COMUNE DI DALMINE
PROVINCIA DI BERGAMO
REGIONE LOMBARDIA

COMMITTENTE

CITTA' DI DALMINE

IL SINDACO **Claudia Maria Terzi**

ASSESSORE ALL' URBANISTICA **Fabio Facchinetti**

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO **arch. Cosimo Caputo**

LAVORO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
PIANO DEI SERVIZI E DELLE REGOLE

OGGETTO: Variante puntuale al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi; rettifica di errori materiali ed interpretazioni autentiche al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi

PdS
PdR

ELABORATO

NORMATIVA

Variante alienazioni
ottobre 2026

Rettificato con deliberazione di C.C. n. 62 del 30/11/2017 e n. 63 del 30/11/2017
*Variato con deliberazione di C.C. n. 55 del 29/10/2018

PROGETTISTA
Giovanni Sciuto
URBANLAB
LABORATORIO DI URBANISTICA E ARCHITETTURA
VIA ROMA, 110 20013 MAGENTA (MI) TEL/FAX 02 9785240
INFO@STUDIOURBANLAB.IT WWW.STUDIOURBANLAB.IT

NORMATIVA DEL
PIANO DEI SERVIZI (PdS)

INDICE

TITOLO I REGOLE GENERALI

Art. PdS 01 FINALITÀ E OBIETTIVI DEL PIANO DEI SERVIZI
Art. PdS 02 SERVIZI PUBBLICI E SERVIZI DI USO PUBBLICO
Art. PdS 03 REQUISITI MINIMI AFFINCHÉ L'INIZIATIVA PRIVATA SIA CONSIDERATA SERVIZIO DI USO PUBBLICO
Art. PdS 04 CATALOGO DEI SERVIZI
Art. PdS 05 CARTA DEI SERVIZI
Art. PdS 06 I SERVIZI LEADER
Art. PdS 07 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
Art. PdS 08 INDENNIZZO PER LA REITERAZIONE DEL VINCOLO
Art. PdS 09 CARATTERE E VALIDITÀ DELLE PREVISIONI

TITOLO II SERVIZI PRIMARI

Art. PdS 10 DEFINIZIONE

CAPO I SERVIZI TECNOLOGICI

Art. PdS 11 SERVIZI TECNOLOGICI
Art. PdS 12 IMPIANTI FISSI PER TELEFONIA E PER L'EMITTENZA RADIO E TELEVISIVA
Art. PdS 13 IMPIANTI PER LA TRASMISSIONE E LA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

CAPO II SERVIZI PER LA MOBILITÀ

Art. PdS 14 DEFINIZIONE E COMPONENTI
Art. PdS 15 SERVIZI PER IL PARCHEGGIO
Art. PdS 16 SERVIZI PER LA VIABILITÀ (strade, percorsi pedonali e ciclabili)
Art. PdS 17 INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE DELLA 525
Art. PdS 18 CRITERI DI PROGETTO, FASCE DI ATTENZIONE PAESISTICA
Art. PdS 19 LINEE DI ARRETRAMENTO E FASCE DI RISPETTO
Art. PdS 20 ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLA MOBILITÀ
Art. PdS 21 AMBITI PER IL VERDE DI MITIGAZIONE E AMBIENTAZIONE
Art. PdS 22 PUT

TITOLO III SERVIZI SECONDARI

Art. PdS 23 SERVIZI SECONDARI
Art. PdS 24 - SERVIZI PER L'ISTRUZIONE
- SERVIZI DI INTERESSE COMUNE
- EDIFICI DI CULTO E PER SERVIZI RELIGIOSI
Art. PdS 25 SERVIZI A VERDE
Art. PdS 26 SERVIZI CIMITERIALI
Art. PdS 27 SERVIZI ASPAZIALI
Art. PdS 28 DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI SECONDARI

TITOLO IV SERVIZI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. PdS 29 REGOLE GENERALI
Art. PdS 30 ALLOGGI A DESTINAZIONE SOCIALE

TITOLO V SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

Art. PdS 31 SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

TITOLO I
REGOLE GENERALI

Art. PdS 01 FINALITÀ E OBIETTIVI DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Le finalità e gli obiettivi del Piano dei Servizi (PdS) sono la qualità di vita e la coesione culturale, sociale, economica e territoriale, assicurando a supporto delle funzioni insediative una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, di aree per l'edilizia residenziale pubblica e aree a verde.
2. Tutti gli interventi relativi a tutte le tipologie di Servizi Primari, Secondari, di Interesse sovracomunale e di Edilizia residenziale pubblica devono ottemperare, laddove previsto dalla normativa, ai disposti della Disciplina paesistica della Normativa del Piano delle Regole (PdR).
3. Per quanto non disciplinato dalla Normativa del Piano dei Servizi si applicano i disposti della legislazione sovraordinata.
In caso di contrasto tra la Normativa e le planimetrie, prevale la Normativa; in caso di contrasto tra le planimetrie a scala diversa, prevalgono quelle a scala di maggior dettaglio.
L'entrata in vigore di piani di settore sostituisce integralmente la normativa di riferimento senza necessità di procedere alla variante al PdS.
4. Il Piano dei Servizi è costituito dalla tavola PdS Planimetria dei Servizi e dalla Normativa. La Relazione non ha carattere prescrittivo.

Art. PdS 02 SERVIZI PUBBLICI E SERVIZI DI USO PUBBLICO

1. Il Piano dei Servizi identifica gli ambiti e gli eventuali relativi manufatti destinati al soddisfacimento dei bisogni di Servizi. I Servizi possono essere Servizi pubblici oppure Servizi di uso pubblico, cioè di proprietà privata e/o di gestione privata ma convenzionati per l'uso pubblico.
2. I Servizi si organizzano in Servizi Primari, Servizi Secondari, Servizi di edilizia residenziale pubblica e Servizi di Interesse Sovracomunale e si articolano per tipologia.

Art. PdS 03 REQUISITI MINIMI AFFINCHÉ L'INIZIATIVA PRIVATA SIA CONSIDERATA SERVIZIO DI USO PUBBLICO

1. Le iniziative da parte di operatori privati possono essere assimilate a Servizi pubblici diventando Servizi di uso pubblico; in tal caso rientrano nella dotazione di Servizi e devono essere sottoposti a Convenzione, che fra l'altro deve garantire il soddisfacimento dei seguenti requisiti minimi:

- il riconoscimento/accreditamento tramite una verifica di requisiti di idoneità da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione, ecc.) oppure la realizzazione e/o la gestione da parte di enti non profit oppure l'esistenza di una forma societaria pubblico/privato oppure la presenza di significativi finanziamenti pubblici per la

realizzazione o la gestione oppure la realizzazione in concessione-autorizzazione pubblica;
- la continuità temporale nell'erogazione del servizio;
- l'accessibilità economica al servizio.

2. L'adeguamento, l'ampliamento, la realizzazione e la gestione di Servizi Primari di uso pubblico da parte di operatori privati sono subordinati solamente alla Convenzione, in quanto non devono soddisfare i requisiti sopra stabiliti.

3. L'adeguamento, l'ampliamento, la realizzazione e la gestione di Servizi di uso pubblico devono essere sottoposti a Convenzione con l'Amministrazione comunale. In rapporto alla tipologia e alle finalità del servizio la Convenzione deve stabilire:
- l'indicazione della proprietà delle aree e delle opere interessate dall'intervento e il relativo regime proprietario di tutte le aree;
- i tempi per la realizzazione dell'opera;
- la durata della convenzione e le condizioni di rinnovo;
- l'impegno al mantenimento della destinazione d'uso del Servizio e l'utilizzo coerente dell'immobile;
- l'indicazione delle aree da cedere all'Amministrazione comunale o da assoggettare ad uso pubblico a seguito della realizzazione degli interventi;
- l'indicazione dei vari soggetti interessati e responsabili della gestione e manutenzione del servizio e l'accollamento ad essi dei relativi costi;
- la definizione di un programma finanziario che specifichi i compiti e le responsabilità dei vari soggetti coinvolti e l'accollamento dei costi ai vari soggetti attuatori;
- le tariffe e le modalità di fruizione pubblica, a garanzia dell'accessibilità economica a tutte le categorie di utenza conforme ad analoghe tipologie di Servizio ad erogazione pubblica, in relazione agli orari di apertura o a periodi di tempo, ecc.;
- il riconoscimento/accreditamento da parte delle autorità pubbliche competenti (sanità, assistenza, istruzione, ecc.) tramite una verifica dei requisiti di idoneità;
- congrue garanzie finanziarie.

4. La realizzazione e/o la gestione dei Servizi su aree di proprietà pubblica o da acquisire alla proprietà pubblica può essere affidata anche all'iniziativa privata. In tal caso attraverso Convenzione il concessionario privato costruisce a proprie spese i Servizi di uso pubblico secondo progetto conforme alle esigenze comunali e/o assume la gestione del Servizio. Per i lavori di realizzazione dei Servizi, da chiunque effettuati, di importo pari o superiore alla soglia dettata dalle norme comunitarie e recepite dall'Ordinamento interno, devono essere adottate procedure ad evidenza pubblica.

5. La Convenzione stabilisce la durata del Servizio nel caso si tratti di una dotazione dovuta all'intervento.

6. I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro intero carico o in compartecipazione col Comune od altro Ente, delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi, sia su aree di loro proprietà, come su aree di proprietà del Comune, o appositamente asservite all'uso pubblico. La proposta di realizzazione può anche prevedere una localizzazione diversa da quella indicata dal Piano dei Servizi, anche su aree non specificatamente destinate ai servizi, purché non si tratti di aree agricole, aree ambientali, aree di rispetto o aree di non trasformazione; tale diversa previsione non comporta variante del Piano dei servizi in quanto accrescitiva della dotazione di Servizi.

Art. PdS 04 CATALOGO DEI SERVIZI

1. Il PdS prevede l'attivazione del Catalogo dei Servizi finalizzato alla gestione dei Servizi spaziali e aspaziali.

2. Nel Catalogo dei Servizi vengono annotate la tipologia, le caratteristiche dimensionali, lo stato di consistenza, lo stato di conservazione, gli elementi integrativi della funzione principale (giardini, spazi pluriuso, parcheggi, ecc.), le modalità di fruizione, il grado di integrazione col contesto urbano diretto e indiretto, la compatibilità con le funzioni al contorno, l'accessibilità e il bacino di utenza e il quadro delle esigenze da soddisfare e delle specifiche prestazioni da fornire, i parametri qualitativi, le condizioni di utilizzazione, le condizioni di degrado e gli interventi di manutenzione, ecc.

3. Il Catalogo dei Servizi viene aggiornato annualmente.

Art. PdS 05 CARTA DEI SERVIZI

1. Al fine di consentire alla cittadinanza l'accesso ai servizi erogati dall'Amministrazione Comunale il PdS prevede l'attivazione della Carta dei Servizi con tutte le informazioni utili relative alle prestazioni fornite con i Servizi spaziali e con i Servizi aspaziali. La Carta dei Servizi viene aggiornata annualmente.

Art. PdS 06 I SERVIZI LEADER

1. Il PdS individua alcuni Servizi, che ritiene strategici dal punto di vista territoriale e sociale, in quanto possono avere il ruolo trainante nei processi di qualità della vita civile a Dalmine e che si configurano come Servizi leader.

2. I Servizi leader sono:

- **Dalmine città verde**

Tutela e valorizzazione del *Plis del Brembo*, azioni per la realizzazione della *Rete ecologica comunale*, formazione di *parchi agricoli* tramite le '*stanze verdi*' e il '*bosco delle attività multifunzionali*', valorizzazione del *tessuto continuo degli spazi a verde* (naturale, agrario, pubblico, privato).

- **Dalmine che cammina**

Formazione di una *trama di percorsi pedonali e ciclabili* attrezzati e di qualità che tuteli la percorribilità pedonale anche a favore delle categorie più deboli (bambini, anziani, handicap, ecc.) e che incentivi l'interconnessione tra le varie parti del territorio e i Servizi. A supporto degli interventi l'Amministrazione redige lo Schema generale della rete dei percorsi pedonali e ciclabili.

- **Dalmine dei bambini**

Attivazione di interventi per ottenere una *Dalmine sostenibile per le bambine e per i bambini*.

- **Dalmine città degli studi e della ricerca**

Implementazione dei Servizi per *la cultura*, per *l'infanzia*, per *l'educazione scolastica*, potenziamento e miglioramento del *campus per gli istituti superiori*, potenziamento e miglioramento della *città universitaria*, implementazione del *Polo per l'innovazione tecnologica POINT*.

- **Dalmine città solidale**

Implementazione e valorizzazione delle attrezzature e dei servizi alle persone (espansione del CDD, potenziamento dei servizi per i portatori di handicap "Cooperativa La solidarietà", potenziamento del ruolo degli oratori, centro polifunzionale di Sforzatica Santa Maria, ecc.).

- **Dalmine città pluricentrica**

Valorizzazione della *funzione centrale* di tutti i luoghi (Sforzatica S. Andrea, Sforzatica S. Maria, Brembo, Dalmine centro, Mariano, Sabbio, Guzzanica) di cui è costituita la città di Dalmine: qualificazione di *piazze, slarghi, viali,* ecc., formazione di una *rete di Servizi*

polifunzionali integrata con la Rete ecologica comunale e con le attività residenziali, commerciali, produttive e mixfunzionali.

- **I viali di Dalmine**

Interventi di qualificazione delle principali vie (525, strade comunali, ecc.) trasformandole in viali, slarghi, piazze, ecc. di grande qualità paesaggistica e architettonica, ricchi di attività multifunzionali.

Art. PdS 07 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

1. In ottemperanza alla LR 12/2005 il titolo abilitativo per gli interventi è soggetto alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione.

2. In base all'art. 43 della LR 12/2005 gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, entro un minimo dell'1,5% ed un massimo del 5%, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

3. L'Amministrazione determina con apposita deliberazione il valore delle urbanizzazioni primaria e secondaria, il valore del contributo sul costo di costruzione, il valore della monetizzazione dei Servizi, dei Servizi qualitativi e compensativi e il valore delle maggiorazioni in base alla disposizioni regionali.

Art. PdS 08 INDENNIZZO PER LA REITERAZIONE DEL VINCOLO

1. Il PdS prevede su alcuni immobili la reiterazione del vincolo motivata dall'ubicazione strategica dal punto di vista urbano e dall'importanza del Servizio.

2. In base alla legislazione vigente la reiterazione del vincolo deve essere indennizzata a partire dalla data di entrata in vigore del Piano dei Servizi e fino all'acquisizione dell'immobile. L'Amministrazione stabilisce i criteri e le modalità per gli indennizzi ed il valore delle indennità di esproprio.

Art. PdS 09 CARATTERE E VALIDITÀ DELLE PREVISIONI

1. In materia di vincoli e più in generale per quanto eventualmente non previsto dalla presente Normativa del Piano dei Servizi si applica la legislazione vigente.

2. In base all'art. 9 della LR 12/2005 le previsioni contenute nel Piano dei Servizi, concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, hanno carattere prescrittivo e vincolante.

Il Piano dei Servizi non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

3. Le previsioni del Piano dei Servizi si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico individuate sulla tavola Piano dei Servizi e vincolate ai sensi dell'art. 9 della LR 12/2005 e s.m.

L'acquisizione da parte del Comune può avvenire tramite esproprio o acquisizione bonaria, nei termini di legge, ovvero tramite cessione gratuita (diretta o attraverso l'acquisizione di aree soggette a perequazione) da parte dei privati nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani attuativi anche degli Ambiti di trasformazione.

Le finalità pubbliche del Piano sono comunque realizzabili, qualora l'Amministrazione comunale lo ritenga utile, anche mediante le procedure di cui all'art. PdS 3.

In fase di attuazione del Piano dei Servizi deve essere sviluppato un piano dell'accessibilità inteso come atto programmatorio ed operativo per rendere i Servizi fruibili a tutti.

4. Il Piano dei Servizi è strumento d'indirizzo per l'attuazione del Piano di governo del territorio e può essere modificato e aggiornato ai sensi della vigente legislazione; il Comune, in sede di bilancio e approvazione del programma triennale delle opere pubbliche e relativi aggiornamenti, verifica lo stato d'attuazione delle previsioni del Piano dei servizi e ne determina gli eventuali adeguamenti.

TITOLO II
SERVIZI PRIMARI

Art. PdS 10 DEFINIZIONE

1. I Servizi primari sono l'insieme delle opere, delle infrastrutture, degli impianti tecnologici e delle relative aree necessarie alle diverse attività previste nel territorio; in base all'art. 44 della L.R. 12/2005 sono: infrastrutture per la viabilità, spazi di sosta o di parcheggio, rete fognaria e di depurazione, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato, reti e impianti tecnologici e di servizio, quali acqua, energia elettrica, gas, telefono, radio-televisione, ecc.
2. Gli interventi previsti all'art. 27 della L.R. 12/2005, ad esclusione degli interventi di manutenzione, sono subordinati alla formazione dei Servizi Primari qualora inesistenti o inadeguati, fatto salvo quanto previsto dall'art. 15 per la dotazione dei Servizi Primari a parcheggio.
3. Il Piano dei Servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), di cui all'articolo 38 della LR 26/2003 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).
Il PUGSS è approvato con il PdS.

CAPO I
SERVIZI TECNOLOGICI

Art. PdS 11 SERVIZI TECNOLOGICI

1. Sono gli ambiti destinati ai servizi tecnologici. La localizzazione di impianti tecnologici di livello comunale e/o sovracomunale avviene in base alla legislazione vigente.
2. I Servizi tecnologici devono rispettare le normative di sicurezza, di tutela della salute e dell'ambiente e di prevenzione stabilite dalla legislazione vigente. Dagli impianti e dalle reti devono essere rispettate le distanze stabilite dalla normativa vigente.
3. In ambiti E sono vietati i parchi fotovoltaici.

Art. PdS 12 IMPIANTI FISSI PER TELEFONIA E PER L'EMITTENZA RADIO E TELEVISIVA

1. L'installazione di Servizi tecnologici emittenti onde elettromagnetiche per telefonia e di Servizi tecnologici per l'emittenza radio e televisiva sono normati dal Regolamento comunale vigente.
2. Per quanto non previsto si applicano i disposti della legislazione vigente.

Art. PdS 13 IMPIANTI PER LA TRASMISSIONE E LA DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

1. In prossimità di Servizi secondari, di zone residenziali e di edifici adibiti a permanenza di persone superiore a 4 ore giornaliere le emissioni dalle linee e dagli impianti per l'energia elettrica devono essere contenute entro i valori di induzione magnetica stabiliti dalla legislazione vigente. Il controllo del rispetto dei valori è affidato agli enti preposti per legge.
2. Le fasce di rispetto dagli elettrodotti sono quelle stabilite dalla legislazione vigente in funzione del tipo di linea. La metodologia di calcolo è quella stabilita dalla legislazione.
Nelle fasce di rispetto non può essere rilasciato titolo abilitativo per la costruzione di Servizi secondari e per la costruzione di manufatti che comportano la residenza e che comportano la permanenza di persone superiore a 4 ore giornaliere.
3. Per quanto non previsto si applicano i disposti della legislazione vigente.

CAPO II
SERVIZI PER LA MOBILITÀ

Art. PdS 14 DEFINIZIONE E COMPONENTI

1. Con Servizi per la mobilità si intende l'insieme delle aree e delle attrezzature che svolgono funzioni connesse alla mobilità pedonale, ciclabile e veicolare. I servizi sono composti dalle infrastrutture esistenti, da adeguare e di progetto, e comprendono le attrezzature e gli ambiti complementari (piazze, slarghi, ecc.), che ne garantiscono la qualità ed il funzionamento.
2. I Servizi per la mobilità si compongono in ambiti:
- servizi per il parcheggio;
- servizi per la viabilità;
- fasce di rispetto e linee di arretramento;
- ambiti per attrezzature di servizio alla mobilità;
- ambiti per il verde di mitigazione e ambientazione;
- piazze, slarghi, viali, ecc.

Art. PdS 15 SERVIZI PER IL PARCHEGGIO

1. I Servizi per il parcheggio pubblico o di uso pubblico sono funzionali a garantire agli utenti l'accessibilità alle varie destinazioni d'uso distribuite nel territorio. Le aree funzionali ai Servizi per il parcheggio devono essere realizzate e mantenute come ambienti qualificati compatibili con il contesto e devono essere ornate di verde di mitigazione e di ambientazione.
2. I Servizi per il parcheggio possono essere realizzati anche con tipologia multipiano sia fuori terra che in sottosuolo. In tal caso la superficie dovuta come dotazione di Servizio per il parcheggio non viene computata nel calcolo della Slp ammessa nella zona di intervento.
3. Al fine di garantire l'accessibilità da parte degli utenti alle varie destinazioni d'uso il PdS stabilisce la dotazione minima dei Servizi per il parcheggio e rimanda al progetto la precisazione della loro configurazione.
4. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica in relazione alle varie destinazioni d'uso devono fornire una dotazione minima di Servizi per il parcheggio; la dotazione è:
a) destinazioni residenziali un posto auto ogni 70 mq di Slp
b) attività commerciali (Slp = superficie di vendita)
- esercizio di vicinato (fino a 250 mq) 80% Slp

- media struttura di vendita MS1 (da 251 a 800 mq) 100% Slp
- media struttura di vendita MS2 (da 801 a 1500 mq) 130% Slp
- media struttura di vendita MS3 (da 1501 mq a 2500 mq) 150% Slp

c) destinazioni produttive 20% Slp

d) destinazioni terziarie, direzionali, socio-assistenziali, ricettive, ecc.
- nelle zone A 20% Slp
- nelle altre zone 50% Slp.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, previa adeguata motivazione, in sede di approvazione del progetto di ristrutturazione urbanistica concedere la monetizzazione fino ad un massimo del 30% della quota dovuta.

Nelle zone A la dotazione di Servizi a parcheggio quando non può essere realizzata può essere monetizzata, purchè la monetizzazione venga finalizzata comunque alla formazione di parcheggi riguardanti la zona A.

5. Gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamento nel tessuto consolidato che determinano un numero maggiore a sei unità immobiliari è soggetto a titolo abilitativo convenzionato al fine di garantire una dotazione minima di Servizi per il parcheggio pubblico o privati di uso pubblico per non gravare sui parcheggi esistenti del quartiere.

La dotazione minima è:

a) destinazioni residenziali un posto auto ogni 70 mq di Slp

b) attività commerciali (Slp = superficie di vendita)
- esercizio di vicinato (fino a 250 mq) 80% Slp
- media struttura di vendita MS1 (da 251 a 800 mq) 100% Slp
- media struttura di vendita MS2 (da 801 a 1500 mq) 130% Slp
- media struttura di vendita MS3 (da 1501 mq a 2500 mq) 150% Slp

c) destinazioni produttive 20% Slp

d) destinazioni terziarie, direzionali, socio-assistenziali, ricettive, ecc.
- nelle zone A 20% Slp
- nelle altre zone 50% Slp.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, previa adeguata motivazione, in sede di rilascio del titolo abilitativo concedere la monetizzazione fino ad un massimo del 30% della quota dovuta. Per gli esercizi di vicinato è ammessa, previa adeguata motivazione, la monetizzazione fino al 100% della quota dovuta.

Nelle zone A la dotazione di Servizi a parcheggio quando non può essere realizzata può essere monetizzata, purchè la monetizzazione venga finalizzata comunque alla formazione di parcheggi riguardanti la zona A.

6. Nei PA la dotazione viene stabilita dalle norme del PA e non può essere inferiore alla dotazione minima stabilita in questo articolo. Negli ambiti di trasformazione AT relativamente alla quota residenziale la dotazione di parcheggi deve essere incrementata del 10%

7. In aggiunta ai Servizi per il parcheggio pubblico o di uso pubblico gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, ampliamento e nuova costruzione relativi alle destinazioni residenziali devono fornire anche posti auto pertinenziali in misura non inferiore alla misura prevista dalla legislazione.

8. In aggiunta ai Servizi per il parcheggio pubblico o di uso pubblico nel tessuto consolidato gli interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica, ampliamento e nuova costruzione relativi alle destinazioni commerciali, produttive, terziarie, direzionali, socio-assistenziali, ricettive, ecc., devono fornire anche posti auto pertinenziali per gli addetti e per la logistica adeguati alle necessità delle attività, nonchè spazi di manovra veicoli e merci. Il progetto di intervento deve essere integrato da uno studio dettagliato sui fabbisogni di parcheggi pertinenziali e sulle modalità adottate per non gravare sui parcheggi del quartiere destinati ad

altre tipologie di utenti. I parcheggi pertinenziali comunque non possono essere inferiori alla misura di 1 mq/10 mq di Slp.

Art. PdS 16 SERVIZI PER LA VIABILITÀ (strade, percorsi pedonali e ciclabili)

1. Il PdS identifica le aree esistenti e di nuovo impianto (progetto, ampliamento e riqualificazione) destinate alla circolazione su gomma e su ferro e allo stazionamento dei veicoli e dei pedoni, i parcheggi, il verde di mitigazione e ambientazione, le piazze, i viali e gli slarghi.
2. Il territorio deve dotarsi di una rete articolata di percorsi pedonali e ciclabili, che metta in relazione i vari ambienti naturali, agrari e paesaggistici con il sistema dei Servizi e con il tessuto urbano; le strade devono essere realizzate con percorsi pedonali e ciclabili. L'Amministrazione redige lo Schema generale della rete dei percorsi pedonali e ciclabili, che in base alla Carta del paesaggio deve prevedere il recupero dei percorsi di antica fondazione sia nell'urbanizzato che nel paesaggio degli spazi aperti e che deve integrarsi con la rete provinciale; il progetto di intervento stabilisce in modo definitivo ubicazione dei tracciati, tipologia, morfologia, materiali, elementi, caratteri, ecc.; le opere vengono realizzate per lotti secondo priorità e in base alle disponibilità finanziarie. La Planimetria dei servizi suggerisce un primo schema indicativo della rete dei percorsi pedonali e ciclabili avente solo finalità orientative.
3. L'indicazione grafica del tracciato di progetto delle strade veicolari, ciclabili e pedonali ha valore di massima fino alla redazione del progetto di esecuzione dell'opera, fermo restando il valore prescrittivo delle eventuali demolizioni previste, dei ponti, dei sottopassi e delle sezioni stradali rilevabili graficamente.
Ove comunque, la localizzazione dei tracciati di strade, cosi come determinata in sede di progetto esecutivo, avesse a distaccarsi in modo significativo dalle disposizioni del PdS, il progetto può essere approvato a mezzo di Accordo di Programma cui partecipino gli enti interessati.
4. Le strade esistenti, di progetto, di ampliamento e di riqualificazione sono soggette alla classificazione funzionale del Codice della Strada in relazione alla quale si applicano le disposizioni relative alle fasce di rispetto ed alle linee di arretramento.
5. Negli Ambiti di valorizzazione, riqualificazione e/o progettazione paesistica di cui all'art. 66 della Normativa del PTCP devono essere applicate le normative del PTCP, in particolare l'art. 66 e 81 commi 5 e 8.

Art. PdS 17 INTERVENTI DI QUALIFICAZIONE DELLA 525

1. Obiettivo del piano è trasformare la strada 525 in un grande viale urbano di elevata qualità paesaggistica, urbana, funzionale e architettonica sul quale prospetta un insieme ricco di Servizi e di mix di attività funzionali (commercio, terziario, direzionale, ricettivo, produttivo salubre, ecc.), tenendo conto anche degli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano, che comportano la realizzazione della Porta nord e della Porta sud alla città di Dalmine.
2. Il processo di trasformazione qualitativa avviene tramite atti di programmazione negoziata negli ambiti adiacenti la 525. L'Amministrazione può promuovere l'iniziativa dei privati predisponendo uno Schema urbanistico strategico della 525 e degli ambiti di pertinenza e con la possibilità di premiare con incentivi gli interventi che raggiungono gli obiettivi del piano.

