

FONTANELLA

PROVINCIA DI BERGAMO

TAVOLA **C1**

VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L. R. n° 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i.

STRALCIO NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE VIGENTI CON EVIDENZIAMENTO IN COLORE DELLE MODIFICHE DA APPORTARE

allegato alla delibera del C.C.n° del di adozione
IL SINDACO IL SEGRETARIO

allegato alla delibera del C.C. n° del di approvazione
IL SINDACO IL SEGRETARIO

pubblicato sul B.U. della Regione Lombardia - serie inserzioni n° in data.....
IL SINDACO IL SEGRETARIO

IL PROGETTISTA

arch. Pezzoli Gianmaria
via Alfieri n°10- Ghisalba(BG)
info@pezzoligianmaria.it

Art. 32 - Destinazione d'uso - norme generali - attribuzione temporale della edificabilità (DP,PR)

Negli ambiti residenziali la destinazione principale è quella abitativa.

In esse nei limiti del successivo 4° comma sono ammesse le seguenti destinazioni compatibili :

- esercizi pubblici, alberghi, negozi nei limiti di cui all'art. 58 60;
- uffici, studi professionali e commerciali;
- magazzini e depositi , limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni;
- piccoli laboratori dell'artigianato di servizio che non producano rumori ne odori molesti o nocivi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni, purché vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale;
- attrezzature pubbliche;

Le destinazioni sopraelencate compatibili con gli insediamenti residenziali non potranno comunque eccedere il 40% del volume e della superficie lorda calpestabile dell'edificio con il limite del 20% per le destinazioni artigianali.

In ogni caso dette destinazioni dovranno risultare di servizio prevalentemente ai residenti del comune. Negli edifici ubicati in ambiti urbani B2 del Piano delle Regole e contrassegnati nelle tavole grafiche con asterisco, la destinazione artigianale potrà raggiungere il 100% della superficie lorda dell'edificio purchè la attività da insediarsi non produca rumori, odori, esalazioni nocive o moleste agli abitanti dei circostanti ambiti residenziali; in detti ambiti le attività esistenti regolarmente autorizzate aventi i sopraindicati requisiti si intendono confermate.

I centri di telefonia fissa e tutte le destinazioni non elencate nei precedenti commi 1° e 2° non sono compatibili con la zona residenziale e pertanto non sono ammissibili nella stessa.

Le aree scoperte, pertinenti agli edifici residenziali, saranno destinate a giardino alberato, ad eccezione delle aree riservate a parcheggio ai sensi dell'art.41 sexies della legge 17/08/1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Una quota non inferiore al 30 % dell'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà essere costituita da superficie scoperta e drenante , da non adibirsi a posti macchina, ne a qualsivoglia tipo di deposito, ne da occuparsi con vani interrati.

Le autorimesse ed in genere i locali accessori alla residenza non comportanti permanenza di persone, qualora realizzati in interrato potranno essere ricavati anche in corrispondenza delle aree scoperte (escludendo da queste le fasce di rispetto stradale) qualora abbiano le caratteristiche da poter essere esclusi dal calcolo del volume ai sensi del precedente art. 16.

Dette autorimesse e locali accessori comuni qualora rispondenti alle caratteristiche sopra elencate sono esonerate dal rispetto delle distanze dai confini.

Nelle zone residenziali esistenti possono essere tollerati gli impianti dell'artigianato di produzione e della industria, funzionanti alla data della delibera consiliare di adozione del P.G.T., fino alla emanazione da parte della Amministrazione Comunale del Programma di graduale trasferimento di detti impianti nella zona specifica, fatta comunque salva, nelle more del trasferimento, l'osservanza di tutte le disposizioni di legge e di regolamento in materia di igiene ambientale.

