

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

# VARIANTE03\_PGT

PIANO DELLE REGOLE  
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DEFINITIVO

PR-Norm\_ver04

Evidenziate le parti da eliminare

IN RILIEVO LE PARTI DA AGGIUNGERE

Aprile 2023

progettista

ARCH. MARCO MINELLI

ALBANO SANT'ALESSANDRO  
VARIANTE 03

PGT PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



## INDICE

<b>Parte III</b>	<b>Norme del Piano delle regole</b>	4
<b>Titolo 1</b>	<b>Disposizioni preliminari e generali</b>	4
<i>Capo 1</i>	<i>Contenuti e disposizioni generali</i>	4
Art. III.1.1.1.	Elaborati del Piano delle Regole	4
Art. III.1.1.2.	Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi	4
Art. III.1.1.3.	Esame dell'impatto paesistico dei progetti	4
Art. III.1.1.4.	Piani Attuativi	5
Art. III.1.1.5.	Soluzioni planivolumetriche nei piani urbanistici attuativi	5
Art. III.1.1.6.	Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	5
<i>Capo 2</i>	<i>Immobili assoggettati a tutela</i>	5
Art. III.1.2.1.	Immobili assoggettati a tutela	5
<i>Capo 3</i>	<i>Norma transitoria</i>	5
Art. III.1.3.1.	Piani attuativi vigenti o adottati	5
<b>Titolo 2</b>	<b>Disposizioni relative al P.L.I.S. delle Valli d'Argon, alle aree protette/PLIS DEI CASTELLI del monte Tomenone e del torrente Zerra, all'area per centri intermodali primari</b>	7
Art. III.2.1.1.	Disposizioni generali e specifiche	7
<b>Titolo 3</b>	<b>Norme di valenza paesistica</b>	10
<i>Capo 1</i>	<i>Disposizioni generali per gli ambiti ed elementi di valenza paesistica</i>	10
Art. III.3.1.1.	Principi	10
Art. III.3.1.2.	Individuazione degli ambiti ed elementi oggetto delle disposizioni d'ambito e specifiche	10
<i>Capo 2</i>	<i>Disposizioni d'ambito</i>	10
Art. III.3.2.1.	Ambiti di rilevanza paesistica	10
Art. III.3.2.2.	Ambiti di rilevanza naturalistica	10
Art. III.3.2.3.	Ambiti agricoli	11
<i>Capo 3</i>	<i>Disposizioni specifiche</i>	11
Art. III.3.3.1.	Elementi del paesaggio agrario	11
Art. III.3.3.2.	Parchi urbani e aree per la fruizione	12
Art. III.3.3.3.	Nuclei di antica formazione	12
Art. III.3.3.4.	Insedamenti rurali di interesse storico	13
Art. III.3.3.5.	Elementi storico-architettonici	13
Art. III.3.3.6.	Percorsi di interesse paesistico	13
Art. III.3.3.7.	Ciclo delle acque	14
Art. III.3.3.8.	Aree di bonifica	14
Art. III.3.3.9.	Ambiti di cava cessata	14
Art. III.3.3.10.	Tutela della fauna	14
Art. III.3.3.11.	Tutela della flora	15
Art. III.3.3.12.	Gangli secondari	15
Art. III.3.3.13.	Corridoi ecologici e direttrici di permeabilità	15
Art. III.3.3.14.	Varchi funzionali ai corridoi ecologici	15
Art. III.3.3.15.	Barriere infrastrutturali ed interferenze con la rete ecologica	15
Art. III.3.3.16.	Aree boscate	16