Art. PdS 18 CRITERI DI PROGETTO GRANDI INFRASTRUTTURE, FASCE DI ATTENZIONE PAESISTICA

1. I nuovi tracciati (manufatti, opere d'arte, ecc.) di notevole impatto dimensionale e/o costruttivo devono essere frutto di un'attenta progettazione, in modo da aggiungere ulteriore elemento caratterizzante i quadri paesistici. La chiara linea di demarcazione fra le strade e le strutture di servizio, come momenti di elevata caratterizzazione antropica e le componenti del paesaggio agrario, storico e naturale deve costituire una garanzia minima di un corretto inserimento paesistico ambientale.
L'introduzione di manufatti di servizio e di manufatti stradali non deve determinare totale dissonanza costruttiva con il paesaggio.
2. Gli interventi di adeguamento, di trasformazione e di nuovo impianto per gli interventi infrastrutturali a rete, per stazioni di servizio, parcheggi, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, ecc., sono sottoposti alla valutazione paesistica. Gli interventi sono sottoposti al recupero ambientale della fascia di territorio interessata ed all'uso di materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti conformi alla Disciplina paesistica della Normativa del PdR e che comunque non costituiscano intralcio alla percezione dei fondali e/o elemento di saldatura di soluzioni di continuità fra fasce urbanizzate.
3. In conformità alla Disciplina paesistica della Normativa del PdR in sede di formazione di nuovi tracciati viari di notevole impatto dimensionale e/o costruttivo devono essere individuate idonee fasce di attenzione paesistica, che devono preservare e garantire l'attenuazione dei fenomeni di criticità. Tali fasce, limitatamente a quelle dove sono conservati i rapporti percettivi originari con il contesto, sono da considerarsi quali ambiti di elevato valore percettivo di cui alla Disciplina paesistica della Normativa del PdR e devono presentarsi quindi libere da edificazione intrusiva e di disturbo percettivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive. L'utilizzo agricolo delle fasce di attenzione è limitato alla sola attività di coltivazione del fondo.
Per il recupero di un corretto inserimento paesistico dei manufatti edilizi isolati esistenti nelle fasce di attenzione della viabilità:

- sono ammessi tutti gli interventi consentiti dal PGT, subordinatamente al mantenimento delle caratteristiche ambientali e paesistiche dell'edilizia tradizionale o di contesto;
- gli eventuali ampliamenti devono essere oggetto di una valutazione paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative del fondale agrario o naturale);
- gli interventi devono prevedere il mantenimento ed il miglioramento della vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali sulla base di essenze appropriate al carattere dei luoghi;
- le opere fuori terra, quali muri di sostegno, e le modifiche alla morfologia dei luoghi devono essere attentamente valutate rispetto alle condizioni di impatto paesistico previste dalla Disciplina paesistica della normativa del PdR.

4. Ai lati della rete viaria è meglio evitare la costruzione di nuovi manufatti isolati fatta eccezione per le stazioni di servizio, per i parcheggi a raso o interrati e per quelli strettamente necessari al miglioramento della sicurezza della viabilità, nonché quelli relativi a modeste infrastrutture tecnologiche.

Art. PdS 19 LINEE DI ARRETRAMENTO E FASCE DI RISPETTO

1. Negli interventi devono essere rispettate le fasce di rispetto e di arretramento dalle infrastrutture per la viabilità stabilite dalla legislazione vigente, dal Codice della Strada, dalla normativa del PTCP e dalla normativa; l'ente competente stabilisce in sede di progetto in via definitiva il tracciato, le fasce di rispetto e di arretramento.
2. All'interno delle fasce di arretramento e di rispetto sono ammessi solo gli interventi stabiliti dalle normative vigenti; gli interventi devono ottenere preventivamente il nullaosta da parte degli enti competenti.
All'interno delle fasce di rispetto e di arretramento sono possibili interventi per la realizzazione di nuove strade e di ristrutturazione e ampliamento di quelle esistenti, per la formazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili e per la realizzazione di opere complementari (sovrappassi, sottopassi, servizi primari, parcheggi, ecc.).
3. Le fasce di rispetto e di arretramento rimaste libere devono essere sistemate a verde di qualità, in funzione paesaggistica, ecologica e barriere antirumore. Qualora le opere ricadano nelle fasce di attenzione paesistica gli interventi sono sottoposti alla Disciplina paesistica del PdR.
4. Qualora la fascia di rispetto e di arretramento interessi una zona edificabile è consentito applicare gli indici di utilizzazione della zona; l'edificabilità che ne deriva deve essere trasferita al di fuori della fascia di rispetto e di arretramento.

Art. PdS 20 ATTREZZATURE DI SERVIZIO ALLA MOBILITÀ

1. La realizzazione di attrezzature di servizio alla mobilità deve essere conforme alla legislazione vigente in materia di distributori di carburante.
2. In conformità con le normative si deve garantire il rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:

- ogni struttura e apparecchiatura infissa al suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a 5,50 metri dal limite esterna del marciapiede o dal ciglio stradale;
- sono annesse quali attrezzature accessorie autofficine e bar di dimensioni non superiori a 250 mq di Slp per un'altezza massima pari a 5 metri; sono ammessi anche gli impianti di lavaggio. In assenza dell'attività principale di impianti per la distribuzione e il deposito carburante non sono ammesse le attrezzature accessorie. Gli interventi sono soggetti a pagamento del contributo di costruzione. Per quanto attiene la 525 si applica l'art. 17.

3. Negli interventi di nuovo impianto devono essere previste adeguate operazioni di mitigazione ambientale con essenze autoctone che risultano particolarmente idonee nella mitigazione del rumore, nella riduzione delle polveri inquinanti e nel rapporto del paesaggio.
4. Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del Piano dei Servizi che si trovino in contrasto con le presenti norme sono consentite le operazioni manutentive intese a garantire la sicurezza degli impianti e gli interventi di adeguamento alla presente normativa.

Art. PdS 21 AMBITI PER IL VERDE DI MITIGAZIONE E AMBIENTAZIONE

1. Il Piano dei Servizi prevede che gli ambiti lungo le infrastrutture viabilistiche principali siano finalizzati alla eliminazione, riduzione o mitigazione degli impatti generati dal traffico motorizzato.

2. Tali ambiti devono essere sistemati a verde, con la possibilità di rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica e ecologica e la creazione di barriere antirumore. All'interno di tali ambiti sono possibili interventi per la formazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili.

3. In particolare gli interventi di mitigazione e ambientazione comprendono:

- il mantenimento delle alberature esistenti, comprensivo degli interventi di manutenzione;
- la realizzazione di fasce alberate, che devono essere impostate con la piantumazione di essenze autoctone appartenenti alla vegetazione tipica della zona e di analoghe essenze arbustive. Negli ambiti per il verde è vietata l'installazione di attrezzature pubblicitarie e di attrezzature per il tempo libero, ad eccezione di eventuali ambiti adiacenti spazi di sosta stradali, che possono essere attrezzati con elementi per la sosta (panchine, cestini, ecc.). La distanza minima degli alberi dal confine della strada deve essere garantita, in relazione alle dimensioni e alla specie, rispetto a quanto prescritto in materia dalla legislazione vigente;
- la realizzazione di cortine alberate, consistenti in movimenti di terra, opportunamente sistemati per il deflusso e l'assorbimento delle acque piovane, da attrezzare a verde;
- l'installazione di barriere antirumore artificiali, utilizzando preferibilmente quelle realizzate in legno, con una adeguata integrazione di elementi vegetali. La scelta delle specie impiegate deve essere indirizzata verso quelle varietà autoctone che risultano particolarmente idonee nella mitigazione del rumore e nella riduzione delle polveri inquinanti;
- la sistemazione di aree di rigenerazione ecologica, consistente nella creazione di habitat floro-faunistici sostitutivi e integrativi di quelli manomessi dalle opere stradali. La definizione di questi interventi deve essere operata sulla base delle indicazioni di specialisti naturalisti.

Le indicazioni e specificazioni sono di orientamento progettuale e devono opportunamente essere sviluppate nei progetti esecutivi delle opere. Tutti gli interventi, scelti e articolati secondo i caratteri ambientali e mitigatori, sono da considerarsi parte integrante dell'opera infrastrutturale e l'Amministrazione comunale può chiederne la realizzazione a cura dei soggetti attuatori, sulla base di un progetto di ambientazione preventivamente concordato.

Art. PdS 22 PIANO URBANO DEL TRAFFICO

1. Gli obiettivi principali del Piano urbano del traffico PUT sono la formazione di un reticolo di percorsi pedonali e ciclabili, la formazione di luoghi centrali (piazze, slarghi, viali alberati, ecc.) in ogni borgo, l'integrazione tra la rete dei percorsi pedonali e ciclabili e la rete dei percorsi su gomma e su ferro, la formazione di un sistema articolato di parcheggi, l'attivazione di una mobilità 'dolce', la qualificazione della viabilità urbana e di quella di attraversamento, l'ipotesi di utilizzo dei binari, che l'azienda Dalmine Tenaris utilizza per il trasporto merci, per una navetta passeggeri (lavoratori, studenti, ecc.) che colleghi Dalmine alla stazione di Verdello e quindi con la rete regionale su ferro.

TITOLO III
SERVIZI SECONDARI

Art. PdS 23 SERVIZI SECONDARI

1. Il PdS definisce Servizi Secondari l'insieme di servizi ed attrezzature che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile, pubblica e collettiva della comunità. Come specificati dall'art. 44 della L.R. 12/2005 i Servizi Secondari sono gli edifici per l'istruzione, le sedi comunali, gli edifici di culto e per servizi religiosi, gli impianti sportivi, i servizi civici e sociali ed le attrezzature culturali, sanitarie e assistenziali, le aree verdi, i cimiteri.

2. Il PdS non attribuisce parametri dimensionali alle varie tipologie di Servizio Secondario, in quanto la Slp necessaria al Servizio viene stabilita in sede di redazione del progetto sulla base dei bisogni effettivi e sulla base delle normative in materia e sulla scorta della Convenzione.

I parametri di intervento dei Servizi sono definiti in sede di approvazione del progetto esecutivo, tenendo conto della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale. Indicativamente si ritiene opportuno non superare i tre piani fuori terra ed un rapporto di copertura RC del 40%. Qualora per comprovate ragioni, non fosse possibile rispettare i parametri, l'Amministrazione può ricorrere all'istituto del titolo abilitativo in deroga di cui all'art. 40 della LR 12/2005 e s.m. e nel rispetto della disciplina.

Sono in ogni caso fatti salvi i diritti dei terzi: in particolare deve sempre essere rispettata la distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà pari a m 5,00 e la distanza minima tra fabbricati con pareti finestrate pari a m 10,00.

3. Il progetto di intervento deve essere integrato da uno studio dettagliato sui fabbisogni di Servizi a parcheggio in relazione al numero degli addetti, al numero degli utenti e agli aspetti logistici e sulle soluzioni adottate per non gravare sui parcheggi del quartiere destinati ad altre tipologie di utenti.

I parcheggi possono essere realizzati con varie modalità (nel sottosuolo, in superficie, ai piani, sulla copertura, ecc.) all'interno dell'area di pertinenza e/o in aree limitrofe.

4. In ogni tipologia di Servizio deve essere particolarmente curata la qualità della sistemazioni degli spazi aperti, controllata la compatibilità ambientale con gli ambiti circostanti e devono essere tutelati gli ambienti alberati.

Art. PdS 24 - SERVIZI PER L'ISTRUZIONE
- SERVIZI DI INTERESSE COMUNE
- EDIFICI DI CULTO E PER SERVIZI RELIGIOSI

1. I Servizi per l'Istruzione sono destinati all'istruzione.

La vetustà di molte strutture ha reso ancor meno agevole la fruizione degli spazi scolastici. L'approccio degli ultimi decenni ha poi sempre privilegiato gli interventi tampone, finalizzati ad ampliare e/o adeguare le strutture esistenti. Alcune strutture sono tuttavia ormai sature e, per la loro collocazione, ne è impedita qualsivoglia prospettiva di ampliamento, indispensabile qualora si debba far fronte all'aumento demografico previsto dagli strumenti urbanistici che via via si sono succeduti. Le esigenze dell'educazione contemporanea impongono la progettazione di scuole dotate di ambienti aggiuntivi rispetto alle aule tradizionali, quali gli

spazi per l'informatica, le scienze, la tecnologia, l'arte, la musica, ecc., ma anche refettori che divengano luoghi di educazione all'alimentazione, alla salute. Al fine di raggiungere questi obiettivi il Documento di Piano del PGT sulla base del quadro conoscitivo tutela gli ambiti destinati ai Servizi all'istruzione da possibili compromissioni urbane, mentre il Piano dei Servizi demanda la programmazione e l'attuazione dei Servizi per l'Istruzione ad apposito Piano di Settore.

2. I Servizi di interesse comune sono servizi quali sedi per pubbliche amministrazioni, case di cura, servizi sanitari e ambulatoriali, di assistenza, sedi socio-culturali, ricreative (quali circoli ed associazioni, sede di riunione e di spettacolo, ...); sedi per istituzioni culturali ed attività per la preparazione professionale; sedi per servizi generali di livello urbano, ecc.

3. Gli edifici di culto e per servizi religiosi sono quelli stabiliti dall'art. 71 della LR 12/2005, tra cui anche gli oratori. Le attività di oratorio sono finalizzate a favorire lo sviluppo, la realizzazione individuale e la socializzazione dei minori, degli adolescenti e dei giovani presenti sul territorio. Le attività sono svolte per promuovere la realizzazione di programmi, azioni e interventi, finalizzati alla diffusione dello sport e della solidarietà, alla promozione sociale e di iniziative culturali nel tempo libero e al contrasto dell'emarginazione sociale, del disagio e della devianza in ambito minorile.

4. Struttura servizi educativi

All'area individuata al f. 3 m.li 9219 e 9220 è attribuita una capacità edificatoria di 3.000 mc per una struttura destinata a servizi educativi da 0 a 6 anni a condizione che l'aggiudicatario sia accreditato da Regione Lombardia per i servizi educativi della prima infanzia

Art. PdS 25 SERVIZI A VERDE

1. I Servizi a verde sono destinati alla conservazione e alla creazione di parchi e giardini, attrezzature ed impianti per attività ricreative e sportive, con attrezzature a carattere sociale e ricettivo, quali sale di riunione, sedi di società sportive, bar e posti di ristoro.

Deve essere particolarmente curata la qualità delle sistemazioni degli spazi aperti, controllata la compatibilità ambientale con gli ambiti circostanti e devono essere tutelati gli ambienti a bosco.

Art. PdS 26 SERVIZI CIMITERIALI

1. L'area per i Servizi cimiteriali e le aree di rispetto sono definite in base agli elaborati approvati dagli enti preposti.

2. Le aree di rispetto cimiteriale sono inedificabili e destinate esclusivamente al cimitero ed a fascia di rispetto. Sono attrezzate a verde, parcheggio, luoghi per la sosta ed il raccoglimento, sono soggette all'obbligo di buona conservazione e decoro e possono essere acquisite al patrimonio pubblico.

Sono ammessi interventi per piccole costruzioni per la vendita di fiori, di oggetti per il culto e per l'onoranza dei defunti, purché subordinati a vincolo di non indennizzabilità.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo dei manufatti esistenti e degli spazi aperti, purché subordinati a vincolo di non indennizzabilità.

3. In base alla legislazione la programmazione e l'attuazione dei Servizi Cimiteriali viene affidata a specifico Piano di Settore.

Art. PdS 27 SERVIZI ASPAZIALI

1. Alla qualità di vita e alla coesione culturale, sociale, economica e territoriale concorrono anche i Servizi che non necessariamente bisognano di attrezzature materiali, che sono pertanto di tipo aspaziale. Sono nella sostanza i Servizi sociali e alla famiglia, come quelli per la disabilità, per i minori, per le persone anziane, per la solidarietà, per il diritto allo studio, per i giovani, ecc.

2. La fornitura di Servizi Aspaziali può avvenire tramite Convenzione con la prestazione diretta del Servizio aspaziale da parte del privato oppure con la monetizzazione dei Servizi Secondari.

Art. PdS 28 DOTAZIONE MINIMA DI SERVIZI SECONDARI

1. In base all'art. 9 della LR 12/2005 ed alle analisi dei fabbisogni la dotazione di Servizi Secondari negli strumenti attuativi (PA, Pr, PII, Accordo di programma, ecc.) deve essere:

- residenza: non inferiore a 18 mq/ab (si considera 1 abitante ogni 150 mc);
- produttivo, terziario, direzionale, commerciale: Servizi a Verde nella misura non inferiore al 20% della Slp;
  al fine di potenziare e manutenere il Verde esistente la dotazione di Verde può essere monetizzata, quando con gli elaborati dello strumento attuativo si verifica che la dimensione del Verde -risultante dal parametro della dotazione- è inadeguata dal punto di vista ecologico-ambientale e funzionale e si configura territorialmente irrilevante.

TITOLO IV
SERVIZI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Art. PdS 29 REGOLE GENERALI

1. In base all'art. 9 della LR 12/2005 il Piano riconosce come Servizi il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica esistente nel territorio comunale.
2. Il Piano favorisce da parte dei privati la realizzazione di alloggi a destinazione sociale tramite l'utilizzo dei crediti edilizi disponibili nella Banca del volume sociale, che viene istituita dall'Amministrazione comunale. In sede di prima attuazione del piano, l'Amministrazione attribuisce alla Banca del volume sociale il patrimonio di 8.000 mq di Slp, riferibile a 160 abitanti 'teorici'. La Banca del volume sociale opera negli Ambiti di trasformazione AT previsti dal Documento di Piano.
Gli operatori possono prelevare, quale incentivazione, Slp previste dal patrimonio disponibile della banca e aggiungerle alle previsioni di Piano secondo le modalità che verranno definite da Regolamento.
Gli interventi negli Ambiti di trasformazione con quota a destinazione residenziale inferiore a 3.000 mq non hanno diritto ad alcuna incentivazione.
Gli interventi negli Ambiti di trasformazione con quota a destinazione residenziale compresa tra 3.000 mq e 5.000 mq possono chiedere l'applicazione di un incentivo pari al 3%.
Gli interventi negli Ambiti di trasformazione con quota a destinazione residenziale maggiore o uguale a 5.000 mq possono chiedere l'applicazione di un incentivo pari il 4%.
Gli alloggi a destinazione sociale realizzati mediante l'incentivazione dei crediti edilizi previsti dalla banca del volume sociale sono soggetti a Convenzione e sono gestiti dagli operatori.
L'Amministrazione Comunale ha facoltà di assegnare, a richiesta degli attuatori, contestualmente all'approvazione dell'Ambito di Trasformazione, le quote di edilizia sociale nelle modalità sopra previste.
L'attuatore, a fronte dell'assegnazione dei volumi, si impegna ad alienare a prezzo convenzionato gli alloggi costruiti a cittadini aventi i requisiti soggettivi previsti dal Regolamento.
3. Al fine di agevolare l'accesso alla prima casa ai cittadini residenti nel Comune di Dalmine, l'Amministrazione Comunale in base all'art. 44 della LR 12/2005 riconosce l'abbattimento del 50% del contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sull'unità abitativa. Le modalità vengono definite dal Regolamento.
4. Relativamente agli immobili ERP esistenti sono ammesse tutte le tipologie di intervento previste all'art. 27 della LR 12/2005; sono ammessi anche gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione subordinati a Convenzione, che definisca i parametri di intervento in base all'analisi dei fabbisogni sociali ed in base ai caratteri paesaggistici, urbanistici ed edilizi del contesto.
5. Al fine di garantire le finalità della legislazione e del PdS, gli interventi di nuova costruzione di ERP sono sottoposti a Piano Attuativo di iniziativa comunale ed a Convenzione, che definisca i parametri di intervento in base all'analisi dei fabbisogni sociali ed in base ai caratteri paesaggistici, urbanistici ed edilizi del contesto.
6. Il Servizi Erp devono essere dotati di Servizi a parcheggio nella misura stabilita dal PdS.

7. Producono incentivi premiali gli interventi nei centri storici che determinano alloggi a canone di affitto e a prezzo di vendita convenzionato per studenti, per giovani coppie e per anziani. L'Amministrazione Comunale stipula un bando e una Convenzione con l'Università e con gli altri Enti interessati al fine di raggiungere gli obiettivi di una residenzialità universitaria nei centri storici di Dalmine.
8. I Piani di Lottizzazione approvati definitivamente dal Consiglio Comunale e con convenzione attiva e vigente, potranno chiedere variante urbanistica atta allo svincolare le aree all'interno della lottizzazione individuate per l'Edilizia Residenziale Pubblica.
La variante planivolumetrica consiste nella cessione volontaria e gratuita (da parte degli attuatori), della Slp di Edilizia Residenziale Pubblica prevista dal PL di prima approvazione, alla Banca del Volume Sociale comunale. I lotti svincolati potranno quindi essere impiegati per gli interventi previsti nel PL.
Il PL in variante potrà prevedere l'incremento della *Slp facoltativa* di edilizia libera ammessa dal PL, fino al 50% della Slp precedentemente destinata ad Erp; sulla *Slp facoltativa* aggiunta si deve applicare anche il Servizio compensativo e di qualità.
Gli standards (e/o dotazioni) previsti dal PL saranno quelli della prima convenzione.
9. L'Amministrazione utilizza lo strumento della Convenzione per verificare il raggiungimento degli obiettivi e dei contenuti del piano.

Art. PdS 30 ALLOGGI A DESTINAZIONE SOCIALE

1. Il PdS si pone l'obiettivo di favorire la formazione di alloggi a destinazione sociale: alloggi con il prezzo di vendita convenzionato, alloggi affittati a canone convenzionato, alloggi (posto–letto, minialloggio, bi–trilocale).
Il Comune si attiva per stipulare Convenzioni con Istituzioni Pubbliche (Enti Pubblici, Università, Aziende Ospedaliere, Forze dell'Ordine, ecc) per soddisfare la richiesta della domanda di alloggi a destinazione sociale.
Al fine di favorire gli interventi che concorrono alla formazione di alloggi a destinazione sociale, il PdS stabilisce la possibilità di attivare incentivi per l'operatore secondo le modalità stabilite dal Regolamento quali:

- la Slp destinata ad alloggi a destinazione sociale non viene computata nel calcolo della Slp ammessa;
- la Slp ammessa dalla normativa di zona può essere incrementata fino ad un massimo del 15%, proporzionalmente alla Slp a destinazione sociale prevista dall'intervento.

Gli interventi sono subordinati a titolo abilitativo Convenzionato con durata non inferiore a 20 anni.
2. L'Amministrazione può emettere un Bando per la realizzazione di alloggi a destinazione sociale.

TITOLO V
SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

Art. PdS 31 SERVIZI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE

1. Il PdS definisce Servizi di interesse sovracomunale i servizi e le attrezzature di carattere generale e territoriale come gli Istituti scolastici superiori, l'Università, il Polo tecnologico POINT, le attrezzature sanitarie e assistenziali, le attrezzature sportive di scala territoriale, le attrezzature dei Vigili del fuoco, il termovalorizzatore, ecc.

2. La Slp necessaria al Servizio viene stabilita in sede di progetto sulla base dei bisogni effettivi, delle normative in materia e della Convenzione.

3. I Servizi di interesse sovracomunale devono essere dotati di Servizi a parcheggio in numero adeguato alle esigenze. Pertanto il progetto di intervento di ristrutturazione, ampliamento e di nuova costruzione deve essere integrato da uno studio dettagliato sui fabbisogni di Servizi a parcheggio in relazione al numero degli addetti, al numero degli utenti e agli aspetti logistici e sulle soluzioni adottate per non gravare sui parcheggi del quartiere destinati ad altre tipologie di utenti. I Servizi a parcheggio comunque non possono essere inferiori alla misura di 1 mq/4 mq di Slp.

I parcheggi possono essere realizzati con varie modalità (nel sottosuolo,in superficie, ai piani, sulla copertura, ecc.) nell'area di pertinenza e/o in aree strategiche.

4. In ogni tipologia di Servizio deve essere particolarmente curata la qualità paesaggistica, urbanistica e architettonica degli interventi, la qualità degli spazi aperti e devono essere tutelati e implementati gli ambienti alberati.

