mt 0,00 qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari confinanti, registrato e trascritto, per realizzare gli edifici in reciproca aderenza.

Negli interventi di nuova costruzione e/o di demolizione e ricostruzione all'interno della città consolidata, per motivate esigenze tecniche da dimostrarsi in sede di presentazione del progetto, la distanza dai confini potrà essere ridotta a mt. 5,00 solo nella ipotesi in cui l'altezza massima del fabbricato da costruire e/o da ricostruire non sia superiore a mt. 7,50.

Ds: distanza dalle strade esterne

È la distanza che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggiano strade ed il ciglio delle strade stesse, misurata sulla perpendicolare della linea di limite degli spazi pubblici destinati alla viabilità esistenti o previsti dal PGT

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di ambiti, negli ambiti della città consolidata che non siano soggette a piano urbanistico esecutivo, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti o di nuova costruzione è prescritta una distanza minima pari a ml. 5,00 per strade di larghezza fino a ml 8,00 e di ml 6,00 per strade di larghezza maggiore di ml 8,00, salvo i casi di costruzione in aderenza con edificio esistente, nei quali è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella dell'edificio esistente, ed i casi di allineamento già in atto nei quali la distanza minima dal ciglio può essere determinata da tale allineamento.

Fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, negli ambiti di trasformazione, per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione sono prescritte le seguenti distanze minime:

- mt. 6,00 per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;
- mt. 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00;
- mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00.

Da detto computo di distanza sono esclusi i parcheggi pubblici eventualmente presenti presso la viabilità.

C. Destinazioni d'uso

Articolo pr12

Rapporti tra le destinazioni d'uso e controllo delle stesse

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

Articolo pr13

Destinazioni d'uso: definizioni, catalogazione ed esclusioni

Le destinazioni d'uso sono definite per categorie urbanistiche principali e all'interno delle stesse, per articolazioni costituenti ulteriori suddivisioni delle categorie urbanistiche principali. Sono di riferimento sia per il piano delle regole che per il documento di piano. All'interno delle schede d'ambito del documento di piano sono indicative e potranno essere definite e/o modificate all'interno del piano attuativo.

A. Destinazioni residenziali:

a1 - Residenza di civile abitazione ed usi ammissibili e compatibili; sono inclusi gli spazi di pertinenza quali cantine, sottotetti, parcheggi ed altri spazi quali depositi, spazi di svago e il tempo libero individuale, anche se ubicati in edifici separati; sono inclusi gli spazi per l'esercizio di arti e professioni, le attività artigianali non strumentali direttamente connesse con l'abitazione, gli spazi per baby parking.

a2 - Residenza di civile abitazione in insediamenti produttivi, commerciali, terziari, di servizio per custode e/o proprietario, complementare e di supporto alle attività insediate e costituita dall'abitazione e dalle sue pertinenze.

B. Destinazioni produttive:

b1 - Attività industriali di produzione; sono inclusi i depositi ed i magazzini connessi alle attività insediate, la commercializzazione all'ingrosso di semi-lavorati industriali e dei beni prodotti, i servizi, gli uffici connessi alle attività insediate.

b2 - Attività artigianali di produzione e di servizi; sono inclusi i depositi ed i magazzini connessi all'attività insediate, il commercio di beni e prodotti e di quelli integrativi o complementari al servizio fornito (con una superficie di vendita massimo di 150 mq), i servizi, gli uffici connessi alle attività insediate; per l'artigianato di servizio e/o di manutenzione (meccanici, elettrauto, carrozzieri, idraulici, e simili) le attività con dimensione maggiore rispetto alla bottega artigiana sono assimilate alle attività artigianali di produzione.

b3 - Artigianato di servizio; sono inclusi i depositi connessi alle attività insediate ed il commercio limitatamente ai beni prodotti o complementari al servizio fornito (parrucchieri, estetisti, sarti, copisterie, lavasecco, produzione di generi alimentari e non con connessa attività di vendita quali pasta fresca, gelateria, pasticcere, abbigliamento e simili)

b4 - Attività di stoccaggio di beni e merci in genere, in depositi al coperto e allo scoperto, sono inclusi

la commercializzazione di servizi alle unità locali produttive e le attività di supporto e di servizio quali centri di assistenza ai mezzi di trasporto.

b5 - Attività di deposito e di accumulo di materiali ingombranti;

b6 - Attività di deposito a cielo aperto e di rottamazione; sono comprese le attività di smontaggio, selezione, accatastamento e compattamento, commercializzazione dei materiali di recupero, di autoveicoli civili, industriali, agricoli e dei prodotti usati.

b7 - Attività di ricerca, anche di carattere innovativo finalizzate alla produzione e forniture di servizi tecnici ed informatici purchè fisicamente e funzionalmente connesse con l'attività produttiva insediata.

C. Destinazioni commerciali

c1 - Esercizi di Vicinato

Esercizi aventi una superficie di vendita fino a 250 m²;

c2 - Medie strutture di vendita

Esercizi con una superficie di vendita tra 251 e 2.500 m²,

c3 - Grandi Strutture di vendita

Esercizi aventi una superficie di vendita superiore a 2.501 m²

C4 - Centri Commerciali

Esercizi aventi una superficie di vendita superiore a 2.501 m²

Struttura di vendita organizzata in forma unitaria (così come definito dal d.c.r. VIII/352 del 13/3/2007 e d.g.r 8/5054 del 4/07/2007): è da intendersi una media struttura di vendita o grande superficie di vendita nella quale due o più esercizi commerciali siano inseriti in un insediamento edilizio complesso urbanistico - edilizio organizzato in uno o più edifici, nella medesima area o in aree contigue, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti anche unitariamente, con tutte le sue declinazioni (centro commerciale tradizionale, centro commerciale multifunzione, factory outlet centre, parco commerciale).

D. Destinazioni ricettive

d1 - Attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva; sono compresi i servizi pubblici e privati, le attività complementari di ristorazione, le sale riunioni e convegni, sono incluse le attività connesse con l'artigianato di servizio, di commercio al dettaglio, di amministrazione aziendale

d2 - Attrezzature ricreative e per il tempo libero; sono compresi i servizi pubblici e privati e le attività complementari di ristorazione; sono incluse le attività connesse di amministrazione aziendale.

E. Destinazioni direzionali

e1 - Attività direzionali minute quali uffici pubblici e privati (studi professionali, ambulatori, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari ecc)

e2 - Attività direzionali pubbliche e private sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, enti pubblici e istituzioni

F. Destinazioni agricole

f1 - attrezzature per la coltivazione e l'allevamento purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole, attrezzature produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, depositi.

f2 - locali per la lavorazione e la vendita dei prodotti agricoli

f3 - attività relative agli insediamenti di tipo agro - industriale e agli allevamenti zootecnici di tipo intensivo, in aziende non configurabili come attività agricola ai sensi dell'articolo 2135 del codice civile, comprese stalle, silos e magazzini

f4 - attività di agriturismo connesse con le attività agricole

f5 - residenza rurale complementare e di supporto all'attività produttiva agricola e costituita dall'abitazione e dalle sue pertinenze per chiunque eserciti attività in agricoltura

f6 - attività florovivaistica

G. Destinazioni di servizio

g1 - Attività private di carattere sociale: teatri, cinematografi, ritrovi e sale da ballo, attrezzature per lo svago e lo sport, scuole, sedi di associazioni culturali

g2 - Attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse comune: istruzione di vario ordine e grado, servizi sociali, parchi naturali e attrezzati, attrezzature sportive allo scoperto e al coperto

g3 - Attrezzature e servizi sociali per gli addetti: parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense

g4 - Impianti urbani e servizi tecnologici, distribuzione dell'energia elettrica e del gas, telecomunicazioni.

L'amministrazione comunale può con propria deliberazione, ammettere sulla base di specifici progetti, articolazioni e destinazioni d'uso diverse da quelle indicate dal piano delle regole ferma restando la stessa categoria urbanistica principale. La deliberazione è motivata sotto il profilo dell'opportunità dell'impatto ambientale e del carico urbanistico derivante.

Il Piano delle Regole indica, in riferimento alla disciplina dei diversi ambiti e tessuti, le destinazioni d'uso non ammesse.

Articolo pr14

Mutamenti delle destinazioni d'uso

La destinazione d'uso in atto dell'immobile, o dell'unità immobiliare o locale, è quella stabilita dal permesso di costruire o dalla denuncia di inizio attività e , in assenza o indeterminazione degli atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Essa deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi tipo di intervento ed è relativa sia allo stato di fatto sia a quello risultante dall'intervento medesimo.

I cambi di destinazioni d'uso sono regolamentati dagli articoli 51, 52, 53 della L.R. 12/2005.

Gli interventi fino al comma **d)** dell'art. 27 della L.R. n.12/05 potranno essere attuati attraverso DIA o PdC. Gli interventi dal comma **e)** al comma **f)**(all'interno della città consolidata e storica) che comportino una variazione del fabbisogno di aree e servizi sono da realizzarsi attraverso permesso di costruire convenzionato e sviluppo della volumetria come da parametri di zona del tessuto esistente. Tale possibilità è motivata dall'obiettivo del documento di piano di aumentare il mix funzionale e sopperire alle carenze esistenti.

PARTE TERZA

Sistema dello spazio aperto

Articolo pr15

Ambiti del Parco regionale del Serio

Per gli ambiti del PGT inseriti nel perimetro del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale del Serio a valenza la normativa contenuta all'interno dello stesso.

Il piano territoriale di coordinamento (PTC) del parco regionale del Serio ha natura ed effetti di piano paesistico coordinato, ai sensi dell'art. 57 del decreto legislativo 31.3.1998, n. 112, con contenuti paesistici del piano territoriale di coordinamento provinciale ed è approvato ai sensi e con i contenuti della legge regionale 1 giugno 1985, n. 70 (Istituzione del Parco del Serio) e della legge regionale 30 novembre 1983, n. 86 (Piano generale delle aree regionali protette. Norme per l'istituzione e la gestione delle riserve, dei parchi e dei monumenti naturali nonché delle aree di particolare rilevanza naturale e ambientale) e successive modificazioni e integrazioni.

Il piano territoriale assume anche i contenuti di piano territoriale regionale ai sensi dell'art. 19 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, con contenuti paesaggistici ai sensi e per gli effetti degli artt. 76 e 77 della medesima legge regionale ed è approvato ai sensi e con i contenuti delle leggi regionali 16 settembre 1983, n. 81 e 30 novembre 1983, n. 86 e successive modificazioni ed integrazioni.

Il piano delimita il territorio del parco individuandone il perimetro, con le modifiche rispetto al perimetro approvato con l.r. 70/1985, necessarie per il migliore assetto del parco.

I rapporti tra il P.T.C. e il piano di coordinamento provinciale sono regolati dall'art. 18 comma 5 della legge regionale 30 novembre 1983, n. 86, nonché dall'art. 15, comma 7 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Le previsioni urbanistiche del PTC sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto negli strumenti urbanistici generali comunali dei comuni interessati e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute.

Il piano delle regole propone, all'interno del parco del Serio e negli ambiti di proposta di ampliamento dello stesso parco, attraverso regolamenti appositi da realizzarsi in accordo con le associazioni di categoria (Coldiretti, Unione agricoltori, Parco del Serio, Comune ect.) l'istituzione e la realizzazione di fattorie didattiche al fine di valorizzare e promuovere il settore agricolo.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Destinazioni residenziali a1,a2
Destinazioni produttive b1,b2,b3,b4,b5,b6,b7
Destinazioni commerciali c1,c2,c3
Destinazioni ricettive d1 - d2
Destinazioni direzionali e1,e2
Destinazioni di servizio g1,g2,g3,g4

Articolo pr16

ambiti agricoli di rispetto paesistico: ampliamento parco regionale del Serio

Sono parti del territorio di Cologno al Serio agricole per le quali il PGT propone di inserire all'intero del parco regionale del Serio. Con l'adozione del PGT e la successiva fase di approvazione avrà inizio la procedura di passaggio da ambiti agricoli a parte integrante del parco del Serio. Durante la fase transitoria tali ambiti saranno normati secondo quanto prevedono dalle norme del piano del parco del Serio e più precisamente secondo quanto disposto dall'art. 18 punto 2 comma c "aree agricole di rispetto paesistico". Nelle aree agricole di rispetto paesistico, costituenti contesto agli edificati, l'uso agricolo è volto anche a valorizzare visuali ottiche significative e comunque a conservare spazi verdi e liberi, quale soluzione positiva di continuità rispetto alle zone edificate.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Destinazioni residenziali a1,a2
Destinazioni produttive b1,b2,b3,b4,b5,b6,b7
Destinazioni commerciali c1,c2,c3
Destinazioni ricettive d1 - d2
Destinazioni direzionali e1,e2
Destinazioni di servizio g1,g2,g3,g4

altezza massima edifici pari a mt. 7,50

Sono consentite, previo parere dell'ente gestore, le bonifiche agricole secondo i limiti e le prescrizioni di cui all'articolo 41 delle norme del PTC del parco regionale del Serio.

Non sono consentiti nuovi insediamenti di allevamenti intensivi. Un insediamento non è definito di tipo intensivo quando riesce ad approvvigionare direttamente dal fondo di sua proprietà almeno il 40% delle scorte alimentari per sfamare l'allevamento. Al fine del computo delle scorte di

approvvigionamento è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti dell'azienda agricola ricadenti nel territorio comunale o nei comuni contermini.