Art. III.3.3.17.	Arbusteti, Siepi, Filari	16
Art. III.3.3.18.	Alberi di interesse monumentale	16
Art. III.3.3.19.	Stagni, lanche e zone umide estese	16
<b>Titolo 4</b>	<b>Classificazione del territorio e relative prescrizioni</b>	17
<i>Capo 1</i>	<i>Classificazione e disposizioni generali per tutti gli ambiti</i>	17
Art. III.4.1.1.	Classificazione degli ambiti	17
Art. III.4.1.2.	Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del Piano di governo del territorio	17
Art. III.4.1.3.	Occupazioni di suolo per deposito di materiali esposizione di merci	17
<i>Capo 2</i>	<i>Ambiti del tessuto urbano consolidato</i>	17
Art. III.4.2.1.	Ambito di recupero dei nuclei STORICI ed Ambito CONSOLIDATO residenziale consolidato nel parco	17
Art. III.4.2.2.	Ambito CONSOLIDATO residenziale	20
Art. III.4.2.3.	Ambito CONSOLIDATO produttivo e CONSOLIDATO commerciale	24
Art. III.4.2.4.	Ambito per verde privato	27
Art. III.4.2.5.	Ambito per verde, servizi ed attrezzature private VSP	27
<i>Capo 3</i>	<i>Ambiti destinati all'agricoltura</i>	29
Art. III.4.3.1.	Ambito agricolo	29
<i>Capo 4</i>	<i>Ambiti destinati alla viabilità ed Ambiti di rispetto</i>	34
Art. III.4.4.1.	Ambito per la viabilità	34
Art. III.4.4.2.	Ambiti di rispetto	34
<b>Titolo 6</b>	<b>Norme specifiche</b>	35
<i>Capo 1</i>	<i>Norme sulle attività commerciali</i>	35
Art. III.6.1.1.	Ambito di applicazione e definizioni	35
Art. III.6.1.2.	Correlazione dei procedimenti	35
Art. III.6.1.3.	Insedimento attività commerciali	36
Art. III.6.1.4.	Disposizioni sulla compatibilità urbanistica viabilistica ed ambientale	36
Art. III.6.1.5.	Dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico	37
<b>Titolo 7</b>	<b>Componente geologica, idrogeologica e sismica</b>	38
Art.III.7.1.1.	Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica ed elaborati di individuazione del Reticolo Idrico Minore	38
Art.III.7.1.2.	Norma di raccordo	39
<b>Art.III.7.1.3.</b>	<b>NORMA TRANSITORIA</b>	<b>39</b>
<b>Titolo 8</b>	<b>Disciplina interpretativa</b>	40
<b>Titolo 9</b>	<b>Richiami alla normativa regionale</b>	41
<b>Titolo 10</b>	<b>Definizioni</b>	42
<b>Titolo 11</b>	<b>Ambiti territoriali per i quali è consentita ovvero vietata la localizzazione di attività suscettibili di determinare situazioni di disagio a motivo della frequentazione costante e prolungata dei luoghi</b>	43

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

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

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

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

I seguenti elaborati, ai sensi dell' Art. I.1.1.3, costituiscono il Piano delle Regole:

PR_1_1	PIANO DELLE REGOLE – RELAZIONE CON SCHEMI E SCHEDE
PR_1_2	PIANO DELLE REGOLE – NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
PR_2_1	ASSETTO E DISCIPLINA 1:5.000
PR_2_1_2a	ASSETTO E DISCIPLINA 1:2.000 (2a)
PR_2_1_2b	ASSETTO E DISCIPLINA 1:2.000 (2b)
PR_2_1_2c	ASSETTO E DISCIPLINA 1:2.000 (2c)
PR_2_1_2d	ASSETTO E DISCIPLINA 1:2.000 (2d)
PR_2_2	AMBITO STORICO
PR_2_3	AMBITO CONSOLIDATO
PR_2_4	CARTA DEL COMMERCIO
PR_2_5	AMBITO AGRICOLO
PR_2_5bis_1	IMMOBILI ISOLATI
PR_2_5bis_2	PLIS
PR_2_6	VINCOLI SOVRAORDINATI 1:5.000
PR_2_6bis	VINCOLI SOVRAORDINATI – AGGIORNAMENTI ED INTEGRAZIONI 1:5.000
PR_2_6_2a	VINCOLI SOVRAORDINATI 1:2.000 (2a)
PR_2_6_2b	VINCOLI SOVRAORDINATI 1:2.000 (2b)
PR_2_6_2c	VINCOLI SOVRAORDINATI 1:2.000 (2c)
PR_2_6_2d	VINCOLI SOVRAORDINATI 1:2.000 (2d)

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

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

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

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

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

Il Comune di Albano Sant'Alessandro potrà richiedere lo studio di Valutazione di Impatto Ambientale nei casi ove il Responsabile Tecnico lo riterrà necessario per approfondire lo studio dell'impatto delle lavorazioni dei terreni e di altre attività sulla natura, la delicatezza e la sensibilità dei luoghi.

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

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

#### Art. III.1.1.5. Soluzioni planivolumetriche neGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE (A.T.)

Negli ambiti DI TRASFORMAZIONE (A.T.) potranno essere promosse localizzazioni delle attrezzature urbanistiche primarie e secondarie diverse da quelle previste dal presente piano e conseguentemente anche diverse individuazioni delle superfici fondiarie, nonché soluzioni planivolumetriche diverse DA QUELLE PROPOSTE ALL'INTERNO DELLE PRESENTI N.T.A. fatti comunque salvi le speciali disposizioni di zona e le regole generali dettate dalle presenti norme.

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

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

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

### Capo 2 *Immobili assoggettati a tutela*

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

Sono immobili assoggettati a tutela i beni ambientali e storico-artistico-monumentali nonché gli immobili ed i nuclei di valore storico, artistico e culturale classificati nelle seguenti categorie:

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

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

### Capo 3 *Norma transitoria*

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

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

Gli ambiti, identificati al primo comma, per i quali lo strumento attuativo è stato solo adottato si dovranno conformare alla disciplina del nuovo Piano di Governo del Territorio nel caso in cui il piano ATTUATIVO non sia definitivamente approvato e la relativa

convenzione sottoscritta prima della definitiva approvazione degli atti costituenti il Piano di governo del territorio.  
Gli ambiti non specificatamente identificati sono soggetti alla disciplina del Piano di governo del territorio.