Le stalle e fabbricati rurali esistenti nelle zone residenziali alla data della deliberazione consiliare di adozione del P.G.T., sentiti i competenti uffici dell'ASL, dovranno essere trasferite in zone rurali secondo tempi e modalità che il Consiglio Comunale stabilirà con specifica deliberazione e programma. E' comunque fatta salva, nelle more del trasferimento, la osservanza di tutte le disposizioni di legge e di regolamento in materia di igiene ambientale.

Nelle zone residenziali, con esclusione degli ambiti urbani B1 e B2, è vietata la realizzazione di costruzioni accessorie pertinenziali di qualsivoglia destinazione (autorimesse, ripostigli, lavanderie, centrali termiche, ecc.) isolate, realizzate fuori terra. Esse potranno essere realizzate in aderenza al fabbricato principale o sul confine qualora documentino il rispetto delle distanze di mt 5 dai fabbricati, anche accessori, circostanti.

Negli ambiti urbani B1 e B2 dette costruzioni accessorie sono ammesse anche in deroga ai limiti volumetrici e superficiali quando siano realizzate in aderenza alla abitazione principale o sul confine e abbiano le seguenti caratteristiche:

- Superficie lorda di pavimento max. = 18,00 mq.
- Tetto a falda con copertura in coppi o similari.
- Altezza massima di gronda = 2,00 mt. dalla quota di spiccatto
- Costruzione in muratura con pareti intonacate a civile e tinteggiatura con colori chiari od in alternativa costruzioni prefabbricate in legno.
- Serramenti in legno verniciato.
- Rapporto di area non inferiore ad 1/30 della Sup. netta interna.
- Piletta di scarico a pavimento collegata alla rete fognaria.
- Distanza mt. 5,00 dalle strade salvo D.M.2/04/68 n° 1444 – D.L. 16/12/92 n° 495 e fascia di rispetto stradale.
- Non siano realizzate in lamiera, ferro, legname di recupero, plastica e derivati od in materiali similari.
- Rispettino una distanza minima di 5 m dai fabbricati abitativi limitrofi

Fatto salvo quanto disposto dal codice civile, detti manufatti potranno non essere considerati al fine del rispetto delle distanze dai fabbricati.

In tutti gli ambiti residenziali esterni ai nuclei di antica formazione è consentita la realizzazione, alla distanza minima di 5 m dalle strade e in deroga ai limiti volumetrici e superficiali, di piccole casette in legno destinate al ricovero degli attrezzi da giardino e orto aventi una altezza in gronda non superiore a 2 m e una superficie lorda di pavimento non superiore a 9,4 mq

Detti fabbricati potranno essere realizzati in deroga alle norme sulle distanze dai confini e dai fabbricati fissate dal PGT previa assenso scritto delle proprietà circostanti interessate.

La realizzazione dei nuovi 125.357 mc previsti dal Piano delle Regole e dal Documento di Piano è così distribuita nell'arco dei prossimi tre quinquenni:

mc 60.000 nel primo quinquennio

mc 40.000 nel secondo quinquennio

mc 25.357 nel terzo quinquennio

Le volumetrie non realizzate nel quinquennio potranno essere attribuite ai quinquenni successivi con deliberazione della Giunta Comunale.

Come indicato al successivo art. 82 il Comune istituirà un pubblico registro delle volumetrie impegnate e di quelle ancora disponibili.

Art. 46 - Ambiti D2 - produttivi a carattere commerciale di completamento e/o sostituzione e/o ristrutturazione (PR)

In detti ambiti sono ammessi interventi di ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

Uf	0,55 mq/mq di Sf
Q	50 % della sf
Hmax	non superiore alle preesistenti
Dc	7,5 m
De	10,0 m
Ds	7,5 m

Le destinazioni principali, quelle compatibili e quelle non ammesse sono indicate al precedente art.44 facendo però salve le ~~utilizzazioni artigianali autorizzate ed in atto~~ superfici artigianali autorizzate alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

**Art. 47 - Ambito D3 - produttivo di deposito, stoccaggio e artigianato di servizio
soggetto a Piano Attuativo (PR)**

In tali ambiti sono consentiti gli interventi di ristrutturazione, di riedificazione, di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione.