Negli ambiti di cui al presente articolo la nuova edificazione, qualora consentita, è ammessa solo nei casi in cui sia dimostrato l'avvenuto integrale recupero del patrimonio edilizio esistente ovvero l'impossibilità del recupero o del riuso. Qualora si rendesse necessario un ampliamento delle superfici e dei volumi ai fini residenziali agricoli a fronte di documentate esigenze familiari del conduttore fino al secondo grado di parentela, sarà consentito, previo piano attuativo, il recupero e/o l'ampliamento delle parti non residenziali dell'insediamento agricolo esistente. Gli eventuali ampliamenti dovranno di norma confermare le sagome, le quote degli orizzontamenti e le partizioni degli alzati del nucleo abitativo rurale e mantenerne i caratteri morfologici e tipologici rilevabili, facendo ricorso all'uso di materiali coerenti con la consolidata tradizione locale

Al fine del computo dei volumi e delle coperture realizzabili ai sensi dei precedenti paragrafi è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, anche non contigui, ma ricompresi entro il perimetro del parco; i limiti così determinati possono essere superati solo per la realizzazione di volumi agricolo produttivi, sulla base di specifica certificazione rilasciata dalle strutture competenti, attestante le effettive esigenze di adeguamento tecnologico e/o igienico-sanitario.

E' consentita l'installazione di tunnel per la copertura temporanea delle colture, da rimuoversi al termine del periodo stagionale di utilizzazione.

Sugli edifici e strutture esistenti alla data di entrata in vigore del presente piano delle regole, aventi destinazione extra - agricola, fatte salve le specifiche disposizioni di cui all'articolo 27 delle norme del PTC del parco regionale del Serio relative ai complessi rurali di interesse paesistico, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, risanamento conservativo di cui all'art. 27 della l.r. 12/2005 e secondo quanto disposto dall'articolo 59 della l.r. 12/2005 e successive modifiche.

Articolo pr17

ambiti agricoli con finalità di protezione e conservazione: parco sovra locale Cologno al Serio - Spirano

Il PGT individua con apposita perimetrazione l'ambito agricolo posto ad ovest del territorio comunale, ambito riconosciuto dalla Provincia di Bergamo come PLIS. Gli interventi edilizi sono subordinati a Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica esteso a tutto il comparto. Fino alla adozione del Piano Particolareggiato, da perfezionare entro due anni dalla entrata

in vigore delle presente norma, sono consentiti solo interventi sugli edifici esistenti, di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo.

Articolo pr18

Ambiti agricoli

1. Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti, fatto salvo quanto previsto dall'art. 6, comma 3 della L.R. 10/2007 con riferimento alle sistemazioni degli edifici per attività agrituristica.

2. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

3. I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo non possono superare i seguenti limiti:

a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

d) superficie aziendale minima mq. 20.000, anche in porzioni non contigue e dislocate nei comuni contermini; superficie minima del lotto da edificare: mq. 5.000.

4. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 1, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto - floro - vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può

superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT i parametri di cui al comma 3 e 4 sono incrementati del 20%.

5. 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.

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

7. I limiti di cui al comma 3 non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

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

Presupposti soggettivi e oggettivi

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

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, della L.R. 12/05 e succ. mod. a titolo gratuito;
- b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
- c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo

8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1.

2. Il permesso di costruire è subordinato:

- a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
- b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

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

4. Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'articolo 59, comma 6 della l.r. 12/05 e succ. mod.

Interventi regolati dal piano di governo del territorio

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici non sono soggetti alle disposizioni del presente titolo e sono regolati dalle previsioni del PGT.

2. Per gli interventi di ristrutturazione o ampliamento, la disposizione di cui al comma 1 non trova applicazione nel caso di vigenza di contratto o rapporto di affitto rustico sulle strutture rurali oggetto di intervento, fatto salvo il caso di dimostrata dismissione delle medesime da almeno cinque anni. La ristrutturazione dell'immobile deve essere attuata senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sulle aree non direttamente interessate dall'intervento.

Norme sulle distanze delle costruzioni

Gli edifici appartenenti all'azienda agricola, devono essere posti, dagli ambiti prevalentemente residenziali, scolastici e di interesse comune, con esclusione degli agglomerati isolati e le case sparse con destinazioni agricole, alla distanza di mt. 200.(e viceversa)

Gli edifici di cui al punto *a e b* del presente articolo, ad esclusione degli allevamenti avicunicoli a carattere familiare fino ad un massimo di capi 10, devono essere posti di norma, degli ambiti prevalentemente residenziali, scolastici e di interesse comune, con esclusione degli agglomerati isolati e le case sparse con destinazioni agricole, alle seguenti distanze:

- a) m 500 per allevamenti di suini;
- b) m 400 per gli allevamenti di bovini di ogni tipo, allevamenti di animali da pelliccia, di polli da carne, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, conigli, equini, ovini, struzzi, allevamenti di cani ed in genere altri allevamenti non specificatamente citati;

Le prescrizioni di cui al presente articolo sono da intendersi sia dai ricoveri per animali che dalle concimaie e dalle vasche di raccolta delle deiezioni.

Le prescrizioni di cui al presente articolo devono essere osservate anche verso gli insediamenti ubicati nei territori comunali contermini.

Distanze superiori o inferiori potranno essere eventualmente determinate dall'Amministrazione, su conforme parere favorevole dell'ASL competente, in relazione al numero di capi allevabili, alla direzione dei venti predominanti ed all'adozione di particolari cautele nella conduzione dell'allevamento e per l'abbattimento delle sostanze maleodoranti.

Gli allevamenti di tipo familiare così come definiti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene sono soggetti alle relative prescrizioni.

Disciplina dell'agriturismo

L'agriturismo secondo i contenuti della legge regionale 10 del 2007 è inteso quale attività integrata tra agricoltura e turismo, con lo scopo di rivitalizzare e valorizzare sotto l'aspetto sociale, territoriale ed economico le comunità rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali.

In tutti gli ambiti agricoli del PGT possono essere eseguiti gli interventi edilizi sugli immobili finalizzati a tale attività, mediante interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo ed, eccezionalmente, attraverso possibili ampliamenti.

Gli interventi ammessi possono riguardare solo:

- minime unità ricettive per gli ospiti in camere e/o dormitori;
- spazi per la sosta organizzata dei mezzi di campeggio;
- servizi igienici e locali accessori;

Attività ricreative o culturali e sportive comunque consentite dalla L.R. 10/07;

La domanda di intervento deve essere integrata da specifica certificazione del Servizio Provinciale Agricoltura Foreste ed Alimentazione (S.P.A.F.A.) che attesti:

il rapporto di complementarità dell'attività agrituristica rispetto all'attività agricola svolta a titolo principale;

il numero massimo di ospiti/giorno accoglibili;

le esigenze edilizie in termini quantitativi.

Destinazioni d'uso non ammissibili

destinazioni residenziali: a1,a2 (è ammessa la residenza a supporto dell'attività svolta così come definito dallo stesso articolo)

destinazioni produttive: b1,b2,b3,b4,b5,b6,b7

destinazioni commerciali: c1,c2,c3

destinazioni ricettive: d1,d2

destinazioni direzionali e1,e2

destinazioni di servizio g1,g2,g3,g4

disposizioni speciali: la previsione e successiva realizzazione di strade comunali all'interno degli ambiti agricoli è possibile anche se non prevista all'interno del documento di piano. La previsione dovrà essere inserita all'interno del piano delle regole.

Per la sistemazione degli edifici per attività agrituristica non è previsto, in conformità all'art. 6, comma 3 della L.R. 10/2007 la presentazione dell'atto di vincolo di destinazione.

Articolo pr19

Ambiti agricoli di frangia e verde agricolo intercluso da previsioni alla scala sovralocale

Sono ambiti inseriti in contesti urbanizzati o di prossima urbanizzazione, per i quali il PGT prevede un mantenimento della loro funzione a verde con esclusione di qualsiasi forma di costruito. In questi ambiti non è stata riconosciuta nessuna forma del paesaggio agricolo. Questi ambiti vengono pertanto esclusi dal perimetro degli ambiti agricoli e potranno essere trasformati attraverso variante al documento di piano o nuovo documento di piano. Le funzioni esistenti alla data di adozione del PGT vengono confermate e potranno continuare a svolgere la loro funzione. Potranno effettuare esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e opere per il superamento delle barriere architettoniche.

Articolo pr20

Ambiti a verde privato vincolato

E' un ambito nel quale date le caratteristiche delle preesistenze, sono da incentivare la tutela dello stato della natura e le piantumazioni del verde alberato.

In questo ambito il PGT si attua mediante PdC. o D.I.A.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Destinazioni residenziali a2

Destinazioni produttive b1,b2,b3,b4,b5,b6,b7

Destinazioni commerciali c2,c3,c4

Destinazioni ricettive d1 - d2

Destinazioni direzionali e1,e2

Destinazioni agricole f1,f2,f3,f4,f5

Destinazioni di servizio g1,g2,g3,g4

Edificabilità

Indice privato = 0,10 mq/mq

Rc = 20% SF

H= non superiore agli edifici esistenti negli adiacenti tessuti.

Dc, Df come definiti nel precedente art pr11

Articolo pr21

Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano Territoriale di coordinamento del parco regionale del Serio.

Le previsioni urbanistiche del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e del Piano Territoriale di coordinamento del parco regionale del Serio, sono vincolanti, e sono recepite di diritto negli strumenti urbanistici generali comunali e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute.

PARTE QUARTA

Classificazione del territorio e relative prescrizioni

A. Classificazione e disposizioni generali per gli ambiti del Piano delle Regole

Articolo pr22

Classificazione degli ambiti

Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti:

Sistema dello spazio costruito

- Città storica:** nuclei storici ed edifici isolati di valore storico ambientale
- Città consolidata:** Prevalentemente residenziale ad alta densità
prevalentemente residenziale a media densità
prevalentemente commerciale - terziaria
prevalentemente artigianale e produttiva
- Città da consolidare:** residenziale soggetto a piano di recupero
residenziale soggetto a piano attuativo
produttivo soggetto a piano attuativo
- Città da trasformare:** **Tpr** Ambiti di trasformazione della città costruita da recuperare
Tr Ambiti di trasformazione della città residenziale diffusa
Tp Ambiti di trasformazione produttivi e artigianali
TAc Ambiti di completamento delle funzioni esistenti
Trz Ambiti di trasformazione di rifunzionalizzazione
Amb Ambiti di trasformazione per il recupero ambientale e paesistico
Ar Ambiti di trasformazione da recuperare e bonificare esterni al Parco del Serio
Ambiti di trasformazione e rilocalizzazione delle funzioni esistenti

Sistema dello spazio aperto

ambiti del Parco regionale del Serio

proposta ampliamento parco regionale del Serio: ambiti agricoli di rispetto paesistico

Proposta parco sovra locale Spirano - Cologno al Serio

Ambiti agricoli

Ambiti agricoli di frangia e verde agricolo intercluso da previsioni alla scala sovra locale

Ambiti a verde agricolo vincolato

Corsi d'acqua

Fasce e ambiti di rispetto

Sistema dei servizi esistenti e di progetto (di cui al Piano dei Servizi)

Articolo pr23

Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del PGT

Gli edifici esistenti alla data di adozione degli atti costituenti il PGT08 e contrastanti con le previsioni del medesimo possono essere mantenuti; su di essi sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento igienico - sanitario senza modifiche del volume esistente e nel rispetto delle norme di salvaguardia degli edifici di pregio di cui alle presenti norme.

Articolo pr24

Occupazione di suolo per deposito di materiali o esposizione di merci

In tutti gli ambiti non è consentita la coltivazione di cave.

Negli ambiti destinati alla mobilità, agli impianti tecnologici, ad attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico, a servizi civili, nonché negli ambiti agricoli e a parco sud, è vietato, salvo che nel caso di discariche pubbliche controllate, l'abbandono e l'accatastamento di rifiuti solidi, di scarti, di rottami e carcasse di qualsiasi materiale, nonché ogni nuovo intervento di sistemazione del terreno volto a consentire obiettivamente un uso non agricolo e diverso da quelli consentiti dal PGT

B. Ambiti del sistema dello spazio costruito

Articolo pr25

Città Storica: nuclei storici ed edifici isolati di valore storico ambientale

Questa zona è costituita da aree su cui insistono costruzioni storiche, rurali ed ex-rurali, queste ultime oggi prevalentemente residenziali, di particolare pregio ambientale.

La stessa è definita “zona di recupero“ ai sensi e per gli effetti della Legge 5 agosto 1978 n. 457.

Nelle tavole grafiche è segnalata la classificazione degli edifici con particolare attenzione a quelli aventi caratteristiche storico-ambientali significative.

Destinazioni d’uso non ammissibili

Produttive : b1, b2, b4,b5, b6, b7

Commerciali : c2, c3, c4

Agricole : f1, f2, f3, f4, f5, f6

Di servizio: g4

Sono vietati nuovi insediamenti avicunicoli anche a carattere familiare.

Tavole di riferimento vincolanti:

n2_t2	Indagine sullo stato di fatto dei centri storici
n2_t3	Mappa delle previsioni e delle norme per i nuclei storici
n2_t4	Classificazione degli edifici nel centro storico
n2_t5	Abaco guida agli interventi nel centro storico
n2_t6	Prescrizioni specifiche di intervento nel centro storico

Il PGT all’interno del piano delle regole nella tavole di riferimento per la città storica, fissa i perimetri del centro storico principale e dei nuclei storici del Comune di Cologno al Serio che si riferiscono ai nuclei di Muratella, delle Fornasette e di Castel Liteggio.

Sugli edifici e sui luoghi compresi in tali perimetri saranno attuati interventi edilizi di conservazione, di trasformazione per adeguamento ambientale, di trasformazione integrale compresa la demolizione con ricostruzione e la demolizione di edifici in contrasto, il tutto in relazione al “grado d’intervento” determinato in funzione della qualità degli immobili di cui trattasi.

Se non esplicitamente escluso, sugli stessi immobili potranno essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con modalità e materiali coerenti con il grado d'intervento stabilito.

L'esistente tessuto urbanistico - edilizio sarà conservato e migliorato anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi sopracitati comprenderanno sempre la demolizione di singoli elementi in contrasto con l'ambiente, aggiunti in epoca recente e che risultino privi di valore artistico e la conservazione e la valorizzazione degli elementi architettonici individuati nelle singole schede.