## **Titolo 2 Disposizioni relative al P.L.I.S. delle Valli d'Argon, alle aree protette/P.L.I.S. DEI CASTELLI del monte Tomenone e del torrente Zerra, all'area per centri intermodali primari**

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

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

a. nella tavola Pr. 2.5 bis fogli 1 e 2 e nelle norme d'ambito di cui ai Titoli 2 e 4 ed in particolare agli articoli II.2.3.1; III.4.4.2; III.4.3.1; III.4.2.1; III.4.2.5 della parte seconda e della presente parte terza sono definite le condizioni di ammissibilità degli interventi, con le seguenti ulteriori precisazioni:

- nelle aree agricole di rispetto del P.L.I.S. (art. II.2.3.1) non sono ammessi nuovi interventi di alcun tipo. Per quelli esistenti si farà riferimento alle norme di cui all'art. III.4.2.2 punto h.;
- nelle aree agricole produttive del P.L.I.S. (art. III.4.3.1) gli interventi per attrezzature ed infrastrutture produttive non possono superare il rapporto di copertura del 5% dell'intera superficie aziendale per qualsiasi attività agricola e orto-floro-vivaistica, fermi restando gli indici di densità fondiaria per le abitazioni di cui al punto 3 dell'art. III.4.3.1;
- in tutte le altre aree del P.L.I.S. dovranno essere rispettate le rispettive norme specifiche.

b. nelle norme di valenza paesistica di cui al Titolo 3 della presente parte terza sono dettate le norme per il rispetto dei caratteri architettonici e tipologici relativi agli interventi consentiti;

c. nello studio paesaggistico del P.G.T. è integrata e completata l'individuazione degli elementi puntuali delle norme del P.L.I.S. delle Valli d'Argon e delle aree protette/PLIS DEI CASTELLI del Monte Tomenone e del torrente Zerra, nonché i relativi azzonamenti e nelle norme di valenza paesistica di cui al Titolo 3 della presente parte terza, sono specificate le relative norme.

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

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

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

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

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

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

- recuperare e valorizzare il sistema viario costituito da sentieri, mulattiere e strade mediante la riscoperta di antichi tracciati, nonché la riqualificazione paesistica dei punti panoramici presenti lungo tali vie;
- rilanciare una fruibilità dei boschi e delle valli anche attraverso nuovi percorsi, luoghi di sosta e di godimento panoramico, che esaltino le caratteristiche naturali e la presenza delle numerose emergenze architettoniche;
- valorizzare le attività agricole presenti, incentivando colture tradizionali e compatibili con il paesaggio, anche mediante la verifica attenta delle reali necessità produttive;
- uniformare gli interventi edilizi comuni sul territorio quali ad esempio recinzioni, interventi sull'alveo dei corsi d'acqua, COME PREVISTO DALL' "ABACO DEGLI INTERVENTI COSTRUTTIVI NEL TERRITORIO RURALE DEL PARCO" GIA' APPROVATO DAL P.L.I.S. DELLE VALLI D'ARGON;
- promuovere una serie di studi naturalistici e approfondimenti di carattere storico-sociale al fine di evidenziare le potenzialità dell'area e diffondere i contenuti scientifici;
- promuovere le attività di fruibilità e di servizio compatibili con l'ambiente ed individuare le modalità e le strategie di valorizzazione delle diverse attività sportive quali trekking, mountain bike, equitazione ecc....;
- attivare tutte le iniziative di studio promozionali e pubblicitarie del P.L.I.S. al fine di rilanciare le attività di ristoro/soggiorno

ed economiche legate alle vacanze ed al tempo libero, nonché le attività agricole compatibili per la conservazione del territorio;

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

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

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

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

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

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

## 3) Area protetta del torrente Zerra

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

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

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

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

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

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

#### Art. III.3.1.1.    Principi

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

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

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

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

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

### *Capo 2      Disposizioni d'ambito*

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

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

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

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

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

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

1. vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno ed è vietata l'apertura di nuove cave;

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

### Art. III.3.2.3. Ambiti agricoli

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

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

## *Capo 3 Disposizioni specifiche*

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

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

Disposizioni per i fontanili:

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

Disposizioni per la rete irrigua:

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

Disposizioni per i manufatti idraulici:

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

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

Disposizioni per la viabilità podereale ed interpodereale:

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

Disposizioni per la vegetazione di ripa e bordo campo:

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

Disposizioni per i complessi rurali:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c. sono ammessi di regola gli interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso e la sua struttura;

d. gli interventi di nuova edificazione, dove ammessi, dovranno ricercare l'inserimento nel tessuto edilizio esistente, sia per gli aspetti tipologico -funzionali, che per quelli architettonico -espressivi;

e. la destinazione d'uso dovrà essere coerente con gli elementi tipologici, formali e strutturali del singolo organismo edilizio, valutato in relazione alla prevalenza dell'interesse storico.