Gli interventi eccedenti la straordinaria manutenzione ed il semplice cambio di destinazione d'uso dovranno essere ~~preceduti dalla approvazione di un piano di lottizzazione~~. attuati mediante permesso di costruire convenzionato.

Alla zona si applicano i seguenti indici di edificabilità :

Uf	=	0,25 mq/mq di Sf
Q max	=	25,00 % Sf
H max	=	9,0 m
Dc	=	6,0 m
De	=	10,0 m
Ds	=	10,0 m salvo prescrizioni P.G.T.

Sino alla ~~attuazione del Piano di Lottizzazione~~ approvazione del permesso di costruire convenzionato sono confermate le attività esistenti nella zona per le quali non sono consentiti ampliamenti.

L'operatore dovrà individuare e realizzare le aree da destinare ad attrezzature funzionali agli insediamenti nella misura di ~~1.450~~ 700 mq. , salvo facoltà per il comune in sede di convenzionamento del permesso di costruire di consentirne la parziale monetizzazione.

Nell'area le destinazioni principali sono quelle di deposito, stoccaggio di merci o materiali non pericolosi nonché l'artigianato di servizio; sono compatibili le attività indicate come tali dal primo e secondo comma del precedente art. 44..

Art. 58 bis - Ambito D15 - produttivo artigianale e industriale confermato con possibilità di sostituzione, ristrutturazione ed ampliamento (PR)

In tale ambito sono ammessi interventi di ristrutturazione, ricostruzione e ampliamento nel rispetto delle seguenti prescrizioni specifiche:

Uf	= 0,55	mq/mq di Sf
Q	= 50	% della Sf
Hmax	= 8.5	m salvo maggiori altezze esistenti
Dc	= 7,5	m
De	= 10,0	m
Ds	= 7.5	m salvo prescrizioni del P.G.T.

Le destinazioni principali, quelle compatibili e quelle non ammesse sono indicate al precedente art.44 ritenendosi però confermate le superfici commerciali autorizzate o in essere alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio.

Gli interventi eccedenti la straordinaria manutenzione si attuano a mezzo di permessi di costruire convenzionati di cui il primo dovrà prevedere, a titolo di standards di qualità, una contribuzione in opere pubbliche del valore non inferiore a 60.000,00 € Assolto che sia il succitato standards di qualità potranno essere ammessi interventi con titoli edilizi non convenzionati.

NB: articolo di nuova introduzione

Art. 73 - Recinzioni, accessi carrali - (PR,DP,PS)

E' consentito eseguire recinzioni in tutti gli ambiti consolidati e in quelli di completamento a carattere residenziale, produttivo, terziario.

I tracciati e le caratteristiche di tali manufatti verranno fissate dal Responsabile del Settore, tenuto conto della sicurezza della viabilità e del decoro; esse non potranno comunque avere altezza superiore a m 2,0 di cui la parte superiore trasparente per almeno m 1,2; l'altezza è riferita alla quota di marciapiede o in mancanza alla quota stradale.; **la quota di trasparenza della recinzione non dovrà essere inferiore al 20% della sua superficie.**

Le recinzioni da eseguirsi all'interno degli ambiti di trasformazione o comunque delle aree interessate da strumenti urbanistici esecutivi, sono assoggettate alle prescrizioni specifiche dettate dagli strumenti attuativi che ne disciplineranno la edificazione e la urbanizzazione.

In ogni caso gli accessi carrali dovranno essere arretrati rispetto al filo esterno della recinzione fronteggiante vie o piazze di un minimo di m 5.0; detta norma non si applica negli ambiti A e B nei quali potranno essere autorizzate soluzioni alternative per motivate ragioni di inserimento ambientale e/o di evidente impraticabilità verificate dal responsabile del Settore.

Sono fatte salve le prescrizioni di cui al precedente art. 19.

Il Regolamento Edilizio Comunale potrà dettare specifiche ed integrative norme in materia.