Con l'adozione del PGT, il perimetro del centro storico (città storica) costituisce individuazione degli ambiti di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della L.n. 457/78.

Entro il perimetro della città storica, il PGT, nelle tavole di riferimento e nelle schede delle unità edilizie, individua e definisce:

- a) le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico-sanitario, lo stato di conservazione edilizia e le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree libere;
- b) le trasformazioni interne ed esterne e le ricostruzioni prescritte ed ammesse, oltre che l'eventuale realizzazione di nuovi edifici e l'ampliamento di edifici esistenti;
- c) gli edifici o parti di essi ed i manufatti da demolire o trasformare perchè in contrasto con l'ambiente;

Entro il perimetro della città storica, il PGT, nelle tavole di riferimento e nelle schede delle unità edilizie individua e definisce:

- a) l'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi di parcheggio al fine di favorire la mobilità pedonale;
- b) i beni immobili da destinare ad impianti, attrezzature e opere pubbliche e di interesse generale e le loro modalità attuative.

Entro il perimetro della città storica, ogni intervento edilizio dovrà rispettare le destinazioni d'uso, i gradi d'intervento per gli edifici e per le facciate come individuati nelle tavole di riferimento e come previsti nelle schede sopracitate insieme ad eventuali prescrizioni specifiche, nel rispetto dei materiali previsti nell' "Abaco guida agli interventi" .

Entro lo stesso perimetro, il PGT individua gli ambiti subordinati all'approvazione di un Piano di Recupero per alcuni di essi sono previsti interventi di ristrutturazione urbanistica.

L'amministrazione ha facoltà di individuare, eventualmente anche dietro idonea richiesta motivata dagli interessati, all'interno della città storica, ulteriori ambiti da assoggettare al Piano di Recupero tramite deliberazione consiliare.

Gli edifici assoggettati a Piano di recupero fino all'approvazione dello stesso non potranno subire alcuna modificazione volumetrica; saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le previsioni progettuali individuate in piani di recupero in vigore prima dell'approvazione del presente strumento urbanistico valgono fino alla scadenza decennale di validità del piano di recupero stesso. Gli interventi consentiti di cui al presente articolo, dovranno in ogni caso garantire il rispetto dei requisiti igienico - edilizi di cui al Titolo III del R.L.I., ricorrendo se del caso, all'istituto della deroga o delle soluzioni tecniche alternative conformemente a quanto previsto dall'art. 3 dello stesso R.L.I. Di seguito vengono riassunti gli strumenti per l'attuazione degli interventi edilizi ed i tipi d'intervento previsti dal PGT.

STRUMENTI PER L'ATTUAZIONE

L'attuazione degli interventi nella città storica avviene, salvo gli ambiti assoggettati a Piano di Recupero, mediante intervento edilizio diretto da rilasciare sull'intero complesso edilizio o sulla singola unità edilizia, con riferimento ai gradi di intervento previsti per gli edifici e per le facciate, come individuati nella tavole di riferimento per la città storica, alle prescrizioni specifiche ed alle destinazioni indicate nelle relative schede.

TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO SUGLI EDIFICI - GRADI D'INTERVENTO:

a) Interventi di conservazione

Grado 1 - Restauro

Grado 2 - Risanamento conservativo

Grado 3 - Ristrutturazione interna

Grado 4 - Conferma dello stato di fatto

b) Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale

Grado 5 - Ristrutturazione edilizia

c) Interventi di trasformazione integrale

Grado 6 - Trasformazione per riqualificazione ambientale

Grado 7 - Demolizione

d) Nuova costruzione

TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO SULLE FACCIATE - GRADI D'INTERVENTO:

a) Interventi di conservazione

Grado 1 - Restauro con obbligo di ridefinizione degli elementi in contrasto e delle superfetazioni

b) Interventi di trasformazione per ripristino

Grado 2 - Rifacimento con ripristino degli elementi compositivi originari

c) Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale

Grado 3 - Riprogettazione

PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO - TIPI ARCHITETTONICI

- a) facciate
- b) aperture in facciata
- c) serramenti esterni
- d) balconi e ballatoi
- e) scale esterne
- f) tetti
- g) aperture nei tetti
- h) spazi scoperti
- i) recinzioni
- l) autorimesse
- m) spazi pubblici scoperti
- n) arredo urbano

Gli elementi sopra elencati vengono successivamente specificati.

GRADI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI

I gradi d'intervento edilizio obbligatorio su ciascun edificio classificato dal PGT. Nella città storica, sono i seguenti:

A. Interventi di conservazione

Si applica agli edifici di pregio architettonico, costituenti patrimonio storico in quanto testimoni della storia e dell'architettura antica o perchè parte essenziale del tessuto urbano-storico di Cologno al Serio.

Le operazioni di consolidamento degli edifici con grado d'intervento 1 e 2 saranno effettuate nel rispetto delle strutture originarie, provvedendo alla sostituzione dei manufatti soltanto in caso di assoluta necessità ed utilizzando tecniche e materiali tradizionali.

GRADO 1 - RESTAURO

Si applica agli edifici aventi eccezionale pregio architettonico, costituenti patrimonio rilevante del passato perchè testimoni della storia e dell'architettura antica di Cologno al Serio tali edifici sono soggetti alla conservazione integrale, pur ammettendo opere edilizie, sempre chiaramente identificabili, complessivamente necessarie ad una loro eventuale nuova destinazione.

Il restauro deve permettere la corretta lettura dell'epoca di costruzione e delle successive trasformazioni aventi valore architettonico o documentario, eliminando gli elementi costituenti superfetazioni esterne ed interne. Per superfetazioni si intendono i manufatti edilizi aggiunti in epoca successiva all'edificazione originaria, privi di valore architettonico o documentario ed in contrasto con le caratteristiche dell'edificio.

Ogni progetto deve essere preceduto da accurate analisi e documentazioni storico-filologiche e l'intervento edilizio deve essere eseguito con l'impiego di tecniche e materiali conformi a quelli originari, salvo le opere edilizie aggiunte sempre identificabili.

GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

Si applica agli edifici con pregio architettonico, costituenti il patrimonio edilizio-storico di Cologno al Serio, sia perchè parte essenziale del tessuto storico urbano, sia perchè elementi interessanti per architettura e tipologia; tali edifici sono soggetti alla conservazione globale.

L'intervento di risanamento conservativo, fermo restando quanto contemplato al grado 1, comporta l'eliminazione delle superfetazioni e la conservazione, il consolidamento e l'eventuale ripristino dei seguenti elementi:

conformazione volumetrica del fabbricato;

elementi distributivi generali (posizione dei collegamenti verticali ed orizzontali comuni: androni, cortili, vani scala, ecc.);

strutture verticali (muri portanti) e orizzontali (posizione dei solai, sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti, ecc.);

elementi costruttivi e decorativi di rilievo (posizione e tipo delle volte, dei soffitti, degli stipiti in pietra, delle pavimentazioni, ecc.).

E' ammesso l'inserimento ed il potenziamento dei servizi igienici e tecnologici collocati in modo da non richiedere modifiche agli elementi sopra elencati. Sono ammesse limitate aperture per servizi e cucine e/o per il miglioramento areoilluminante degli stessi.

Ogni progetto deve essere preceduto da accurati rilievi e l'intervento edilizio deve essere eseguito con l'impiego di tecniche e materiali conformi a quelli tradizionali.

GRADO 3 - RISTRUTTURAZIONE INTERNA

Si applica agli edifici soggetti alla conservazione delle facciate e delle coperture.

Il tipo di intervento con vincolo conservativo generale, trova applicazione per tutti quegli edifici che necessitano di interventi di risanamento e bonifica interna di maggior consistenza rispetto ai tipi di intervento di cui al grado 2°.

Sono pertanto consentite le seguenti operazioni, oltre a quelle già previste nei precedenti gradi:

risanamento conservativo delle coperture che dovranno avere sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti. Ove manchi, è ammesso lo sporto di gronda nel rispetto del carattere tipologico-architettonico dell'edificio;

interventi di ristrutturazione distributiva interna ai fini della ridestinazione degli edifici e del risanamento igienico, sono consentite limitate variazioni della quota altimetrica dei solai, nel rispetto delle aperture esistenti, nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche e nel rispetto altresì delle coerenze architettoniche tra l'organismo complessivo risultante e l'involucro dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-tipologiche.

GRADO 4 - CONFERMA DELLO STATO DI FATTO

Si applica a tutti gli edifici pervenuti recentemente (negli ultimi dieci anni) ad un assetto architettonico compatibile con i caratteri architettonici tipici del luogo ed ambientalmente inseriti, attraverso operazioni di:

restauro

risanamento conservativo

riqualificazione edilizia

operazioni di ristrutturazione interna che abbiano adeguato il manufatto alle moderne esigenze abitative.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, purchè le trasformazioni interne non comportino alterazione compositiva delle facciate.

B. Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale

Sono rivolti alla trasformazione di un edificio, in particolare del suo involucro e delle aree o elementi di pertinenza, ai fini di un suo migliore inserimento ambientale.

GRADO 5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Si applica agli edifici che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato i caratteri originari, presentano tracce dell'impianto tipologico originario; tali edifici sono soggetti alla sola conservazione dell'involucro murario esterno con possibile modifica delle aperture e dei materiali di finitura, obbligatoria se indicata in planimetria e sulla scheda con gradi d'interventi per le facciate.

L'intervento di ristrutturazione ammette le seguenti operazioni:

sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, con coperture in coppi di laterizio e mantenimento delle quote in gronda, se non specificata dalla scheda la possibilità di sopralzo;

variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale collettivi;

variazioni della quota altimetrica dei solai.

La modifica delle aperture esterne esclude la formazione di balconi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali.

Tutte le operazioni consentite dovranno comunque essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi costruttivi e decorativi di rilievo presenti nei manufatti interessati, quali volte, affreschi, camini, ecc.

C. Interventi di trasformazione integrale

Sono rivolti alla trasformazione di un luogo allo scopo di eliminare contrasto ambientale o di ricostituire il tessuto urbanistico del nucleo storico.

GRADO 6 - TRASFORMAZIONE PER RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Si applica agli edifici privi di valore storico ambientale soggetti a trasformazione in quanto totalmente in contrasto con l'ambiente costruito.

L'intervento, è rivolto alla trasformazione dell'organismo edilizio ed in particolare dell'involucro dell'edificio e/o delle adiacenze di pertinenza, ai fini di un suo migliore inserimento ambientale. Per tali casi si auspica una riedificazione atta a riproporre un manufatto più consona ai caratteri urbani anzidetti.

Sono consentite:

operazioni di rimodellamento volumetrico

revisione dei materiali costruttivi e di finitura.

revisione tipologica delle coperture.

Tali edifici sono soggetti alla ristrutturazione integrale o alla demolizione con ricostruzione, con la semplice limitazione volumetrica nella quantità di quella preesistente al netto delle superfetazioni; la nuova costruzione avverrà comunque entro la sagoma planimetrica dell'edificio preesistente, con altezza uguale a quella preesistente, comunque non superiore a m. 9,00.

In caso di demolizione e ricostruzione di un edificio, qualora questo venga ricostruito anche parzialmente sul perimetro del precedente, è prevista la deroga delle distanze ma solo in corrispondenza del perimetro ripreso.

Per gli edifici su fronte strada è obbligatoria la ricostruzione nel rispetto assoluto della posizione e della conformazione planimetrica rispetto al fronte strada stesso dell'edificio preesistente.

Il tetto deve essere sempre a falde inclinate e con copertura in coppi di laterizio; eventuali terrazze di sottotetti potranno essere ricavate mediante lo sfondamento della falda senza interessare nè lo sporto nè la linea di gronda.

Non è consentita la costruzione di balconi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali.

Sono inoltre consentite operazioni di ridislocazione volumetrica rispetto al lotto di riferimento, previa approvazione di un Piano di Recupero, fermo restando il limite massimo della volumetria preesistente, al netto delle superfetazioni non condonate alla data di adozione del P.R.G., e con altezza uguale a quella preesistente e comunque non superiore a m. 9,00

GRADO 7 - DEMOLIZIONE

Si applica agli edifici e ai manufatti costituenti superfetazioni o in contrasto con l'ambiente; per essi sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria.

Le demolizioni dovranno essere eseguite dai proprietari degli edifici e manufatti sopra menzionati contestualmente agli interventi edilizi autorizzati per gli edifici ricadenti nell'ambito della stessa area di intervento o dello stesso lotto di proprietà; gli interventi di demolizione potranno inoltre essere fatti eseguire direttamente del Comune, previa acquisizione dell'immobile.

Il volume demolito, qualora non abusivo, potrà essere utilizzato per la costruzione di nuovi edifici o per gli ampliamenti di edifici esistenti, solo nel caso che detti interventi rientrino nell'ambito di un Piano di Recupero.

NUOVA COSTRUZIONE

Nuove costruzioni sono ammesse solo nell'ambito di un Piano di Recupero, in sostituzione delle demolizioni imposte per un edificio avente grado d'intervento 6 e 7, nel rispetto dell'ambiente circostante e degli elementi architettonici e dei materiali esistenti al suo intorno.

Per gli edifici di grado 5 e 6 aventi non più di due piani e con altezza in gronda del sottotetto non inferiore a cm. 100, è consentito il sopraalzato fino al raggiungimento dell'altezza minima abitabile.

In aggiunta ai gradi d'intervento sopra elencati possono essere proposti all'interno della zona A, sugli edifici di grado 6 e 7, interventi di ristrutturazione urbanistica così come definiti dalla lettera e) dell'art. 31 della Legge 457/78, purchè i medesimi interessino più unità edilizie contigue o comunque fra loro correlate. Sempre per gli edifici di grado 6 e 7, possono essere proposti interventi di sopraalzato, fino al raggiungimento dell'allineamento dei tetti contigui.