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

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

e abitazioni padronali.

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

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

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

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

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

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

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

I criteri e le modalità di intervento ammessi, lungo tali percorsi, rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1. Ai luoghi e percorsi di interesse paesistico si applicano le seguenti disposizioni:

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

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

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

1. gli scarichi idrici dovranno possedere requisiti di qualità compatibili con l'effettivo stato del ricettore;

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

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

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

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

Stabilimenti a rischio di incidente rilevante:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Iniziative e azioni

Il Comune:

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

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

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

A tali aree si applicano le seguenti disposizioni:

- a. in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo ineditato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico;
- b. nelle situazioni puntuali di maggior criticità strategiche ai fini della continuità dei corridoi ecologici nelle aree più intensamente urbanizzate devono essere previsti progetti di rinaturazione per il rafforzamento del corridoio ecologico;
- c. nell'ambito dei programmi di rimboschimento deve essere data priorità agli interventi in tali zone.

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

Interferenze tra le principali infrastrutture viarie esistenti e programmate e gli elementi della rete ecologica. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali corridoi rispondono al principio della riqualificazione di cui all'Art. III.3.1.1. In tali aree devono essere previsti, di norma, passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio, anche utilizzando le indicazioni progettuali di cui al Repertorio del PTCP. Tali interventi sono da considerarsi prioritari nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture.

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

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

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

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

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

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

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

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

Esemplari arborei singoli, in gruppo o in filare di alto pregio naturalistico, storico, paesaggistico e culturale. Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione di cui all'Art. III.3.1.1. E' vietato danneggiare o abbattere gli alberi di

interesse monumentale. L'abbattimento può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative. In tal caso l'abbattimento viene autorizzato dal comune previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomiche-forestali.

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

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

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

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

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

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

Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti:

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

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

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

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

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

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

#### Art. III.4.2.1.    Ambito di recupero dei nuclei STORICI ed Ambito CONSOLIDATO residenziale nel parco

##### a. Definizione e principi

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

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

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

L'Amministrazione Comunale si riserva LA FACOLTA' di assoggettare a piani di recupero di iniziativa pubblica GLI IMMOBILI, I COMPLESSI EDILIZI E LE AREE RICADENDI IN TALI AMBITI ai sensi dell'art. 28 della legge 5 Agosto 1978 n. 457.

##### b. Modalità di intervento

Intervento edilizio tramite piano ATTUATIVO.

Negli ambiti assoggettati dal Piano alla formazione di piani di recupero dovranno essere perseguite finalità di adeguamento E valorizzazione anche prevedendo il recupero di fienili e portici chiusi da tre lati e la demolizione con possibilità di ricostruzione di superfetazioni e di edifici privi di valore ed estranei all'impianto rurale originario. A fronte di rilevanti benefici pubblici DA CONCORDARE CON L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE IN SEDE DI CONVENZIONAMENTO DELL'INTERVENTO, potrà essere consentito un aumento della volumetria esistente non superiore al 10% di quella già prevista dal Piano. TALE INCREMENTO VOLUMETRICO DOVRA' CONSEGUENTEMENTE PREVEDERE L'ADEGUAMENTO DELLA dotazione di standard alla volumetria complessiva prevista dal Piano ATTUATIVO. All'approvazione dei piani di recupero di cui ai precedenti commi è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi edilizi. Nelle more di formazione ed approvazione di detti piani e nei casi previsti

dall'art. 28 della legge 5 Agosto 1978 n. 457 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia dell'art. 31 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse. E' ammessa la monetizzazione PARZIALE O TOTALE delle aree occorrenti per il rispetto della dotazione minima di servizi dove il recupero di tali aree RISULTI provatamente impossibile.

#### Intervento edilizio diretto

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

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

#### Prescrizioni particolari (se ricorrenti):

- richiedere (secondo le disposizioni dell'allegato tecnico del Decreto Ministeriale dell'Ambiente 29 maggio 2008, nel paragrafo 5.1.2.) al proprietario/gestore, quale soggetto abilitato a definire e comunicare alle autorità competenti, l'ampiezza delle fasce di rispetto degli elettrodotti in genere;
- ad acquisire il parere del P.L.I.S. delle Valli d'Argon;
- ad acquisire e valutare congruamente tutti gli elementi inerenti le aziende a rischio d'incidente rilevante collocate sul territorio comunale e su quello dei comuni contermini e ciò in adempimento dei principi stabiliti dagli articoli 3,4,5 del D.M. 09-05-2001;
- la valutazione dell'eventuale allontanamento delle strutture di allevamento o quanto meno la prescrizione di opere di mitigazione ambientale a confine tra gli ambiti consolidati e gli ambiti agricoli;
- l'adozione di criteri e di sistemi di progettazione e di costruzione tali da eliminare o mitigare a livello di sicurezza l'esposizione della popolazione al RADON. La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati;

il rispetto delle norme vigenti (D.L.vo 01 – 08 – 2003 n° 259 T.U. delle comunicazioni elettriche) in materia di prevenzione da radiazioni non ionizzanti.

