

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**INDICE**

<b>Capo I</b>	<b>Norme generali</b>	
Art. 1	Contenuto del P.R.G.	pag.06
Art. 2	Applicazione delle N.T.A.	pag.07
Art. 3	Elementi costitutivi ed elaborati del P.R.G.	pag.08
<b>Capo II</b>	<b>Operatività del P.R.G.</b>	
Art. 4	Operatività del P.R.G.	pag.09
Art. 5	Piani Attuativi	pag.10
Art. 6	Piani Particolareggiati	pag.11
Art. 7	Piani di Recupero	pag.12
Art. 8	Piani di edilizia economica e popolare	pag.14
Art. 9	Piani per Insediamenti Produttivi	pag.15
Art. 10	Piani Particolareggiati unitari per i Centri Storici	pag.16
Art. 11	Piani Particolareggiati unitari di Recupero Abitativo	pag.17
Art. 12	Regolamento edilizio	pag.18
Art. 13	Concessioni edilizie - autorizzazioni	pag.19
Art. 14	Obbligatorietà di progettazione unitaria	pag.20
<b>Capo III</b>	<b>Opere ed oneri di urbanizzazione</b>	
Art. 15	Opere di urbanizzazione primaria	pag.21
Art. 16	Opere di urbanizzazione secondaria	pag.22
Art. 17	Opere per lo smaltimento rifiuti	pag.23
Art. 18	Aree ed attrezzature pubbliche di interesse ed uso pubblico	pag.24
<b>Capo IV</b>	<b>Indici urbanistici e parametri edilizi</b>	
Art. 19	Descrizione degli indici urbanistici e dei parametri edilizi	pag.26
Art. 20	Applicazione degli indici urbanistici densità di fabbricazione	pag.31
<b>Capo V</b>	<b>Infrastrutture viarie e per le comunicazioni - zone di rispetto</b>	
Art. 21	Tipologia e rispetto stradale	pag.32
Art. 22	Altre zone di rispetto: cimiteriale, dei tracciati ferroviari, dei pozzi e delle sorgenti, degli elettrodotti, verde di filtro	pag.34
Art. 23	Caratteristiche delle strade private	pag.35

Art. 24	Accessi carrabili ai lotti	pag.36
<b>Capo VI</b>	<b>Azzonamento generale</b>	
Art. 25	Divisione del territorio comunale in zone	pag.37
<b>Capo VII</b>	<b>Zone ad uso prevalentemente residenziale</b>	
Art. 26	Destinazioni d'uso	pag.38
Art. 26 bis	Limitazioni all'insediamento di attività commerciali	pag.40
Art. 27	Zona B - Residenziale di contenimento allo stato di fatto	pag.41
Art. 28	Zona B1- Residenziale di contenimento	pag.42
Art. 29	Zona B2- Residenziale di completamento già oggetto di P.A.	pag.43
Art. 30	Zona B3 - Residenziale di completamento in giardini privati di pregio	pag.44
Art. 31	Zona C1 - Residenziale di nuova edificazione	pag.45
Art. 32	Zona C2 -Residenziale di nuova espansione soggetta a P.A.	pag.46
Art. 33	Zona C3- Residenziale di nuova espansione soggetta a P.A.	pag.48
<b>Capo VIII</b>	<b>Zone ad uso produttivo con destinazione prevalentemente artigianale/industriale</b>	
Art. 34	Destinazioni d'uso	pag.50
Art. 35	Zona D1 - Industriale - artigianale di completamento	pag.51
Art. 36	Zona D2-Industriale - artigianale di completamento già oggetto di P.A.	pag.52
Art. 37	Zona D3- Industriale - artigianale di espansione soggetta a P.A.	pag.53
Art. 38	Zona D4- Industriale - artigianale di trasformazione soggetta a P.A.	pag.55
<b>Capo IX</b>	<b>Zone ad uso terziario - commerciali</b>	
Art. 39	Insediamenti terziario - commerciali	pag.57
Art. 40	Centro di interscambio	pag.58
Art. 41	Zona D5 – industriale/artigianale speciale di completamento per la Produzione di conglomerato bituminoso	pag.60
<b>Capo X</b>	<b>Zone ad uso agricolo</b>	
Art. 42	Zona agricola E1	pag.61
<b>Capo XI</b>	<b>Aree ed attrezzature pubbliche o di uso ed interesse pubblico</b>	
Art. 43	Generalità	pag.63
Art. 44	Aree di parcheggio	pag.64
Art. 45	Aree a verde pubblico o privato e sportivo di uso pubblico	pag.65
Art. 46	Aree per il verde naturale attrezzato a parco pubblico	pag.67
Art. 47	Aree per attrezzature scolastiche e collettive	pag.69
Art. 48	Aree a carattere speciale -	