Tali interventi, se ritenuti compatibili dal punto di vista ambientale, potranno avvenire previa approvazione di un Piano di Recupero che contempli, ove possibile, oltre che un ridisegno di ambiente urbano anche il contestuale reperimento di adeguati spazi pubblici funzionali ad una migliore qualità della vita.

Gradi d'intervento sulle facciate

I gradi d'intervento edilizio obbligatorio sulle facciate degli edifici classificato dal PGT nella città storica sono individuati nella tavole di riferimento, e sono di seguito indicati; dove la planimetria non individua alcun grado d'intervento sulla facciata, si intende che l'operazione è ricompresa nel grado di intervento previsto per l'edificio.

Potranno attuarsi interventi con gradi diversi da quelli definiti dalla planimetria tavola n2_t2, previo verifica della compatibilità architettonica ambientale e approvazione di un Piano di Recupero.

A. Interventi di conservazione

GRADO 1 - RESTAURO CON OBBLIGO DI RIDEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI IN CONTRASTO O DELLE SUPERFETAZIONI

Si applica alle facciate di particolare rilevanza storica-architettonica, interessate da trasformazioni marginali che ne hanno parzialmente alterato l'aspetto originario.

Ogni intervento, diverso dalla manutenzione ordinaria, dovrà essere preceduto da rilievo stratigrafico e da documentazione storico-filologica che consenta la ricostruzione documentale degli elementi

compositivi di facciata originari ed il recupero con impiego di tecniche costruttive ed utilizzo di materiali conformi agli originali.

B. Interventi di trasformazione per ripristino

GRADO 2 - RIFACIMENTO CON RIPRISTINO DEGLI ELEMENTI COMPOSITIVI ORIGINARI

Si applica alle facciate di edifici di particolare rilevanza storico-ambientale che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato l'aspetto originario, devono essere ricostruite mediante il ripristino degli elementi compositivi di facciata.

Ogni intervento dovrà, diverso dalla manutenzione ordinaria, essere preceduto da rilievo stratigrafico e da documentazione storico-filologica che consentano, nei limiti degli interventi in contrasto operati, l'individuazione dei caratteri compositivi principali delle facciate e la loro ricostruzione.

C. Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale

GRADO 3 - RIPROGETTAZIONE

Si applica alle facciate prive di valore storico ambientale o alle facciate in contrasto con l'ambiente, per le quali è obbligatorio intervenire per un migliore inserimento ambientale.

L'intervento potrà determinare fronti in tutto o in parte diverse da quelle esistenti, purchè armoniosamente inserite nel contesto storico.

PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

Nell'esecuzione di interventi sugli edifici e sugli spazi scoperti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni elencate per elemento, integrate a quelle dettate dal regolamento Edilizio.

Ci si dovrà attenere alle indicazioni contenute nell' "Abaco Guida agli interventi" che fornisce indicazioni e modalità d'intervento relative alle principali caratteristiche tipologiche e architettoniche presenti sia sugli edifici che negli spazi aperti e di relazione, quali finestre, antoni, persiane, portali, loggiati, balconi, ballatoi, inferriate, tessiture murarie, coperture, camini, pluviali, pavimentazioni.

La guida indica alcuni "buoni esempi" da seguire, tratti direttamente sul posto, con lo scopo di pervenire ad una omogeneizzazione e ad un coordinamento degli elementi architettonici e decorativi degli edifici di Cologno al Serio al fine di garantirne la migliore immagine possibile.

a. Facciate

Negli interventi conservativi (grado d'intervento 1) i paramenti murari e gli intonaci esterni saranno ripristinati facendo uso delle tecnologie tradizionali.

Pertanto si vieta l'uso di intonaco plastico o con inerti granulari come il quarzo:

Gli intonaci, da effettuarsi con malte a base di calce o silicati, potranno essere colorati in pasta, oppure la finitura al civile potrà essere tinteggiata con silicati o pitture acrilossilossaniche o loro derivati. Le tinte saranno da stabilire sulla base della gamma cromatica definita dall'U.T. competente.

Tali tecniche, con la relativa procedura, andranno adottate anche nei casi in cui è prevista la trasformazione edilizia, ricordando che le varie finiture dovranno essere coerenti con le connotazioni più significative del tessuto architettonico circostante.

Nel caso di interventi edilizi che interessano tratti di facciata continua di fabbricati posti a cortina lungo la pubblica via, il Comune può imporre le sistemazioni delle fronti secondo un progetto unitario; in caso di mancato accordo tra i proprietari, la predisposizione del progetto unitario avviene a cura del Comune e tutti gli interventi successivi devono adeguarsi a tale progetto. Tale progetto unitario è approvato dalla Giunta Comunale, sentita la Commissione Edilizia.

Gli interventi edilizi totali o parziali sulle facciate, anche di tipo semplicemente manutentivo, devono attenersi ai seguenti criteri estetici:

qualora le facciate di cortina siano differenziate l'una dall'altra a causa della partitura delle aperture o di vari elementi architettonici, le stesse, anche se appartenenti ad un unico proprietario, devono essere distinte per unità architettonica a sé stante e non possono essere esteticamente unificate, per esempio come potrebbe avvenire con colore;

invece l'unità architettonica di un edificio in cortina o isolato, anche se appartenente a diversi proprietari, non può essere frazionata con interventi di estetica edilizia;

gli elementi e manufatti architettonici, decorativi o di interesse storico-artistico posti sia sulle fronti strada che all'interno delle corti, nonché negli spazi aperti interni degli edifici (quali colonne e pilastri, loggiati, porticati, volte, soffitti, portali, scale, balaustre, ringhiere, camini, fregi, pozzi e fontane, affreschi, decorazioni, lapidi, targhe varie, edicole con immagini religiose, arredi di parchi, ecc.) non possono essere rimossi;

qualora sotto l'intonacatura o la tinteggiatura ammalorata emergano tracce di affreschi, fregi, graffiti ecc., questi, ove possibile, dovranno essere rimessi in evidenza e protetti, continuando nelle parti rifatte con analoghi disegni, eventualmente semplificati per lasciar denotare il nuovo intervento;

interventi stravolgenti facciate attualmente ormai in equilibrio architettonico consolidato, anche se eseguiti per testimoniare e lasciare in vista antiche tessiture o strutture murarie dell'edificio, non sono ammessi;

per le facciate, balconi e sottogronda è vietato l'utilizzo di materiali non tradizionali come il calcestruzzo a vista o la graniglia, anche in sostituzione di elementi lapidei, così come non sono ammesse le vetrate continue e/o a specchio, i serramenti in alluminio o in pvc, i rivestimenti sintetici o metallici, le lastre ondulate in fibrocemento, lamiera, plastica, ecc.

Qualora nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico e/o ambientale, il titolare della concessione edilizia o autorizzazione, il Direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza, deve darne immediato avviso al Sindaco ed agli Uffici competenti. All'atto dei ritrovamenti si devono immediatamente adottare opportune e adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti in attesa dei controlli e delle successive determinazioni degli organi competenti.

b. Aperture in facciata

Le aperture, anche se prive di contorni, devono essere mantenute secondo la tipologia originaria, provvedendo, nel caso di contorni lapidei fortemente degradati, alla loro sostituzione con elementi dello stesso materiale, forma e tipo di finitura (spuntatura, bocciardatura ecc.), con esclusione assoluta delle "marmette" bianche o del serizzo.

Per le nuove aperture, ove consentite e dove il rifacimento delle facciate è obbligatorio (edifici con grado d'intervento 2 e 3), i contorni (spalle, cappelli e davanzali) potranno essere realizzati solo in base a forme, proporzioni e materiali coerenti con l'epoca in cui è situato l'intervento.

c. Serramenti esterni

I serramenti esterni dovranno essere realizzati esclusivamente in legno, con verniciatura coprente sintetica nelle varie tonalità per infissi, ante esterne, persiane e portoni d'ingresso, campionati e scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale.

Non è consentito l'uso di avvolgibili, anche se in legno.

d. Balconi e ballatoi

Non è consentita la costruzione di balconi e ballatoi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali; è ammessa la costruzione di ballatoi interni solo nei casi di esigenze di disimpegno di alloggi posti su piani diversi e previa valutazione estetica da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale.

.

e. Scale esterne

Non sono ammesse nuove scale esterne; il rifacimento delle scale esterne esistenti dovrà avvenire con l'uso degli stessi materiali di costruzione originari o tipici dell'architettura locale.

f. Tetti

L'orditura dei tetti sarà mantenuta in legno compresi gli sporti di gronda.

Per le coperture sono prescritte le falde inclinate con manto in coppi di laterizio, con esclusione di qualsiasi altro materiale come fibrocemento, lamiera, tegole marsigliesi o similari anche ad imitazione del coppo locale.

Nel corso degli interventi dovranno essere adottate tutte le precauzioni per il recupero del vecchio manto.

Negli edifici con grado d'intervento 5 e 6, eventuali terrazze di sottotetti potranno essere ricavate sul fronte interno, mediante lo sfondamento della falda senza interessare nè lo sporto nè la linea di gronda, nella misura di 1/15 della superficie totale della falda interessata.

Per quanto riguarda i comignoli non è consentita l'installazione di modelli prefabbricati, mentre ci si dovrà attenere a fogge tradizionali in mattoni a vista o intonacate.

g. Aperture nei tetti

Nel caso di sottotetti abitati o resi abitabili, potranno essere fornite luce ed aerazione ai locali anche mediante formazione di aperture nelle falde dei tetti, purchè la superficie di falda interessata non superi 1/15 della superficie totale della stessa.

Tali aperture dovranno essere realizzate, di preferenza, nelle falde interne rivolte verso i cortili.

h. Spazi scoperti

Le pavimentazioni originarie presenti negli spazi scoperti di pertinenza dei fabbricati esistenti devono essere conservate o recuperate se di tipo tradizionale, oppure sostituite con l'impiego di materiali tradizionali o compatibili con essi (lastre o masselli in pietra arenaria o granito o beola, lastre, cubetti, masselli o mattoncini di porfido, acciottolato anche con decorazioni, ecc.); se nuove o da ripristinare, le pavimentazioni dovranno essere realizzate con gli stessi materiali previsti sopra ed in maniera unitaria per tutti gli spazi dei cortili e degli ingressi.

Gli spazi destinati a giardini o orti privati, dovranno mantenere e migliorare l'attuale sistemazione a verde, se esistente.

Gli interventi sugli spazi esterni potranno essere autonomi o contestuali agli interventi sugli edifici, anche a seguito di richiesta o di prescrizione da parte del Comune.

Nel caso di interventi edilizi interessanti porzioni di spazi scoperti in continuità con altri (ad esempio, nel caso di spazi lungo le vie pubbliche antistanti edifici organizzati a cortina), il Comune può imporre la sistemazione secondo un progetto unitario dallo stesso predisposto; tale facoltà sussiste anche nel caso di spazi comuni di edifici organizzati a corte. All'interno dei cortili non potranno essere posti elementi di qualsiasi tipo con la funzione di delimitare gli spazi privati, neppure mediante posizionamento di elementi non fissi e facilmente amovibili come vasi e fioriere.

i. Recinzioni

Le recinzioni non originarie presenti nei cortili sono da considerarsi superfetazioni e quindi soggette alla demolizione al fine di ripristinare l'unitarietà dello spazio comune; le recinzioni esistenti in muratura o in sassi di fiume devono essere salvaguardate e ripristinate in quanto elementi caratterizzanti il nucleo storico di Cologno al Serio : su di esse pertanto è sconsigliata l'apertura di

passaggi, mentre vanno eseguiti interventi di manutenzione o restauro con ricostruzione delle parti lesionate, alterate o crollate.

Le nuove recinzioni a delimitazione di aree private su spazi pubblici dovranno essere realizzate con barriere “trasparenti” in ferro verniciato avente disegno lineare; in caso di completamento di recinzioni esistenti o di contiguità con esse, per motivi di coerenza sono ammesse recinzioni in forma diversa da quella sopraddetta, con particolare riferimento a quelle opache in muratura o in sassi di fiume lungo le antiche strade, da realizzare con le modalità costruttive tradizionali.

l. Autorimesse

Gli spazi per le autorimesse a servizio delle abitazioni e delle attività possono essere ricavati in tutti gli edifici compatibilmente con le più generali esigenze di carattere ambientale e nel rispetto dei gradi di intervento e delle prescrizioni specifiche.

In particolare, potranno essere previsti ricoveri di automezzi nei locali ai piani terra senza specifica destinazione d'uso e nei vani esistenti interrati e seminterrati, sempre che le opere necessarie per l'utilizzo non siano in contrasto con l'ambiente, con le caratteristiche formali dell'edificio, con la situazione viabilistica.

Le autorimesse di nuova formazione non potranno avere accesso diretto dalle pubbliche vie; potranno essere realizzate autorimesse interrate nelle aree scoperte private, purchè:

- non vengano sostanzialmente variate le quote e le condizioni del terreno ed in caso di terreni acclivi si terrà conto della loro quota media;
- gli accessori siano realizzati con opere non in contrasto con l'ambiente;
- venga garantita la permeabilità, almeno parziale, del suolo;
- le dimensioni dell'intervento non superino quelle indicate da norme di legge in relazione alle destinazioni d'uso ed alla consistenza dell'unità d'intervento cui è collegata l'operazione;
- vengano mantenute le piantumazioni esistenti;
- via sia il consenso di tutti gli aventi titolo nell'area.

m. Spazi pubblici scoperti

Per la costruzione di strade e marciapiedi dovranno essere usati materiali d'origine naturale che garantiscano lunga durata e minima manutenzione; in particolare:

- strade: materiale lapideo con preferenza per l'acciottolato di fiume e la pietra arenaria, di Lardoso, di Luserna o il serpentino.
- marciapiedi e superfici pedonali in genere: materiale lapideo con preferenza per il lastricato in porfido o in granito, pietra a spacco (beola, luserna, ecc.), masselli in arenaria, acciottolato di fiume con corridori in lastre di granito o di arenaria;
- cordoli e scivoli: granito, porfido o pietra arenaria;

- griglie chiusini e caditoie: ghisa o acciaio brunito

n. Arredo urbano

Le sistemazioni degli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere progettate e realizzate in modo da contribuire alla conservazione e miglioramento della loro fruibilità e dell'ambiente urbano (verde, apparecchi di illuminazione, edicole e cabine, insegne pubblicitarie, panchine, ecc.); gli elementi di arredo potranno essere previsti da appositi elenchi compresi nel Regolamento edilizio.