5. Per l'area di cui al f. 3 m.li 9141 è ammessa la realizzazione di una struttura di interesse sovracomunale con capacità edificatoria massima pari a 1.250 mq di SL

NORMATIVA DEL
PIANO DELLE REGOLE (PdR)

INDICE

TITOLO I CONTENUTI, OPERATIVITÀ, INDICI

CAPO I CONTENUTI

Art. PdR 01 APPLICAZIONE E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE
Art. PdR 02 ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE
Art. PdR 03 PLANIMETRIA DELLE REGOLE (tavola PdR – 1)
Art. PdR 04 PIANI ATTUATIVI

CAPO II OPERATIVITÀ

Art. PdR 05 PIANO DI RECUPERO
Art. PdR 06 ASSETTO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO, SISMICO
Art. PdR 07 PROGRAMMA GESTIONE AZIENDA AGRICOLA (PGA)
Art. PdR 08 GUIDA DEL VERDE
Art. PdR 09 CONVENZIONE
Art. PdR 10 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO (AUO)
Art. PdR 11 CERTIFICAZIONE ENERGETICA, CERTIFICAZIONE EMAS, ZONIZZAZIONE ACUSTICA, INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO, INQUINAMENTO LUMINOSO, RISPARMIO ENERGETICO, RAPPORTO AMBIENTALE VAS, BIOPOTENZIALITA' TERRITORIALE (BTC)
Art. PdR 12 LA MANUTENZIONE PROGRAMMATA

CAPO III DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. PdR 13 MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)
Art. PdR 14 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)
Art. PdR 15 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RR)
Art. PdR 16 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)
Art. PdR 17 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)
Art. PdR 18 - DEMOLIZIONE/RICOSTRUZIONE
- DEMOLIZIONE/RICOSTRUZIONE CON VINCOLO DI SEDIME E DI SAGOMA
Art. PdR 19 NUOVA COSTRUZIONE (NC)
Art. PdR 20 MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO (MDU)

CAPO IV INDICI E PARAMETRI

Art. PdR 21 INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI

TITOLO II DISCIPLINA PAESISTICA

CAPO I REGOLE GENERALI

Art. PdR 22 DISCIPLINA PAESISTICA
Art. PdR 23 CARTA DELLE SENSIBILITÀ PAESAGGISTICHE REGOLE GENERALI

CAPO II RILEVANZA PAESISTICA: COMPONENTI IDENTIFICATIVE PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO

Art. PdR 24 PERCORSI DI ANTICA FONDAZIONE, DI VALENZA PAESISTICA, ITINERARI DI FRUIZIONE PAESISTICA
Art. PdR 25 IL RETICOLO IRRIGUO
Art. PdR 26 SIEPI E FILARI

CAPO III ALTRI ELEMENTI ED ALTRE PARTI DI TERRITORI

Art. PdR 27 MANUFATTI MODERNI, NUOVA COSTRUZIONE
Art. PdR 28 AUTORIMESSE INTERRATE
Art. PdR 29 MURI DI SOSTEGNO E RECINZIONI
Art. PdR 30 SPAZI APERTI
Art. PdR 31 SPAZI APERTI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO,

CAPO IV ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI
Art. PdR 32 REGOLE GENERALI
Art. PdR 33 COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO
Art. PdR 34 ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI, CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO, DELL'INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO E DELL'IMPATTO PAESISTICO, GIUDIZIO DI IMPATTO PAESISTICO

TITOLO III COMPONENTI DEL PAESAGGIO NATURALE E AGRARIO (zone E)

CAPO I REGOLE GENERALI
Art. PdR 35 REGOLE GENERALI
Art. PdR 36 RETE ECOLOGICA COMUNALE
Art. PdR 37 PLIS DEL BREMBO
Art. PdR 39 INTERPRETAZIONE DEI PRINCIPALI DISPOSTI DEL TITOLO III DELLA L.R. 12/2005

CAPO II AMBIENTI
Art. PdR 40 AMBITI E1

CAPO III INTERVENTI SU MANUFATTI ESISTENTI
Art. PdR 41 REGOLE GENERALI
Art. PdR 42 – EDIFICI PER LA RESIDENZA DELL'AGRICOLTORE
– ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE PRODUTTIVE AGRICOLE
Art. PdR 43 EDIFICI NON LEGATI ALL'ATTIVITÀ DELL'AGRICOLTORE

CAPO IV NUOVA EDIFICAZIONE
Art. PdR 44 REGOLE GENERALI
Art. PdR 45 AVENTI TITOLO: RESIDENZA, ACCESSORI, ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE PRODUTTIVE AGRICOLE
Art. PdR 46 ATTREZZATURE PER LA MANUTENZIONE DEL TERRITORIO

TITOLO IV COMPONENTI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. PdR 47 REGOLE GENERALI

CAPO I EDIFICI DI ANTICA FONDAZIONE :
- CENTRO STORICO (zona A)
- MANUFATTI ISOLATI

SEZIONE I CENTRO STORICO (zona A)
Art. PdR 48 REGOLE GENERALI
Art. PdR 49 RECUPERO DEI SOTTOTETTI
Art. PdR 50 MANUFATTI MINORI PERTINENZIALI, BARACCHE E TETTOIE
Art. PdR 51 INTERRATI
Art. PdR 52 MANUALE DI INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO
Art. PdR 53 QUALITÀ DEL PROGETTO
Art. PdR 54 PLANIMETRIE DEI CENTRI STORICI (tavole PdR 3 e PdR 4)
ART. PdR 55 AMBITI SOTTOPOSTI A PIANO DI RECUPERO

SEZIONE II MANUFATTI ISOLATI
Art. PdR 56 REGOLE GENERALI
Art. PdR 57 MANUFATTI ISOLATI (censiti nel catasto lombardo–veneto del 1850 e raffigurati nella Carta del Paesaggio)
Art. PdR 58 BENI STORICO ARTISTICI

CAPO II AMBITI PER ATTIVITÀ DI TIPO RESIDENZIALE

Art. PdR 59 REGOLE GENERALI
Art. PdR 60 AMBITI B1
Art. PdR 61 AMBITI B2
Art. PdR 62 AMBITI B3
Art. PdR 63 AMBITI B4

CAPO III AMBITI PER ATTIVITÀ DI TIPO PRODUTTIVO, TERZIARIO, DIREZIONALE, RICETTIVO, MIXFUNZIONALE

Art. PdR 64 REGOLE GENERALI
Art. PdR 65 AMBITI D 1 'TENARIS DALMINE SPA' : PATTO 2030
Art. PdR 66 AMBITI D 1 'TENARIS DALMINE SPA' : ATTIVITÀ
Art. PdR 67 'AMBIENTI DI ATTENZIONE E DI RECIPROCITÀ' INTERNI AGLI AMBITI D 1
Art. PdR 68 'AMBIENTI DI ATTENZIONE E DI RECIPROCITÀ' ESTERNI AGLI AMBITI D 1
Art. PdR 69 AMBITI D2
Art. PdR 70 AMBITI D3
Art. PdR 71 AMBITI D4

CAPO IV ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art. PdR 72 REGOLE GENERALI
Art. PdR 73 APERTURA, TRASFERIMENTO E AMPLIAMENTO DEGLI ESERCIZI PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO

- *ALLEGATO*

TITOLO I
CONTENUTI, OPERATIVITÀ, INDICI

CAPO I
CONTENUTI

Art. PdR 01 APPLICAZIONE E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole (PdR) è redatto ai sensi della legislazione vigente, del Piano Territoriale Regionale, della L.R. 12/2005, delle Linee guida, DG e circolari regionali e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.

2. Per quanto non disciplinato dalla Normativa del Piano delle Regole si applicano i disposti della legislazione sovraordinata e in particolare i disposti del PTR e del PTCP, nonchè le disposizioni dei regolamenti vigenti per quanto non in contrasto con le Normativa del PdR, oltre che le Normative del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

In caso di contrasto tra la Normativa e le planimetrie, prevale la Normativa; in caso di contrasto tra le planimetrie a scala diversa, prevalgono quelle a scala di maggior dettaglio.

L'entrata in vigore di piani di settore sostituisce integralmente la normativa di riferimento senza necessità di procedere alla variante al PdR*****.

3. Il Piano delle Regole:

- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- definisce maggiormente il Quadro paesaggistico comunale in ottemperanza alla Normativa del PTR;
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa sovraordinata;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- contiene le disposizioni in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica;
- individua le aree destinate all'agricoltura, quelle di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico e quelle non soggette a trasformazione urbanistica.

4. Il Piano delle Regole definisce anche le caratteristiche fisico–morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonchè le modalità di intervento nel rispetto dell'impianto urbano esistente ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

5. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione e di sostituzione:

- la disciplina paesistica per gli interventi;
- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;

- consistenza della Slp esistente e prevista;
- rapporti di copertura esistenti e previsti;
- altezze massime e minime;
- modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- destinazioni d'uso;
- requisiti qualitativi degli interventi.

6. In base all'art. 10 della LR 12/2005 le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. PdR 02 ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Gli elaborati del PdR sono:
- Normativa
- PdR – 1 Planimetria delle Regole 1/5000
- PdR – 2 Planimetria delle Regole 1/2000
- PdR – 3 Planimetria dei Centri storici (zona A) di Mariano e Sforzatica 1/1000
- PdR – 4 Planimetria dei Centri storici (zona A) di Guzzanica e Sabbio 1/1000.
- Relazione, che non ha carattere prescrittivo.

Art. PdR 03 PLANIMETRIA DELLE REGOLE (tavole PdR 1 e PdR 2)

1. Nella tavola PdR 2 Planimetria delle Regole 1/2000 il territorio è articolato in aree individuate ai sensi della legislazione vigente, della LR 12/2005 e del PTCP:
- componenti del paesaggio fisico e naturale;
- componenti del paesaggio agrario;
- componenti del paesaggio urbano consolidato comprendenti le aree consolidate e di completamento articolato in:
  - i centri storici;
  - ambiti per attività di tipo residenziale;
  - ambiti per attività di tipo produttivo, terziario, direzionale, commerciale, ricettivo, mixfunzionale, ecc.

Art. PdR 04 PIANI ATTUATIVI

1. Il PdR individua le parti del territorio del tessuto consolidato nell'ambito delle quali l'attività diretta di trasformazione urbanistica è soggetta in toto o parzialmente alla preventiva approvazione di Piano attuativo di iniziativa pubblica o privata (PA); in assenza di PA sono ammesse solo le opere espressamente indicate nella normativa di ambito.
Per i contenuti e gli obiettivi del Piano Attuativo si applicano i disposti stabiliti nel Documento di Piano per quanto compatibili.
Al fine del raggiungimento degli obbiettivi di perequazione stabiliti nel Documento di Piano il PA deve individuare:

- le aree che partecipano in modo perequato agli interventi previsti dal PA (ambito di riferimento);
- l'area o le aree nelle quali si deve collocare la Slp prevista (ambito degli interventi).

Nei piani attuativi, nei permessi di costruire in variante (SUAP) e nei Programmi integrati di intervento vigenti o in itinere alla data di adozione del PGT permangono le definizioni, le prescrizioni, gli indici e i rapporto stabiliti negli atti per tutto il periodo di validità del piano. Quando non incidono sul dimensionamento del piano attuativo sono ammesse varianti che utilizzano le regole, i criteri e i parametri del PGT.

2. Le aree pubbliche destinate a strade, parcheggi e verde eventualmente presenti all'interno dei perimetri dei PA non concorrono ai diritti edificatori e di conseguenza agli oneri degli interventi, salvo che non sia diversamente espressamente previsto nello specifico piano.

3. Negli ambiti sottoposti a P.A. attivi i Servizi individuati nella Planimetria delle Regole hanno valore indicativo, in quanto la loro misura e la loro conformazione viene definita dal piano attuativo.

4. Nel tessuto urbano consolidato possono essere attivati Programmi integrati di intervento ai sensi della LR 12/2005.

Al fine di facilitare gli interventi il piano prevede la presentazione della Proposta preliminare di P.I.I. per verificare preliminarmente la coerenza ai contenuti e agli obiettivi del PGT. La Proposta preliminare di P.I.I. è corredata dall'inquadramento territoriale, dallo schema planivolumetrico, dalla relazione tecnica e economica.

Sono considerati in variante i P.I.I. che prevedono l'incremento superiore al 15% della capacità edificatoria del PGT.

Il Programma integrato di intervento deve essere corredato da:

- planimetrie di inquadramento riferite ad un adeguato intorno territoriale, redatte in scala adeguata e capaci -rispetto ai temi, agli obiettivi e alle problematiche della proposta di P.I.I.- di descrivere compiutamente e in modo esauriente;
- la rete dei Servizi Secondari pubblici e di uso pubblico esistenti;
- le previsioni contenute negli strumenti di pianificazione e programmazione sovracomunali;
- le caratteristiche urbanistiche desunte dagli elaborati del PGT;
- le infrastrutture per la mobilità esistenti (compresi i percorsi delle linee di trasporto pubblico);
- la consistenza edilizia del comparto e del contesto territoriale;
- le presenze monumentali, naturalistiche ed ambientali documentate anche fotograficamente;
- la rete dei Servizi Primari e dei sottoservizi tecnologici esistenti;
- le caratteristiche morfologiche e funzionali e le situazioni di degrado;
- profili altimetrici dello stato di fatto estesi ad un intorno significativo, tale da consentire un'adeguata conoscenza del contesto di intervento;
- documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le caratteristiche ambientali e naturali e i rapporti intercorrenti con il territorio circostante;
- progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:500, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzioni, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici;
- progetto del paesaggio;
- progetto del verde;

- progetto di architettura, come progetto di architettura compiuto con i criteri per lo studio dell'architettura, per lo studio del rapporto tra tipologia edilizia e morfologia architettonica e per lo studio del linguaggio architettonico;
- analisi del rapporto morfologico e tipologico che il progetto stabilisce con il tessuto urbano esistente, verificato con adeguati disegni assonometrici e prospettici, con fotomontaggi e con modelli; le rappresentazioni informatiche, (come il rendering e similari) sono accettate solo se sono realistiche e quindi non ingannevoli o svianti;
- individuazione delle aree per Servizi pubblici e di uso pubblico con progetto di insieme degli spazi liberi di interconnessione tra l'edificato e le aree libere;
- progetto delle opere di adeguamento dei Servizi tecnologici, dei Servizi Primari e Secondari, sviluppato ad un livello di dettaglio utile a definire gli impegni assunti nella convenzione;
- progetto in scala non inferiore a 1/100 dei Servizi di qualità previsti dal Programma;
- computo estimativo di massima dei costi dei Servizi pubblici e di uso pubblico;
- relazione tecnica;
- relazione economica sulla fattibilità del Programma, che evidenzi in particolare:
  - il concorso delle risorse private e l'eventuale concorso di risorse dei soggetti attuatori pubblici, con riferimento sia alla realizzazione sia alla gestione dei Servizi pubblici e di uso pubblico;
  - il programma temporale di attuazione degli interventi e l'eventuale frazionamento in stralci funzionali;
- schema di convenzione;
- nei casi in cui i progetti degli interventi ricompresi nel Programma rientrino nella casistica prevista dal D.Lgs. 152/2006 (ad es. trasformazioni urbanistiche in ambito urbano su aree aventi estensione superiore ai 10 ha), deve essere allegato lo studio previsto dallo stesso D.Lgs. ai fini della verifica o della valutazione di impatto ambientale.

5. L'approvazione dei Piani attuativi è regolamentata dalla LR 12/2005.

6. I PL approvati definitivamente dal Consiglio Comunale prima della data di adozione del PGT, ma la cui convenzione non è stata sottoscritta alla data di approvazione del PGT (PA. R18 ex PL8 – PA R37 ex PL22), potranno essere convenzionati entro il termine di 30 giorni (trenta) dalla pubblicazione della delibera di approvazione del PGT. Per essi, in deroga al PGT medesimo, si applicano i valori e le prescrizioni contenute nel PL approvato in precedenza dal Consiglio Comunale. Decorso il termine, l'approvazione dei PL non ancora convenzionati perderà ogni efficacia. Le aree interessate saranno quindi soggette a nuovo iter e alle diverse prescrizioni del PGT, indicate nel Piano delle Regole secondo le scadenze previste.

7. Nella Planimetria delle Regole (tavole PdR 1 e PdR 2) sono individuati e perimetrati con linea azzurra gli Ambiti sottoposti a 'Pianificazione attuativa attiva' . Per gli indici urbanistici, i parametri e la perimetrazione del Piano attuativo (PL, ecc.) si deve far riferimento agli atti approvati dal Consiglio Comunale.

I lottizzanti (tutti o in parte) del Piano attuativo possono presentare atto ricognitivo, che dimostri che il Piano attuativo è stato concluso con l'adempimento a tutti gli obblighi della Convenzione, con la cessione gratuita al Comune delle aree previste pubbliche e con il collaudo delle opere di urbanizzazione. Il Consiglio Comunale nell'approvare l'atto ricognitivo verifica che il Piano attuativo sia definitivamente concluso e procede alla Variante al Piano delle Regole inserendo l'Ambito all'interno del Tessuto urbano consolidato.

CAPO II
OPERATIVITÀ

Art. PdR 05 PIANO DI RECUPERO

1. Il Piano di Recupero (Pr) deve disciplinare il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e degli spazi aperti interessati e individuare le Unità Minime di Intervento (UMI).
Il Piano di Recupero può trovare attuazione tramite Unità Minime di Intervento, quando risultino utili al fine di dare attuazione agli interventi spesso resi complessi dalla frammentazione delle proprietà, dai finanziamenti frazionati, dalle difficoltà operative tra diversi soggetti, ecc. Le Unità Minime di Intervento non devono comportare lo smembramento dell'unitarietà di un organismo edilizio.
Le UMI si configurano come Piani di Recupero autonomi e sono quindi costituite dagli elaborati stabiliti per il Piano di Recupero, integrati da elaborati di inquadramento territoriale riferiti all'intero Piano di Recupero, che quantomeno descrivano il sistema dei Servizi e quello delle infrastrutture, le previsioni planivolumetriche, le modalità per la perequazione fra le proprietà, ecc.
2. Per quanto non stabilito dalla Normativa si applicano i disposti della legislazione vigente.
3. Il Piano di Recupero definisce la dotazione dei Servizi in ottemperanza al PdS tenendo conto dei Servizi che l'Amministrazione Comunale può individuare in sede di formazione del Piano di recupero; il Pr stabilisce le modalità per la monetizzazione dei Servizi, qualora il PdS lo consenta.
4. Gli elaborati del Piano di Recupero sono quelli previsti dalla legislazione vigente e sono integrati quantomeno da:

- analisi storico-critica;
- relazione circa i caratteri e le motivazioni dell'intervento;
- rilievo fotografico a colori, che documenti dettagliatamente e panoramicamente da più punti di vista sia le caratteristiche ambientali e naturali, che i rapporti paesaggistici, che intercorrono tra l'area e il territorio circostante e tale da consentire una valutazione d'insieme;
- rilievo dell'edificio, in scala 1/200, con indicazioni di superfici, volumi e destinazioni d'uso e descrizione delle caratteristiche architettoniche, testimoniali, stilistiche e storiche;
- progetto di recupero, in scala 1:200, integrato dalla descrizione delle caratteristiche architettoniche, stilistiche, strutturali e tipologiche.

Art. PdR 06 ASSETTO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO, SISMICO

1. Tutti gli interventi sono sottoposti agli elaborati ed alla Normativa relativi all'assetto geologico, idrogeologico e sismico.

Art. PdR 07 PROGRAMMA GESTIONE AZIENDA AGRICOLA (PGA)

1. Il Programma Gestione Azienda Agricola (PGA) è uno strumento, redatto da tecnico abilitato (perito agrario, dottore agronomo, forestale), necessario negli ambiti E per taluni interventi. Il PGA deve dimostrare e stabilire quantomeno :

- l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici aventi diritto al titolo abilitativo ai sensi del Titolo III della Parte II della L.R. 12/2005;
- la necessità dell'intervento;
- gli interventi previsti, i tempi di attuazione, le previsioni di sviluppo conseguenti le opere che si intendono realizzare;
- l'adempimento ai disposti delle Normativa riguardo la Fattibilità Geologica;
- la congruità degli interventi con i bisogni aziendali;
- le misure per ridurre, annullare e compensare gli eventuali effetti negativi conseguenti gli interventi.

2. Il PGA deve essere costituito anche da Atto unilaterale d'obbligo.

Art. PdR 08 GUIDA DEL VERDE

1. Al fine di migliorare la qualità degli spazi aperti del tessuto consolidato, dei Servizi e degli ambiti agricoli e naturalistici l'A.C. può redigere la Guida del Verde, che disciplina gli interventi sul verde e le modalità di gestione, di miglioramento e di potenziamento del verde.

Art. PdR 09 CONVENZIONE

1. Il PGT individua nella Convenzione una modalità attuativa fondante del PGT, in quanto capace di coniugare il ruolo di indirizzo e di coordinamento dell'Amministrazione pubblica con la responsabilità operativa dei privati, al fine del raggiungimento degli obiettivi comuni contenuti negli elaborati di PGT. Anche il Permesso di costruire può essere supportato da Convenzione in tutti i casi in cui rappresenti la modalità più semplice ed efficace per raggiungere gli obiettivi di governo del territorio in sinergia con l'iniziativa privata.
La Convenzione è approvata dal C.C. ed è trascritta e registrata a spese dell'operatore prima dell'inizio lavori e non oltre sei mesi dall'approvazione, pena la decadenza della Convenzione.

2. L'Amministrazione Comunale redige ed approva uno schema tipo di Convenzione, che ha quantomeno i contenuti stabiliti dalla legislazione vigente.

Art. PdR 10 ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO (AUO)

1. Il PGT individua nell'Atto Unilaterale d'Obbligo (AUO) una modalità attuativa fondante del PGT, in quanto capace di coniugare il ruolo di governo del territorio dell'Amministrazione pubblica con la responsabilità operativa dei privati, al fine del raggiungimento degli obiettivi comuni contenuti negli elaborati di PGT. L'Amministrazione Comunale redige ed approva uno schema tipo di AUO, che quantomeno ha i contenuti stabiliti dalla legislazione vigente.
L'AUO è trascritto e registrato a cura e spese dell'operatore prima dell'inizio lavori.

Art. PdR 11 CERTIFICAZIONE ENERGETICA, CERTIFICAZIONE EMAS, ZONIZZAZIONE ACUSTICA, INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO, INQUINAMENTO LUMINOSO, RISPARMIO ENERGETICO. RAPPORTO AMBIENTALE VAS BIOPOTENZIALITA' TERRITORIALE (Btc)

1 Tutti gli interventi devono essere volti alla tutela della salute e dell'ambiente in ottemperanza alla legislazione vigente**.**

2. In base alla legislazione vigente per la certificazione energetica degli edifici il Regolamento contiene una guida per la promozione, gli incentivi e i contributi agli edifici a basso consumo.

Per l'edilizia di tipo produttivo il Regolamento stabilisce la restituzione di una percentuale dell'ICI per gli immobili eseguiti carbon-free.

3. Gli interventi devono essere conformi ai disposti vigenti della Zonizzazione acustica del territorio comunale.

4. Tutti gli interventi devono essere coerenti con i contenuti e gli obiettivi del Rapporto Ambientale relativo al percorso di Valutazione ambientale strategica (VAS) del Documento di Piano del PGT.

5. Al fine di riequilibrare il sistema ambientale e paesaggistico il Piano prevede l'attuazione di opere compensative. Tra le opere compensative è contemplata anche la formazione di siepi e di filari interpoderali, il rinfoltimento delle aree boscate, la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, ecc.

6. Gli interventi sono sottoposti alle normative del Regolamento locale di igiene, alle disposizioni contenute nei pareri espressi da ARPA e da ASL in sede di 2^ Conferenza Vas sul PGT e in sede di osservazioni al PGT adottato.

7. *Bioarchitettura e tecnologie alternative*

7.1 Gli interventi volti ad incentivare un'elevata qualità costruttiva e di riqualificazione ambientale sono sottoposti agli incentivi, qualora l'intervento applichi le regole essenziali della bioedilizia.

7.2 Le agevolazioni fanno riferimento ai parametri edilizi ed al contributo relativo agli oneri di urbanizzazione.

7.3 Le condizioni per usufruire delle agevolazioni sono:

a) progettazione dichiaratamente biocompatibile;

b) parametro esterno in materiale certificato biologico: intonaci a calce naturale;

c) solai, soffitti e coperture lignei o in laterizio con armatura in ferro certificato austenitico;

d) fondazioni, cordoli e travi con armature in ferro certificato austenitico;

e) isolamenti in materiali naturali certificati non in sintesi;

f) impianti:

- impianto elettrico con cavi opportunamente schermati e installazione di disgiuntori magnetici per la zona notte;
- impianto di riscaldamento per irraggiamento;
- messa a terra delle parti metalliche compresa l'armatura per c.a.;

g) caldaie a basse emissioni inquinanti ;

h) dichiarazione dell'impresa e D.L. sulla qualità, provenienza e certificazione dei materiali impegnati e relazione tecnica di dettaglio.

Rispetto degli ulteriori requisiti di seguito specificati.

La progettazione deve privilegiare l'adozione delle misure adatte al contenimento dei consumi energetici in funzione della massima disponibilità solare e del minimo ombreggiato fra edifici.
7.4 Le presenti disposizioni si applicano:
- alle nuove costruzioni;
- agli interventi di recupero edilizio escluse le manutenzioni ordinarie.
7.5 I tamponamenti perimetrali e i muri perimetrali portanti, nonché i solai delle nuove costruzioni di qualsiasi genere soggette alle norme sul risparmio energetico e, indistintamente, di tutti gli edifici residenziali che comportano spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a centimetri trenta, non sono considerati nei computi per la determinazione della Slp, nei rapporti di copertura per il calcolo della Su, per la sola parte eccedente i centimetri trenta e fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, se il maggior spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica o di inerzia termica.
7.6 Le disposizioni di cui al comma precedente fanno salve in ogni caso le norme relative alle altezze e distanze minime fissate dalla vigenti norme.
7.7 Le disposizioni di cui al comma 7.5 si applicano, con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici costruiti, in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli esistenti, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature e di altri elementi, costruttivi e decorativi di pregio storico, artistico ed ambientale, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano la morfologia degli edifici.
7.8 I proprietari e gli altri soggetti aventi titolo ad ottenere il titolo abilitativo per gli interventi non possono effettuare riduzioni degli spessori complessivi già realizzati in applicazione del presente articolo, salvo l'applicazione integrale delle norme sul computo della Slp, dei rapporti di copertura nel rispetto dei limiti massimi dettati da tali norme con il recupero dei contributi eventualmente riconosciuto di cui al precedente primo comma.
7.9 Alle istanze per l'ottenimento del titolo abilitativo deve essere allegata relazione tecnica, corredata da calcoli e grafici dimostrativi completi consistenti in sezioni e particolari costruttivi, in scala adeguata, che costituisce parte integrante del progetto. Devono altresì essere allegate le certificazioni dei prodotti per l'edilizia secondo i criteri dell'architettura bioecologica dagli Enti competenti.
7.10 Le costruzioni bioecologiche, ecologiche o comunque realizzate con tecnologie alternative e non inquinanti, sono soggette ad una riduzione degli oneri di urbanizzazione secondaria fino ad un massimo del 50% della tariffa prevista.
Gli interventi che attuano i punti specifici di cui al precedente comma 7.3 sono così agevolati:
- Realizzazione di due punti, esclusi i punti c), d), f) 15%
- Realizzazione di tre punti, esclusi i punti c), d) 25%
- Realizzazione dei punti c), d) 40%
- Realizzazione di tutti i punti 50%.

Le riduzioni si cumulano fino ad un massimo del 50% della tariffa prevista dalla delibera sugli oneri di urbanizzazione secondari.
8. In materia di risparmio energetico, edilizia bioclimatica, integrazione passiva ed attiva delle fonti energetiche rinnovabili nell'edificato e certificazione energetica degli edifici**,** fermo restando il rispetto dei disposti normativi comunitari, nazionali e regionali (L 10/1991, Direttiva 2002/91/CE, DLgs 192/2005, Dlgs 311/2006, Deliberazione GR VIII/003951 del 27/12/2006, Deliberazione GR VIII/ 003938 del 27/12/2006, Deliberazione GR 8/5018 del

26/06/ 2007, Deliberazione GR 8/8745 del 22/12/ 2008, Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici in attuazione del D.lgs 192/2005 e degli artt. 9 e 25, LR 24/2006 e successive leggi e disposizioni), al fine di orientare la progettazione, costruzione, ristrutturazione, riqualificazione energetica degli edifici del territorio comunale al minor consumo energetico specifico a parità di servizio reso e il ricorso alle fonti energetiche rinnovabili in forma passiva, attiva ed integrata si rinvia al Regolamento Comunale sul Risparmio energetico, edilizia bioclimatica, integrazione fonti energetiche rinnovabili e certificazione energetica degli edifici, elaborato in sede tecnica specialistica designata dall'Assessore Competente ed approvato dalla Giunta Comunale secondo la procedure previste dal Regolamento Comunale e dalla normativa vigente. Nel regolamento devono essere contenute:

- le prescrizioni ritenute obbligatorie e cogenti;
- le indicazioni auspicabili, consigliabili e facoltative;
- le forme di incentivo.

Art. PdR 12 LA MANUTENZIONE PROGRAMMATA

1. Al fine di favorire la riqualificazione dei vari paesaggi, che concorrono a costituire i caratteri del territorio comunale, l'Amministrazione può emettere a cadenza periodica il 'Bando per la Manutenzione degli edifici e degli spazi aperti' negli ambienti naturali, in quelli residenziali, in quelli commerciali e in quelli produttivi.
2. Il Bando per la Manutenzione deve prevedere la fornitura della consulenza degli Uffici comunali al fine di favorire gli interventi, la massima semplificazione delle procedure di intervento, l'attivazione di incentivi e contributi economici e l'attestazione di merito.

CAPO III

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

Art. PdR 13 MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005.
2. Negli interventi di manutenzione negli ambiti A l'esigenza di conservare e di trasmettere qualità, significato e valori del costruito deve, in ogni caso, prevalere su ogni altra motivazione. Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza non affrontabili in modo documentato in termini di restauro può essere consentito negli edifici in zona A l'impiego di tecniche e materie non tradizionali.

Art. PdR 14 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005.