Art. 49	centro sanitario policlinico di interesse sovracomunale Aree per attrezzature ed impianti tecnologici	pag.70 pag.71
<b>Capo XII</b>	<b>Norme speciali e transitorie</b>	
Art. 50	Osservanza delle norme di legge relative all'abbattimento delle barriere architettoniche	pag.72
Art. 51	Trasposizioni volumetriche	pag.73
Art. 52	Facoltà di deroga	pag.74
Art. 53	Cabine di trasformazione dell'energia elettrica	pag.75
Art. 54	Misure di salvaguardia	pag.76
Art. 55	Misurazione delle aree edificabili	pag.77
Art. 56	Impianti di distribuzione di carburante	pag.78

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**ABBREVIAZIONI E SIMBOLOGIE**

P.T.C.R.	Piano Territoriale di Coordinamento Regionale
P.R.G.	Piano Regolatore Generale
N.T.A.	Norme tecniche di attuazione
R.E.	Regolamento Edilizio
C.E.	Concessione Edilizia
P.A.	Piano Attuativo
P.P.	Piano Particolareggiato
P.R.	Piano di Recupero
P.Z.	Piano di Zona
P.I.P.	Piano di Insediamenti Produttivi
P.E.E.P.	Piano per l'Edilizia Economica e Popolare
P.L.	Piano di Lottizzazione
P.P.C.S.	Piano Particolareggiato Centro Storico
P.P.R.A.	Piano Particolareggiato di Recupero Abitativo
P.L.U.	Piano di Lottizzazione d'Ufficio
P.R.A.	Progetto di Recupero Ambientale
L.	Legge
L.U.	Legge Urbanistica
L.U.I.	Legge Urbanistica Integrata
C.C.	Consiglio Comunale
L.R.	Legge Regionale
L.S.	Legge Sanitaria
D.M.	Decreto Ministeriale
D.I.	Decreto Interministeriale

D.P.R.	Decreto del Presidente della Repubblica
R.D.	Regio Decreto
T.U.	Testo Unico
E.R.	Ente Responsabile dei Servizi Sanitari di Zona (USSL)
S.T.	Superficie territoriale
S.F.	Superficie fondiaria
S1.	Superficie per opere di urbanizzazione primaria
S.2.	Superficie per opere di urbanizzazione secondaria
I.F.	Indice di edificazione fondiaria
I.T.	Indice di edificazione territoriale
S.C.	Superficie Coperta
D.S.	Distanza strade
D.C.	Distanza confini
D.F.	Distanza fabbricati
Q	Rapporto massimo di copertura (%)
H max	Altezza massima (ml)
U.F.	Indice di utilizzazione fondiario
U.T.	Indice di utilizzazione territoriale
S.L.P.	Superficie lorda di pavimento
A.L.	Altezza lorda
A.T.	Attrezzature ed impianti tecnologici

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**CAPO I = NORME GENERALI**

**Art. n. 1**  
**CONTENUTO DEL P.R.G.**

Il P.R.G. definisce l'assetto territoriale e insediativo del territorio comunale, ne stabilisce le norme e ne finalizza gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi.

In particolare il Piano fissa:

- 1) l'uso del suolo per l'intero territorio comunale;
- 2) la tutela e la valorizzazione dei beni storici, culturali, ambientali e paesistici;
- 3) l'uso e la trasformazione degli immobili pubblici e privati esistenti;
- 4) la caratterizzazione quantitativa, funzionale e spaziale delle aree destinate alla residenza, alle attività produttive, culturali e ricreative;
- 5) la qualificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche;
- 6) il tracciato e le caratteristiche della rete infrastrutturale per le comunicazioni;
- 7) le specifiche prescrizioni per ogni operazione di intervento;
- 8) le norme generali e particolari per l'attuazione dello stesso.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 2**

**APPLICAZIONE DELLE N.T.A.**

Ai sensi della legge 17 Agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, della Legge Regionale 15 Aprile 1975, n. 51, e successive modifiche ed integrazioni, la disciplina urbanistica del territorio comunale viene regolata dalle presenti norme che sono parte costituente il Piano Regolatore Generale.