In particolare i cartelli pubblicitari e le insegne posati in spazi pubblici o prospettanti su di essi, non possono essere realizzati in forma di scatola in materiale trasparente o traslucido e illuminati all'interno; devono invece essere realizzati su lamiera verniciata o serigrafata ed essere illuminati con faretti o lampade.

Le bacheche devono essere costruite in ferro o legno verniciati e non in alluminio; altrettanto dicasi per le edicole, che anziché in alluminio devono essere fatte con struttura in ghisa tamponata da pannelli smaltati.

Gli elementi standardizzati forniti dagli Enti di servizio quali le cabine telefoniche o altro non sono assoggettati alle suddette indicazioni, ma per quanto è possibile e laddove è consentito, i vari sportelli inseriti su murature e facciate vanno mimetizzati uniformandoli al colore su cui sono inseriti.

DOCUMENTAZIONE

Per gli edifici soggetti ad intervento diretto il progetto deve essere costituito dai seguenti elaborati principali:

rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e in scala 1:20 per eventuali particolari architettonici costruttivi;

sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1:100 compiutamente quotati;

calcolo analitico della superficie coperta e dei volume del fabbricato oggetto di intervento edilizio;

rilievo degli spazi esterni e dei loro elementi con particolare riguardo al verde - scala 1:200;

documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e dei particolari significativi;

progetto esecutivo in scala 1:50 con piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione grafica differenziata, delle demolizioni e delle nuove opere;

descrizione delle finiture interne ed esterne della colorazione delle facciate e dei tipi architettonici quali serramenti esterni, portoni, portoncini, vetrine, cancelli, ecc.;

relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione e precisamente delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, consolidamento, risanamento, ristrutturazione, nuovo impianto, destinazione d'uso dei vari piani.

ogni altra documentazione prevista dalle vigenti disposizioni di legge e dal Regolamento locale d'Igiene.

Per gli edifici soggetti a Piano di Recupero la proposta progettuale deve essere corredata dalla seguente documentazione:

Estratti di p.r.g. - estratto fotogrammetrico - carta tecnica regionale - carta I.G.M. - estratto catastale con elenco delle proprietà interessate dal Piano di Recupero.

Rilievo planimetrico dello stato attuale con riferimento ai confini del comparto.

Rilievo dello stato attuale dei vari piani e delle coperture (scala 1/200)

Rilievo dello stato attuale delle varie fronti e sezioni quotate (scala 1/200)

Calcolo analitico delle superfici e dei volumi reali dello stato attuale

Documentazione fotografica con planimetria esplicativa dei punti di ripresa

Analisi della struttura attuale con specifica degli elementi architettonici costruttivi (scala 1/200)

Particolari ed elementi costruttivi (scala 1/20)

Particolari di pregio storico, architettonico, artistico ambientale e paesistico, esterni ed interni interessati al comparto (scala 1/50 e 1/20)

Indagine sulla destinazione d'uso attuale (scala 1/200);

Schema di progetto di recupero planimetrico e delle aree a standards;

Schema di progetto di recupero degli immobili facenti parte del comparto (piante e coperture) e destinazioni proposte;

Schema di progetto del recupero dei fronti e sezioni con indicazione dei tipi architettonici ed il recupero dei particolari di rilevanza;

Calcolo analitico delle superfici e dei volumi, soprattutto nel caso di modificazioni planovolumetriche all'interno del comparto;

Relazione illustrativa con analisi storico ambientale, delle strutture e all'inquadramento urbanistico contenente le indicazioni delle operazioni programmatiche che si intendono eseguire a livello di restauro, di recupero, di consolidamento, di ristrutturazione, di demolizione, di costruzione, di destinazione d'uso, di abbattimento delle barriere architettoniche e con le eventuali precisazioni e verifiche delle tipologie e dei gradi di intervento previsti dal piano.

Descrizione analitica e previsione di spesa delle opere di urbanizzazione;

Norme particolari esecutive del comparto

Schema di convenzione

Ogni altra documentazione prevista dalla vigente legislazione

Articolo pr26

Città consolidata prevalentemente residenziale ad alta densità

E' un ambito consolidato, caratterizzato da una presenza residuale di edificabilità e nel quale il Piano delle regole si attua mediante P. di C. o D.I.A., ad esclusione delle aree considerate nelle successive prescrizioni particolari.

Comprende comparti residenziali, non rientranti nel centro storico, privi di valore ambientale, che sono già da lungo tempo edificati e vanno considerati suscettibili di completamento. In questa rielaborazione vengono disciplinati in maniera unitaria, individuando un indice medio fra quelli risultanti dal precedente PRG.

Tipo di intervento ammesso

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia

Modalità d'intervento

Si attua mediante P. di C. o D.I.A

Tipo di intervento ammesso

Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio

Nuova costruzione

Modalità d'intervento

permesso di costruire convenzionato per l'individuazione delle aree pubbliche di cui al Piano dei Servizi

Destinazioni d'uso non ammissibili

Destinazioni produttive b1 - b2 - b4 - b5 - b6 - b7

Destinazioni commerciali c3 - c4

Destinazioni agricole f1 - f2- f3 - f4 - f5

Nelle aree libere è ammessa nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti limiti:

Indici e parametri

Indice privato = 0,5 mq/mq Sf

Rc 40% Sf

H = 9,50 metri

Verde ecologico privato 1/8 della Sf 1 albero ogni 60 mq

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. nt pr 11

Articolo pr27

Città consolidata prevalentemente residenziale a media densità

E' un ambito consolidato, caratterizzato da una presenza residuale di edificabilità e nel quale il Piano delle regole si attua mediante P. di C. o D.I.A., ad esclusione delle aree considerate nelle successive prescrizioni particolari.

Comprende comparti residenziali, non rientranti nel centro storico, privi di valore ambientale, che sono già da lungo tempo edificati e vanno considerati suscettibili di completamento. In questa rielaborazione vengono disciplinati in maniera unitaria, individuando un indice medio fra quelli risultanti dal precedente PRG.

Tipo di intervento ammesso

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia

Modalità d'intervento

Si attua mediante P. di C. o D.I.A

Tipo di intervento ammesso

Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio

Nuova costruzione

Modalità d'intervento

permesso di costruire convenzionato per l'individuazione delle aree pubbliche di cui al Piano dei Servizi

Destinazioni d'uso non ammissibili

Destinazioni produttive b1 - b2 - b4 - b5 - b6 - b7

Destinazioni commerciali c3 - c4

Destinazioni agricole f1 - f2- f3 - f4 - f5

Nelle aree libere è ammessa nuova edificazione, nel rispetto dei seguenti limiti:

Indici e parametri

Indice privato = 0,4 mq/mq Sf

Rc 40% Sf

H = 9,50 metri

Verde ecologico privato 1/8 della Sf 1 albero ogni 60 mq

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. nt pr 11

Prescrizioni particolari:

Per l'ambito, individuato con il n. 35 della variante parziale al PGT (si veda tavola "Localizzazione ambiti interessati dalla variante parziale al PGT"), l'intervento dovrà provvedere a un corretto inserimento ambientale soprattutto nelle parti adiacenti con il territorio agricolo, con la possibilità di valorizzare e realizzare reti ecologiche a valenza paesistico ambientale.

In riferimento all'osservazione n. 8 presentata in data 29.11.2010 con numero di protocollo 16661, e accolta all'interno della variante parziale al PGT approvata con delibera CC n.4 del 26.01.2011, per la porzione di territorio (come indicato nell'osservazione presentata), contraddistinta catastalmente con il mappale 3283, ad avvenuta demolizione del fabbricato accessorio viene attribuita una edificabilità definita pari a 220 mq di SIp secondo lo schema presentato nell'osservazione.

Articolo pr28

Città consolidata prevalentemente commerciale e terziaria

Si tratta di alcune zone caratterizzate dalla presenza di edifici destinati ad attività commerciale e direzionale. Esse sono ubicate in prevalenza all'esterno di aree dominate dall'edificazione residenziale.

La disciplina della città del commercio è disciplinata dal piano del commercio contenuto all'interno del piano delle regole del PGT08

Per quanto riguarda la normativa di settore si deve far riferimento a quanto previsto dalla parte QUINTA della presente normativa

Tipo di intervento ammesso

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia

Modalità d'intervento

Si attua mediante P. di C. o D.I.A

Tipo di intervento ammesso

Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio

Nuova costruzione

Modalità d'intervento

permesso di costruire convenzionato per l'individuazione delle aree pubbliche di cui al Piano dei Servizi

Destinazioni d'uso non ammissibili

Destinazioni residenziali a1

Destinazioni commerciali c3, c4

Destinazioni produttive b5, b6

Destinazioni agricole f1 - f2- f3 - f4 - f5

Indici e parametri

Indice privato = 0,50mq/mq Sf

Rc 50% Sf

H = 9,50 metri

Verde ecologico privato 1/8 della Sf 1 albero ogni 60 mq

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. nt pr11

Articolo pr29

Città consolidata: prevalentemente artigianale e produttiva

L'ambito è destinato all'insediamento di edifici ed attrezzature per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione delle merci sia a carattere artigianale sia industriale, nonché per le attività direzionali e la fornitura di servizi. Gli insediamenti industriali sono comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dell'inquinamento idrico, atmosferico o da condizioni di molestia causata da odori e rumori.

All'atto di una eventuale richiesta di intervento eccedente la manutenzione straordinaria, ogni azienda sarà oggetto di una verifica di compatibilità con le funzioni dell'edificato circostante, con l'ambiente e con il livello infrastrutturale della zona, nonché con le esigenze di tutela dall'inquinamento acustico

desumibili dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Zonizzazione acustica del territorio comunale, connesso al presente PGT.

Tipo di intervento ammesso

Manutenzione ordinaria
Manutenzione straordinaria
Restauro e risanamento conservativo
Ristrutturazione edilizia

Modalità d'intervento

Si attua mediante P. di C. o D.I.A

Tipo di intervento ammesso

Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio
Nuova costruzione

Modalità d'intervento

permesso di costruire convenzionato per l'individuazione delle aree pubbliche di cui al Piano dei Servizi

Destinazioni d'uso non ammissibili

Destinazioni residenziali a1
Destinazioni commerciali c3 - c4
Destinazioni agricole f1 - f2- f3 - f4 - f5

In caso di esistenza di attività ritenute incompatibili si pone in essere una attività di incentivazione al trasferimento in zona conforme. Il lotto lasciato libero, se interno al perimetro del centro edificato, come definito ai sensi dell'art.18 della L.22.10.1971, n.865, potrà essere destinato ad area di trasformazione e rilocalizzazione delle funzioni esistenti, previa predisposizione di Programma integrato d'intervento.

Indici e parametri

Indice privato = 0,8 mq/mq Sf

Rc 60% Sf

H = 12 metri; possono essere consentite altezze maggiori per impianti tecnologici al servizio dell'edificio e per la realizzazione di interventi inerenti le telecomunicazioni

Verde ecologico privato 1/16 della Sf 1 albero ogni 30 mq
Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. nt pr11

Gli uffici amministrativi e tecnici che:

- a) concorrono allo svolgimento dell'attività produttiva;
 - b) risultano inseriti nel lay-out dell'attività lavorativa ovvero non risultano ubicati in ambienti separati o in essi non vengano svolte dell'attività di commercializzazione all'ingrosso della produzione;
 - c) non svolgono attività legate alla gestione amministrativa dell'attività industriale;
 - d) non vengano utilizzati per uffici tecnici di progettazione, di ricerca, etc.;
- sono assoggettati al pagamento dei contributi concessori della zona artigianale, mentre le superfici ad ufficio non rispondenti a tali tipologie e caratteristiche, sono assoggettati al pagamento dei contributi concessori previsti per la destinazione direzionale/commerciale.

Articolo pr30

Città consolidata: edifici esistenti in zona agricola con destinazione specifica

Il PGT nella tavola del piano delle regole, individua con specifica nomenclatura gli edifici esistenti e ne disciplina gli interventi.

Le nomenclature utilizzate sono le seguenti:

- RE = residenziale
- RU = rurale agricola
- RR = recupero residenziale
- CH = chiese e santelle
- AR = artigianale o deposito
- IT = impianto tecnologico

Per tali edifici sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, in funzione delle caratteristiche ambientali e architettoniche.

- a) Destinazione residenziale - RE - edifici esistenti già adibiti a residenza o altro uso non ai fini della conduzione del fondo agricolo.
è ammesso l'ampliamento, una tantum, fino ad un massimo del 20% del volume esistente, regolarmente assentito o codonato, per l'adeguamento tecnologico, distributivo, e per l'utilizzo

abitativo dei sottotetti, con l'altezza massima necessaria a rendere abitabili i piani fuori terra, compreso il sottotetto.

- b) Destinazione rurale agricola - RU - edifici esistenti legati alla conduzione del fondo agricolo: è ammesso l'ampliamento, una tantum, fino al 10% della superficie coperta, ferma restando l'altezza massima esistente.
- c) Destinazione di recupero edilizio residenziale - RR - edifici o complessi con caratteristiche agricole non più legati alla conduzione del fondo agricolo: è ammesso il cambiamento della destinazione d'uso da agricola a residenziale compatibile anche con residenza non al servizio dell'agricoltura e vengono a decadere i vincoli di destinazione agricola contratti per la costruzione di fabbricati rurali in zona agricola.
- d) Destinazione artigianale o di deposito - AR - si tratta di manufatti destinati all'attività produttiva agricola o alla funzione di depositi a servizio dell'attività: per essi si conferma la volumetria esistente.
- e) Destinazione impianto tecnologico - IT - si tratta di manufatti destinati ad accogliere impianti tecnologici a servizio della popolazione; per essi sono consentite le operazioni previste dal presente articolo.