2. In relazione alla tipologia di intervento ed in particolare nelle zone A gli elaborati di progetto sono :

- planimetria dell'edificio e delle pertinenze, prospetti dei fronti stradali estesi ai fabbricati adiacenti, in scala 1:100, intese a rappresentare il rapporto dell'edificio con il contesto urbano e il paesaggio;
- esauriente rilievo quotato dell'edificio;
- dettagliata documentazione fotografica a colori dell'immobile (esterni e interni) e dei particolari significativi di carattere architettonico ed ambientale, estesa anche al paesaggio circostante;
- relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione;
- progetto quotato e con i necessari dettagli e descrizione con particolari delle finiture e dei materiali da impiegare e delle modalità d'uso.

3. Negli interventi di manutenzione l'esigenza di conservare e di trasmettere qualità, significato e valori del costruito deve, in ogni caso, prevalere su ogni altra motivazione. Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza non affrontabili in modo documentato in termini di restauro può essere consentito negli edifici in zona A l'impiego di tecniche e materie non tradizionali.

Art. PdR 15 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RR)

1. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005.

La conservazione va riferita non solo agli elementi costruttivi e decorativi relativi all'epoca dell'organismo edilizio, ma anche a tutti gli elementi successivi, che costituiscono determinante ed organica evoluzione dell'organismo originario.

Nel caso di comprovata necessità indotta da ragioni statiche e di sicurezza non affrontabili in termini di restauro in modo documentato può essere consentito l'impiego di tecniche e materie non tradizionali.

2. Gli interventi devono riguardare contemporaneamente sia gli edifici che i relativi spazi aperti (manufatti minori, baracche e tettoie compresi) e devono essere rivolti a:

a) restauro, recupero e conservazione dell'organismo edilizio nella sua unità formale e strutturale, individuata nelle componenti tipologiche, architettoniche, artistiche, stilistiche, ambientali e culturali; tali obbiettivi sono da perseguire mediante:
   - la salvaguardia, il restauro, il recupero e la conservazione degli interni e degli esterni, della tipologia edilizia nella sua caratterizzazione, sia distributiva che strutturale, e degli elementi decorativi, dei materiali e delle tecniche;
   - il recupero degli elementi esterni ed interni, che caratterizzano l'organismo edilizio sotto il profilo architettonico, strutturale, artistico, ambientale e la valorizzazione delle caratteristiche architettoniche;
   - il recupero dei caratteri originari delle facciate (rapporti tra pieni e vuoti, dimensione dei vuoti, ecc.) e dei materiali tradizionali (intonaci, serramenti, contorni, gronde, coperture, ecc.) tenendo conto dello stato esistente;
b) risanamento igienico, adeguamento tecnologico e consolidamento strutturale nel rispetto degli obbiettivi di restauro, verifica della compatibilità delle nuove funzioni, spostamento di strutture murarie di secondaria importanza, dotazione dei servizi necessari;

c) eliminazione obbligatoria dei volumi e/o degli elementi impropriamente aggiunti nel tempo, che non sono integrati nel processo organico di evoluzione dell'organismo architettonico e che risultano in contrasto con l'ambiente ed il manufatto;
d) recupero e valorizzazione degli elementi, dei manufatti e dei caratteri degli spazi aperti del contesto.

3. Gli elaborati di progetto sono quantomeno:
a) estratti di mappa dei catasti storici e di quello attuale, documenti storici;
b) lettura storico–critica ai fini dell'accertamento di tutti i valori presenti;
c) planimetria dell'edificio e delle pertinenze, prospetti dei fronti stradali, sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali, in scala adeguata, intese a rappresentare il rapporto dell'edificio con il contesto urbano e il paesaggio;
d) esauriente rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:50 comprendente piante, prospetti esterni ed interni, sezioni; il rilievo deve indicare le eventuali stratificazioni ed aggiunte, le destinazioni d'uso in essere, i materiali con cui sono realizzate le murature, i solai e le volte, le coperture, le finiture principali (pavimenti, rivestimenti, infissi decorazioni ecc.) e le pavimentazioni degli spazi aperti, le alberature ed il verde;
e) dettagliata documentazione fotografica a colori dell'immobile (esterni e interni) e dei particolari significativi di carattere architettonico–decorativo ed ambientale, estesa anche al paesaggio circostante;
f) relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione;
g) progetto quotato (in scala 1:50 e con i necessari dettagli in scala maggiore) comprendente piante, sezioni e prospetti, indicazione delle destinazioni d'uso previste e delle demolizioni, delle nuove opere e descrizione con particolari delle finiture e dei materiali da impiegare;
h) progetto di utilizzazione e sistemazione degli spazi aperti, con le soluzioni previste per i percorsi veicolari, gli accessi e le rampe, per il sistema di illuminazione.

4. Gli interventi di restauro (RR) possono essere anche di tipo non solo volto al recupero e alla conservazione, anche di tipo innovativo. In tal caso il progetto deve essere un progetto compiuto e completo, di elevato e qualificato carattere, chiaro nel rapporto tra morfologia e tipologia, motivato dal punto di vista dell'architettura e del paesaggio, interprete al meglio dei contenuti e degli obiettivi della Carta del paesaggio e della Disciplina paesistica.
Le procedure di esame della proposta sono stabilite nella Disciplina paesistica.

Art. PdR 16 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia (RE) sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005.

2. E' preferibile che gli interventi si inseriscano correttamente all'interno dello sky–line dell'isolato e prevedano il recupero di eventuali elementi significativi rilevati in sede di documentazione di progetto.

Art. PdR 17 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)

1. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005.

2. E' bene che gli interventi si inseriscano correttamente all'interno dello sky–line dell'isolato.

Art. PdR 18 - DEMOLIZIONE/RICOSTRUZIONE - DEMOLIZIONE/RICOSTRUZIONE CON VINCOLO DI SEDIME E DI SAGOMA

1. In base alla normativa del Prg nei centri storici gli interventi di Demolizione/ricostruzione sono quelli stabiliti alle lettere a, b, c, d, e stabilite nel comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001.
E' ammessa la demolizione parziale o totale e la successiva ricostruzione dell'edificio entro i limiti volumetrici preesistenti, anche con possibilità di variare la sagoma originale e di apportare limitate correzioni al sedime, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza e con riguardo al paesaggio.
2. In base alla normativa del Prg nei centri storici gli interventi di Demolizione/ricostruzione con vincolo di sedime e di sagoma sono quelli stabiliti alle lettere a, b, c, d, e stabilite nel comma 1 dell'art. 3 del DPR 380/2001.
E' ammessa la demolizione parziale o totale e la successiva ricostruzione dell'edificio entro i limiti volumetrici preesistenti, senza la possibilità di variare la sagoma originale e di apportare correzioni al sedime, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza e con riguardo all'inserimento ambientale.

Art. PdR 19 NUOVA COSTRUZIONE (NC)

1. Gli interventi di nuova costruzione (NC) sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005.

Art. PdR 20 MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO (MDU)

1. Sugli immobili con destinazioni d'uso alla data di adozione del PGT non compatibili con le destinazioni d'ambito sono consentiti solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro-risanamento igienico con l'obbligo comunque dell'osservanza della legislazione di sicurezza e sanitaria.
2. Gli intereventi di modifica della destinazione d'uso ricedenti nel tessuto consolidato sono valutati dall'ufficio tecnico.
3. Nella convenzione del Piano Attuativo possono essere definite le modalità e i criteri per l'eventuale modifica della destinazione d'uso nei limiti consentiti dal PGT.
4. Ai sensi degli articoli 52, 53 e 54 della L.R. 12/2005 costituisce modifica di destinazione d'uso quella che determina la modifica della dotazione dei Servizi dovuti, sia che avvenga senza opere e/o con opere.

CAPO IV
INDICI E PARAMETRI

Art. PdR 21 INDICI E PARAMETRI

1. Gli indici e i parametri sono definiti secondo criteri di contenimento delle trasformazioni rispetto al Prg.

2. Indice di fabbricabilità fondiaria (If)

Esprime in metri quadrati la superficie lorda di pavimento (Slp) massima realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf) classificata dal PGT come edificabile.

Per gli ambiti soggetti a piano attuativo la fabbricabilità è espressa, in valore assoluto, con l'indicazione della superficie lorda di pavimento massima realizzabile (Slp max), che si intende attribuita uniformemente a ciascuna porzione della superficie oggetto del piano attuativo prescindendo dall'uso previsto per la porzione stessa dal PGT o dal piano attuativo; la Slp così spettante ad aree per le quali sia previsto l'uso pubblico o sulle quali comunque non sia prevista l'edificazione, sarà realizzata, previe le necessarie intese tra i proprietari.

L'indice If si verifica solo in presenza di interventi di demolizione con ricostruzione non fedele (intendendosi per fedele la ricostruzione con la stessa volumetria, ubicazione e sagoma dell'edificio preesistente) e di nuova costruzione.

Per la verifica dell'indice di fabbricabilità si tiene conto anche degli edifici esistenti.

3. Rapporto di copertura (Rc)

Esprime il rapporto percentuale massimo consentito della superficie coperta (Sc) rispetto alla superficie fondiaria (Sf) al lordo dei servizi da cedere oppure, in caso di piano attuativo, la superficie attribuita in valore assoluto.

L'indice Rc si verifica solo in presenza di interventi di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione.

Per la verifica dell'indice Rc si tiene conto anche degli edifici esistenti.

4. Superficie lorda di pavimento (Slp),

4.1 Fabbricati con destinazione diversa dalla produttiva

La Slp è costituita dalla somma delle superfici entro e fuori terra (al lordo delle murature anche perimetrali) di ciascun piano o soppalco, nonchè di ogni altra superficie coperta, con le seguenti esclusioni:

- le superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento fisso con le altre parti del fabbricato e le intercapedini;
- le superfici dei sottotetti realizzati con strutture murarie interne tali da rendere impraticabili i sottotetti;
- le superfici interamente occupate da impianti tecnologici - quali centrale termica e/o di condizionamento, autoclave - fissi (volume tecnico), nel limite del 5 % della Slp;
- le superfici dei balconi, dei terrazzi, delle logge, dei porticati aperti e le scale completamente aperte, misurate una sola volta in pianta, per la parte non eccedente il 30% di tutta la Slp;
- le superfici a parcheggio privato -intendendosi per tali gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra e all'accesso dei veicoli (rampe comprese)- costituite come pertinenza di immobili o di unità immobiliari;

- le superfici a cantina, a soffitta ed in genere per servizi ed accessori compresa l'eventuale scala di accesso ed il disimpegno d'accesso, di cui all'art. 2 del D.M. 10/05/1977, per la parte non eccedente i seguenti rapporti:
  - 70% della Slp, in caso di fabbricati con un piano fuori terra;
  - 40% della Slp, in caso di fabbricati con due piani fuori terra;
  - 30% della Slp, in caso di fabbricati con tre piani fuori terra;
  - 20% della Slp, in caso di fabbricati con oltre tre piani fuori terra.

La Slp di dehors per attività commerciali non concorre al calcolo della Slp limitatamente a quanto previsto nello specifico Regolamento approvato dall'Amministrazione. Parimenti, non concorre al calcolo della SLP la superficie lorda dei dehors realizzati in aree pertinenziali private (ai sensi di quanto stabilito dai successivi art. 48, comma 13 e art. 59 comma 9) nelle quantità massime e secondo le indicazioni tipologiche definite dal regolamento su citato nonchè da altri atti (regolamenti, linee guida, …) assunti dall'Amministrazione comunale.*

4.2 Fabbricati con destinazione produttiva

La Slp è costituita dalla somma delle superfici entro e fuori terra (al lordo delle murature anche perimetrali) di ciascun piano o soppalco, nonchè di ogni altra superficie coperta, con le seguenti esclusioni:

- le superfici occupate da impianti di depurazione o da impianti tecnologici non utilizzati per la produzione;
- le superfici a parcheggio privato -intendendosi per tali gli spazi necessari tanto alla sosta quanto alla manovra e all'accesso dei veicoli- costituite come pertinenza di immobili o di unità immobiliari;
- le superfici coperte da pensiline o da tettoie, per la parte non eccedente il 10% di tutta la Slp;
- le superfici dei balconi, dei terrazzi, delle logge, dei porticati aperti e le scale completamente aperte per la parte non eccedente il 20% di tutta la Slp;
- le superfici inaccessibili in quanto prive di collegamento fisso con le altre parti del fabbricato e delle intercapedini e dei cunicoli per la distribuzione di energia;
- le superfici interamente occupate da impianti tecnologici - quali centrale termica e/o di condizionamento, autoclave, stazioni di pompaggio fluidi nonché tutte le parti dei macchinari industriali (cabine, pulpiti di comando e regolazione, ecc.) - (volume tecnico).

4.3 Nel calcolo della Slp per tutti i tipi di fabbricati:

- le scale ed i vani ascensore sono considerati una sola volta nella superficie determinata dalla loro proiezione, le scale di sicurezza e di servizio a macchinari non vengono computate;
- gli spazi per l'accessibilità di disabili non sono computate nella Slp;
- non si tiene conto della parte di spessore dei muri da scomputare ai sensi dell'art. 2 della LR 26/1995;
- negli edifici di antica fondazione il recupero riguarda il volume, in quanto la Slp è quella ricavabile dagli interventi;
- i silos, i serbatoi sono computati con riferimento solo alla loro proiezione a terra.

5. Superficie fondiaria (Sf)

E' la superficie da calcolare con esclusivo riferimento all'area di pertinenza destinata all'edificazione.

6. Superficie territoriale (St)

E' la superficie da calcolare con riferimento a tutte le aree considerate da un piano attuativo, compresi i Servizi pubblici e di uso pubblico individuati dal PGT e dal piano attuativo. L'Indice territoriale (It) esprime il rapporto percentuale massimo consentito della superficie

*__Variato con deliberazione di C.C. n. 55 del 29/10/2018__

coperta (Sc) rispetto alla superficie territoriale (St).

7. Superficie coperta (Sc)

E' la superficie risultante dalla proiezione, su di un piano orizzontale ideale, della parte emergente fuori terra dei fabbricati calcolata come Slp.

8. Superficie drenante (Sd)

E' la percentuale della Sf che deve essere lasciata drenante. La percentuale è quella stabilita dal Regolamento di igiene.

9. Altezza massima dei fabbricati (H max)

Si considera pari alla differenza tra la quota media del marciapiede esistente sulla strada da cui l'area di pertinenza del fabbricato ha l'accesso principale o, in mancanza di marciapiede, la quota della suddetta strada ed una delle seguenti quote:

- per i fabbricati a destinazione diversa dalla produttiva, la quota dell'intradosso dell'ultima soletta dei locali abitabili o nel caso di sottotetto abitabile o agibile dell'altezza media interna di detti locali senza tenere conto dei volumi tecnici;
- per i fabbricati a destinazione produttiva, la quota d'imposta delle strutture di copertura, senza tenere conto delle torri di raffreddamento, dei camini e dei volumi tecnici.

Nel caso che l'edificio si trovi oltre la profondità di m 14,00 dal ciglio stradale il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna o la quota 0,00 dell'edificio principale già edificato.

Non sono ammesse modificazioni dell'andamento naturale del terreno del lotto salvo modeste modifiche del piano di campagna consistenti in scavi e reinterri contenuti nella quota massima di 80 cm o per interventi di rimodellazione degli spazi aperti connessi al loro utilizzo produttivo.

In caso di costruzioni articolate, l'altezza deve essere verificata separatamente per ogni singola porzione anche se arretrata dal fronte dell'edificio.

Sono esclusi dai limiti di altezza i manufatti tecnici quali tralicci per linee elettriche, serbatoi idrici, torri piezometriche e per telecomunicazioni, comignoli, ciminiere ed extracorsa degli ascensori.

10. Volume (Vol)

Si considera pari al prodotto della Slp per l'altezza virtuale di m 3,00; la definizione di volume viene utilizzata, in particolare, per la determinazione della dotazione dei Servizi e dell'ammontare dei contributi di costruzione nonchè per la determinazione della dotazione di parcheggi pertinenziali.

11. Area di pertinenza

E' definita di pertinenza di un certo manufatto edilizio l'area allo stesso asservita o da asservire e che, in caso di nuova costruzione o di ricostruzione, va a costituire corpo unico con il manufatto; é formata esclusivamente dalle porzioni di terreno (contigue, prive cioè di qualsiasi soluzione di continuità) destinate all'edificazione a norma sia del PGT che di piani attuativi e considerate tanto per il calcolo della Slp realizzata o da realizzare quanto per la verifica del rapporto di copertura; l'area di pertinenza include anche le porzioni di terreno soggette a servitù (di passo, di elettrodotto, ecc.). In caso di manufatti edilizi da realizzare su aree comprese in piani attuativi, l'area di pertinenza è individuata, con apposita campitura o con apposito perimetro, negli elaborati grafici dei piani; il rapporto di pertinenza deve risultare altresì dagli elaborati del titolo abilitativo. Nei piani attuativi è ammesso il trasferimento, di Slp e Rc, tra i lotti, nel rispetto di quanto indicato in convenzione e previa acquisizione di atto autorizzativo da parte dell'Amministrazione comunale.

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici di PGT esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione),

indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. La superficie lorda di pavimento degli edifici esistenti deve essere computata nell'applicazione degli indici urbanistici ed edilizi.
Per i fabbricati ed i manufatti esistenti alla data di adozione del PGT, si considerano di pertinenza l'area di sedime e l'area circostante i fabbricati o manufatti espressamente utilizzate per la verifica del rispetto dell'indice di fabbricabilità e del rapporto di copertura in occasione del rilascio del titolo abilitativo per la costruzione dei fabbricati o dei manufatti. In mancanza di documentazione al riguardo, si considerano di pertinenza dei fabbricati o dei manufatti esistenti l'area di sedime e l'area circostante che risultino -alla data di cui sopra- della medesima proprietà del fabbricato; in questo caso la pertinenza è individuata applicando -per quanto possibile- l'indice di fabbricabilità ed il rapporto di copertura prescritti dalle presenti norme, prescindendo dai frazionamenti catastali successivi.

12. Distanze

La distanza tra i fabbricati si misura, per ciascun fabbricato, a raggio; la distanza dei fabbricati dalle strade si misura a raggio dal ciglio della strada, come definito dal Codice della Strada; la distanza dei fabbricati dai confini si misura a raggio. Ai fini della misurazione delle distanze non si tiene conto di balconi, sporti di gronda e scale completamente aperte nel rispetto del Codice Civile.
All'interno delle aree dei piani attuativi sono ammesse distanze diverse da quelle stabilite di seguito.

12.1 Distanze tra i fabbricati

In tutti gli ambiti, per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione, di nuova costruzione e i sopralzo è prescritta una distanza minima assoluta tra fabbricati di m 10,00. Tale disposizione non si applica negli ambiti A e B quando tra i fabbricati è interposta una strada di pubblico transito. Per gli altri interventi può essere conservata la distanza esistente. Nel Tessuto consolidato per le autorimesse non realizzabili interrate, è possibile la distanza di 5,00 m.
Negli ambiti di trasformazione è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con una distanza minima di m 10,00. Se i fabbricati sono posti in ambiti diversi, si applica la disciplina dell'ambito in cui si trova l'area interessata dall'intervento.

12.2 Distanza dei fabbricati dalle strade

12.2.1 Per gli interventi di nuova costruzione negli ambiti di trasformazione, la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) deve corrispondere, salva maggiore profondità della fascia di arretramento eventualmente indicata sulla tavola di piano, a:

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

La larghezza prevista dalle strade è quella risultante dal PUT che, al momento dell'adozione del piano attuativo o del rilascio del titolo abilitativo, risultino non ancora realizzate ovvero già realizzate, ma soggette ad ampliamento in attuazione del PGT; per le strade esistenti e non soggette ad ampliamento e per quelle già ampliate in esecuzione del PGT, la larghezza prevista è pari a quella esistente.
12.2.2 Per gli interventi in ambiti A deve essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici esistenti e le strade; in caso di interventi di nuova costruzione va rispettato l'allineamento esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada.
12.2.3 Per gli interventi di nuova costruzione negli ambiti B la distanza minima dalle strade (che non siano esclusivamente pedonali o ciclabili) è pari a m 5,00; dove la maggior parte

degli edifici sullo stesso lato della strada dell'isolato si trova ad una distanza uniforme minore dai m 5,00, la nuova costruzione può rispettare questa diversa distanza.

12.2.4 Per gli interventi di nuova costruzione negli ambiti E la distanza dalle strade deve essere superiore a m 20,00.

12.3 Distanza dei fabbricati dai confini

12.3.1 In tutte gli ambiti, salvo gli ambiti di trasformazione, la distanza minima dei fabbricati dai confini deve essere di m 5,00. Negli ambiti di trasformazione la distanza minima deve essere pari alla metà dell'altezza della nuova costruzione e comunque non inferiore a m 5,00. Le parti interrate delle costruzioni possono essere realizzate -in tutti gli ambiti- a confine, salva sempre l'applicazione di quanto prescritto dal Codice civile. Per parti interrate delle costruzioni si intendono quelle aventi una copertura il cui estradosso, compresa la eventuale terra di riporto, è posto a quota inferiore o uguale alla quota m 0,80.

12.3.2 Gli interventi di nuova costruzione possono essere realizzati a confine, nel rispetto delle norme del Codice Civile, nei seguenti casi:

a) ove, sul lotto confinante, esista una costruzione a confine e la nuova costruzione sia prevista a confine solo in corrispondenza del fabbricato esistente, quindi con le stesse caratteristiche dimensionali;

b) ove l'edificazione su due lotti confinanti avvenga contestualmente, in forza di unico titolo abilitativo o di progetto unitario.

12.3.3 Nel caso di altri interventi può essere mantenuta la esistente distanza dai confini.

13. I pozzi perdenti devono essere eseguiti sulla proprietà privata salvo dimostrata impossibilità di realizzazione.

TITOLO II
DISCIPLINA PAESISTICA

CAPO I
REGOLE GENERALI

Art. PdR 22 DISCIPLINA PAESISTICA

1. La serie delle tavole DP1 "Carta del Paesaggio di Dalmine" e la Disciplina Paesistica del presente Titolo II della Normativa del PdR attribuiscono al PGT la valenza di strumento a specifica valenza paesaggistica di maggiore definizione e dettaglio in ottemperanza al Piano Territoriale Regionale, alle disposizioni regionali e al PTCP.

2. La serie delle tavole DP1 "Carta del Paesaggio di Dalmine" forma l'apparato analitico e descrittivo del paesaggio ed il quadro di riferimento paesaggistico ed è costituita da:

- DP 1a DALMINE NELLO SCENARIO DEL BREMBO, QUADRI, ELEMENTI E CARATTERI DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE
  - DP 1a.1 Rapporto tra orografia, dimensione e costruito
  - DP 1a.2 Morfologie, attività, suoli, infrastrutture, piani sovracomunali
- DP 1b PROCESSO DI EVOLUZIONE DEI PAESAGGI DI DALMINE RAPPORTO TRA NATURA, STORIA E CULTURA (dal 1880 al 2000)
  - DP 1b.1 Il contesto territoriale
  - DP 1b.2 Il territorio comunale
- DP 1c RAPPORTO TRA MORFOLOGIA TERRITORIALE E TIPOLOGIA EDILIZIA, SPAZI APERTI, DESTINAZIONI D'USO PREVALENTI, DOTAZIONE DI SERVIZI
- DP 1d CARTA DELLE SENSIBILITA' PAESAGGISTICHE
  RETE ECOLOGICA COMUNALE.

La Disciplina paesistica del presente Titolo II della Normativa del PdR costituisce la normativa paesistica per gli interventi.

3. I disposti del Codice dei beni culturali e del paesaggio ed i disposti del PTR prevalgono in caso di discordanza con la disciplina paesistica del PdR.

Art. PdR 23 CARTA DELLE SENSIBILITÀ PAESAGGISTICHE
REGOLE GENERALI

1. In base agli studi effettuati nella serie delle tavole DP 1 "Carta del Paesaggio" il territorio nella Carta delle sensibilità paesaggistiche (tavola DP – 1d) è articolato in cinque classi di "sensibilità paesistica":

classe 1 sensibilità paesistica molto bassa
classe 2 sensibilità paesistica bassa
classe 3 sensibilità paesistica media
classe 4 sensibilità paesistica elevata
classe 5 sensibilità paesistica molto elevata.

2. La Disciplina Paesistica del presente Titolo II della Normativa del PdR ha valore di indirizzo nei territori di classe di sensibilità paesaggistica 1, 2 e 3, mentre ha valore di norma nei territori di classe 4 e 5.

3. In aggiunta ai progetti per i quali il PTR e le disposizioni regionali ne prevedono l'obbligo, il PGT stabilisce che devono essere corredati da relazione paesistica anche i seguenti progetti, quando l'impatto paesistico risulta superiore alla soglia di rilevanza:

- gli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione nei territori di classe di sensibilità 4 e 5;
- gli interventi di nuove infrastrutture per la mobilità nei territori di classe di sensibilità 4 e 5;
- tutti gli interventi che riguardano i territori di classe di sensibilità 5;
- in tutto il territorio comunale, ad esclusione degli Ambiti D1, gli interventi per la realizzazione di opere tecnologiche fuori terra, come linee elettriche, antenne, apparecchiature per telecomunicazioni, ecc.;
- in tutto il territorio comunale, le opere idrauliche, di tutela idrogeologica, di captazione, raccolta, trattamento e depurazione delle acque quando risultano di particolare rilevanza per dimensione e per ubicazione.

La relazione paesistica deve essere redatta in conformità alla legislazione regionale ed in conformità ai contenuti ed alla Normativa del PGT.

CAPO II
RILEVANZA PAESISTICA: COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO

Art. PdR 24 PERCORSI DI ANTICA FONDAZIONE, DI VALENZA PAESISTICA, ITINERARI DI FRUIZIONE PAESISTICA

1. I percorsi di antica fondazione sono quantomeno quelli censiti dal catasto lombardo–veneto del 1850 e individuati dalla Carta del Paesaggio di Dalmine (tavole DP 1).

2. I percorsi di antica fondazione devono essere oggetto di interventi di recupero fondati sulla qualità paesaggistica ed architettonica. Gli interventi sono sottoposti alla valutazione della Commissione per il paesaggio.

Gli indirizzi di tutela ai quali devono attenersi gli interventi all'esterno degli Ambiti di trasformazione e del Tessuto urbano consolidato sono:

- il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario;
- il mantenimento del tracciato, delle dimensioni e dei caratteri originari;
- l'utilizzo di tecniche e materiali tradizionali e/o reperiti in loco (pietra, legno, terra battuta, terre stabilizzate autocementanti, ecc.);
- l'utilizzo di manufatti e di elementi tradizionali (muri di sostegno, pavimentazioni, cordonature, canali di drenaggio, edicole votive, ponti, siepi, filari, parapetti, segnaletica, ecc.);
- il mantenimento di fasce marginali libere da edificazione intrusiva o di disturbo visivo per dimensioni, localizzazione o caratteristiche costruttive;

- l’utilizzo agricolo delle fasce di rispetto limitato alla sola attività di coltivazione del fondo;
- la verifica ambientale e paesistica nonché il recupero ambientale della fascia interessata e l’uso di materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti conformi ai caratteri tradizionali e che comunque non costituiscano intralcio alla percezione dei fondali visivi e/o elemento di saldatura di soluzioni di continuità fra fasce urbanizzate per gli interventi:
  - di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti e per interventi ex–novo quando sono già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali in via definitiva;
  - di nuova costruzione relativi a parcheggi a raso o interrati, stazioni di servizio o infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa dei suolo e di regimazione;
- la manutenzione dei percorsi e l’installazione di segnaletica di valorizzazione;
- il divieto di collocare cartellonistica pubblicitaria e la progressiva eliminazione di quella esistente;
- la conservazione delle visuali e delle percezioni paesistiche dei punti privilegiati di osservazione;
- la tutela delle direttrici visive di maggiore sensibilità in relazione alla valorizzazione del paesaggio antropizzato (contesti urbani, emergenze monumentali, caratteri agrari diffusi) e naturalistico e dei singoli elementi fruibili dal percorso;
- il mantenimento ed il miglioramento della vegetazione arborea d’intorno sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi;
- la verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dei paesaggi) di ampliamenti di manufatti esistenti e di nuovi manufatti;
- la verifica di compatibilità paesistica di eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno o modifiche alla morfologia dei luoghi.