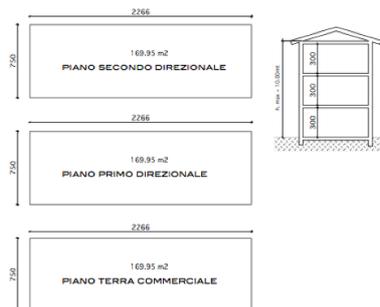
#### c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi (A)

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	MQ/MQ	esistente e di MQ/mq. 0,35 per i lotti liberi	(1)
Qc	Rapporto di copertura	%	40 o l'esistente se maggiore	
Ip	Indice di permeabilità	%	30	
H	Altezza	ml	esistente	(2)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	Art. I.4.2.2	(3)
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml	Art. I.4.2.3	
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade e per quelli da demolizione e ricostruzione	ml	Art. I.4.2.4	(3)

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

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

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



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

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

Oltre a quanto sopra si precisa che, viste le valutazioni di sintesi, la fattibilità geologica per le azioni di piano e le relative considerazioni della relazione geologica – applicativa allegata al Nuovo P.G.T. come elemento essenziale ed integrante delle presenti N.T.A., viene fatto obbligo, prima del rilascio del permesso di costruire e in sede di D.I.A. di verificare la conformità di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilità geologica per le azioni di piano della relazione anzidetta con opportuni ed adeguati studi geologici da sottoporre all'approvazione del Responsabile del servizio e delle Commissioni edilizia, ecologica ed ambientale comunali. Il tutto come previsto dai disposti della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e successive varianti.

#### d. Destinazioni d'uso

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



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

Per gli interventi non assoggettati a Piani Attuativi oltre ai parcheggi di uso privato pari a 1,00 mq/10 mc di volume edificato di cui sopra si dovrà prevedere un posto auto su area privata a disposizione pubblica della superficie minima di mq 12,50 (2,50x5,00 [m]). Oltre a quanto sopra si precisa che, viste le valutazioni di sintesi, la fattibilità geologica per le azioni di piano e le relative considerazioni della relazione geologica – applicativa allegata al Nuovo P.G.T. come elemento essenziale ed integrante delle presenti N.T.A., viene fatto obbligo, prima del rilascio del permesso di costruire e in sede di D.I.A. di verificare la conformità di ogni intervento con le indicazioni e le prescrizioni delle classi da 1 a 4 di cui alla fattibilità geologica per le azioni di piano della relazione anzidetta con opportuni ed adeguati studi geologici da sottoporre all'approvazione del Responsabile del servizio e delle Commissioni edilizia, ecologica ed ambientale comunali. Il tutto come previsto dai disposti della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e successive varianti.

#### d. Destinazioni d'uso

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

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

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

#### e. Prescrizioni tipo-morfologiche

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

f. Pergolati, PERGO-TENDE e gazebo, manufatti accessori, barbecue

E' ammessa la realizzazione di pergolati, PERGO-TENDE o gazebo, e manufatti accessori, posati su spazi lastricati o destinati a giardino. Tali strutture non potranno essere posizionate a meno di m 1,50 dai confini di proprietà. La loro tipologia e le caratteristiche compositive dovranno essere le seguenti:

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

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

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

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

g. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti

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

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

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

**IMMOBILI ISOLATI IN ZONE NON URBANIZZATE**

(Puntualmente individuati numericamente)

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

- a) le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggiore rispetto possibile delle strutture originarie;
- b) i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre, nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecnologie ad essi assimilabili per effetto visivo;
- c) il manto di copertura degli edifici rurali destinati all'abitazione dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore. Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto;
- d) le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate.

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

**PRIMO GRADO**

**EDIFICI SOGGETTI A RESTAURO DELL' INVOLUCRO ESTERNO, ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO TIPO-PLANIMETRICO E DEI CARATTERI DELLE COPERTURE** Tali edifici possono essere oggetto di interventi di cui ALL'ART. 27 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I. nonchè di interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di

accorpamento o suddivisione delle stesse purchè ciò non comporti alterazioni o modifiche dei percorsi verticali ed orizzontali comuni (scale, pianerottoli, ecc.). E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-artistici o architettonici di epoche successive DEBITAMENTE DOCUMENTATI.

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

#### SECONDO GRADO

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

#### TERZO GRADO

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

#### QUARTO GRADO

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

## QUINTO GRADO

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

## SESTO GRADO

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

## SETTIMO GRADO

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

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

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

Per un'ulteriore esplicitazione delle presenti prescrizioni ed una migliore individuazione degli immobili testè normati, SI VEDANO LE SCHEDE DI RILEVAMENTO SPECIFICHE ALLEGATE ALLE PRESENTI NORME.