Gli interventi, devono tendere a conservare l'organismo edilizio ed assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili.

Per tutti gli edifici individuati sono ammesse opere di manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto del volume esistente, dell'involucro esterno e della tipologia esistente.

Articolo pr31

Città da consolidare: residenziali soggetti a piano di recupero

Si tratta di ambiti già assoggettati a piano urbanistico esecutivo dal vigente PRG, per i quali il piano esecutivo è già stato adottato e/o approvato che il PGT2008 conferma. In questi ambiti quindi l'edificazione rimane regolamentata dai piani esecutivi adottati e/o approvati. Una volta terminati tali piani attuativi, gli ambiti dovranno rispettare i parametri urbanistici assegnati senza poter sviluppare volumetria aggiuntiva.

Le tavole del PGT (piano delle regole) riportano tali ambiti.

Parametri e indici, quindi, si riferiscono al PRG approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 17792 del 4 giugno 2004 e successive varianti.

Articolo pr32

Città da consolidare: residenziali soggetti a piano attuativo

Si tratta di ambiti già assoggettati a piano urbanistico esecutivo dal vigente PRG, per i quali il piano esecutivo è già stato approvato e che il PGT2008 conferma. In questi ambiti quindi l'edificazione rimane regolamentata dai piani esecutivi adottati e/o approvati. Una volta terminati tali piani attuativi, gli ambiti dovranno rispettare i parametri urbanistici assegnati senza poter sviluppare volumetria aggiuntiva. Le tavole del PGT (piano delle regole) riportano tali ambiti.

Parametri e indici, quindi, si riferiscono al PRG approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 17792 del 4 giugno 2004 e successive varianti.

Articolo pr33

Città da consolidare: produttiva soggetti a piano attuativo

Si tratta di ambiti già assoggettati a piano urbanistico esecutivo dal vigente PRG, per i quali il piano esecutivo è già stato approvato e che il PGT2008 conferma. In questi ambiti quindi l'edificazione rimane regolamentata dai piani esecutivi adottati e/o approvati. Una volta terminati tali piani attuativi, gli ambiti dovranno rispettare i parametri urbanistici assegnati senza poter sviluppare volumetria aggiuntiva. Le tavole del PGT (piano delle regole) riportano tali ambiti.

Parametri e indici, quindi, si riferiscono al PRG approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 17792 del 4 giugno 2004 e successive varianti.

art. pr33a

Città da consolidare: recupero ambientale e paesistico soggetto a piano attuativo

Si tratta di un ambito già assoggettato a piano urbanistico esecutivo dal vigente PRG, per il quale il piano esecutivo è già stato approvato e che il PGT2008 conferma. In questi ambiti quindi l'edificazione rimane regolamentata dai piani esecutivi adottati e/o approvati. Una volta terminati tali piani attuativi, gli ambiti dovranno rispettare i parametri urbanistici assegnati senza poter sviluppare volumetria aggiuntiva. Le tavole del PGT (piano delle regole) riportano tali ambiti.

Parametri e indici, quindi, si riferiscono al PRG approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 17792 del 4 giugno 2004 e successive varianti.

In merito agli ambiti coincidenti con le aree dismesse oggetto di intervento di rinaturalizzazione e recupero ambientale - naturalistico presenti sia all'interno che all'esterno della fascia fluviale di tutela paesaggistica e nei quali sono in corso progetti concordati e convenzionati con il Parco e il Comune di

Cologno al Serio valgono i dettami contenuti negli art. 24 e 42 delle NTA del PTC vigente.

art. pr33b

Città da consolidare: completamento delle funzioni esistenti

Si tratta di ambiti assoggettati a piano urbanistico esecutivo dal PGT2008. In questi ambiti quindi l'edificazione rimane regolamentata dai piani esecutivi adottati e/o approvati. Una volta terminati tali piani attuativi, gli ambiti dovranno rispettare i parametri urbanistici assegnati senza poter sviluppare volumetria aggiuntiva. Le tavole del PGT (piano delle regole) riportano tali ambiti.

Parametri e indici, quindi, si riferiscono al PGT2008 approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 53 -54 del 29 -30 ottobre 2008 e successive varianti.

art. pr33c

Ambito normato da SUAP approvato con delibera di C.C. n. 54 del 12/10/2012

L'ambito individuato nella tavola n2_t1 del piano delle regole è normato secondo quanto previsto da SUAP approvato con delibera di Consiglio Comunale n° 54 del 12 ottobre 2012.

Articolo pr34

Città da trasformare

Per gli ambiti della città da trasformare, vale quanto espresso nel Documento di Piano e quanto indicato nelle schede d'ambito che accompagnano il Documento di Piano.

Articolo pr35

Vincoli alla scala sovra ordinata e comunale

La tavola n1_t1 contenuta all'interno del piano delle regole che individua i vincoli alla scala sovra locale e locale e prescrittiva. Vincoli preesistenti alla stesura del PGT appartenenti a tutte le scale di pianificazione anche se non esplicitamente rappresentati sono da ritenersi valide e come tali devono essere rispettati dalla pianificazione attuativa. Vincoli sovra ordinati, successivi alla formazione del PGT costituiscono variante allo stesso qualora previsto dalla normativa

Articolo pr36

Limiti di rispetto

Sono individuate con apposita simbologia in cartografia gli ambiti di rispetto derivanti da norme prevalenti quali i limiti di rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua, delle reti e degli impianti tecnologici. Per tali ambiti si rimanda alle relative norme sovra ordinate di riferimento.

PARTE QUINTA

Norme specifiche sulle attività commerciali

Articolo pr37

Definizioni di commercio

Ai fini della presente normativa si intendono:

a) per COMMERCIO ALL'INGROSSO, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;

b) per COMMERCIO AL DETTAGLIO, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;

c) per SUPERFICIE DI VENDITA di un esercizio commerciale, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella di altri punti di vendita anche se contigui.

È fatto salvo quanto previsto per la vendita dei prodotti ingombranti all'art. 4 delle presenti norme.

Ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita, una sola comunicazione, o autorizzazione commerciale, ai sensi degli art. 7, 8 e 9 del D. Lgs n. 114/1998.

d) per SUPERFICI ACCESSORIE di un esercizio commerciale, le aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, locali di impianti tecnici, uffici, servizi igienici escluso lo spazio occupato da muri perimetrali e divisori.

Articolo pr438

Tipologie e caratteristiche delle attività commerciali

ESERCIZI DI VICINATO quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq;

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: gli esercizi aventi superficie superiore a 151 mq e fino a 1.500 mq;

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA: gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti delle medie strutture di vendita;

CENTRO COMMERCIALE: una media struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

La specifica previsione commerciale, secondo le diverse tipologie distributive sopra indicate, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistico - edilizi e commerciali; la generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia di struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato come sopra definiti.

Articolo pr39

Settori merceologici

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento al settore alimentare e/o non alimentare.

Ai fini di monitorare l'articolazione dell'offerta commerciale, il richiedente è tenuto ad indicare, nella domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o nella comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato, la merceologia prevalente relativa al settore di vendita per cui chiede l'autorizzazione.

Nel caso in cui la richiesta di autorizzazione interessa prodotti extra alimentari, deve essere specificata l'appartenenza ad uno dei seguenti gruppi:

- a) elettronica, audio, video ed elettrodomestici;
- b) sport, tempo libero, bricolage, libri;
- c) mobili, casa e accessori di arredo;
- d) autovetture, autocaravan, accessori auto.

Articolo pr40

Vendita di oggetti ingombranti

La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di auto e caravan, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/10 della SLP.

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che chiedano e ottengano le autorizzazioni commerciali dovute per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

Articolo pr41

Contestualità dei procedimenti

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi che necessitano di autorizzazione possono essere contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.

Per la realizzazione di nuove strutture di vendita, il rilascio dell'autorizzazione commerciale sarà subordinata alla verifica dei criteri e parametri di compatibilità localizzativi, della struttura commerciale e alla verifica di dotazione sufficiente di aree per attrezzature e servizi come da Piano dei Servizi art. ps22.

Sarà data priorità alle attività che presenteranno domanda per posizionarsi in aree urbane sottoutilizzate e oggetto di riqualificazione.

Dovrà essere eseguita una verifica dettagliata sul contesto socio economico e situazione di squilibrio presente al momento della domanda, eventuali situazioni di rarefazione della densità abitativa all'interno del Comune, oltre alla predisposizione di un progetto che tenga in considerazione del contorno dell'edificato presente e si inserisca in modo armonioso allo stesso.

Articolo pr42

Criteri di accessibilità e compatibilità viabilistica ed ambientale

Per l'insediamento di nuove attività di vendita si deve prestare particolare attenzione all'accessibilità pedonale e veicolare, ai parcheggi, agli spazi di manovra nonché ai percorsi preferenziali o riservati per gli automezzi che effettuano il rifornimento merci e simili.

Dovranno quindi essere valutate:

- idoneità della collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria;
- efficacia della collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva;
- efficienza dell'innesto fra viabilità pubblica e privata;
- garantire 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.

Inoltre sono ritenuti necessari:

- parcheggi a raso e interrati con alberature nella misura minima di una pianta per ogni 5 stalli (posti auto) ricavati, omogeneamente diffuse nella complessiva superficie destinata alla sosta;
- controllo della segnaletica pubblicitaria e della cartellonistica, da contenere in forme idonee soprattutto in zone di rilievo paesistico ambientale.

L'insediamento delle attività commerciali è escluso nelle fasce di rispetto stradali.

Per garantire i requisiti di accessibilità di cui al precedente comma sono richiesti livelli minimi di prestazione, variabili a seconda della tipologia della struttura e del settore merceologico, in relazione alla tipologia della strada e alle sue caratteristiche geometriche.

Articolo pr43

Aree di rilevanza storica, artistica, culturale, paesaggistica e ambientale

Gli interventi di carattere commerciale nei centri storici, per quanto possibile, devono preservare l'unitarietà morfologica e tipologica del centro storico stesso, evitando di alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le parti del tessuto storico.

Articolo pr44

Esercizi di vicinato - procedure e autorizzazioni

L'apertura, il trasferimento e l'ampliamento della superficie fino ai limiti relativi alla tipologia specifica, sono soggetti a previa comunicazione al Comune.

Nella comunicazione di cui al comma 1 il soggetto interessato dichiara:

- a) l'ubicazione, la superficie di vendita dell'esercizio e le superfici complessive;
- b) il settore o i settori merceologici e le merceologie prevalenti;
- c) la conformità con le norme urbanistiche di zona, con il regolamento edilizio e i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria;
- d) gli elementi di compatibilità e/o di sinergia con il sistema commerciale e urbano in cui si inserisce, come i principi localizzativi di seguito indicati suggeriscono.

Fermi restando le destinazioni di zona del PGT e i requisiti igienico-sanitari, negli esercizi di vicinato autorizzati alla vendita dei prodotti di cui all'articolo 4 della legge 25 marzo 1997, n. 77, è consentito il consumo immediato dei medesimi a condizione che siano esclusi il servizio di somministrazione e le attrezzature ad esso direttamente finalizzati.

L'inizio dell'attività può avvenire trascorsi 30 giorni dall'avvenuta comunicazione, in mancanza di un provvedimento di diniego da parte del Comune o di eventuale sospensione dei termini per integrazione documentale prevista per legge. Rimangono sempre salvi gli accertamenti e le verifiche previste per legge anche successive al trentesimo giorno e la relativa adozione dei provvedimenti di competenza.

PRINCIPI LOCALIZZATIVI

La generica destinazione d'uso commerciale, consente esclusivamente l'insediamento di attività di vicinato.

Ai fini di uno sviluppo organico dell'offerta commerciale complessiva presente sul territorio di Cologno al Serio, ed anche per non agevolare fenomeni di dispersione localizzativa che abbassano e depauperano la soglia di gradevolezza e attrazione verso il singolo punto vendita, si segnala la necessità di definire Piani di merchandising che possano dare risposte sia all'articolazione del mix merceologico sia al layout operativo.

I piani e le verifiche di compatibilità sono volte a promuovere l'insediamento delle attività di vicinato ad integrazione e in prossimità dei "sistemi commerciali".

Articolo pr45

Medie strutture di vendita - procedure e autorizzazioni

L'apertura, l'ampliamento e il trasferimento di una media struttura di vendita, fino ai limiti consentiti relativi alla tipologia specifica, sono soggetti ad autorizzazione amministrativa.