Art. PdR 25 IL RETICOLO IDRICO

1. Il reticolo idrico è un elemento caratterizzante il territorio di Dalmine e pertanto sottoposto a interventi di tutela e di valorizzazione, sia quando riguarda gli spazi aperti che quando riguarda gli ambienti urbani. Sul Reticolo idrico minore si applica la relativa normativa vigente.

2. In concertazione con gli organismi di governo delle acque ogni intervento all’esterno degli Ambiti di trasformazione e del Tessuto urbano consolidato deve essere volto:

- alla rigenerazione del sistema idrico come elemento di elevata naturalità;
- alla rinaturalizzazione delle sponde e al potenziamento della vegetazione ripariale;
- alla protezione delle fasce a maggiore fragilità dalle attività antropiche con interventi di rimboschimento;
- alle operazioni di ripristino ambientale dei degradi antropici;
- alla fruibilità pedonale dei corsi come rete, con progetti di qualificazione ambientale dei punti critici;
- alla eliminazione e alla riduzione degli scarichi inquinanti;
- alla incentivazione della popolazione faunistica;

- al controllo e alla valutazione in termini di rischio idraulico delle tombinature e alla individuazione dei siti più a rischio per i quali promuovere interventi di ripristino compatibili.

Art. PdR 26 SIEPI E FILARI DI ALBERI

1. Le siepi e i filari di alberi sono elementi caratterizzanti il paesaggio di Dalmine come si desume dalla Carta del paesaggio di Dalmine (tavole DP 1).
2. Nelle classi di sensibilità 4 e 5 le siepi e i filari sono sottoposti a interventi di tutela e di valorizzazione. Ogni intervento deve essere volto :
- alla manutenzione e al miglioramento della composizione strutturale e floristica;
- al consolidamento della destinazione d'uso in atto;
- al ripristino ambientale dei degradi antropici e al ripristino dei siti morfologicamente manomessi.

CAPO III
ALTRI ELEMENTI ED ALTRE PARTI DI TERRITORI

Art. PdR 27 MANUFATTI MODERNI, NUOVA COSTRUZIONE

1. Il PGT considera manufatti moderni quelli che :
- non sono censiti nel catasto lombardo–veneto del 1850 (tavole DP 1);
- pur essendo censiti nel 1850 (tavole DP 1) sono stati trasformati irrimediabilmente ed hanno perso tutti i caratteri originari.

2. Gli interventi sui manufatti moderni e quelli di nuova costruzione nelle classi di sensibilità 4 e 5 sono quelli stabiliti dalla normativa delle zone di appartenenza nel PGT, devono essere fondati sulla qualità paesaggistica ed architettonica e devono riferirsi ai seguenti criteri:
- uso di materiali e di tecniche adeguati alla tipologia e alla morfologia dell'edificio e all'architettura proposta, evitando falsi e modalità folcloriche ed evitando l'uso di materiali non consoni;
- contenimento della modifica dell'andamento del terreno originario;
- contenimento dell'estensione del corpo di fabbrica al fine di non determinare sbarramenti visivo;
- lucernari e abbaini in numero ridotto e coerenti con l'architettura dell'edificio;
- serramenti preferibilmente in ferro e legno;
- riguardare anche gli spazi aperti;
- le tipologie e le morfologie dei manufatti si devono fondare e devono fare riferimento a quelle della tradizione del luogo.

3. Sono ammesse tipologie e morfologie che pur fondandosi e facendo riferimento a quelle della tradizione del luogo propongono percorsi di ricerca nell'architettura contemporanea anche nei materiali. In questo caso la procedura valutativa è quella stabilita dal PTR e dalla Regione.

Art. PdR 28 AUTORIMESSE INTERRATE

1. Le autorimesse interrate è preferibile che siano contenute entro l'andamento del terreno naturale, essere ricoperte con terreno coltivo inerbito.
E' preferibile che la facciata, anche delle autorimesse plurime, sia limitata il più possibile sia in altezza che in larghezza e che lo spazio di manovra sia limitato il più possibile nelle dimensioni e con pavimentazione permeabile.
2. Per autorimessa interrata si intende quella avente una copertura il cui estradosso, compresa l'eventuale terra di riporto, è posta a quota inferiore o uguale alla quota 0,80 m rispetto alla quota stradale.

Art. PdR 29 MURI DI SOSTEGNO E RECINZIONI

1. I muri di sostegno e di contenimento devono essere di altezza limitata e devono essere in pietra locale o rivestiti in pietra locale posata a regola d'arte secondo le tecniche tipiche del luogo.
2. Nei territori di sensibilità di classe 4 e 5 (ad esclusione del Centro storico) le recinzioni, dove ammesse, devono essere realizzate con le seguenti modalità:
- in legno naturale a disegno semplice o in rete metallica verde o in siepe di specie autoctona con interposta rete metallica o con modalità non occlusiva e che consenta il passaggio della fauna locale;
- senza modificare l'andamento del terreno,
- con altezza non superiore a m 1,50.

3. La realizzazione di recinzioni diverse può essere acconsentita in base al giudizio della Commissione per il paesaggio quando:
- si tratta di completamento, ripristino o ampliamento di recinzioni esistenti di pregio;
- risulta necessaria per motivi di sicurezza;
- è imposta da specifiche normative.

Art. PdR 30 SPAZI APERTI

1. Gli spazi aperti devono fare riferimento al paesaggio urbano e extraurbano consolidato con giardini semplici ad essenze autoctone, con piante da frutto tipiche, con orti, ecc.
2. Deve essere limitata l'uso di pavimentazione impermeabile.

Art. PdR 31 SPAZI APERTI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO, INFRASTRUTTURE E SERVIZI TECNOLOGICI

1. Gli interventi attinenti gli spazi aperti pubblici e di uso pubblico devono essere fondati sulla qualità paesaggistica ed architettonica.
2. Gli interventi devono riferirsi ai seguenti criteri:
- uso di materiali e di tecniche tipiche del luogo, evitando falsi e modalità folcloriche, ed evitando i materiali plastici e similari, ceramici, metallici, calcestruzzo a vista, ecc.;
- contenimento della modifica dell'andamento del terreno originario;
- colori unificati degli elementi metallici (preferibilmente vernice ferromicacea colore canna di fucile, korten, ecc.);

- pavimentazioni in pietra;
- unificazione degli accessori (dissuasori, paracarri, cartelli pubblicitari, panchine, cestini, bacheche per affissioni, ecc.);
- valutazione dei cartelli pubblicitari nei territori di classe di sensibilità 5;
- progetto per l'illuminazione pubblica in base alla legislazione vigente;
- le tipologie e le morfologie dei manufatti si devono fondare e devono fare riferimento a quelle della tradizione del luogo.

3. Sono ammesse tipologie e morfologie che pur fondandosi e facendo riferimento a quelle della tradizione del luogo propongono percorsi di ricerca nell'architettura contemporanea, anche nei materiali. In questo caso il progetto deve essere culturalmente motivato e deve essere valutato dalla Commissione per il paesaggio.
La procedura valutativa è quella stabilita dal PTR e dalla Regione.

4. Gli interventi relativi ad infrastrutture ed a servizi tecnologici devono essere compatibili con il paesaggio e devono essere realizzati con tecniche e materiali adeguati, non in prefabbricato.

CAPO IV
ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI

Art. PdR 32 REGOLE GENERALI

1. L'esame paesistico dei progetti deve fondarsi sul PTR, sulla Legislazione regionale, sul PTCP, sugli elaborati DP1 Carta del paesaggio di Dalmine e sulla Normativa del Titolo II del Piano delle Regole.

Art. PdR 33 COMMISSIONE PER IL PAESAGGIO

1. Viene istituita la Commissione per il paesaggio in conformità ai disposti del D.Lgs 42/2004, della L.R. 12/2005, del PTR, delle disposizioni regionali e del PTCP. La Commissione opera dove previsto dalla legislazione regionale e dal PdR.

Art. PdR 34 ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI, CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEL SITO, DELL'INCIDENZA PAESISTICA DEL PROGETTO E DELL'IMPATTO PAESISTICO, GIUDIZIO DI IMPATTO PAESISTICO

1. Per l'esame dell'impatto paesistico dei progetti, per la determinazione della sensibilità paesistica del sito, dell'incidenza paesistica e dell'impatto paesistico di un progetto e per l'espressione del giudizio di impatto paesistico si devono applicare le norme del PTR.

2. Per l'esame di progetti di carattere innovativo si applicano i disposti del PTR.

TITOLO III
AMBITI A VALENZA AMBIENTALE, AGRICOLA E PAESAGGISTICA (zone E)

CAPO I
REGOLE GENERALI

Art. PdR 35 REGOLE GENERALI

1. Poiché il PTCP definisce le zone E di valenza paesaggistica, naturalistica ed ambientale, in questi ambiti sono vietate le recinzioni, fatta eccezione quelle motivate da esigenze di sicurezza.

2. In queste zone si applicano gli indirizzi di tutela stabiliti della Normativa del PTCP.

3. Per gli ambiti a bosco si applicano i disposti del PIF della Provincia.

4. In base alla Carta del paesaggio di Dalmine (tavole DP 1) ed alla Disciplina paesistica gli indirizzi di tutela per gli interventi sono

- il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario;
- il mantenimento ed il miglioramento dell'eventuale vegetazione arborea la cui presenza, intorno ai manufatti tradizionali ed all'interno dei campi, costituisce elemento di varietà morfologico–cromatica delle forti geometrie d'impianto della coltura;
- il divieto di innovazioni nel processo di utilizzo del territorio a fini agricoli comportanti trasformazioni e rimodellamenti della morfologia del suolo;
- la conformità alle prescrizioni specifiche stabilite dalla Disciplina paesistica del PdR per gli interventi sulle infrastrutture esistenti e di nuovo impianto di interesse pubblico, nonché il recupero ambientale dei territori interessati e l'uso di materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti paesisticamente adeguate.

5. Dove previsto l'Atto Unilaterale d'Obbligo stabilisce:

- gli interventi di tutela e di valorizzazione delle acque sotterranee e di superficie, degli elementi agronomici, forestali, ecologici, paesaggistici, igienico–sanitari, testimoniali dell'ambito;
- i valori dimensionali dell'intervento;
- la tipologia delle opere di presidio ambientale e la loro durata;
- l'indennizzo, in riferimento al danno ambientale arrecabile ed ai costi di recupero;
- le misure per ridurre, annullare o compensare gli eventuali effetti negativi conseguenti l'intervento;
- l'accorpamento tra di loro degli accessori per la residenza e delle attrezzature e infrastrutture produttive agricole;
- la contestuale eliminazione di baracche e superfetazioni.

- lo scomputo del costo delle opere di presidio ambientale dal costo degli oneri di urbanizzazione primaria.
- le destinazioni d'uso;
- la sorveglianza sull'esecuzione dei lavori;
- l'unicità degli interventi con tutte le operazioni di riqualificazione morfologica, urbanistica ed ambientale e con l'eliminazione delle superfetazioni, degli accessori e degli elementi incompatibili;
- gli interventi di tutela e di valorizzazione degli elementi e dei caratteri paesaggistici, ambientali, urbanistici e architettonici;

6. Per le distanze dalle infrastrutture produttive agricole di nuova formazione si applicano quelle stabilite dal Decreto del Direttore Generale 20109 del 29/12/2005 'Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale'. Per le infrastrutture esistenti si applicano le distanze stabilite dal Regolamento edilizio.

Art. PdR 36 RETE ECOLOGICA COMUNALE

1. Sulla scorta della Rete ecologica regionale e di quella provinciale il piano individua la Rete ecologica comunale. Le azioni devono essere volte a favorire la realizzazione dei corridoi, delle connessioni e dei nodi ecologici, alla tutela e alla valorizzazione degli ambienti verdi, alla riqualificazione ecologica, al contrasto ai fenomeni di criticità.

2. Gli interventi nei corridoi ecologici devono essere finalizzati all'attuazione dei seguenti obiettivi prioritari:

- tutela della risorsa acqua e degli elementi di pregio naturalistico, recupero degli ambienti degradati, promozione di attività e di usi compatibili con la sensibilità del contesto;
- limitazione delle espansioni dei nuclei urbani, al fine di conservare la continuità ecologica;
- adozione di strategie per il mantenimento e la realizzazione di cortine verdi che aumentino le connessioni flogistiche e faunistiche tra le aree protette;
- incentivazione all'utilizzo di specie arboree ed arbustive tipiche dell'ambiente al fine di migliorare l'efficacia depurativa e la capacità di ritenzione dell'acqua e di contenimento dei fenomeni erosivi;
- rinaturalizzazione delle aree degradate realizzando opere di maggiore naturalità e applicando le tecniche dell'ingegneria naturalistica;
- valorizzazione dal punto di vista ricreativo, turistico e didattico dei percorsi di antica fondazione, attraverso la realizzazione di sentieri naturalistici, percorsi ciclopedonali od equestri e luoghi di sosta in presenza di coni visuali di rilevante interesse;
- tutela degli elementi paesaggistici caratteristici con particolare attenzione alla presenza di coni visuali di rilevante interesse;
- attenta gestione delle risorse naturali presenti, che hanno funzione di completamento e di salvaguardia delle componenti della rete ecologica;
- limitazione del carico inquinante con protezione della risorsa idrica e limitazione di usi del suolo incompatibili con la tutela del suolo;
- formazione di ambienti interconnessi con carattere di rilevante naturalità tramite la tutela dei corridoi con forte valenza ambientale e, ove possibile, inserimento di elementi di maggiore naturalità in quelli rettilinei, recuperando e valorizzando le frange boscate e le zone umide da integrare con nuovi ecosistemi;

- tutela degli elementi tradizionali della struttura agraria (maglie poderali, elementi della rete irrigua, cortine verdi, ecc.);
- limitazione dell'azione antropica alle sole attività agricole, favorendo le pratiche più idonee con l'elevata valenza paesistico ambientale degli elementi idraulici;
- valorizzazione di elementi di interesse idraulico di particolare pregio ingegneristico e paesaggistico al fine di valorizzare gli elementi storico architettonici di matrice idraulica;
- favorire la valorizzazione del paesaggio agrario attraverso il ripristino il mantenimento e il consolidamento dei filari arborei e arbustivi, la tutela dei prati stabili e un'edificazione attenta anche alle esigenze di carattere paesaggistico;
- limitare alle sole necessità dell'attività agricola la realizzazione delle attività di scavo finalizzate al miglioramento della gestione dei fondi agricoli e la movimentazione di inerti necessari allo svolgimento delle ordinarie pratiche agricole;
- tutelare i filari arborei e arbustivi esistenti e favorire la ricostituzione di quelli che evidenziano i limiti di parcellizzazione poderale o che sottolineano la trama degli elementi storici (percorsi, corsi d'acqua);
- tutelare i segni morfologici del territorio, le rilevanze geomorfologiche anche attraverso la valorizzazione paesaggistica e naturale da attuare tramite la formazione di cortine arbustive e la realizzazione di opere funzionali al mantenimento dei segni;
- favorire il recupero e la valorizzazione dei tracciati storici e la maglia strutturale del paesaggio, anche attraverso l'uso di elementi verticali quali le piantumazioni;
- recuperare e valorizzare gli spazi di risulta al fine di facilitare la fruizione dei luoghi attraverso la realizzazione di piste ciclabili e luoghi di sosta;
- tutelare i corsi d'acqua artificiali di valenza storica, anche attraverso il reperimento di finanziamenti di carattere pubblico da ottenere mediante la predisposizione di appositi progetti.

ART. PdR 37 PLIS DEL BREMBO

1. Gli ambiti del Brembo sono inseriti nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Brembo già istituito ai sensi della legislazione regionale.

2. Gli obiettivi principali dei PLIS sono:

- valorizzare e salvaguardare l'ambito territoriale e i territori circostanti allo scopo di favorire la conoscenza e il senso di appartenenza del Plis da parte della cittadinanza;
- valorizzazione del corso d'acqua e delle sponde;
- valorizzare il paesaggio agrario, anche attraverso il sostegno a forme di agricoltura tradizionale;
- contribuire a una politica di salvaguardia degli spazi verdi e di equilibrio ambientale alla grande scala, anche mediante lo sviluppo di reti ecologiche;
- riqualificare le porzioni di territorio degradato mediante specifici progetti di riqualificazione paesaggistica e ambientale;
- delineare un margine al tessuto edificato volto a definirne la forma urbana e le relazioni con gli spazi verdi;
- costituire ambiti di fruizione e ricreazione eco–compatibili;
- assistere, sostenere e incentivare le aziende agricole;
- promuovere e sostenere le attività di agriturismo;

- semplificare le procedure tecnico amministrative per il governo dei boschi, per gli interventi in aree con vincolo idrogeologico e forestale, in aree con vincolo ambientale e per le attività edilizie ammesse;
- sostenere e potenziare tutte le attività pubbliche e private ambientalmente compatibili;
- promuovere e finanziare le iniziative ambientali attivate dagli operatori pubblici e dagli operatori privati;
- convenzionare l'attivazione con il privato di iniziative di presidio e di valorizzazione ambientale;
- indennizzare eventuali limitazioni ai privati rese necessarie da esigenze ambientali.

3. All'interno della perimetrazione dei PLIS non sono consentiti:

- l'occupazione di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo aperto, fatti salvi gli ammassi temporanei per le esigenze della coltivazione e quelli connessi alle attività di cantiere per la realizzazione degli interventi ammessi dal PGT;
- la realizzazione di impianti provvisori o definitivi di smaltimento (stoccaggio e trattamento) dei rifiuti;
- l'installazione di cartelloni pubblicitari;
- i campi fotovoltaici.

4. Nelle zone per Servizi, per residenze e per altre attività eventualmente interne al territorio dei PLIS si attuano i disposti della relativa Normativa del PdR, applicando il combinato disposto di maggior dettaglio.
Relativamente agli edifici esistenti isolati sono ammessi gli interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione.

5. Qualora sia ammesso dal PTCP è consentita la costruzione di attrezzature per la manutenzione del territorio ai sensi dell'art. 62 della LR 12/2005 così come disciplinato dalla Normativa del PdR.

6. I contenuti e gli obiettivi di tutela e di valorizzazione del territorio compreso nell'istituito Parco locale di interesse sovracomunale (PLIS) del Brembo sono stabiliti dall'Ente Parco. Gli interventi consentiti nel Plis sono quelli ammessi dall'Ente Parco tramite progetti, piani, regolamenti, normative, ecc.

7. Essendo il Plis compreso nella Rete ecologica comunale nel territorio del parco si applicano anche i disposti relativi la Rete ecologica.

Art. PdR 38 AGRITURISMO

2. Le attività di agriturismo in applicazione della legislazione vigente possono svolgersi compatibilmente alle disposizione del PTCP e dell'Ente Parco del Brembo.

Art. PdR 39 INTERPRETAZIONE DEI PRINCIPALI DISPOSTI DEL TITOLO III DELLA L.R. 12/2005

1. Al fine di evitare diverse interpretazioni, si stabiliscono i significati dei principali disposti del Titolo III della L.R. 12/2005.

2. All'art. 59 della L.R. 12/2005:

- le "qualità colturali" a cui corrispondono indici di densità fondiaria per le abitazioni sono quelle in atto alla data di adozione del PGT e/o riconosciute compatibili dal PGA;

- per la "definizione dell'indice di densità fondiaria" per la realizzazione delle abitazioni dell'imprenditore le superfici boscate vengono computate per il 20%;
- per "terreni a bosco" vengono intesi gli ambiti di interesse forestale definiti dalla legislazione; ai fini dell'applicazione del Titolo III della L.R. 12/2005 vengono assimilati al bosco gli incolti produttivi; mentre le aree sterili risultano escluse dal computo per il riconoscimento dei parametri;
- per "pascolo" si intendono gli ambiti, in cui la cotica erbacea, polifita e permanente, è tradizionalmente utilizzata direttamente dal bestiame pascolante;
- per "prato–pascolo" si intendono gli ambiti, in cui la cotica erbacea è in grado di sostenere un unico sfalcio ed un pascolamento sul successivo ricaccio;
- il prato è ricompreso negli "altri terreni agricoli", di cui al comma 3. c) dell'art. 59 ed ad esso corrisponde una cotica polifita permanente o temporanea capace di sostenere più fienagioni nel corso dell'annata agraria;
- per "qualità colturale in atto" si intende la condizione rilevabile al momento della presentazione dell'istanza ancorché siano in atto processi di colonizzazione da parte di specie arbustive ed arboree da non più di due anni e per le quali il PGA preveda un ripristino allo stato originario.

3. All'art. 60 punto 2 comma b della L.R. 12/2005 l'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola viene stabilito con il parere favorevole sul PGA, che consiste nella verifica di congruità degli interventi subordinatamente alla dimostrazione dell'oggettivo bisogno dell'azienda.

CAPO II
AMBIENTI

Art. PdR 40 AMBITI E1

1. Gli ambiti E1 sono i territori agricoli.

2. In questi ambienti sono ammessi e disposti i seguenti interventi e attività:

- tutela degli ecosistemi e salvaguardia dei valori e dei significati naturalistico-ambientali e valorizzazione della flora e della fauna;
- silvo-colturali di potenziamento della copertura boschiva presente sulla fascia di raccordo con il terrazzo fluviale, ai fini di un maggior consolidamento e alla scopo di raggiungere maggiore sicurezza;
- taglio di essenze unicamente ai fini della bonifica idrogeologica o dell'attuazione del piano di riconversione silvo-colturale;
- sistemazione, valorizzazione e messa in sicurezza dei vecchi percorsi, con l'obiettivo di creare percorsi pedonali di interesse culturale e ricreativo;
- formazione di angoli visuali panoramici per l'osservazione e lettura della morfologia della valle e per il godimento del panorama, associata alla creazione di punti di sosta attrezzati;
- miglioramento della composizione strutturale e floristica mediante interventi che favoriscano la riconversione all'alto fusto, la riconversione a bosco degli spazi a vocazione forestale, la selezione e il controllo dei prelievi in funzione anche delle diverse capacità pedologiche dei suoli;

- ripristini ambientali dei degradi antropici e ripristino dei siti morfologicamente manomessi;
- rimozione o riordino delle destinazioni d'uso non compatibili con la tutela e la valorizzazione dei soprassuoli forestali;
- controllo ambientale dei processi produttivi agricoli e incentivazione delle produzioni ecocompatibili;
- sostegno alla vitalità delle imprese agrarie esistenti.

CAPO III
INTERVENTI SU MANUFATTI ESISTENTI

Art. PdR 41 REGOLE GENERALI

1. Le tavole e la Normativa del PTCP definiscono i caratteri identificativi e gli elementi di criticità sui manufatti esistenti.

2. Gli indirizzi di tutela per gli interventi sono:

- il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario;
- la tutela dei caratteri tipologici, costruttivi e materiali degli edifici, se di antica fondazione;
- la conservazione e la valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti secondari, formalmente e/o visivamente collegati al manufatto principale, che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, come pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.;
- la tutela e la valorizzazione di tutte le pertinenze, come costruzioni accessorie e di servizio, rustici e spazi scoperti;
- la conservazione e la ricostruzione del paesaggio dei nuclei e la valorizzazione dei caratteri originari degli insediamenti;
- l'utilizzo agricolo delle strutture esistenti anche attraverso interventi di adeguamento funzionale che comunque mantengano la leggibilità dei tratti tipologici, architettonici e di materiali dell'esistente;
- la verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dell'edificio storico) per gli eventuali ampliamenti;
- la ammissibilità di interventi relativi a infrastrutture tecniche necessarie al mantenimento o all'incremento dell'attività agricola e zootecnica (solo se compatibile con l'ambiente e con le norme Asl) e allacciamenti idrici ed elettrici di servizio di manufatti;
- il mantenimento ed il miglioramento della vegetazione arborea intorno ai manufatti tradizionali con essenze assonanti al carattere dei luoghi;
- la valutazione della compatibilità paesistica di eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno, o modifiche alla morfologia dei luoghi.

3. Gli interventi devono ottemperare alle normative Asl, alla Disciplina paesistica del PdR e, per quanto applicabili, ai disposti della Normativa del PTR.

4. Al fine di ottimizzare e valorizzare il patrimonio edilizio è ammesso il recupero dei sottotetti previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005.

Art. PdR 42 – EDIFICI PER LA RESIDENZA DELL'AGRICOLTORE
– ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE PRODUTTIVE AGRICOLE

1. Gli interventi sugli edifici per la residenza dell'agricoltore e sulle attrezzature e infrastrutture produttive agricole sono ammessi solo per gli aventi titolo ai sensi del Titolo III della L.R. 12/2005 fino al raggiungimento dei parametri della L.R. 12/2005 e sono quelli stabiliti all'art. 27 della LR 12/2005 subordinatamente alle seguenti condizioni :

- in base alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli;
- subordinatamente a PGA, quando l'ampliamento supera il 20% della Slp alla data di adozione del PGT.

Art. PdR 43 EDIFICI NON LEGATI ALL'ATTIVITÀ DELL'AGRICOLTORE

1. Per gli edifici esistenti non legati all'attività dell'agricoltore sono ammessi anche per i non aventi titolo ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 gli interventi previsti dall'art. 27 della LR 12/2005, purché nel rispetto degli obbiettivi di tutela e valorizzazione dei caratteri del paesaggio agricolo; la Slp residenziale può essere aumentata del 20% solo in assenza di volumetrie di accessori disponibili. La verifica per l'applicabilità del 20% va fatta alla data di adozione del PGT.
Ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi sono subordinati a :

- operazioni di qualificazione morfologica dell'edificio;
- operazioni di qualificazione ambientale dell'area di pertinenza;
- eliminazione dei fenomeni di degrado;
- preventivo trasferimento degli accessori nei corpi di fabbrica degli edifici o in locali interrati, qualora l'edificio non consenta l'inglobamento.

I Servizi Primari devono essere realizzati a cura e spese del titolare.
2. Le disposizioni del precedente comma non sono applicabili agli edifici completamente demoliti.

CAPO IV
NUOVA EDIFICAZIONE

Art. PdR 44 REGOLE GENERALI

1. L'edificazione é ammessa esclusivamente per opere finalizzate alla conduzione del fondo ed alla salvaguardia dell'ambiente e previo accertamento di indisponibilità all'uso di edifici di proprietà esistenti.
2. Onde evitare interventi edilizi a pioggia, lesivi delle finalità del PGT volte alla tutela dell'integrità del territorio, deve essere data priorità al completamento morfologico di edifici e di nuclei esistenti.

3. Gli interventi devono avere requisiti tipologici e modalità costruttive rispettose dei valori tradizionali, architettonici, tipologici, ambientali e paesaggistici.
4. Nelle aree interessate dalla presenza di edifici di antica fondazione l'eventuale nuova edificazione deve avvenire ad una distanza adeguata di salvaguardia.
5. Gli interventi devono ottemperare ai disposti del PTR e della Disciplina paesistica della Normativa del PdR.