Per i soli edifici condonati ai sensi della L. 326/2003 SI DOVRA' FARE RIFERIMENTO AL 5° GRADO DI INTERVENTO senza POSSIBILITA' DI mutamento della destinazione d'uso.

### Art. III.4.2.3. Ambito CONSOLIDATO produttivo e CONSOLIDATO commerciale

#### a. Definizione e principi

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

#### b. Modalità di intervento

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

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

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

c. Indici e parametri urbanistici ed edilizi

			1,00 PRODUTTIVO/ ARTIGIANALE	
If	Indice di fabbricabilità fondiaria	MQ/mq		(1)
			1,00 COMMERCIAL E/TERZIARIO	
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	1,00	(2)
Qc	Rapporto di copertura	%	50(1) 60(2)	
Ip	Indice di permeabilità	%	15(1) 15(2)	
			10,50 PRODUTTIVO/ ARTIGIANALE	
H	Altezza	ml	10,00 COMMERCIALE L/TERZIARIO	
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	Art. I.4.2.2	
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml	Art. I.4.2.3	
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml	Art. I.4.2.4	

(1) Nel caso di destinazioni rientranti nella categoria delle attività terziarie/COMMERCIALI;

(2) Nel caso di destinazioni rientranti nella categoria delle attività secondarie non inquinanti di cui all'art. I.3.1.4.

Per le attività commerciali/TERZIARIE si dovranno considerare le norme del Titolo 6 "Norme specifiche" delle N.T.A. del Piano delle Regole senza tralasciare l'analisi specifica sia nella relazione del Documento di Piano (settore produttivo) che nell'analisi della struttura socio-economica e storica di Albano Sant'Alessandro del Piano delle Regole.

d. Compensazione ambientale

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

- parcheggi di uso privato DI SUPERFICIE pari a mq 1,00/10 mc di volume edificato TALE CONTEGGIO POTRA' COMPRENDERE LA SUPERFICIE NECESSARIA PER LA SOLA manovra;
- aree di mitigazione pari al 5% della superficie territoriale.

e. Destinazioni d'uso

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	AMMESSA	NON AMMESSA
residenza	residenza	x (1)	
attività primarie	agricoltura		x
attività secondarie	industria	x	
	artigianato		x
	depositi e magazzini	x	

	produttivo insalubre		x (2)
vità terziarie	ricettivo	x	
	esercizio di vicinato		x
	medie strutture di vendita		x (3)
	grande struttura di vendita		x (3)
	centro commerciale		x (3)
	commercio ingrosso	x	
	uffici direzionali	x	
	uffici minori		x
	laboratori		x
trezzature private	attrezzature private		x
impianti tecnologici		x	
attrezzature pubbliche	attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale	x	
	residenza pubblica		x

1. con un massimo di MQ 100 relativi ad un unico alloggio per il titolare o per il custode;

2. in aggiunta a quanto stabilito all'art. 1.3.2.3 si precisa che ai sensi dell'art. 216 del Testo Unico delle leggi sanitarie "un'industria o manifattura iscritta nella prima classe già presente nel tessuto consolidato di Albano Sant'Alessandro potrà permanere nell'abitato, quante volte l'industriale che l'esercita provi che, per l'introduzione di nuovi metodi o speciali cautele, il suo esercizio non reca nocimento alla salute del vicinato";

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

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

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

Su tutto il territorio comunale sono vietate:

- le aperture di cave;
- discariche di alcun tipo;
- nuovi impianti per il trattamento di rifiuti PERICOLOSI e l'ampliamento di quelli esistenti;
- qualsiasi attività DI NUOVA INSTALLAZIONE (ESCLUSE QUINDI QUELLE ESISTENTI ALL'ADOZIONE DEL PRESENTE STRUMENTO URBANISTICO) ritenuta nociva per l'ambiente che effettua, in tutto o in parte, lavorazioni insalubri non potrà trovare nuova collocazione nel tessuto consolidato di Albano Sant'Alessandro onde per cui tali nuove lavorazioni saranno insediabili con tutte le cautele stabilite per legge a difesa dell'ambiente nelle zone dell'ambito produttivo di trasformazione, purchè le stesse siano finalizzate al trasferimento delle attività analoghe insediate all'interno delle zone residenziali al momento dell'adozione del nuovo P.G.T. comprendendo in particolare le attività di cernita, smistamento, trasformazione, riciclaggio e/o smaltimento di rifiuti urbani, industriali, secondari e/o speciali inceneritori di qualsiasi genere, impianti di compostaggio, macelli, lavorazioni di lapidei e impianti e/o laboratori nucleari e comunque secondo la normativa e della legislazione vigente di settore. PER LE ATTIVITA' ESISTENTI ALL'ATTO DI APPROVAZIONE DELLA PRESENTE VARIANTE AL P.G.T., CHE DOVESSERO IN FUTURO DIVENIRE INSALUBRI, BISOGNERA' RIFERIRSI ALLA SPECIFICA NORMATIVA IN MATERIA E VALUTARNE DI CONSEGUENZA LA COMPATIBILITA' CON IL TESSUTO ALL'INTERNO DEL QUALE RISULTANO INSERITE.