La domanda deve essere corredata dai seguenti elementi essenziali:

- a) tutti gli elementi identificativi del soggetto richiedente;
- b) la dichiarazione relativa al possesso dei requisiti di cui al precedente articolo pr44;
- c) l'ubicazione, la superficie di vendita dell'esercizio e le superfici complessive;
- d) il settore o i settori merceologici e le merceologie prevalenti;
- e) tutti gli elaborati necessari ad attestare la conformità con le norme urbanistiche di zona, con il regolamento edilizio e i regolamenti locali di polizia urbana e igienico-sanitaria e precisamente:
 - relazione illustrativa concernente la conformità e la compatibilità dell'insediamento con le previsioni degli strumenti urbanistici comunali e con i criteri regionali di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale, nonché con le disposizioni della L.R. 14/1999;
- f) tutti gli elaborati necessari ad attestare la compatibilità commerciale, occupazionale, urbanistica ed ambientale con il sistema commerciale e urbano in cui si inserisce, tenendo conto dei principi localizzativi di seguito indicati, e precisamente:
 - valutazione dell'impatto occupazionale netto;
 - dettagliata documentazione fotografica dei luoghi e degli immobili oggetto dell'intervento, con particolare riferimento agli esercizi commerciali esistenti;
 - analisi tipologiche, morfologiche, stilistiche e formali degli edifici al contorno, a supporto delle scelte progettuali effettuate;
 - simulazione tridimensionale del progetto e/o opportuni fotomontaggi;
 - documentazione di dettaglio riferite a materiali, finiture, cromatismi, elementi di arredo esterni, insegne o altri manufatti pubblicitari;

- progetto delle aree esterne adibite a parcheggio, sosta e movimentazione merci, comprensivo delle aree a verde, specificando finiture, cromatismi, materiali, essenze previste;
- ove possibile dovrà essere prevista adeguata separazione dei percorsi pedonali da quelli veicolari, mediante diverse quote di calpestio e differente pavimentazione;
- tutti i percorsi pedonali ed i collegamenti con le aree a parcheggio devono essere progettati e realizzati in conformità a quanto previsto in materia di abbattimento delle barriere architettoniche;
- prevedere di norma schermature vegetali, quali aiole, prati, alberi, soprattutto in prossimità di confini o di edifici esistenti, sulla scorta di opportuno progetto dove siano specificate le essenze previste ed il posizionamento;
- qualora sia dimostrata l'impossibilità di collocare assenze arboree dovrà essere presentato progetto di dettaglio degli elementi di arredo urbano, specificando soluzioni progettuali adottate, materiali, cromatismi, finiture, rapporto con elementi analoghi al contorno;
- progetto dell'illuminazione degli spazi esterni, completo di studi illuminotecnici, soluzioni progettuali e tecnologiche adottate, elementi impiegati, materiali, cromatismi, rapporto con elementi analoghi al contorno;
- eventuali recinzioni o ringhiere devono essere studiate nel dettaglio e preferibilmente integrate con opportune barriere vegetali;

PRINCIPI LOCALIZZATIVI

L'insediamento di medie strutture di vendita potrà avvenire negli ambiti di città da consolidata da attuarsi con piano attuativo o nella città da trasformare, e si dovrà, in ogni caso e secondo il piano delle regole del PGT, porre adeguata attenzione progettuale al contesto architettonico del contorno, al coordinamento con le attività commerciali e di servizio esistenti, alla disponibilità di una rete di accessibilità pubblica.

L'insediamento di medie strutture di vendita, dovrà in ogni caso porre un'adeguata attenzione progettuale al contesto architettonico del contorno, al coordinamento con attività di servizio, alla disponibilità di una rete di accessibilità pubblica.

Articolo pr46

Disciplina dei Subentri

Il subentrante per atto tra vivi in un'attività commerciale, purché sia in possesso dei requisiti di cui all'art. 5 del D.Lgs. n.114/98 e abbia trasmesso la comunicazione di subingresso al Comune ha facoltà di iniziare immediatamente l'esercizio dell'attività.

Il subentrante per causa di morte in una attività commerciale può svolgere l'attività del dante causa qualora non si trovi in una delle condizioni previste dai commi 2, 3 e 4 dell'art. 5 del D.Lgs. n.114/98 e qualora entro un anno dal subentro sia in possesso dei requisiti di cui al comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 114/98. Tale termine è prorogato dal sindaco quando il ritardo non risulti imputabile all'interessato. In ogni caso contrario il sindaco ordina la cessazione dell'attività ed il subentrante decade dal diritto alla continuazione dell'attività.

PARTE SESTA

Disciplina per gli impianti di distribuzione del carburante

Articolo pr47

Ambito di applicazione e definizioni

Le disposizioni del presente titolo trovano applicazione nell'esercizio di distribuzione del carburante, nei limiti stabiliti dall'art. 5 della Legge Regionale 5 ottobre 2004 n° 24.

Ai fini delle presenti norme si definiscono gli impianti come servizi d'uso pubblico.

Gli impianti esistenti ubicati in zone non individuate con apposita simbologia all'interno del piano delle regole, sono da ritenersi incompatibili con il PGT, potranno essere mantenuti fino alla cessazione della corrispondente attività ai sensi della vigente disciplina di settore, e saranno consentiti esclusivamente interventi meramente manutentivi.

Per quanto non precisato, è fatto espresso richiamo e rinvio alla Legge regionale 5 ottobre 2004 n° 24, alla DGR VII/20635 11 febbraio 2005, Decreto Lgs. 30 aprile 1992 n°285 e s.m.i. e del corrispondente Regolamento di attuazione D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495 e s.m.i.

Articolo pr48

Norme procedurali di natura urbanistica

L'installazione di nuovi impianti non è consentita negli ambiti della città storica e consolidata prevalentemente residenziale e nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico e monumentale.

Gli impianti di distribuzione del carburante e assimilabili sono consentite in limite di rispetto stradale di cui all'art. 16 del nuovo codice della strada e s.m.i. nei tratti rettilinei tenuto conto che la fascia deve essere calcolata a partire dal confine della proprietà stradale come indicato all'art. 3.10 del Regolamento di esecuzione del codice della strada. Inoltre devono rispettare i seguenti parametri.

Superficie minima del lotto 600 mq.

distanze dal confine del lotto maggiore o uguale all'altezza fabbricato

distanze dagli edifici :residenziali/ direzionali(*) 10 m.

distanze dagli edifici d'uso diverso(*) 5 m.

superficie coperta massima (**) 50%

Indice privato 0,08 mq/mq

altezza massima degli edifici 4 m.

altezza massima delle tettoie e delle pensiline 6 m.

Distanza dal ciglio delle strade pubbliche(***) Come da Codice della strada e relativo Regolamento d'attuazione, con un distanza minima di mt.5

Nel caso di trasferimento dell'attività sul territorio comunale, contestuale presentazione del progetto di rimozione e piano di caratterizzazione dei luoghi depositato agli enti preposti al controllo.

(*) le distanze sono riferite ai manufatti fuori terra comprese le pensiline

(**)per superficie coperta massima si intende la sommatoria delle superfici coperte dai fabbricati e dalle pensiline

(***) le pensiline possono essere realizzate ad una distanza minima di mt 3 dal ciglio stradale.

Sugli impianti esistenti, individuati con apposita simbologia, sono consentiti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia; nel caso di ampliamento, dovranno osservarsi i parametri di cui sopra, ad eccezione della superficie minima del lotto.

Articolo pr49

Segnaletica

Tutti gli impianti devono essere dotati di idonea segnaletica stradale (orizzontale e verticale) come previsto dal Codice della Strada e dal relativo regolamento di attuazione. Detta segnaletica deve indicare il percorso ai rifornimenti, individuare l'accesso, l'uscita e impedire eventuali manovre di svolta a sinistra.

Articolo pr50

Attività complementari

SUPERFICI DI VENDITA

Le superfici di vendita connesse all'impianto di distribuzione carburanti non devono superare i limiti previsti per gli esercizi di vicinato.

SUPERFICI DEI PUBBLICI ESERCIZI

Le superfici afferenti ai pubblici esercizi non trovano limitazione, sempre che i manufatti siano conformi ai parametri delle presenti NT.

PRINCIPIO DI PREVALENZA

La presenza di superfici di vendita o di pubblici esercizi, nei limiti di cui alla presente disciplina, all'interno delle aree adibite a impianti di distribuzione del carburante, non è tale da qualificare gli

stessi impianti come attività commerciali e da richiedere quindi il reperimento dello standard a servizi pubblici e dei parcheggi e spazi di sosta a servizio della struttura di cui alla normativa commerciale. Detti impianti, anche se integrati con superfici di vendita o pubblici esercizi, mantengono quindi la loro prevalente qualificazione di servizi d'uso pubblico.

AUTOLAVAGGI

Gli impianti di autolavaggio sono ammissibili anche in ambito diverso dalle aree destinate a impianti per la distribuzione di carburante.

Detti impianti sono soggetti ai parametri di edificazione di cui al precedente articolo 65 e seguenti delle presenti NT.

Articolo pr51

Smaltimento e rimozione

Nel caso di rimozione di un impianto di distribuzione carburanti deve ottenersi titolo abilitativo edilizio supportato da parere ARPA

Deve prevedersi:

- a) la cessazione di tutte le attività complementari all'impianto;
- b) il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni legislative vigenti;
- c) la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto, sopra e sotto suolo, nonché di ogni rifiuto e/o qualsivoglia materiale ivi reperibile, con smaltimento presso i centri autorizzati.

PARTE SETTIMA

Componente geologica, idrogeologica e sismica

Articolo pr52

Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica

I seguenti elaborati contenuti nel documento di piano costituiscono la documentazione di riferimento:

a2.4 analisi geologica/sismica/agronomica

a2.4_t0	relazione geologica
a2.4_t1 c	carta Geologica e Geomorfologia
a2.4_t2	carta Pedologica
a2.4_t3	carta Litologica
a2.4_t4	carta del Reticolo idrografico
a2.4_t5a	carta Idrogeologica
a2.4_t5b	carta della Vulnerabilità dell'acquifero superficiale
a2.4_t6	carta delle Sezioni idrogeologiche
a2.4_t7	carta della Pericolosità Sismica locale
a2.4_t8	carta Litotecnica
a2.4_t9	carta dei Vincoli
a2.4_t10	carta di Sintesi
a2.4_t11	carta di Fattibilità geologica

Articolo pr53

Prescrizioni di carattere geotecnico ed idrogeologico

Aree di fattibilità di Classe 1

Fattibilità senza particolari limitazioni

Descrizione: Aree caratterizzate da vulnerabilità dell'acquifero moderata con falda freatica superiore agli 8,00 metri di profondità.

Prescrizioni: Per nuovi interventi edificatori permance, solo, l'obbligo di eseguire indagini geotecniche (ai sensi del D.M. 11/03/88 e D.M. 14/09/2005).

Aree di fattibilità di Classe 2

Fattibilità con modeste limitazioni

Descrizione: Aree caratterizzate da vulnerabilità dell'acquifero media: falda freatica da -5,00 a -8,00 metri da p.c.

Prescrizioni: Per le nuove opere edificatorie e/o di ampliamento, le opere in sotterraneo potranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto le aree sono soggette a fluttuazioni della falda freatica.

Per nuovi interventi edificatori permance, inoltre, l'obbligo di eseguire indagini geotecniche (ai sensi del D.M. 11/03/88 e D.M. 14/09/2005) e le analisi di compatibilità idrogeologica.

Aree di fattibilità di Classe 3

Fattibilità con consistenti limitazioni

Essendo il territorio corrispondente interessato da livelli di soggiacenza della falda tra 2 e 5 metri le fosse imhoff e la dispersione del relativo scarico mediante subirrigazione potranno essere realizzate per gli edifici isolati con la cautela di rispettare le distanze di sicurezza dal massimo livello di falda individuate nella DGR n 8/2318 del 5/4/2006 (punto 3.4 della DGR)

Area di fattibilità di Classe 3a:

Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione: Aree soggette alle piene dell'Adda. Identificata come fascia di deflusso della Piena (Fascia B) dall'Autorità di Bacino.

Prescrizioni (Art.30 delle N.T.A. del PAI):

Nella fascia B sono vietati:

- a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento della capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;
- b) argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Nei territori della Fascia B, sono consentite:

- a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;
- d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore;
- e) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione ed ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla demolizione della fascia;
- f) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino;
- g) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente.

Per le nuove opere edificatorie e/o di ampliamento, le opere in sottoterraneo potranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto le aree sono soggette a fluttuazioni della falda freatica. Per nuovi interventi edificatori permance, inoltre, l'obbligo di eseguire indagini geotecniche (ai sensi del D.M. 11/03/88 e D.M. 14/09/2005).

Area di fattibilità di Classe 3b:
Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione: Aree corrispondenti alla Fascia C di progetto del PAI.

Prescrizioni: Qualsiasi intervento deve essere corredato da una relazione idraulica (redatta da tecnico abilitato) che dimostri la compatibilità dell'opera in progetto con la piena di riferimento, sulla base dei dati PAI e di rilievi topografici di precisione.

Per le nuove opere edificatorie e/o di ampliamento, le opere in sotterraneo potranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto le aree sono soggette a fluttuazioni della falda freatica.

Per nuovi interventi edificatori permance, inoltre, l'obbligo di eseguire indagini geotecniche (ai sensi del D.M. 11/03/88 e D.M. 14/09/2005).

Aree di fattibilità di Classe 3c

Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione: Aree caratterizzate da vulnerabilità dell'acquifero molto elevata: falda freatica da subaffiorante a -2 metri da p.c soprattutto nel periodo estivo e in concomitanza di eventi pluviometrici significativi.

Prescrizioni: Per le nuove opere edificatorie e/o di ampliamento, ricadenti all'interno di queste aree dovrà essere eseguita un'indagine idrogeologica di dettaglio al fine di escludere il pericolo di contaminazione della falda superficiale.

Opere in sotterraneo potranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto le aree sono soggette a fluttuazioni della falda freatica.

Per ogni nuovo intervento il richiedente il Permesso di Costruire, di per se e i suoi aventi causa è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che esenti ogni responsabilità dell'Amministrazione Pubblica e i suoi Funzionari in ordine ad eventuali futuri danni a cose e a persone, comunque derivanti dal dissesto segnalato.

Occorrerà, inoltre, prevedere interventi volti alla mitigazione del rischio di contaminazione della falda superficiale: collegamento alla rete fognaria o realizzazione di fosse tipo IMHOFF.

Per nuovi interventi edificatori permance, infine, l'obbligo di eseguire indagini geotecniche (ai sensi del D.M. 11/03/88 e D.M. 14/09/2005).

Aree di fattibilità di Classe 3d

Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione: Aree caratterizzate da vulnerabilità dell'acquifero elevata: falda freatica da -2,00 metri a -5,00 metri dal p.c. soprattutto nel periodo estivo e in concomitanza di eventi pluviometrici significativi.

Prescrizioni: Per le nuove opere edificatorie e/o di ampliamento, ricadenti all'interno di queste aree dovrà

essere eseguita un'indagine idrogeologica di dettaglio al fine di escludere il pericolo di contaminazione della falda superficiale.