Art. PdR 45 AVENTI TITOLO: RESIDENZA, ACCESSORI, ATTREZZATURE E INFRASTRUTTURE PRODUTTIVE AGRICOLE

1. Gli interventi di nuova residenza con accessori, attrezzature ed infrastrutture produttive agricole sono ammessi unicamente per gli aventi titolo ai sensi della L.R. 12/2005 con i parametri edilizi e le prescrizioni disposti dal Titolo III della L.R. 12/2005.
Poichè gli interventi sono ammessi solo subordinatamente alla dimostrazione dell'oggettivo bisogno dell'azienda agricola il comune deve accertare l'effettiva esistenza e il funzionamento dell'azienda agricola in base alla L.R. 12/2005.
2. Il titolo abilitativo per costruire edifici residenziali può essere rilasciato alle seguenti condizioni:
- H 6,20 m;
- successivamente alla realizzazione o alla disponibilità delle attrezzature e infrastrutture produttive ed alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli nel territorio del comune;
- gli accessori per la residenza (quali autorimessa, deposito, impianti tecnologici) devono trovare sede nell'edificio.

3. La costruzione di strutture di protezione temporanea delle colture (tunnel) è assimilata alla costruzione delle serre e per essa valgono i disposti del Titolo III della L.R. 12/2005.

Art. PdR 46 ATTREZZATURE PER LA MANUTENZIONE DEL TERRITORIO

1. Nei casi nei quali è consentito dal PTCP è ammessa ai sensi dell'art. 62 della LR 12/2005 la costruzione di attrezzature per la manutenzione del territorio alle seguenti condizioni:
- quando viene dimostrata l'attività e la funzione di presidio ambientale;
- quando l'area di proprietà non è già dotata di strutture compatibili ed adatte a svolgere la funzione di deposito attrezzi per la manutenzione del territorio e di rimessaggio scorte e prodotti del fondo;
- quando nel territorio del comune la superficie di proprietà in ambiti del paesaggio fisico e naturale e in ambiti E anche non contigui non è inferiore a 10.000 mq;
- la dimensione massima è di 15 mq di Slp.

L'intervento è una tantum ed è subordinato ad AUO.
2. Il Regolamento edilizio deve stabilire le modalità costruttive dell'attrezzatura e le prescrizioni.

TITOLO IV
COMPONENTI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. PdR 47 REGOLE GENERALI

1. Nel caso di interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione di edifici esistenti il proprietario è obbligato a realizzare all'interno della proprietà lungo il confine verso strada, qualora l'Amministrazione lo ritenga opportuno, il marciapiede pubblico della larghezza di norma di m 1,50. Il costo dell'opera può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria e le distanze fanno riferimento al lotto originario. Queste disposizioni non si applicano in Ambito D1.
2. Nel caso in cui nel contesto sia presente un Edificio di antica fondazione gli interventi devono avvenire ad una distanza adeguata di salvaguardia definita dall'Amministrazione comunale.
3. Sugli immobili esistenti relativi ad attività produttive non compatibili con il contesto sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in quanto le attività non compatibili devono trasferirsi nelle zone destinate alle attività produttive. Al fine di facilitare il trasferimento delle attività il PGT stabilisce come incentivo l'incremento fino al 15% della Slp già consentita dal PdR sull'immobile da dismettere, purchè la dimensione dell'edificio che ne deriva sia coerente con il contesto urbano; il Regolamento stabilisce le modalità per l'applicazione dell'incentivo.
4. Gli interventi devono conseguire un elevato livello di qualità paesaggistica, urbanistica e architettonica e devono ottemperare, se dovuto, ai disposti del PTR e della Disciplina paesistica della Normativa del PdR.
5. Al fine di dare attuazione alle previsioni del PGT e agli interventi in un ambito sottoposto a Piano attuativo, quando la fattibilità degli interventi è condizionata dalla frammentazione delle proprietà, dallo spezzettamento degli investimenti, dalla mancanza di accordo tra gli operatori, ecc., si può procedere anche con più Piani attuativi, purchè siano preceduti da uno Schema di inquadramento strategico di iniziativa pubblica, le cui spese di redazione vengono ripartite in modo perequato tra i proprietari. Lo Schema di inquadramento strategico può essere redatto anche su richiesta dei proprietari come previsto al comma 4 dell'art. 12 della LR 12/2005. Lo Schema deve quantomeno stabilire i pesi insediativi, i Servizi e le relazioni tra i vari Piani attuativi. Il Piano attuativo può trovare attuazione tramite Unità minime di intervento (UMI).
6. Il Regolamento definisce le modalità per il paracadutaggio dei crediti edilizi derivati dal Registro comunale.
7. Gli ambiti contrassegnati con asterisco sono aree a verde privato di tipo ambientale. Le aree non sono edificabili.
8. Le aree sottoposte a Piano di Recupero vigente sono identificate con le lettere PR.

CAPO I
EDIFICI DI ANTICA FONDAZIONE :

- CENTRI STORICI (zona A)
- MANUFATTI ISOLATI

SEZIONE I
CENTRI STORICI (zona A)

Art. PdR 48 REGOLE GENERALI

1. Le tavole PdR 3 e PdR 4 individuano e perimetrano i Centri storici (zona A); le prescrizioni di intervento sono stabilite nelle tavole. Il PGT ripropone nella sostanza i gradi di intervento previsti dal Prg avendo riscontrato la validità delle prescrizioni. Le schede di inventario dei Centri storici allegate al Prg costituiscono un supporto conoscitivo e di indirizzo utile per gli interventi nel Centro storico.

2. Le destinazioni ammesse in Centro storico (zona A) sono:

- residenza, collegi, convitti, studentati, pensionati, ecc.;
- attività commerciali previste al Capo IV;
- servizi relativi all'assistenza sociale e sanitaria, all'istruzione, alla cultura, al culto e allo spettacolo, alla ricreazione e allo sport, servizi tecnici e amministrativi, ecc.;
- attività terziarie e direzionali, quali banche, uffici, studi professionali, agenzie, servizi, centri per il tempo libero e la salute, centri di ricerca, ecc.;
- attrezzature ricettive e pubblici esercizi, quali alberghi, ristoranti, bar, ecc.;
- attività artigianali di servizio compatibili con il centro storico;
- parcheggi ed autorimesse pubbliche e di uso pubblico.

3. Gli interventi sull'edificio devono obbligatoriamente riguardare lo spazio aperto di pertinenza.

4. Al fine del raggiungimento degli obbiettivi di recupero e di valorizzazione del patrimonio storico, architettonico e paesaggistico contenuti nel PGT per gli edifici sottoposti agli interventi di Restauro e risanamento conservativo (RR) è ammessa la deroga alle altezze interne e ai rapporti aeroilluminanti stabilite dal R.L.I.

5. In tutti i tipi di intervento (manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione) i materiali e le tecniche devono essere adeguati alla tipologia, alla morfologia e all'architettura dell'edificio, evitando falsi e modalità folcloriche.

Gli interventi devono conseguire un elevato e compiuto livello di qualità paesaggistica, urbanistica e architettonica. Gli interventi non devono essere distruttivi del bene e dei suoi elementi e dei relativi spazi aperti, ma devono rispettare i caratteri formali e le tecniche costruttive tradizionali (tipologia, materiali e particolari) allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso morfologico e la sua struttura. Gli interventi devono essere volti a conservare e valorizzare i caratteri e gli elementi stilistici degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza, a eliminare le superfetazioni e gli elementi incompatibili e devono basarsi sullo studio storico–critico, che colga le varie fasi costruttive, e sul progetto, che affronti le questioni attinenti la

composizione delle parti, i caratteri distributivi degli elementi, il rapporto tra le forme, il disegno delle fronti, il concetto di trasformazione, l'uso dei materiali della tradizione, ecc.

6. Sugli immobili esistenti alla data di adozione del PGT relativi ad attività produttive non compatibili con il Centro storico sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in quanto le attività produttive non compatibili devono trasferirsi nelle zone destinate alle attività secondarie.

Al fine di favorire il trasferimento delle attività incompatibili con il Centro storico in luoghi deputati possono essere previsti incentivi in diritti edificatori da applicarsi secondo il Regolamento dei crediti edilizi.

7. Gli interventi devono comprendere il restauro dei muri, che delimitano i giardini, gli orti, le strade, ecc. utilizzando i materiali (bocce di fiume, ecc) e le tecniche originali e tipiche.

8. Le strade devono essere oggetto di interventi di recupero dei caratteri e degli elementi originari (dimensioni, sezioni, rapporto tra pieni e vuoti, muri perimetrali, materiali, ecc.).

9. Solo quando la frammentazione delle proprietà non consente un intervento unico e contemporaneo per il recupero delle facciate di un manufatto, gli interventi possono avvenire anche in tempi diversi. Comunque gli interventi in fasi devono produrre un risultato finale omogeneo e coerente dal punto di vista della tipologia, della morfologia, dello stile e dell'architettura. Gli interventi devono recuperare in modo coerente tutti gli elementi che compongono le facciate del manufatto, quindi i caratteri, gli stilemi, le parti, i materiali (altezze, gronde, colmi, intonaci, pieni e vuoti, orditure, decorazioni, sbalzi, serramenti, opere in ferro, opere in pietra, ecc.) e le tecniche operative.

10. Il recupero di immobili finalizzato alla formazione di alloggi a canone di affitto e a prezzo di vendita convenzionato per studenti produce incentivi premiali. Gli interventi sono realizzati con convenzioni con l'Università, gli Istituti di Credito, Imprese singole o in consorzio, proprietari, ecc.

11. In conformità al Documento di Piano al fine di favorire gli interventi di recupero tutti gli interventi ammessi, anche quelli di demolizione di superfetazioni e di manufatti in contrasto, così come la formazione di alloggi a canone di affitto e a prezzo di vendita convenzionato per giovani coppie e per anziani producono un incentivo in diritti edificatori, da applicarsi secondo il Regolamento.

12. E' ammessa la costruzione di manufatti per il deposito di attrezzi e di materiali d'uso per la manutenzione di orti e giardini subordinata alla preventiva demolizione di baracche e tettoie eventualmente esistenti sulla proprietà. I manufatti devono motivatamente fondarsi sull'arte dei giardini e devono essere esteticamente coerenti con le architetture del contesto e con il paesaggio del centro storico, devono avere altezza massima al colmo inferiore a m 2,40 e Slp massima di mq 6,00. Gli interventi sono sottoposti al parere della Commissione per il paesaggio e non rientrano nel conteggio della Slp.

E' inoltre ammessa negli giardini privati la costruzione di chioschi, gazebo, pergolati, ecc. Gli interventi devono essere distanti almeno m 1,50 dai confini oppure addossati a muri ciechi. I manufatti devono motivatamente fondarsi sull'arte dei giardini e devono essere esteticamente coerenti con le architetture del contesto e con il paesaggio del centro storico.

Gli interventi sono sottoposti a titolo abilitativo senza computo della Slp purchè:

- siano aperti al perimetro
- abbiano copertura permeabile (grigliato, canne vegetali, tela, ecc.);
- abbiano altezza inferiore a m 2,40 e Slp massima di mq 20,00.

13. Nelle aree pertinenziali private è ammessa l'installazione di dehors, considerati quali elementi mobili per delimitare ed arredare lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione. Tali elementi, se rispondenti alle caratteristiche

tipologiche, dei materiali utilizzate e delle dimensioni massime stabiliti dai regolamenti o altri atti amministrativi di cui al comma 4.1 dell'art.21, non rientrano nel conteggio della Slp. La realizzazione di tali dehors deve, comunque, permettere la verifica degli altri parametri ed indici urbanistici riferiti all'edificio a cui sono connessi e devono essere distanti almeno m 1,50 dai confini (oppure addossati a muri ciechi). Gli interventi sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato in cui sono contenuti:

- i dati quantitativi del dehors e la planimetria di riferimento;
- eventuale benestare del complesso condominiale in cui sono inseriti;
- la durata temporale della concessione all'installazione;
- il contributo economico da versare (calcolato applicando il "Regolamento comunale per il rilascio di concessioni per l'occupazione di suolo pubblico o di aree soggette ad uso pubblico per la realizzazione di spazi di ristoro all'aperto");
- le adeguate fideiussioni da presentare circa la rimozione delle strutture e ripristino dei luoghi in caso di inadempienza del soggetto privato. *

Art. PdR 49 RECUPERO DEI SOTTOTETTI

1. Al fine di tutelare e valorizzare gli edifici di antica fondazione il recupero dei sottotetti previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005 è ammesso tramite interventi di restauro della morfologia, della tipologia e dei materiali esistenti. Le altezze, le altezze dei colmi, le pendenze delle falde, le sagome possono essere modificate su parere dalla Commissione per il paesaggio e quando gli alloggi sono destinati mediante Convenzione agli studenti.
2. La formazione di abbaini è consentita solo ai fini del recupero del sottotetto e su parere della Commissione del paesaggio. Nelle coperture non è ammessa la formazione di terrazze, solarium, vuoti, invasi della falda, ecc.

Art. PdR 50 MANUFATTI MINORI PERTINENZIALI, BARACCHE E TETTOIE

1. Il rilievo dell'edificio deve individuare, documentare fotograficamente e descrivere i manufatti minori pertinenziali, le baracche e le tettoie.
2. I manufatti minori pertinenziali dell'edificio devono essere oggetto di intervento di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica quando incompatibili con il contesto paesistico e architettonico. Gli elaborati di progetto devono dimostrare la qualità del risultato dal punto di vista paesaggistico e architettonico e il corretto inserimento nel contesto del nucleo e dell'insieme architettonico.
3. Le baracche e le tettoie devono essere demolite in quanto incompatibili con l'ambiente. Gli interventi sugli edifici principali sono subordinati alla demolizione di baracche e tettoie presenti nell'area di pertinenza.
4. Il rilascio dell'atto amministrativo per gli interventi sull'edificio principale, ad esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, è subordinato al contestuale rilascio dell'atto amministrativo per gli interventi di ristrutturazione dei manufatti minori pertinenziali o di demolizione delle baracche e delle tettoie.

Art. PdR 51 INTERRATI

1. La formazione di interrati negli spazi aperti deve essere supportata da indagini statiche

sugli edifici liminari e da indagini idro–geotecniche, non deve essere invasiva e non deve comportare degrado ambientale, paesaggistico e architettonico.
2. Gli elaborati di progetto devono dimostrare la qualità del risultato dal punto di vista paesaggistico e architettonico e il corretto inserimento nel contesto del nucleo e dell'insieme architettonico, anche dal punto di vista dei materiali e delle tecniche costruttive, con particolare attenzione agli accessi e alle coperture.

Art. PdR 52 MANUALE DI INDIRIZZI PER GLI INTERVENTI NEL CENTRO STORICO

1. Per gli interventi di Restauro e risanamento conservativo l'Amministrazione può dotarsi di un Manuale di indirizzi per gli interventi nel Centro storico al fine di stabilire i criteri di intervento, le tecniche e i materiali adeguati ai caratteri degli edifici e degli spazi aperti.

Art. PdR 53 QUALITÀ DEL PROGETTO

1. Gli elaborati di progetto devono essere un progetto compiuto in tutte le parti. Il progettista deve, con il dovuto livello di approfondimento storico, culturale, tecnico e grafico e dove utile coadiuvato dalla collaborazione di esperti in materia e di tecnici restauratori, descrivere e raffigurare gli interventi in modo esauriente, allegare un numero adeguato di studi, indagini e rappresentazioni, comprensive anche di vedute, viste, particolari ed ogni elemento e dettaglio, affinché l'opera sia chiara, anche nelle relazioni con il contesto urbano, architettonico e paesaggistico.
2. In relazione alla tipologia e all'entità degli interventi, gli elaborati di rilievo devono riconoscere i caratteri dei manufatti, il contesto paesaggistico e morfologico, la tipologia edilizia, la morfologia architettonica, i partiti architettonici, i materiali significativi e gli elementi decorativi.
Il rilievo deve essere fondato anche su una accurata e approfondita indagine storica e architettonica del manufatto e del contesto e corredato da uno studio critico.
3. Poiché nessuna norma riesce a definire compiutamente i contenuti culturali del progetto e al fine di valutare il progetto e la sua corrispondenza ai contenuti e alle finalità sottesi dal PGT, considerata l'importanza degli interventi dal punto di vista dell'architettura e del paesaggio, il Responsabile del Procedimento per l'espressione del parere si avvale della Commissione per il paesaggio, nonché può avvalersi della consulenza dei progettisti del PGT e/o di esperti in materia.

Art. PdR 54 PLANIMETRIE DEI CENTRI STORICI (tavole PdR 3 e PdR 4)

1. Con apposita campitura nella tavole PdR 3 e PdR 4 è stabilito il tipo di intervento ammesso su ogni edificio; il tipo di intervento riguarda anche gli spazi aperti di pertinenza dell'edificio.
In sede di istanza per il titolo abilitativo può essere proposto un diverso tipo di intervento motivando la proposta con gli elaborati di rilievo; la Commissione del paesaggio, se ritiene il tipo di intervento proposto congruo all'immobile, modifica il tipo di intervento. La modifica del tipo di intervento necessita di variante al PdR.
2. Nella tavola sono individuati gli immobili vincolati in base alla Legislazione sui beni

culturali e ambientali. Gli interventi sugli immobili vincolati sono sottoposti ai disposti della legislazione vigente in materia.

Art. PDR 55 AMBITI SOTTOPOSTI A PIANO DI RECUPERO

1. Negli ambiti sottoposti a Piano di Recupero vigenti si applicano i disposti del PR.

SEZIONE II
MANUFATTI ISOLATI

Art. PdR 56 REGOLE GENERALI

1. Per quanto non espressamente stabilito e per quanto compatibili si applicano i disposti della Sezione I del presente Capo I.
L'esame paesistico degli interventi avviene in ottemperanza alla Disciplina paesistica della Normativa del PdR.

Art. PdR 57 MANUFATTI ISOLATI (censiti nel catasto lombardo–veneto del 1850 e raffigurati nella Carta del Paesaggio di Dalmine DP 1)

1. Sono di antica fondazione i manufatti, che sono censiti nel catasto lombardo–veneto del 1850 e sono rappresentati nella Carta del Paesaggio di Dalmine (DP 1) e che non sono stati irrimediabilmente trasformati perdendo tutti i caratteri originari.
I manufatti isolati antica fondazione sono sottoposti a interventi di Restauro e di risanamento conservativo (RR) secondo l'importanza architettonica e paesaggistica, che deve essere dimostrata nelle indagini e nei rilievi del progetto di intervento.

Art. PdR 58 BENI STORICO ARTISTICI

1. Il 'Repertorio dei beni storico artistici' del PTCP elenca i manufatti di Dalmine, che per caratteristiche tipologiche, architettoniche, costruttive, di collocazione e storiche, contribuiscono in modo determinante alla definizione dei paesaggi provinciali.
2. Gli interventi ammessi sui beni catalogati e riportati nella Relazione (DP 0) del Documento di Piano sono quelli di restauro e di risanamento conservativo (RR). Gli indirizzi di tutela sono:

- il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario;
- la salvaguardia dell'impianto planivolumetrico;
- la salvaguardia ed il recupero dei caratteri materici e formali;
- la tutela è di tutte le pertinenze, quali costruzioni accessorie e di servizio, giardini, parchi, broli, ecc.;
- la conservazione della leggibilità paesistica del bene culturale, che include sia la conservazione fisica dell'elemento e dei suoi caratteri costruttivi e architettonici, che la tutela del contesto paesistico, inteso come l'ambito di riferimento;
- la conservazione e la valorizzazione delle sistemazioni e dei manufatti culturalmente e/o visivamente collegati all'edificio (anche se esterni), che ne connotano il rapporto con il contesto paesistico, quali pavimentazioni, strade di accesso, cortili, alberature, recinzioni, ecc.;
- la fruizione visiva dalle strade e dagli spazi pubblici attraverso l'individuazione di areali di protezione del contesto e dei punti di fruizione con gli effetti sulle trasformazioni del suolo per gli edifici o complessi che, per posizione e singolarità, costituiscono luoghi della rilevanza paesistica sotto il profilo estetico–visuale, oltre che storico–culturale;

- la valorizzazione delle emergenze storico–architettoniche secondo funzioni compatibili.

CAPO II
AMBITI PER ATTIVITA' DI TIPO RESIDENZIALE

Art. PdR 59 REGOLE GENERALI

1. Gli ambiti sono destinati alla residenza sono consentiti anche:
- collegi, convitti, studentati, pensionati, ecc.;
- servizi pubblici e di uso pubblico relativi all'assistenza sociale e sanitaria, all'istruzione, alla cultura, al culto e allo spettacolo, alla ricreazione e allo sport, servizi tecnici e amministrativi, ecc.;
- attività commerciali previste al Capo IV;
- attività terziarie e direzionali, quali banche, uffici, studi professionali, agenzie, servizi, centri per il tempo libero, centri per la salute e il benessere, strutture e servizi socio–assistenziali (quali quelli previsti dal Piano regionale socio–assistenziale), centri di ricerca, ecc.; queste attività sono limitate al piano terra e al primo quando riguardano edifici pluripiano ad alloggi.
- attrezzature ricettive e di somministrazione cibi e bevande, quali alberghi, ristoranti, bar, pub, ecc.;
- attività artigianali di servizio compatibili con le altre attività, che non hanno cicli produttivi inquinanti e non generano inquinamenti di qualsiasi genere;
- parcheggi ed autorimesse pubbliche e di uso pubblico.

2. Al fine di ottimizzare e valorizzare il patrimonio edilizio è ammesso il recupero dei sottotetti previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005.

3. E' ammessa la costruzione di manufatti per il giardino privi di copertura come chioschi, gazebo, pergolati, ecc. Gli interventi devono essere distanti almeno m 1,50 dai confini oppure addossati a muri ciechi e devono essere coerenti con l'edificio di pertinenza. Gli interventi sono sottoposti a titolo abilitativo senza computo della Slp purchè:
- siano aperti al perimetro
- abbiano copertura permeabile (grigliato, canne vegetali, tela, ecc.);
- abbiano altezza media di m 2,40 e Slp massima di mq 20,00.

Nei giardini privati è' ammessa la costruzione di depositi attrezzi a servizio del verde in prefabbricati di legno la cui altezza massima al colmo non superi i m 2,40 e la cui Slp sia inferiore a mq 6,00 purchè privi di fondazioni e ancoraggio al suolo, con una distanza minima dai confini di m 1,50 e secondo una tipologia da concordare con il Responsabile del procedimento.
Gli interventi sono sottoposti a titolo abilitativo senza computo della Slp.

4. Tutti gli interventi sono subordinati a operazioni di riqualificazione ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica.

5. Poiché le previsioni del Prg sono di recente approvazione, il PGT nella sostanza conferma tali previsioni. Pertanto l'individuazione e i parametri degli ambiti del PGT sono omogenei alle previsioni del Prg.

6. Nei quartieri di Brembo, Mariano, Sabbio, Guzzanica, Sforzatica s. Andrea e Sforzatica s. Maria i cittadini insieme all'Amministrazione possono promuovere 'Contratti di via'. Il 'Contratto di via' ha la finalità di coniugare la riqualificazione degli spazi e delle attrezzature pubbliche o di uso pubblico (strade, marciapiedi, percorsi pedonali, sottoservizi, ecc.) con la riqualificazione degli immobili e di favorire le operazioni mediante incentivi premianti, che il Regolamento andrà a definire.

7. Ai P.A. convenzionati alla data di approvazione del PGT si applicano i parametri del PA riportati nell'allegata A alla Normativa. Per tali piani si può presentare Variante nelle modalità previste all'articolo PdS 29 e PdR 62. Sono comunque applicabili i criteri contenuti nella Relazione del Documento di Piano relativi alla capacità edificatoria negli Ambiti di Trasformazione e le disposizioni della Normativa del Piano dei Servizi relative all'Edilizia residenziale pubblica.

8. Negli ambiti B viene confermata la possibilità di formare manufatti interrati per posti auto pertinenziali con sporgenza non superiore a 0,80 m dalla quota stradale; qualora la situazione non lo permetta è consentita la formazione di manufatti fuoriterra aventi quota all'intradosso della copertura inferiore a 2,50 m calcolata rispetto alla quota strada. Nel caso in cui la quota naturale del terreno risulti inferiore alla quota strada l'altezza interna degli accessori non deve comunque superare m 2,50. Per altri tipi di autoveicoli è ammessa anche una altezza maggiore purché la Slp sia inferiore a 40 mq e subordinatamente a vincolo di destinazione d'uso.

Gli interventi sono soggetti a convenzione tra vicini.

9. Nelle aree pertinenziali private è ammessa l'installazione di dehors, considerati quali elementi mobili per delimitare ed arredare lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione. Tali elementi, se rispondenti alle caratteristiche tipologiche, dei materiali utilizzate e delle dimensioni massime stabiliti dai regolamenti o altri atti amministrativi di cui al comma 4.1 dell'art.21, non rientrano nel conteggio della Slp. La realizzazione di tali dehors deve, comunque, permettere la verifica degli altri parametri ed indici urbanistici riferiti all'edificio a cui sono connessi e devono essere distanti almeno m 1,50 dai confini (oppure addossati a muri ciechi). Gli interventi sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato in cui sono contenuti:

- i dati quantitativi del dehors e la planimetria di riferimento;
- eventuale benestare del complesso condominiale in cui sono inseriti;
- la durata temporale della concessione all'installazione;
- il contributo economico da versare (calcolato applicando il "Regolamento comunale per il rilascio di concessioni per l'occupazione di suolo pubblico o di aree soggette ad uso pubblico per la realizzazione di spazi di ristoro all'aperto");
- le adeguate fideiussioni da presentare circa la rimozione delle strutture e ripristino dei luoghi in caso di inadempienza del soggetto privato. *

Art. PdR 60 AMBITI B1: LA CITTA' GREPPIANA

1. Sono gli ambiti fortemente caratterizzati dagli edifici progettati da Giovanni Greppi tra il 1924 e la fine degli anni quaranta, che costituiscono anche simbolicamente la matrice formale e fondativi dell'intero contesto urbano.

2. Gli ambiti B1 sono sottoposti allo studio di "Valorizzazione della Città greppiana" in atto. Lo studio ha il compito di evidenziare i valori architettonici ed ambientali degni di essere valorizzati e conservati e di definire le procedure progettuali da adottare sulle operazioni di trasformazione, di completamento e di ristrutturazione degli edifici e degli spazi aperti, pubblici e privati.

Lo studio definisce i valori di contesto, i valori tipologici e funzionali e i valori costruttivi, decorativi e dei materiali sia degli ambiti di interesse diretto sia di quelli più generalisticamente pertinenziali. Lo studio definisce anche un ambito di reciprocità riguardante una maglia aperta più ampia, sulla quale agisce una specifica attenzione di reciprocità e una preoccupazione progettuale.

3. Nell'ambito B1 fino all'entrata in vigore dello studio di "Valorizzazione della Città greppiana" sono ammessi solo gli interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento igienico.

Art. PdR 61 AMBITI B2

1. Gli Ambiti B2 sono omogenei tra di loro, anche se articolati in tre territori (B2.1, B2.2 e B2.3) con diverso If.

Rc	25,0 %		
If	0,46 mq/mq (B2.1)	0,66 mq/mq (B2.2)	1,00 mq/mq (B2.3)
Hmax	12,00 m (B2.1)	18,00 m (B2.2)	21,00 m (B2.3).