#### Art. III.4.2.4. Ambito per verde privato

a. Definizione e principi

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

#### b. Modalità di intervento

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

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

Qc	Rapporto di copertura	%	10	(1)
Ip	Indice di permeabilità	%	80	
H	Altezza	piani	1 f.t.	(2)
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	Art. I.4.2.2	
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml	Art. I.4.2.3	
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml	Art. I.4.2.4	

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

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

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

#### d. Destinazioni d'uso

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

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

#### a. Definizione e principi

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

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

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

#### b. Modalità di intervento

Le previsioni trovano attuazione mediante interventi edilizi diretti.

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

Uf	Indice di utilizzazione fondiaria	mq/mq	0,15	(1)
Qc	Rapporto di copertura	%	50	
Ip	Indice di permeabilità	%	15	
H	Altezza	piani	1 f.t.	
Dc	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml	Art. I.4.2.2	
Df	Distanze minima tra fabbricati	ml	Art. I.4.2.3	
Ds	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml	Art. I.4.2.4	

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

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

#### d. Destinazioni d'uso

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

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

#### Art. III.4.3.1. Ambito agricolo

Sono comprese in tale ambito le aree e le costruzioni destinate all'agricoltura. All'interno di tali aree sono individuati con apposita

simbologia, sulla tavola di sintesi, le cascine e gli immobili che presentano rilevante valore storico-ambientale e per i quali vengono conseguentemente dettate prescrizioni particolari nelle norme della valenza paesistica di cui al Titolo 3. Per gli ambiti di cui al presente articolo si rimanda alle prescrizioni di cui alla Legge Regionale n°12/2005, Titolo III art. 59, 60, 61, 62, 62 bis ai quali si rimanda per il controllo e la gestione dell'attività ed inoltre si specifica quanto segue: Per le aree agricole ricomprese nel P.L.I.S. delle Valli d'Argon e nelle aree protette/PLIS DEI CASTELLI del monte Tomenone e del torrente Zerra, si rimanda al Titolo 2, Art. III.2.1.1 punti 1) – 2) – 3) delle presenti norme le cui prescrizioni sono prevalenti sulle norme del presente Capo 3.

#### Interventi ammissibili

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

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

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

Dc = 10.00mt. Minima;

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

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

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

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

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

o 600 m per allevamenti di suini;

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

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

o 300 m per allevamenti di struzzi;

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

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

delle sostanze maleodoranti.

Le distanze di cui al presente articolo non si applicano ai piccoli allevamenti di tipo familiare così come definiti dai successivi articoli. A distanze inferiori rispetto a quelle indicate potrà essere concesso l'ampliamento o il miglioramento delle strutture dal punto di vista funzionale purchè vengano adottati opportuni interventi per la tutela igienico – sanitaria e purchè vengano previste idonee misure per la salvaguardia dell'ambiente.

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

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

o 100 m per tutte le tipologie di allevamento;

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

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

Parcheggi pertinenti le costruzioni: 3 mq/10 mc.

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

#### Residenza a servizio dell'azienda agricola

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

Hmax = 10,00 m

Dc = 10,00 m minima

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

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

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

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

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

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

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

#### Presupposti soggettivi e oggettivi

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

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, della L.R. 12/2005 a titolo gratuito;
- b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la

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

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

2. Il permesso di costruire è subordinato:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sono altresì vietati:

- l'apertura di qualsiasi discarica;

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

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

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

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

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

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

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

Sono fatte salve specifiche norme contenute nei successivi articoli.

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

#### Realizzazione di serre per coltivazioni intensive

Le serre per la realizzazione di colture intensive mobili e/o temporanee, i tunnel, e/o ogni altro tipo di copertura (anche parziale) con qualsiasi materiale di protezione fissato appoggiato, sospeso, arrotolato a strutture di sostegno foggia e forma (curvate ad arco, poligonali, inclinate, orizzontali, oblique verticali, a barriera sui lati longitudinali) sono ammesse con il solo limite del rapporto di copertura rispetto al terreno disponibile. La superficie coperta non potrà superare il 20% (comprensiva sia della quota per serre stagionali che della quota per serre fisse) dell'intera superficie aziendale con vincolo planivolumetrico registrato. I permessi di costruzione verranno rilasciati esclusivamente agli aventi titoli ai sensi della L.R. n° 12 del 11 marzo 2005 e successive modifiche.

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

#### Fasce di ricontestualizzazione paesistica

La realizzazione di nuove strutture necessarie alla conduzione del fondo sarà possibile nel rispetto delle norme di cui all'art. 66 delle N.T.A. del P.T.C.P., mentre la realizzazione di serre è totalmente vietate nelle aree del P.L.I.S. delle Valli d'Argon e aree

protette/PLIS DEI CASTELLI del monte Tomenone e del torrente Zerra (fatte salve quelle esistenti autorizzate che permangono congelate nello stato di fatto) ed è subordinata alla preventiva realizzazione di fasce di ricontestualizzazione paesistica con specie vegetali autoctone come da schema.