Opere in sotterraneo potranno essere eseguite con particolari cautele di impermeabilizzazioni, in quanto le aree sono soggette a fluttuazioni della falda freatica.

Occorrerà, inoltre, prevedere interventi volti alla mitigazione del rischio di contaminazione della falda superficiale: collegamento alla rete fognaria o realizzazione di fosse tipo IMHOFF.

Per nuovi interventi edificatori permance, infine, l'obbligo di eseguire indagini geotecniche (ai sensi del D.M. 11/03/88 e D.M. 14/09/2005).

Aree di fattibilità di Classe 3e1

Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione: Aree dismesse in fase di recupero ambientale, situate in corrispondenza di aree caratterizzate da vulnerabilità della falda freatica molto elevata e ricadenti all'interno della fascia B del PAI.

Prescrizioni: Per tali aree ogni intervento è subordinato all'esecuzione di un Piano di Caratterizzazione geotecnica ed ambientale al fine di verificare l'eventuale alterazione delle caratteristiche fisiche e chimiche del suolo e del primo sottosuolo.

Pertanto il parere sull'edificabilità risulta favorevole con consistenti limitazioni connesse alla verifica dello stato dei suoli.

Per nuovi interventi edificatori permance, inoltre, l'obbligo di eseguire indagini geotecniche (ai sensi del D.M. 11/03/88 e D.M. 14/09/2005).

Valgono, infine, le prescrizioni della Classe 3a e 3c.

Aree di fattibilità di Classe 3e2

Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione: Aree dismesse in fase di recupero ambientale, situate in corrispondenza di aree caratterizzate da vulnerabilità della falda freatica molto elevata e ricadenti all'interno della fascia C del PAI.

Prescrizioni: Per tali aree ogni intervento è subordinato all'esecuzione di un Piano di Caratterizzazione geotecnica ed ambientale al fine di verificare l'eventuale alterazione delle caratteristiche fisiche e chimiche del suolo e del primo sottosuolo.

Pertanto il parere sull'edificabilità risulta favorevole con consistenti limitazioni connesse alla verifica dello stato dei suoli.

Per nuovi interventi edificatori permrane, inoltre, l'obbligo di eseguire indagini geotecniche (ai sensi del D.M. 11/03/88 e D.M. 14/09/2005).

Valgono, infine, le prescrizioni della Classe 3b e 3c.

Aree di fattibilità di Classe 3e3

Fattibilità con consistenti limitazioni

Descrizione: Aree dismesse in fase di recupero ambientale, situate in corrispondenza di aree caratterizzate vulnerabilità della falda freatica molto elevata.

Prescrizioni: Per tali aree ogni intervento è subordinato all'esecuzione di un Piano di Caratterizzazione geotecnica ed ambientale al fine di verificare l'eventuale alterazione delle caratteristiche fisiche e chimiche del suolo e del primo sottosuolo.

Pertanto il parere sull'edificabilità risulta favorevole con consistenti limitazioni connesse alla verifica dello stato dei suoli.

Per nuovi interventi edificatori permrane, inoltre, l'obbligo di eseguire indagini geotecniche (ai sensi del D.M. 11/03/88 e D.M. 14/09/2005).

Valgono, infine, le prescrizioni della Classe 3c.

Aree di fattibilità di Classe 3f

Fattibilità con consistenti limitazioni

(classe non utilizzata in questo studio ma di possibile inserimento in caso di esecuzione di nuovi pozzi)

Descrizione: aree comprese entro le fasce di rispetto dei pozzi pubblici, individuate secondo i criteri stabiliti dalla D.R.G. 6/15137 del 27/06/1996 e D.G.R. 10 aprile 2003, così come ripreso dal D. Lgs.11 maggio 1999 n. 152, dal D.lgs. 18 agosto 2000, n. 258 e dall' art. 94 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152.

Prescrizioni: In prossimità dei pozzi ad uso pubblico deve essere mantenuta una zona di rispetto di raggio pari a m. 200,00 oppure un'area di salvaguardia individuata tramite criterio temporale ai sensi della D.G.R 27 giugno 1996, n. 6/15137, all'interno della quale sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- Dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- Accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- Spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia

effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;

- Dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- Aree cimiteriali;
- Apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- Apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione della estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- Gestione di rifiuti;
- Stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- Centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- Pozzi perdenti;
- Pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione.

Eventuali insediamenti residenziali dovranno presentare un'adeguata opera di protezione per eventuali dispersioni di liquami nel sottosuolo, soprattutto con la protezione a "doppia camicia" delle opere di allacciamento all'impianto fognario.

Per le aree di nuova edificazione è d'obbligo la redazione di una relazione geotecnica con opportune indagini geognostiche ai sensi del D.M.LL.PP. 11/03/1988 e del D.M. 14/09/2005.

Aree di fattibilità di Classe 4A:

Fattibilità con gravi limitazioni

Descrizione: Aree corrispondenti alla fascia A del PAI

Prescrizioni (Art. 29 delle N.T.A. del PAI):

All'interno della Fascia A, sono vietate:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modificano l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni dei successivi articoli;

- b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);
- c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue;
- d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per una ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;
- e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;
- f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.

Sono per contro consentiti:

- a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;
- b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m³ annui;
- e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;

- h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;
- i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;
- j) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;
- k) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

Aree di fattibilità di Classe 4b

Fattibilità con gravi limitazioni

Descrizione: fascia di tutela assoluta pozzi comunali (raggio 10 m).

Prescrizioni: le zone di tutela assoluta, previste dal D.Lgs. 258/2000 art. 5 comma 4 e D.G.R. 10 aprile 2003, così come ripreso dall' art. 94 del d.lgs. 3 aprile 2006, n.152, aventi un'estensione di almeno 10 m di raggio, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione ed infrastrutture di servizio.

Aree di fattibilità di Classe 4c

Fattibilità con gravi limitazioni

Descrizione: fasce di rispetto dei corsi d'acqua superficiali (anche tombinati).

Prescrizioni: ai sensi della D.G.R. 25 gennaio 2002, n. 7/7868 e D.G.R. 1 agosto 2003 n. 7/13950, lungo le aste

fluviali, i canali e le rogge la distanza minima dei fabbricati di nuova costruzione, misurata orizzontalmente dagli argini del corso d'acqua, deve essere pari a m. 10.

Entro questo limite sono consentite le opere pubbliche atte a garantire la messa in sicurezza della viabilità ordinaria.

Tale distanza è ridotta a m. 4 in corrispondenza dei tratti di corso d'acqua intubato che scorrono all'interno del centro urbano.

Ai sensi dell'art. 96, del R.D. 25 luglio, 1904, n. 523, sono lavori ed atti vietati in modo assoluto sulle acque pubbliche, loro alvei, sponde e difese i seguenti:

- La formazione di pescaie, chiuse, petraie ed altre opere per l'esercizio della pesca, con le quali si alterasse il corso naturale delle acque. Sono eccettuate da questa disposizione le consuetudini per l'esercizio di legittime ed innocue concessioni della pesca, quando in esse si osservino le cautele od imposte negli atti delle dette concessioni, o già prescritte dall'autorità competente, o che questa potesse trovare conveniente di prescrivere;
- Le piantagioni che s'inoltrino dentro gli alvei dei fiumi, torrenti, rivi e canali, a costringerne la sezione normale e necessaria al libero deflusso delle acque;
- Lo sradicamento o l'abbruciamento dei ceppi degli alberi che sostengono le ripe dei fiumi e dei torrenti per una distanza orizzontale non minore di nove metri dalla linea a cui arrivano le acque ordinarie. Per i rivi, canali e scolatori pubblici la stessa proibizione è limitata ai piante menti aderenti alle sponde;
- La piantagione sulle alluvioni delle sponde dei fiumi e torrenti e loro isole a distanza dalla opposta sponda minore di quella nelle rispettive località stabilita, o determinata dal prefetto, sentite le amministrazioni dei comuni interessati e l'ufficio del genio civile;
- Le piantagioni di qualunque sorta di alberi ed arbusti sul piano e sulle scarpe degli argini, loro banche e sotto banche lungo i fiumi, torrenti e canali navigabili;
- Le piantagioni di alberi e siepi, le fabbriche, gli scavi e lo smovimento del terreno a distanza dal piede degli argini e loro accessori come sopra, minore di quella stabilita dalle discipline vigenti nelle diverse località, ed in mancanza di tali discipline a distanza minore di metri quattro per le piantagioni e smovimento del terreno e di metri dieci per le fabbriche e per gli scavi;
- Qualunque opera o fatto che possa alterare lo stato, la forma, le dimensioni, la resistenza e la convenienza all'uso, a cui sono destinati gli argini e loro accessori come sopra, e manufatti attinenti;
- Le variazioni ed alterazioni ai ripari di difesa delle sponde dei fiumi, torrenti, rivi, canali e scolatori pubblici tanto arginati come non arginati, e ad ogni altra sorta di manufatti attinenti;
- Il pascolo e la permanenza dei bestiami sui ripari, sugli argini e loro dipendenze, nonché sulle sponde, scarpe e banchine dei pubblici canali e loro accessori;

- L'apertura di cavi, fontanili e simili a distanza dai fiumi, torrenti e canali pubblici minore di quella voluta dai regolamenti e consuetudini locali, o di quella che dall'autorità amministrativa provinciale sia riconosciuta necessaria per evitare il pericolo di diversioni e indebite sottrazioni di acque;
- Qualunque opera nell'alveo o contro le sponde dei fiumi o canali navigabili, o sulle vie alzaie, che possa nuocere alla libertà ed alla sicurezza della navigazione ed all'esercizio dei porti natanti e ponti di barche;
- I lavori od atti non autorizzati con cui si venissero a ritardare od impedire le operazioni del trasporto dei legnami a galla ai legittimi concessionari.
- Lo stabilimento di molini natanti.

Inoltre, entro la fascia dei 4 m dai limiti come sopra definiti sono vietate le piantagioni ed i movimenti terra.

Ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 152/99 è vietata la tombinatura di qualsiasi corso d'acqua, che non sia imposta da ragioni di tutela di pubblica incolumità.

Prescrizioni aggiuntive per tutte le classi

Descrizione: aree dismesse e zone potenzialmente interessate da degrado qualitativo del suolo o del sottosuolo

Prescrizioni: per le aree industriali dismesse e le zone ove si abbia fondata ragione di ritenere che vi sia un'alterazione della qualità del suolo o immediato sottosuolo (previa verifica dello stato di salubrità dei suoli ai sensi del Regolamento Locale di Igiene - ISS), ogni intervento è subordinato all'esecuzione del Piano della Caratterizzazione ed alle eventuali bonifiche secondo le procedure di cui al D.Lgs. 3 aprile 2006, n.152 (Norme in materia ambientale).

Pertanto il parere sull'edificabilità risulta favorevole con consistenti limitazioni connesse alla verifica dello stato di salubrità dei suoli (Regolamento Locale di Igiene); la tipologia edificatoria può essere condizionata dai limiti raggiunti al termine degli interventi di bonifica.

Descrizione: aree interessate da edificazione di edifici strategici e sensibili di futura edificazione.

Prescrizioni: nell'area in esame, individuata come zona sismica di terza categoria, nel caso di nuovi insediamenti di edifici strategici e rilevanti (secondo l'elenco tipologico di cui al d.d.u.o. n. 19904/03) ci si dovrà orientare nel seguente modo:

- per gli edifici da 0 a 5 piani si prescrive l'esecuzione di indagini geofisiche specifiche (stendimenti sismici o prove sismiche in foro) per la stima delle Vs e di conseguenza per la valutazione di Fa (fattore di amplificazione). Nel caso che Fa calcolato sia inferiore a Fa di soglia comunale (pari a 2,0) la normativa è da ritenersi sufficiente a salvaguardare dagli effetti di amplificazione sismica locale. Nel caso contrario (Fa calcolato superiore a Fa di soglia) si dovrà procedere alle analisi e agli approfondimenti del 3° livello o, in alternativa, utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale per la zona sismica superiore.
- Per gli edifici oltre i 5 piani si prescrive l'esecuzione di indagini geofisiche specifiche (stendimenti sismici o prove sismiche in foro) per la stima delle Vs e di conseguenza per la valutazione di Fa (fattore di amplificazione). Nel caso che Fa calcolato sia inferiore a Fa di soglia comunale (pari a 3,4) la normativa è da ritenersi sufficiente a salvaguardare dagli effetti di amplificazione sismica locale. Nel caso contrario (Fa calcolato superiore a Fa di soglia) si dovrà procedere alle analisi e agli approfondimenti del 3° livello o, in alternativa, utilizzare i parametri di progetto previsti dalla normativa nazionale per la zona sismica superiore.

A seguito delle modifiche ed integrazioni introdotte nella presente relazione, lo studio geologico risulta:

adeguato ai contenuti di cui all'art. 18 del PAI (D.P.C.M. 24/05/2001);

compatibile con il PTCP per gli aspetti di difesa del suolo;

conforme ai contenuti di cui all'art.57, comma 1, della l.r. 11 marzo 2005, n° 12

GLI INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE DOVRANNO ESSERE CONFORMI A QUANTO PREVISTO PER LE RISPETTIVE CLASSI DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, COSI' COME DESUMIBILI DALLA CARTA DI FATTIBILITA' E DALLA RELAZIONE GEOLOGICA DI SUPPORTO AL PGT.

Articolo pr54

Norme finali

L'insediamento di attività in tutti gli ambiti è subordinato al rispetto delle prescrizioni del PGT relativamente alle destinazioni d'uso consentite.

Le attività insediate non devono recare molestia di ogni genere agli insediamenti finitimi.

Per le emissioni sonore massime consentite in ogni ambito del PGT, si fa riferimento al vigente Piano di Zonizzazione Acustica che dovrà essere aggiornato entro un anno dall'approvazione del PGT.