Art. PdR 62 AMBITI B3

1. I Piani Attuativi vigenti nella Planimetria delle Regole sono in Ambiti B3; sono perimetrati e contrassegnati con la lettera R seguite da numero di riferimento. In ogni Ambito si applicano gli indici e i parametri dello specifico Piano Attuativo vigente riportati nell'Allegato alla Normativa.

2. Ai Piani Attuativi convenzionati alla data di approvazione del PGT si applicano i parametri del Piano Attuativo in itinere, riportati nell'allegato alla Normativa. Per questi P.A. può essere inoltrata Variante nelle modalità previste dall'articolo PdS 29.

3. I P.A. vigenti che non risultano convenzionati alla data di approvazione del PGT sono subordinati all'approvazione di un nuovo P.A. con indici e parametri ridefiniti. Le disposizioni sono definite nell'Allegato alla Normativa.

Art. PdR 63 AMBITI B4

1. Negli ambiti B4 gli interventi, ad esclusione degli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, sono sottoposti a Piano attuativo oppure a Permesso di costruire convenzionato.

Negli interventi sottoposti a Piano attuativo oppure a Permesso di costruire convenzionato devono essere formati tutti i Servizi Primari e devono essere monetizzati i Servizi Secondari al fine della manutenzione dei Servizi esistenti; devono essere forniti anche i Servizi compensativi qualora lo stabilisca la normativa dello specifico ambito.

2. Gli interventi negli ambiti perimetrati e contrassegnati con il numero sono sottoposti ai seguenti parametri e alle seguenti disposizioni:

63.1) via Brembo

Slp	5.000 mq
Hmax	15,00 m
Rc	50 %

63.2) via Carrara

Slp	3.500 mq
Hmax	15,00 m
Rc	50 %

63.3) via Levate

Slp	2.500 mq
Hmax	18,00 m
Rc	25 %

63.4) via Caduti di Nassiria

If	0,46 mq/mq
Hmax	12,00 m
Rc	25 %
Servizi	nella misura del 50% della St.

I Servizi Primari vengono realizzati dall'A.C. e rimborsati dagli attuatori.

63.5) via Pesenti

Volume	22.435 mc (di cui 5.160 mc per le attività commerciali)
Hmax	18 m
Sc	3.467 mq.

La convenzione del PA terrà conto di quanto già espresso e realizzato nelle precedente convenzione del PL Brembo 2, fatti salvi gli eventuali maggiori oneri dovuti a variazioni rispetto alle destinazioni e alle quantità originariamente previste.

CAPO III
AMBITI PER ATTIVITÀ DI TIPO PRODUTTIVO, TERZIARIO, DIREZIONALE, RICETTIVO, MIXFUNZIONALE

Art. PdR 64 REGOLE GENERALI

1. Sono ambiti destinati agli interventi relativi alle attività produttive (artigianali, industriali, di servizio, laboratori di ricerca ed analisi, magazzini e depositi, silos, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale al servizio degli addetti, uffici e spazi espositivi connessi all'attività di produzione, deposito materiali edili, commercializzazione dei prodotti legati alle attività insediate, ecc,), alle attività terziarie e direzionali (attività professionali, bancarie, culturali, ricreative, spettacolo, ecc.), alle attività ricettive e al mix funzionale.
La compresenza di attività diverse o il mix funzionale obbliga alla applicazione del combinato disposto normativo di ogni attività in relazione all'altra in una visione di qualità integrata derivata dalla capacità di applicare al meglio tutte le disposizioni vigenti in modo intelligentemente interrelato e adeguato.
2. Gli interventi relativi alle attività produttive devono essere conformi alle legislazioni vigenti in materia di sicurezza, di compatibilità ambientale, di zonizzazione acustica, ecc.
Sono vietate le attività insalubri. Le lavorazioni insalubri di 1° classe eventualmente in atto alla data di adozione del PGT sono ammesse unicamente ove sia dimostrato che, con l'introduzione di nuovi metodi e/o speciali cautele, l'esercizio della lavorazione insalubre non reca danno e/o molestia al vicinato, fatta comunque salva l'osservanza delle disposizioni in materia di igiene del territorio.
Sono vietate le attività a rischio incidente rilevante, quelle che recano danno ambientale, le

lavorazioni nucleari e quelle che comportano spreco notevole di spazio, scarso valore aggiunto in termini occupazionali, cadute negative sul territorio, ecc., come le attività di logistica, magazzino-deposito, prefabbricazione, ecc.
Tutti gli interventi relativi alle attività produttive, con esclusione di quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro-risanamento igienico, sono subordinati a Convenzione, che deve stabilire quantomeno:

a) gli interventi per il miglioramento della situazione paesaggistica, urbanistica, funzionale e architettonica;
b) gli interventi di garanzia e di bonifica ecologica (canali scolmatori, impianti depurazione, acque sotterranee e di superficie, permeabilizzazione dei suoli, ecc.) con la soprintendenza degli organismi competenti (Asl, ecc.);
c) gli interventi in applicazione della zonizzazione acustica;
d) gli interventi di tutela ambientale (fasce filtro piantumate, aree verdi, ecc.);
e) gli interventi di mitigazione sugli eventuali impatti ambientali;
f) la dotazione in misura adeguata alle attività di posti auto pertinenziali (per addetti, utenti, logistica, ecc.) e spazi di manovra veicoli e merci;
g) gli interventi di miglioramento delle condizioni di accessibilità veicolare;
h) le modalità di indennizzo in riferimento ad eventuale danno ambientale arrecabile e agli eventuali costi di recupero;
i) l'impegno al rispetto di tutte le norme ambientali in vigore;
j) gli incentivi comunali per il raggiungimento degli obiettivi di piano; gli interventi che raggiungono gli obiettivi sopra elencati compiono azioni di riqualificazione ambientale e pertanto sono premiati con una Slp aggiuntiva rispetto a quella d'ambito e commisurata alle necessità del layout produttivo.

Costituisce titolo di favore per l'insediamento di nuove attività da premiare con incentivi:

- l'impegno al raggiungimento di un sistema di gestione ambientale conforme alla Norma UNI CEI EN ISO 14.001 ed in particolare l'impegno al miglioramento continuo di tale sistema di gestione ambientale;
- la dotazione di certificazioni legate a tecnologie ambientalmente sostenibili e allo sviluppo integrato del territorio comunale, ecc.;
- l'utilizzazione e la produzione di energie alternative ed ecosostenibili con centrale di cogenerazione e sistema di produzione di energia elettrica fotovoltaico in grado di garantire la copertura dei carichi termici e frigoriferi delle attività insediabili nonché di quelle insediate nel territorio comunale e in grado di cedere energia elettrica alla rete comunale.

La realizzazione di piani ammezzati destinati ad uffici, archivi o la realizzazione di magazzini per sostanze non pericolose, sono ammessi senza titolo abilitativo solo a condizione che gli interventi previsti siano accompagnati da un miglioramento generale delle prestazioni ambientali. Il miglioramento deve essere dimostrato e quantificato con idonea documentazione.

3. Gli interventi devono conseguire un elevato livello di qualità ambientale, paesaggistica, urbanistica e architettonica e devono comprendere gli interventi in applicazione delle disposizioni della Zonizzazione Acustica.

4. All'interno dei parametri stabiliti per ambito, per ogni azienda è ammessa l'abitazione per il titolare e per il personale addetto, alle condizioni :

- massimo due alloggi;
- Slp di ciascun alloggio non superiore a 150 mq;
- subordinati alla presenza o alla contestuale realizzazione e messa in funzione dell'attività;
- subordinati ad AUO di asservimento all'attività aziendale.

5. Le aziende a rischio di incidente rilevante sono sottoposte al Piano di emergenza provinciale e ai disposti della legislazione vigente in materia di rischio di incidente rilevante .

6. Nelle aree pertinenziali private è ammessa l'installazione di dehors, considerati quali elementi mobili per delimitare ed arredare lo spazio per il ristoro all'aperto annesso ad un locale di pubblico esercizio di somministrazione. Tali elementi, se rispondenti alle caratteristiche tipologiche, dei materiali utilizzate e delle dimensioni massime stabiliti dai regolamenti o altri atti amministrativi di cui al comma 4.1 dell'art.21, non rientrano nel conteggio della Slp. La realizzazione di tali dehors deve, comunque, permettere la verifica degli altri parametri ed indici urbanistici riferiti all'edificio a cui sono connessi e devono essere distanti almeno m 1,50 dai confini (oppure addossati a muri ciechi). Gli interventi sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato in cui sono contenuti:

- i dati quantitativi del dehors e la planimetria di riferimento;
- eventuale benestare del complesso condominiale in cui sono inseriti;
- la durata temporale della concessione all'installazione;
- il contributo economico da versare (calcolato applicando il "Regolamento comunale per il rilascio di concessioni per l'occupazione di suolo pubblico o di aree soggette ad uso pubblico per la realizzazione di spazi di ristoro all'aperto");
- le adeguate fideiussioni da presentare circa la rimozione delle strutture e ripristino dei luoghi in caso di inadempienza del soggetto privato.*

Art. PdR 65 AMBITI D 1 'TENARIS DALMINE SPA': PATTO 2030

1. Sono classificate come Ambito produttivo D1 'Tenaris Dalmine Spa' quelle aree, definite dal recinto dell'azienda Tenaris Dalmine Spa, il cui stato è dovuto alla evoluzione dell'attività produttiva, dagli esordi ad oggi, storicamente destinato alla produzione manifatturiera, ovvero alla produzione e movimentazione di manufatti dell'azienda siderurgica e alle connesse attività direzionali, di ricerca e di servizio.

Si confermano tali destinazioni con l'obiettivo fondamentale di:

- mantenere il radicamento territoriale dell'azienda e la sua integrazione con il contesto territoriale;
- consolidarne il ruolo strategico;
- facilitare, con benefici da ambo le parti, gli scambi con la comunità locale e la diffusione delle sue competenze nel sistema produttivo e di servizio nel territorio;
- mantenere e migliorare la qualità e funzionalità produttiva dei luoghi, intesa nella sua accezione più ampia di produzione materiale di manufatti, di infrastrutture e di produzione di conoscenza.

2. L'Amministrazione Comunale e la società Tenaris Dalmine spa al fine del raggiungimento degli obiettivi e dei contenuti del PGT si impegnano ad assumere con la sottoscrizione del "Patto 2030" entrambi e per le parti di propria competenza gli impegni esposti nella Normativa e più dettagliatamente specificati negli allegati tecnici ritenendoli rilevanti per lo sviluppo della propria missione costitutiva. Il Patto è costituito da specifico protocollo-convenzione, che viene stipulato secondo questi tempi: 1) il Consiglio Comunale approva il PGT; 2) convocazione del tavolo per la stesura del Protocollo d'intesa entro i 30 giorni successivi; 3) approvazione in Consiglio comunale del Protocollo d'intesa entro il 15.09.2012; 4) approvazione del Patto entro il 16 marzo 2013**.

Il Patto si svolge nell'ambito di un'intenzione di durata lunga, con sguardo volto a tutta la profondità del secolo. Al fine di determinare un riferimento temporale ragionevole dei processi e degli impegni innescati, si stabilisce una prima soglia di validità all'anno 2030.

Al fine di garantirne la qualità attuativa il Patto deve fissare delle soglie intermedie di monitoraggio della sua attuazione e della sua coerenza e verificare altresì le opportunità di aggiornamento ogni 5 anni in correlazione all'aggiornamento del Documento di Piano del PGT.

Premessa al Patto è una ricognizione dettagliata sullo stato di attuazione degli obblighi derivanti da tutti i titoli abilitativi ottenuti dall'azienda prima dell'entrata in vigore del PGT.

2.1 Impegni della Città di Dalmine nel "Patto 2030" :

a) ritiene che le prospettive di sviluppo e qualificazione della comunità traggano vantaggio dal radicamento territoriale dell'Azienda e dalla sua intenzione di investire nell'innovazione e qualificazione dei suoi processi produttivi e nella crescita e diffusione dei saperi correlati;
b) ritiene dunque opportuna la valorizzazione e la protezione della specificità produttiva dell'Azienda siderurgica, in quanto costitutiva delle ragioni generali della sua formazione urbana ed in quanto occasione di una sua ulteriore qualificazione nella competizione territoriale;
c) opera per valorizzare il centro cittadino e qualificare le sue aree favorendo l'insediamento delle funzioni terziarie e direzionali connesse all'innovazione dei saperi ed alla formazione, riconoscendo particolare ruolo strategico allo sviluppo dell'Università;
d) opera per definire condizioni di tutela del patrimonio delle architetture storiche connesse allo sviluppo storico della fabbrica, sia mediante il riconoscimento del valore dei loro caratteri tipologici e figurativi che mediante la definizione di nuove prospettive di utilizzo che favoriscano modalità evolutive della loro presenza sulla scena urbana;
e) opera perché le aree residenziali formatisi in prossimità dell'Ambito produttivo D1 abbiano regole di trasformazione e di governo coerenti con la vicina presenza dell'attività produttiva;
f) la volumetria disponibile alla data di adozione del PGT è utilizzabile in ambito D1 Tenaris preferibilmente negli Ambiti di attenzione e di reciprocità. I parametri sono quelli definiti nella convenzione del 08.11.1985.

2.2 Impegni della Tenaris Dalmine spa nel "Patto 2030" :

a) conferma l'intenzione di radicamento territoriale orientando le proprie prospettive alla ulteriore qualificazione tecnologica ed ambientale del suo ambito produttivo anche in prospettiva di continuare ad investire sullo sviluppo locale;
b) persegue il miglioramento ambientale in coerenza con le certificazioni Iso 14001 ed EN 16001. Si impegna a tal fine a mantenere ed evolvere tali soglie prestazionali, in quanto sostenibili, ed a verificarle in coerenza di un piano di monitoraggio;
c) con le proprie iniziative e conoscenze di gestione ambientale, contribuisce affinché la comunità locale sviluppi le iniziative coerenti agli impegni assunti in sede comunitaria nel Patto dei Sindaci sottoscritto nel 2010 e partecipi alle azioni del relativo Sustainable Energy Action Plan;
d) prosegue l'attuazione del Piano di Risanamento Acustico e si impegna ad adeguarlo in coerenza con la classificazione acustica conseguente al Piano di Governo del Territorio;
e) con specifiche tecniche di Mobility Management organizza la mobilità delle merci e degli addetti orientandosi alla diminuzione della congestione viabilistica, mediante il coordinamento della mobilità dei dipendenti e la preferenza e l'implementazione del trasporto su ferro delle merci tramite la linea esistente coordinando fasce di tempo definite di passaggio al fine di non creare ulteriori effetti ad imbuto sulla 525;
f) riorganizza nel tempo la propria attivita' negli 'Ambienti di attenzione e di reciprocità' del PGT, limitando le conseguenze ambientali delle lavorazioni portatrici di impatto maggiore, in primis quello acustico, ed in coerenza con specifiche soglie prestazionale;

g) all'interno degli 'Ambienti di attenzione e di reciprocità' ed in correlazione all'evolversi del suo assetto, si impegna al potenziamento della dotazione vegetazionale;
h) configura l'Ambito produttivo D1 con grande attenzione alla qualità ambientale ed urbana dei luoghi, promuovendo, con il suo intervento, la formazione di un'adeguata scena urbana e la mitigazione del clima acustico conseguente alla sua attività;
i) sviluppa nel polo produttivo di Dalmine le attività di eccellenza della sua filiera, ad alto contenuto cognitivo, favorendo la diffusione della conoscenza e delle competenze nel sistema di impresa e della formazione del contesto locale, in particolare mediante la ricerca di sinergie con i soggetti attivi su questi temi, fra cui l'Università;
j) mediante investimenti nelle sue proprietà interne ed esterne all'Ambito D1, partecipa alla rigenerazione del tessuto cittadino, in coerenza con gli obiettivi di forte qualificazione dei luoghi centrali di Dalmine e di valorizzazione delle qualità particolari delle architetture storiche frutto della sua secolare storia d'impresa.

Art. PdR 66 AMBITI D 1 'TENARIS DALMINE SPA': ATTIVITÀ

- L'Ambito produttivo D1 Tenaris Dalmine Spa è destinato prevalentemente a:
- attività manifatturiere industriali ed attività artigianali del settore secondario a questa connesse
- direzionale e servizi alle imprese di tipo privato.

Sono consentite anche le funzioni complementari e/o compatibili, come uffici, depositi, silos, impianti di produzione energia, impianti di trattamento acque, laboratori, mostre e locali di vendita, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale a servizio degli addetti delle attività produttive, spazi residenziali per la guardiania.
Nell'ambito D1 non sono ammessi le attività primarie, le attività residenziali, le attività commerciali, le attività ricettive.
1. Nell'Ambito sono ammessi interventi di: adeguamento funzionale e tecnologico, riorganizzazione dei processi produttivi e connessa ridefinizione dei manufatti, nuove costruzioni funzionali ai processi produttivi o a questi complementari, modificazioni degli spazi aperti. Questi interventi devono avvenire non solo con l'obiettivo di una maggiore efficienza produttiva dell'azienda, ma anche di un continuo miglioramento delle prestazioni ambientali, in particolare con riferimento alla diminuzione del carico energetico complessivo, alla riduzione degli impatti sulla mobilità delle merci e delle persone, al miglioramento del ciclo delle acque, al potenziamento della dotazione vegetazionale, ad una qualificazione costante del paesaggio urbano, alla riduzione dell'impatto acustico.
2. Gli interventi consentiti in ambito D1 sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione anche su diverso sedime, di ampliamento e di nuova costruzione. Poichè in Ambito D1 è previsto il Patto 2030 tali interventi non sono sottoposti alla Convenzione stabilita all'art. PdR 64.
Le modifiche e l'aumento della capacità produttiva, le ristrutturazioni, le demolizioni e ricostruzioni, gli ampliamenti e le nuove costruzioni di edifici produttivi e servizi connessi, per le attività esistenti che presentano aspetti ambientali rilevanti, ad eccezione della realizzazione di piani ammezzati destinati ad uffici, archivi o la realizzazione di magazzini per sostanze non pericolose, sono ammesse solo a condizione che gli interventi previsti siano accompagnati da un miglioramento generale delle prestazioni ambientali. Il miglioramento deve essere dimostrato e quantificato con idonea documentazione. La disponibilità, o l'impegno al suo raggiungimento mediante atto unilaterale d'obbligo, di un sistema di gestione ambientale conforme alla Norma UNI CEI EN ISO 14.001, ed in particolare l'impegno al miglioramento

continuo, previsto tale sistema di gestione ambientale, costituisce elemento sufficiente per assolvere alla disposizione del presente articolo. Le nuove attività devono assumere l'impegno al rispetto di tutte le norme ambientali in vigore e a tale scopo l'Amministrazione comunale può richiedere, in aggiunta alle specifiche autorizzazioni un atto unilaterale d'obbligo con l'impegno dell'azienda a riservare la massima attenzione ai problemi di qualità dell'ambiente anche per i casi non regolati da normative esaurienti (ad esempio per gli odori molesti). La disponibilità di un sistema di gestione ambientale conforme alle norma ISO 14001, o l'impegno al suo raggiungimento mediante atto unilaterale d'obbligo, costituisce titolo di favore per l'insediamento di nuove unità.

3. Gli interventi di modificazione degli interni dei fabbricati produttivi, quali realizzazioni, modificazione o spostamenti di carri-ponte, di passerelle, di cabine di controllo, di scale di servizio ed ogni altra opera connessa alle variazione delle linee di lavorazione e funzionale ad una loro migliore efficienza e sicurezza, ecc. , sono equiparati, in ogni aspetto, alle modificazioni o manutenzioni dei mezzi di produzione installati e, dunque, pur dovendo rispondere ad ogni requisito normativo e regolamentare vigente, non necessitano di alcun titolo abilitativo di natura edilizia o urbanistica. Analogamente sono trattate le variazioni dei piazzali esterni che non risultano incidenti sul paesaggio urbano esterno all'Ambito. Queste disposizioni prevalgono rispetto alle modalità di calcolo delle altezze (art. PdR 21).

Art. PdR 67 'AMBIENTI DI ATTENZIONE E DI RECIPROCITÀ' INTERNI AGLI AMBITI D 1

1. Il Piano all'interno dell'Ambito produttivo D1 identifica le aree di bordo con la dicitura 'Ambienti di attenzione e di reciprocità', in quanto aree limitrofe ad ambiti urbani e quindi come maggiormente vocate allo sviluppo delle attività aziendali connesse con la produzione di conoscenza o comunque di servizio ai processi produttivi.

2. Negli Ambiti D1 compresi negli 'Ambienti di attenzione e di reciprocità' non è ammesso l'ampliamento dei fabbricati per attività produttive per quelle attività che l'Amministrazione comunale (previa valutazione preventiva e consultiva con le autorità sanitarie e ambientali) individua come pericolose sotto il profilo della pubblica incolumità e dell'igiene pubblica e che come tali devono essere tenute lontane dalle abitazioni e dagli altri insediamenti (depositi tubi, materiali, scorie, ecc.,). Sono invece consentite quelle edificazioni che contengono attività compatibili, previa valutazione preventiva e consultiva con le autorità sanitarie e ambientali, (come ad esempio, uffici centri di ricerca, servizi, ecc.) e che con la loro presenza e configurazione favoriscono il conseguimento degli obiettivi ambientali sopra esposti.

Sono considerate come potenzialmente pericolose e comunque soggette a verifica di compatibilità con gli enti competenti, le seguenti attività :

- attività soggette al DLgs 334/99 in riferimento agli articoli 6 ed 8,
- attività che per la loro attività pregressa abbiano dato luogo a comprovata contaminazione del suolo o del sottosuolo.

Negli 'Ambienti di attenzione e di reciprocità' gli interventi di ampliamento o di nuova costruzione devono prevedere la contemporanea formazione di sistemi vegetazioni lineari o boscati in diretta proporzione alla quantità dell'intervento proposto, secondo il rapporto 1mq di Slp = 0,3 mq di area boscata ovvero 0,1 ml di sistema verde lineare. Per la definizione dei sistemi vegetazioni il riferimento è alla LR 27/2004.

Art. PdR 68 ‘AMBIENTI DI ATTENZIONE E DI RECIPROCITÀ’ ESTERNI AGLI AMBITI D 1

1. Il Piano individua come ‘Ambienti di attenzione e di reciprocità’ quelle parti di territorio posti all’esterno dell’Ambito produttivo D1 ove si ritiene sia opportuno perseguire una maggiore attenzione alle condizioni di compatibilità delle attività insediate. In questi ambienti si prevede sia il maggior controllo delle prestazioni ambientali delle attività presenti e possibili, che una definizione degli usi e delle vocazioni delle aeree in correlazione alla limitrofa presenza dell’attività siderurgica.

2. Premesso che in ambito D1 gli interventi deve rispettare tutti i disposti di legge e quanto stabilito agli articoli precedenti, negli ‘Ambienti di attenzione e di reciprocità’ esterni agli ambiti D1 si applicano le seguenti disposizioni, che sono prevalenti, quando eventualmente contrastanti con le norme dello specifico Ambito di appartenenza:

a) Tutti gli interventi, ad esclusione di quelli di manutenzione, devono conseguire il parametro di isolamento acustico delle pareti perimetrali stabilito dal Piano di risanamento acustico negli ‘Ambienti di attenzione e di reciprocità’ per le varie attività.
b) Gli interventi di nuova costruzione devono prevedere la contemporanea formazione di sistemi vegetazioni lineari o boscati in diretta proporzione alla quantità dell’intervento proposto, secondo il rapporto 1mq di Slp = 0,15 mq di area boscata, ovvero 0,05 ml di sistema verde lineare. Per la definizione dei sistemi vegetazioni il riferimento è alla LR 27/2004.

Art. PdR 69 AMBITI D2

1. I parametri di intervento sono:

Rc	50,0 %
Hmax	12,00 m
If	0,46 mq/mq
	0,60 mq/mq nell’ambito contrassegnato con 1
	1,00 mq/mq nell’ambito contrassegnato con 2
	L'ambito di cui al f. 3 m.li 2663 e 2661 potrà essere utilizzato eclusivamente come piazzale privo di capacità edifificatoria

Art. PdR 70 AMBITI D3

1. Gli Ambiti D3 sono i Piani Attuativi vigenti perimetrati nella Planimetria delle Regole e contrassegnati con la lettera P seguita dal numero di riferimento.
In ogni Ambito si applicano gli indici e i parametri dello specifico Piano attuativo vigente, riportati nell’Allegato alla Normativa.

Art. PdR 71 AMBITI D4

1. Ad esclusione degli interventi di manutenzione, restauro e risanamento igienico, gli interventi negli ambiti D4***** sono sottoposti a Piano attuativo oppure a Permesso di costruire convenzionato.
Negli interventi sottoposti a Piano attuativo oppure a Permesso di costruire convenzionato devono essere formati tutti i Servizi Primari e devono essere monetizzati i Servizi Secondari al fine della manutenzione dei Servizi esistenti; devono essere forniti anche i Servizi compensativi qualora la normativa dello specifico ambito lo prescriva.

2. Obiettivo del piano è trasformare la strada 525 in un grande viale urbano di elevata qualità paesaggistica, urbana, funzionale e architettonica sul quale prospetta un insieme ricco di Servizi e di mix di attività funzionali (commercio, terziario, direzionale, ricettivo, produttivo salubre, ecc.), tenendo conto anche degli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano, che comportano la realizzazione della Porta nord e della Porta sud alla città di Dalmine.
Il processo di trasformazione qualitativa (come stabilito all'art. PdS 17) avviene tramite atti di programmazione negoziata negli ambiti adiacenti la 525. L'Amministrazione può promuovere l'iniziativa dei privati predisponendo uno Schema urbanistico strategico della 525 e degli ambiti di pertinenza e con la possibilità di premiare con incentivi gli interventi che raggiungono gli obiettivi del piano.

3. Negli ambiti perimetrati e contrassegnati con un numero gli interventi sono sottoposti a queste regole :

71.1) via Locatelli

Una Media struttura di vendita di genere alimentare con Superficie di vendita inferiore a 800 mq;

Slp	800 mq in aggiunta alla Slp esistente
Hmax	esistente
Rc	50,0 %

I Servizi minimi da reperire sono 1.100 mq di verde e 2.400 mq di parcheggio.

71.2) via Bastone

If	1,00 mq/mq
Hmax	15,00 m
Rc	50,0 %

A carico dell'intervento è la formazione della strada di collegamento con Treviolo e la cessione di 5.047 mq di parcheggio.

71.3) Sabbio

If	1,00 mq/mq
Hmax	15,00 m
Rc	50,0 %

A carico dell'interveto è la cessione di 430 mq di parcheggio.

*71.4) Pensiline**

If	2,00 mq/mq
Hmax	esistente
Rc	esistente

CAPO IV
ATTIVITÀ COMMERCIALI

Art. PdR 72 REGOLE GENERALI

1. Gli interventi devono conseguire un elevato livello di qualità paesaggistica, ambientale, urbanistica e architettonica, un elevato e qualitativo standard di servizi pubblici e di uso pubblico e garantire una buona accessibilità alle attività commerciali.
Negli spazi aperti di pertinenza è vietata la formazione di depositi di materiali, i depositi esistenti negli spazi aperti devono essere rimossi entro sei mesi dall'entrata in vigore del PGT.

2. Gli interventi devono ottemperare, per quanto dovuto, ai disposti del PTR, del PTCP e del Titolo II delle Normativa del PdR.

3. Per quanto non previsto e eventualmente in contrasto si applicano i disposti della

legislazione vigente in materia di commercio.