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

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

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

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

#### Punto 01

##### Movimenti di terreno coltivo

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

#### Punto 02

##### Mobilità, accessi e strade poderali

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

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

#### Punto 03

##### Recinzioni

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

#### Punto 04

##### Raccolta recapito delle acque meteoriche

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

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

#### PUNTO 05

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

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

*Capo4           Ambiti destinati alla viabilità ed Ambiti di rispetto*

Art. III.4.4.1.   Ambito per la viabilità

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

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

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

## **Titolo 6      Norme specifiche**

### *Capo 1      Norme sulle attività commerciali*

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

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

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

- alimentare;
- non alimentare.

Per le attività commerciali si dovranno considerare le norme del Titolo 6 "Norme specifiche" delle N.T.A. del Piano delle Regole senza tralasciare l'analisi specifica sia nella relazione del Documento di Piano (settore produttivo) che nell'analisi della struttura socio-economica e storica di Albano Sant'Alessandro del Piano delle Regole.

Sono individuate le seguenti tipologie distributive:

TABELLA A – TIPOLOGIA DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO

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

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

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

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

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

Apertura di un esercizio di vicinato.

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

Apertura di una media struttura di vendita.

Nei casi in cui, per l'apertura di una media struttura di vendita conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di presentare la D.I.A. di cui all' art. 5 della L.R. n°1/07, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dalla D.G.R. 3/07 n° 4502 e s.m.e.i.. Qualora non ci si avvalga della facoltà di presentare una D.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie.

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

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

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

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

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

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

### Art. III.6.1.3. Insedimento attività commerciali

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per il reperimento degli spazi da destinare a parcheggio degli insediamenti commerciali è di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali; per queste fasce di rispetto i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere un'adeguata sistemazione

paesaggistica. I parcheggi a raso dovranno prevedere obbligatoriamente adeguate alberature di Hmin di m. 2,50. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Elaborati

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

#### Allegati

Allegato 01	Carta d'inquadramento territoriale	Varie	
Allegato 02	Carta geolitologica	1:5000	
Allegato 03	Carta IDROGEOLOGICA ED IDROLOGICA	1:5000	
Allegato 04	SEZIONE IDROGEOLOGICA	V arie	
Allegato 05	Carta DELLA permeabilità	1:5000	
Allegato 06	Carta di sintesi	1:5000	
Allegato 07	Carta della fattibilità geologica di piano – settore NW	1:2000	
Allegato 08	Carta della fattibilità geologica di piano – settore NE	1:2000	
Allegato 09	Carta della fattibilità geologica di piano – settore SW	1:2000	
Allegato 10	Carta della fattibilità geologica di piano – settore SE	1:2000	
Allegato 11	Carta della fattibilità geologica di piano	1:5000	
Allegato 12	Carta della pericolosità sismica LOCALE	1:5000	
Allegato 13	Carta DEI DISSESTI con legenda uniformata P.A.I. (2 COPIE)	1:10000	
ALLEGATO 14	CARTA DEI VINCOLI (2 TAV.)	1:5000	
ALLEGATO 15	RELAZIONE TECNICO-ILLUSTRATIVA		
ALLEGATO 16	DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DI ATTO DI NOTORIETA' (ALL. N. 6 ALLA D.G.R. 19/06/2017, N. 6738		

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

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

### Art.III.7.1.2. Norma di raccordo

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

- Gli strumenti di Protezione Civile previsti dagli articoli n.° 2,3 e 4 della Legge Regionale 22 maggio 2004, n.° 16 ("Testo unico delle disposizioni regionali in materia di Protezione Civile");
- Lo studio geologico comunale.

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

### Art.III.7.1.3. NORMA TRANSITORIA

LE TAVOLE DI SEGUITO ELENcate ENTRERANNO IN VIGORE E SOSTITUIRANNO LE TAVOLE CON PARI NUMERO SOLO DOPO IL COLLAUDO DEI LAVORI PER LA REALIZZAZIONE DI ENTRAMBE LE VASCHE 1A E 3A PREVISTE NELLO "STUDIO DI SOTTOBACINO DEI TORRENTI ZERRA E SENIGA":

Tavola PR 2.6 bis	Vincoli sovraordinati (scenario con interventi di laminazione)	scala 1:5.000
Tavola PR 2.6.2.a bis	Vincoli sovraordinati (scenario con interventi di laminazione)	scala 1:2.000
Tavola PR 2.6.2.b bis	Vincoli sovraordinati (scenario con interventi di laminazione)	scala 1:2.000
Tavola PR 2.6.2.c bis	Vincoli sovraordinati (scenario con interventi di laminazione)	scala 1:2.000

## **Titolo 8      Disciplina interpretativa**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Titolo 10      Definizioni**

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

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

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

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

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