Art. PdR 73 APERTURA, TRASFERIMENTO E AMPLIAMENTO DEGLI ESERCIZI PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO

1. Le tipologie distributive per il commercio previste dalla legislazione vigente sono:

a) esercizi di vicinato: superficie di vendita non superiore a 250 mq;

b) medie strutture di vendita: superficie di vendita da 251 a 2500 mq;

c) grandi strutture di vendita: superficie di vendita superiore a 2500 mq;

d) centro commerciale: una media o una grande 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; la superficie di un centro commerciale è la somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio presenti.

In base alla legislazione vigente l'aggregazione di più esercizi delle tipologie consentite (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita) configura le tipologie della grande struttura di vendita e/o del centro commerciale.

Nelle attività commerciali le modalità di calcolo della superficie di vendita sono stabilite dalla legislazione regionale.

Per l'apertura, il trasferimento e l'ampliamento degli esercizi per il commercio si applica la normativa regionale.

2. Al fine di rendere le attività commerciali corrispondenti ai caratteri socio-economici del territorio comunale, il PGT articola le medie strutture di vendita in tre tipologie:

b.1) media struttura di vendita MS1: superficie di vendita da 251 mq a 800 mq;

b.2) media struttura di vendita MS2: superficie di vendita da 801 mq a 1500 mq;

b.3) media struttura di vendita MS3: superficie di vendita da 1501 mq a 2500 mq.

3. Sono confermate le strutture commerciali esistenti;

1) esclusione di insediamento di grande struttura di vendita e/o di valenza sovracomunale;

2) conferma delle attività esistenti con possibilità di limitati ampliamenti nella misura max del 20% e comunque non superiore a mq 200,00 di ampliamento.

3) possibilità di trasferimento delle attività esistenti da una zona all'altra, ritenuta più idonea con possibilità di limitati ampliamenti nella misura max del 20% e comunque non superiore a mq 200,00 di ampliamento.

4) insediamento di nuove Medie Strutture di Vendita di interesse esclusivamente locale (di superficie di vendita inferiore a 2.500,00 mq) limitatamente **alle localizzazioni individuate a pag. 43 della Relazione (elab. DP0) relativa*** allo scenario locale commerciale e finalizzate a soddisfare la domanda inevasa dei cittadini e ad intercettare gli utenti di transito sulla ex SS 525 e ex SS 470.

ALLEGATO A PIANI

ATTUATIVI VIGENTI

DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ALL'INTERNO DEI PIANI ATTUATIVI VIGENTI NEGLI AMBITI B3

P.A. R 01 (ex.1)

Ambito B3

Volumetria definita: **66.559,43 m3**

Altezza massima: **12,00 m**

N. lotto	Volume	h.
complet.	1.300,00	12,00
1	1.526,51	12,00
2	1.967,15	12,00
3	1.387,83	12,00
4	1.412,42	12,00
5	1.424,22	12,00
6	1.581,59	12,00
7	1.613,07	12,00
8	1.538,31	12,00
9a	1.031,13	12,00
9b	1.276,64	12,00
9c	801,34	12,00
10	6.534,00	12,00
10/7	5.235,42	12,00
10/8	1.387,93	12,00
10/9	2.681,39	12,00
10/10	5.301,72	12,00
10/11	5.358,76	12,00
11/1	2.400,00	12,00
11/2	1.400,00	12,00
11/3	1.400,00	12,00
11/4	1.400,00	12,00
11/5	1.400,00	12,00
11/6	1.400,00	12,00
11/7	1.400,00	12,00
11/8	1.400,00	12,00
15/1	1.250,00	12,00
15/2	1.250,00	12,00
15/3	1.250,00	12,00
15/4	1.550,00	12,00
15/5	1.500,00	12,00
15/6	1.400,00	12,00
15/7	1.400,00	12,00
15/8	1.400,00	12,00
totale	**66.559,43**	**12,00**

E' comunque fatta salva la fattibilità degli accordi tra le parti che comportino la possibilità di traslazione dei diritti volumetrici all'interno del PA

P.A. R 02 (ex. 38)

Ambito B3

Volumetria definita: **10.257,88 m^3**

Altezza massima: **12,00 m**

N. lotto	Volume	h.
1	998,23	12,00
2	450,00	12,00
3	533,00	12,00
4	450,00	12,00
5	1.152,00	12,00
6	3.431,33	12,00
7	1.200,00	12,00
8	2.043,32	12,00
totale	10.257,88	12,00

P.A. R 03 (ex. 9 quadrato)

Ambito B3 – Località Brembo

St: **62.866,00 m^2**

It: **0,66 m^2/ m^2**

Rc: **0,25 m^2/ m^2**

Altezza massima: **18,00 m**

S.l.p.: **41.491,00 m^2**

Su (90% s.l.p.): **37.342,00 m^2**

Ab. Teor.: **747 ab.**

Di cui Slp ERP: **10.373,00 m2**

Di cui Ab. Teor ERP.: **187 ab.**

Servizi: **22.855,00 m^2 (di cui parcheggio 5.368,00 m^2, di cui verde 17.487,00 m^2)**

P.A. R 04 (ex. 20)

Ambito B3

Volumetria definita: **35.234,00 m^3**

Altezza massima: **18,00 m**

N. lotto	Volume	h.
1	2.900,00	18,00
2	1.300,00	18,00
3	2.200,00	18,00
4	2.200,00	18,00
5	7.000,00	18,00
6	1.500,00	18,00
7	4.100,00	18,00
8	1.084,00	18,00
9	1.100,00	18,00
10	1.250,00	18,00
11	1.000,00	18,00
12	4.600,00	18,00
13	5.000,00	18,00
totale	**35.234,00**	**18,00**

P.A. R 05 (ex. 45)

Ambito B3

Volumetria definita: **44.148,99 m^3**

Altezza massima: **12,00 m / 18,00 m**

N. lotto	Volume	h.
A-B1	3.243,87	12,00
B2	1.050,00	12,00
B3	1.050,00	12,00
C	1.052,84	12,00
D1	3.869,75	12,00
D2	390,76	12,00
D3	709,85	12,00
D4	664,24	12,00
E1	6.040,55	12,00
E2	2.443,18	18,00
E3	750,00	12,00
F	1.353,27	12,00
G	3.207,03	12,00
H	3.251,96	12,00
I1	3.014,34	18,00
I2	3.014,34	18,00
I3	6.843,01	18,00
I4	2.200,00	12,00
totale	**44.148,99**	**12,00 18,00**

P.A. R 06 (ex. 15 quadrato)

Ambito B3 – Località Brembo

St: **15.390,00 m^2**

It: **0,66 m^2/ m^2**

Rc: **0,25 m^2/ m^2**

Altezza massima: **18,00 m**

S.l.p.: **10.158,00 m^2**

Su (90% s.l.p.): **9.142,00 m^2**

Ab. Teor.: **183 ab.**

Di cui Slp ERP: **2.539,00 m2**

Di cui Ab. Teor ERP.: **46 ab.**

Servizi: **2.632,00 m2 (di cui parcheggio 2.632,00 m2)**

P.A. R 07 (ex. 49)

Ambito B3

Volumetria definita: **7.645,22 m^3**

Altezza massima: **12,00 m**

N. lotto	Volume	h.
a	2.732,09	12,00
b	4.913,13	12,00
totale	**7.645,22**	**12,00**

P.A. R 08 (ex. 39)

Ambito B3

Volumetria definita: **17.987,00 m^3**

Altezza massima: **10,00 m 12,00 m 16,00 m**

N. lotto	Volume	h.
1	1.170,00	10,00
2	1.170,00	10,00
3	1.170,00	10,00
4	970,00	10,00
5	970,00	10,00
6	970,00	10,00
7	970,00	10,00
8	2.954,00	12,00
9	1.507,00	12,00
10	1.063,00	12,00
11	5.073,00	16,00
12	0,00	0,00
totale	**17.987,00**	**10,00 12,00 16,00**

P.A. R 09 (ex. 30)

Ambito B3 – B.2.1.

Volumetria definita: **47.035,18 m^3**

Altezza massima: **12,00 m**

N. lotto	Volume	h.
1	6.493,00	12,00
2	6.493,00	12,00
3	3.365,00	12,00
5	2.333,13	12,00
6	600,00	12,00
7a	900,00	12,00
7b	900,00	12,00
8a	900,00	12,00
8b	640,00	12,00
9	11.412,00	12,00
10	1.002,78	12,00
11	1.214,44	12,00
12	5.962,53	12,00
13	3.025,60	12,00
14	0,00	12,00
15	597,90	12,00
16	597,90	12,00
17	597,90	12,00
totale	**47.035,18**	**12,00**

P.A. R 10 (ex. 19 quadrato)

Ambito B3 – Località Mariano

St: 10.300 m2

Altezza massima: **12,00 m**

S.l.p. definita: 3.296 mq

S.l.p. facoltativa: 330 mq

P.A. R 11 (ex. 26)

Ambito B3

Volumetria definita: **8.840,00 m^3**

Altezza massima: **12,00 m**

N. lotto	Volume	h.
1	8.840,00	12,00
totale	8.840,00	12,00

P.A. R 12 (ex. 29)

Ambito B3

Volumetria definita: **10.095,28 m^3**

Altezza massima: **12,00 m**

N. lotto	Volume	h.
1/2/3/4/5/9/10	5.752,88	12,00
6	477,00	12,00
7	477,00	12,00
8	800,00	12,00
a	480,00	12,00
b	360,00	12,00
c	420,00	12,00
d	1.328,40	12,00
totale	10.095,28	12,00

P.A. R 13 (ex. 21 quadrato)

Ambito B3 – Località Mariano

St: **1.834,00 m^2**

It: **0,40 m^2/ m^2**

Rc: **0,25 m^2/ m^2**

Altezza massima: **12,00 m**

S.l.p.: **734,00 m^2**

Su (90% s.l.p.): **660,00 m^2**

Ab. Teor.: **13 ab.**

Di cui Slp ERP: **0,00 m2**

Di cui Ab. Teor ERP.: **0 ab.**

Servizi: **830,00 m^2 (di cui parcheggio 830,00 m^2)**

P.A. R 14 (ex. 13)

Ambito B3

Volumetria definita: **16.698,10 m^3**

Altezza massima: **12,00 m**

N. lotto	Volume	h.
1	16.698,10	12,00
totale	16.698,10	12,00

P.A. R 15 (ex. 36)

Ambito B3

Volumetria definita: **13.479,87 m^3**

Altezza massima: **12,00 m**

N. lotto	Volume	h.
1	7.431,77	12,00
2	770,00	12,00
3	870,00	12,00
4	1.560,10	12,00
4a	865,00	12,00
5	1.983,00	12,00
totale	13.479,87	12,00

P.A. R 16 (ex. 10)

Ambito B3

Volumetria definita: **10.465,00 m^3**

Altezza massima: **12,00 m**

N. lotto	Volume	h.
1	3.577,00	12,00
2	6.888,00	12,00
totale	10.465,00	12,00

P.A. R 17 (ex. 03)

Ambito B3

Volumetria definita: **11.565,00 m^3**

Altezza massima: **12,00 m**

N. lotto	Volume	h.
1	2.100,00	12,00
2	1.350,00	12,00
3	1.350,00	12,00
4	1.750,00	12,00
5	1.750,00	12,00
6	1.350,00	12,00
7	1.915,00	12,00
totale	11.565,00	12,00

P.A. R 18 (ex. 08 quadrato)

Ambito B3 – Località Sforzatica

St: **28.985,00 m^2**

Altezza massima: **12,00 m**

Rc: **0,25 m^2/ m^2**

Tempi	Parametri		Standards*
0-30 gg	Previsione del PRG Slp mq. 11.416,61 di cui mq. 2.854,15 ERP		36 mq/ab
31-150 gg	Slp def Mq 8.695,00	Slp fac. Mq. 1.449,50	36 mq/ab
> 151 gg	Slp def Mq 8.695,00	-	36 mq/ab

P.A. R 19 (ex. 11 quadrato)

Ambito B3 – Località Sforzatica

St: **12.119,00 m^2**

It: **0,40 m^2/ m^2**

Rc: **0,25 m^2/ m^2**

Altezza massima: **12,00 m**

S.l.p.: **4.848,00 m^2**

Su (90% s.l.p.): **4.363,00 m^2**

Ab. Teor.: **87 ab.**

Di cui Slp ERP: **970,00 m2**

Di cui Ab. Teor ERP.: **17 ab.**

Servizi: **1.582,00 m^2 (di cui verde 1.582,00 m^2)**

P.A. R 20 (ex. 12)

Ambito B3

Volumetria definita: **12.303,40 m^3**

Altezza massima: **12,00 m**

N. lotto	Volume	h.
1	1.297,28	12,00
2	1.164,84	12,00
3	1.297,28	12,00
4	1.164,84	12,00
5	1.378,52	12,00
6	1.378,52	12,00
7	1.378,52	12,00
8	1.081,20	12,00
9	1.081,20	12,00
10	1.081,20	12,00
totale	12.303,40	12,00

P.A. R 21 (ex. 16)

Ambito B3

Volumetria definita: **17.017,00 m^3**

Altezza massima: **12,00 m**

N. lotto	Volume	h.
1	1.428,00	12,00
2	1.344,00	12,00
3	1.785,00	12,00
4	1.393,00	12,00

5	1.330,00	12,00
6	2.128,00	12,00
7	2.086,00	12,00
8	1.232,00	12,00
9	1.288,00	12,00
10	1.330,00	12,00
11	1.673,00	12,00
totale	**17.017,00**	**12,00**

P.A. R 22 (ex. 28)

Ambito B3

Volumetria definita: **12.945,50 m^3**

Altezza massima:

N. lotto	Volume	h.
1	476,37	
2	1.427,79	
3	1.103,35	
4	1.109,23	
5	8.583,03	
6	245,73	
totale	**12.945,50**	

P.A. R 23 (ex. 34 quadrato)

Ambito B3 – Località Damine C.

St: **5.430,00 m^2**

It: **0,40 m^2/ m^2**

Rc: **0,25 m^2/ m^2**

Altezza massima: **12,00 m**

S.l.p.: **2.172,00 m^2**

Su (90% s.l.p.): **1.955,00 m^2**

Ab. Teor.: **39 ab.**

Di cui Slp ERP: **0,00 m2**

Di cui Ab. Teor ERP.: **0 ab.**

Servizi: **2.772,00 m^2 (di cui altro 2.772,00 m^2)**

P.A. R 24 (ex. 42)

Ambito B3

Volumetria definita: **76.971,20 m^3**

Altezza massima: **24,60 m**

N. lotto	Volume	h.
As	7.205,16	24,60
Bs	7.328,10	24,60
Cs	7.328,10	24,60
Ds	6.276,00	24,60
Es	6.276,00	24,60
Ac	17.469,84	24,60
Bc	12.544,00	24,60
Cc	12.544,00	24,60
totale	76.971,20	12,00

P.A. R 25 (ex. 31)

Ambito B3

Volumetria definita: **7.034,91 m^3**

Altezza massima: **15,00 m**

N. lotto	Volume	h.
1	3.559,50	15,00
2	3.475,41	15,00
totale	7.034,91	15,00

P.A. R 26 (ex. 23)

Ambito B3

Volumetria definita: **34.351,62 m^3**

Altezza massima: **10,50 m - 18,50 m**

N. lotto	Volume	h.
1	9.000,00	10,50
2	25.351,62	18,50
totale	34.351,62	10,50 18,50

P.A. R 27 (ex. 48)

Ambito B3

Volumetria definita: **31.403,56 m^3**

Altezza massima: **15,00 m**

N. lotto	Volume	h.
1	20.910,00	15,00
di cui esistente	10.493,56	
totale	31.403,56	15,00

P.A. R 28 (ex. 08)

Ambito B3

Volumetria definita: **17.714,00 m^3**

Altezza massima: **18,00 m**

N. lotto	Volume	h.
A1	5.884,00	18,00
A2	1.200,00	18,00
B/D	5.728,00	18,00
C	1.200,00	18,00
E	3.702,00	18,00
totale	17.714,00	18,00

P.A. R 29 (ex. 17)

Ambito B3

Volumetria definita: **24.034,00 m^3**

Altezza massima: **21,00 m**

N. lotto	Volume	h.
1c	1.000,00	21,00
1d	1.000,00	21,00
2/3	7.492,00	21,00
3/e	1.200,00	21,00
4	1.736,00	21,00
5	1.736,00	21,00
6	9.870,00	21,00
totale	24.034,00	21,00

P.A. R 30 (ex. 05)

Ambito B3

Volumetria definita: **18.410,00 m^3**

Altezza massima: **15,50 m**

N. lotto	Volume	h.
1d	1.000,00	15,50
1e	650,00	15,50
2b	1.910,00	15,50
2c	1.100,00	15,50
3	3.360,00	15,50
4	3.500,00	15,50
5	1.890,00	15,50
6	5.000,00	15,50
totale	18.410,00	15,50

P.A. R 31 (ex. 34)

Ambito B3

Volumetria definita: **8.330,00 m^3**

Altezza massima: **12,00 m**

N. lotto	Volume	h.
1/2	5.205,00	12,00
3	1.521,00	12,00
4	1.604,00	12,00
totale	8.330,00	12,00

P.A. R 32 (ex. 35)

Ambito B3

Volumetria definita: **6.063,00 m^3**

Altezza massima: **12,00 m**

N. lotto	Volume	h.
1	1.100,00	12,00
2	1.100,00	12,00
3	3.863,00	12,00
totale	6.063,00	12,00

P.A. R 33 (ex. 37)

Ambito B3

Volumetria definita: **13.365,58 m^3**

Altezza massima: **12,00 m**

N. lotto	Volume	h.
1	2.130,24	12,00
2	1.844,36	12,00
3	1.880,10	12,00
4	1.807,84	12,00
5	4.077,62	12,00
6	1.625,42	12,00
totale	13.365,58	12,00

P.A. R 34 (ex. 33 quadrato)

Ambito B3 – Località Guzzanica

St: **2.551,00 m^2**

It: **0,40 m^2/ m^2**

Rc: **0,25 m^2/ m^2**

Altezza massima: **12,00 m**

S.l.p.: **1.021,00 m^2**

Su (90% s.l.p.): **918,00 m^2**

Ab. Teor.: **18 ab.**

Di cui Slp ERP: **0,00 m2**

Di cui Ab. Teor ERP.: **0 ab.**

Servizi: **1.204,00 m^2 (di cui parcheggi 1.204,00 m^2)**

P.A. R 35 (ex. 19)

Ambito B3 – B 2.1.

Volumetria definita: **84.746,00 m^3**

Altezza massima: **21,00 m**

N. lotto	Volume	h.
a	390,00	21,00
a1/a2/a3/a4/a5/a6/a7/a8/a9/a10/a11/a12/a13/a14/a15	12.228,87	21,00
a19	730,00	21,00
a20	1.025,00	21,00
a21	975,00	21,00
a23	2.422,65	21,00
a24	3.100,00	21,00
b3	6.900,00	21,00
b4/b5	8.490,00	21,00
b31	4.475,19	21,00
b32	4.457,19	21,00
cde26	1.136,88	21,00
cde27	1.164,72	21,00
cde28	4.457,58	21,00
f33	813,39	21,00
f34	997,02	21,00
f35	997,02	21,00
f36/f37	2.173,53	21,00
cdf1	1.800,00	21,00
cdf2	900,00	21,00
cdf3/4/5/6/7	4.621,92	21,00
cdf8	902,37	21,00
cdf9	700,00	21,00
cdf10/11/18/19/21/22	4.500,00	21,00
cdf12	900,00	21,00
cdf15	900,00	21,00
cdf16	900,00	21,00
cdf17	900,00	21,00
cdf13/14	1.800,00	21,00
cdf20	7.500,00	21,00
cdf compl	310,00	21,00
compl lombarda	671,00	21,00
b compl	116,67	21,00
compl. 25	390,00	21,00
totale	**84.746,00**	**21,00**

P.A. R 36 (ex. 06)

Ambito B3

Volumetria definita: **14.044,00 m^3. Da aggiungere lotto e/d con Slp.= 0,46 mq/mq**
Altezza massima: **12,00 m**

N. lotto	Volume	h.
1	1.300,00	12,00
2	1.840,00	12,00
3	1.595,00	12,00
4	1.730,00	12,00
a	1.530,00	12,00
b	3.396,00	12,00
c	2.653,00	12,00
d	Slp=0,46 mq/mq	12,00
e	Slp=0,46 mq/mq	12,00
totale	14.044,00	12,00

P.A. R 37 (ex. 22 quadrato)

Ambito B3 – Località Sabbio

St: **34.397,00 m^2**

Rc: **0,25 m^2/ m^2**

Altezza massima: **18,00 m**

Tempi	Parametri		Standards*
0-30 gg	Previsione del PRG Slp mq. 22.702,00 di cui mq. 5.675,00 ERP		26 mq/ab
31-150 gg	Slp def Mq 17.027,00	Slp fac. Mq. 2.837,50	26 mq/ab
> 151 gg	Slp def Mq 17.027,00	-	26 mq/ab

P.A. R 38 (ex. 22)

Ambito B3

Volumetria definita: **70.568,99 m^3. Da aggiungere lotto c1 con Slp.= 0,46 mq/mq**
Altezza massima: **18,00 m**

N. lotto	Volume	h.
a/b1	8.391,75	18,00
b2	7.495,74	18,00
c1	Slp=0,46 mq/mq	18,00
c3	988,00	18,00
d	2.906,50	18,00
e	1.686,00	18,00
e1/e2	3.372,00	18,00
e3/e4	3.372,00	18,00
f	12.250,00	18,00
g	3.555,00	18,00
g1/g2	5.682,00	18,00
g3	2.617,00	18,00
g4	1.962,00	18,00
g5	1.310,00	18,00
g6	981,00	18,00
h/h1	5.600,00	18,00
h2	2.800,00	18,00
h3	2.800,00	18,00
h4	2.800,00	18,00
totale	70.568,99	18,00

P.A. R 39 (ex. 11)

Ambito B3

Volumetria definita: **45.675,88 m^3**
Altezza massima: **18,00 m**

N. lotto	Volume	h.
a1	6.393,45	18,00
a2	1.322,40	18,00
a3	1.976,00	18,00
a4	2.628,74	18,00
a5	720,00	18,00
b	8.354,18	18,00
c0	1.290,00	18,00
c1	800,00	18,00
c2	6.512,00	18,00
c3	720,00	18,00
d1	720,00	18,00
d2	720,00	18,00
d3	360,00	18,00
d4	660,00	18,00
d5	2.628,74	18,00
d6	696,09	18,00
d7	456,45	18,00

d8	375,00	18,00
d9/d10	1.090,00	18,00
d11/d12	2.651,18	18,00
d13	593,28	18,00
d14	4.008,37	18,00
totale	**45.675,88**	**18,00**

P.A. R 40 (ex. 32 quadrato)

Ambito B3 – Località Mariano

St: **10.061,00 m^2**

It: **0,40 m^2/ m^2**

Rc: **0,25 m^2/ m^2**

Altezza massima: **12,00 m**

S.l.p.: **4.024,00 m^2**

Su (90% s.l.p.): **3.622,00 m^2**

Ab. Teor.: **72 ab.**

Di cui Slp ERP: **604,00 m2**

Di cui Ab. Teor ERP.: **11 ab.**

Servizi: **0,00 m^2**

P.A. R 42

Ambito B3

Volume generale di nuova edificazione: **17.592 mc**

Unità minima di intervento 2 : **5.382,77 mc già realizzati**

Unità minima di intervento 3 : **12.205 mc**

DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ALL'INTERNO DEI PIANI ATTUATIVI VIGENTI NEGLI AMBITI D3

P.A. P 01 (ex. 15)

Ambito D3

Volumetria definita: **23.420,00 m^3. Da aggiungere lotti a/b con Slp.= 0,66 mq/mq**
Altezza massima: **15,00 m**

N. lotto	Volume	h.
1	4.804,00	15,00
2	5.360,00	15,00
3	3.074,00	15,00
4	7.942,00	15,00
5	900,00	15,00
6	1.340,00	15,00
a	Slp=0,66 mq/mq	15,00
b	Slp=0,66 mq/mq	15,00
totale	23.420,00	15,00

P.A. P 02 (ex. 46)

Ambito D3

Volumetria definita: **47.794,92 m^3**
Altezza massima: **12,00 m**

N. lotto	Volume	h.
1	5.179,42	12,00
2	6.796,06	12,00
3	13.645,88	12,00
4	15.586,96	12,00
5	6.586,60	12,00
totale	47.794,92	12,00

P.A. P 03 (ex. 32)

Ambito D3

Volumetria definita: **87.228,26 m^3**
Altezza massima: **12,00 m**

N. lotto	Volume	h.
1	9.055,24	12,00
2	11.991,48	12,00
3	3.000,00	12,00
4	6.629,36	12,00
5	27.308,64	12,00
6	8.184,34	12,00
7	8.118,36	12,00
8	12.940,84	12,00

totale	87.228,26	12,00

P.A. P 04 (ex. 25)

Ambito D3

Volumetria definita: **67.505,36 m^3**
Altezza massima: **12,00 m**

N. lotto	Volume	h.
A	31.792,00	12,00
B	8.049,96	12,00
C	16.938,07	12,00
D	10.725,33	12,00
totale	67.505,36	12,00

P.A. P 05 (ex. 47)

Ambito D3

Volumetria definita: **43.028,86 m^3**
Altezza massima: **12,00 m**

N. lotto	Volume	h.
1	3.338,02	12,00
2	12.414,60	12,00
3	10.489,34	12,00
4	6.638,79	12,00
5	10.148,11	12,00
totale	43.028,86	12,00

P.A. P 06 (ex. 07)

Ambito D3

Volumetria definita: **43.680,00 m^3**
Altezza massima: **12,00 m**

N. lotto	Volume	h.
1	25.620,00	12,00
2	13.980,00	12,00
3	4.080,00	12,00
totale	43.680,00	12,00

P.A. P 07 (ex. 40)

Ambito D3

Volumetria definita: **32.328,78 m^3**
Altezza massima: **12,00 m**

N. lotto	Volume	h.
1/4	12.266,83	12,00
2	4.383,78	12,00
3	13.361,56	12,00
5	1.663,57	12,00
6	653,04	12,00
totale	**32.328,78**	**12,00**

P.A. P 08 (ex.33 Lombardini)

Ambito D3 – Località Guzzanica

V: **99.000,00 m^3**

Sd: **15%**

Servizi: **18.999,18 m^2 (di cui a parcheggio 18.999,18)**

P.A. P 09 (ex. 43)

Ambito D3

Volumetria definita: **5.070,13 m^3**
Altezza massima: **12,00 m**

N. lotto	Volume	h.
1	5.070,13	12,00
totale	**5.070,13**	**12,00**

P.A. P 10 (ex. 04)

Ambito D3

Volumetria definita: **22.177,83 m^3**
Altezza massima: **12,00 m**

N. lotto	Volume	h.
a	6.588,00	12,00
b	12.979,20	12,00
c	2.610,63	12,00
totale	**22.177,83**	**12,00**

P.A. P 11 (ex. 23)

Ambito D3

Lotto 1
Volumetria definita: **6 m^3/m^2**

P.A. P 12 (ex. 27)

Ambito D3

Superficie Coperta: **24.112,00 m^3**
Altezza massima: **12,00 m**

N. lotto	Sup. Coperta	h.
1	4.043,50	12,00
2	2.102,00	12,00
3a	4.596,50	12,00
4	832,00	12,00
5	3.400,00	12,00
6	3.978,00	12,00
7	5.160,00	12,00
totale	24.112,00	12,00