Ogni normativa prevalente sulla strumentazione urbanistica comunale si applica automaticamente senza la necessità di ulteriori modifiche od integrazioni alla presente normativa.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 3**

**ELEMENTI COSTITUTIVI ED ELABORATI DEL P.R.G.**

**Il piano è corredato dei seguenti elaborati:**

Allegato A	Relazione illustrativa
Allegato B	Norme Tecniche di Attuazione
Allegato C	Tabelle calcolo dimensionamento zone omogenee e standard urbanistici
Allegato D	Legenda
Tavola 1	Planimetria di inquadramento territoriale - sintesi delle previsioni urbanistiche comuni confinanti - pianificazione sovracomunale (scala 1/10000)
Tavola 2	Vincoli e perimetri di riferimento (scala 1/5000)
Tavola 3	Crescita urbana (scala 1/5000)
Tavola 4	Planimetria stato di fatto del territorio ( scala 1/5000)
Tavola 5	Analisi stato di fatto del territorio: destinazioni d'uso - tipologie edilizie - standard (scala 1/5000)
Tavola 6A	Azzonamento e viabilità (scala 1/2000)
Tavola 6B	Azzonamento e viabilità (scala 1/2000)
Tavola 7A	Zone omogenee e quantificazione standards urbanistici (1/2000)
Tavola 7B	Zone omogenee e quantificazione standards urbanistici (1/2000)



**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**CAPO II- OPERATIVITÀ' DEL P.R.G.**

**Art. n. 4**  
**OPERATIVITÀ DEL P.R.G.**

Il P.R.G. opera e si attua mediante:

Piani Attuativi (P.A.):

- Piani Particolareggiati (P.P.) di cui agli artt. n. 13 e seguenti della Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Piani di Recupero (P.R.) di cui agli artt. 27, 28, 29, e successivi della Legge 5 Agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Piani di Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 18 Aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Piani per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della Legge 22 Ottobre 1971 n. 865 e successive modificazioni ed integrazioni;
- Piani Particolareggiati unitari di iniziativa pubblica per i Centri Storici (P.P.C.S.);
- Piani Particolareggiati unitari di iniziativa pubblica per il recupero abitativo di zone residenziali degradate (P.P.R.A.);

Concessione Edilizia (C.E.) di cui alla Legge 28 Gennaio 1977, n.10 e successive modificazioni ed integrazioni;

Autorizzazioni Edilizie (A.E.) di cui all'art. 48 Legge n. 457/78, all'art. 7 Legge 25/03/1982 n. 94, all'art. 31 b e 31 c Legge n. 457/78, all'art. 5 Legge 29/05/1982 n. 308.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 5**

**P.A. - PIANI ATTUATIVI**

Sono subordinati alla preventiva approvazione di un piano gli interventi interessanti le zone omogenee individuate e delimitate con apposito contrassegno nelle tavole grafiche di P.R.G., nonché previsti dalle presenti norme tecniche e dalla legislazione vigente in materia.

Ciascun piano attuativo dovrà essere esteso ad almeno ogni unità minima di intervento, individuata dalle tavole grafiche con apposita delimitazione.

Tale prescrizione obbliga alla progettazione unitaria di complessi anche se la loro realizzazione avviene nel tempo per successivi lotti. Pertanto il P.A. dovrà contenere, oltre alle previsioni planivolumetriche, una serie di indicazioni per uniformare i caratteri costruttivi e i materiali all'ambiente.

I piani attuativi sono soggetti alle procedure indicate dalla Legge Regionale 12/03/1984 n. 14, e successive modificazioni.

L'approvazione dei P.A. comporta la stipula di una convenzione nella quale è da prevedersi la cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica previste all'interno dell'ambito di Piano individuato dal P.R.G.

Nei P.A. dovranno essere sempre effettivamente previste le aree a standard per parcheggi e verde, nei minimi di legge.

Le volumetrie esistenti nell'ambito di Piani Attuativi dovranno essere scomutate dalla possibilità edificatoria espressa dal P.A. stesso.

Per quanto riguarda le aree a standard per attrezzature scolastiche e collettive, se non espressamente indicato dal P.R.G. , e solo nel caso di mancanza o carenza di tali aree a destinazione pubblica, e comunque per comprovate esigenze valutate dalla Commissione Edilizia (in sede consultorio) e dal Sindaco (in sede decisionale) , queste potranno essere monetizzate.

E' obbligatorio il parere dell'Ente Responsabile di zona sui piani attuativi ai sensi dell'art. 24 L.R. 39/80.

Per quanto attiene gli impianti elettrici, il lottizzante deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria dalla Circolare Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. del 13/01/1970 n. 227. In particolare deve esibire alla Amministrazione Comunale all'atto del convenzionamento una dichiarazione dell'Enel che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti della rete di distribuzione dell'energia elettrica e delle eventuali cabine di trasformazione.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 6**

**P.P. - PIANI PARTICOLAREGGIATI**

Sono subordinati all'approvazione di piani particolareggiati di cui all'art. 13 della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, i nuovi interventi edilizi nella Zona A , nei casi per i quali non sia previsto un piano di recupero e negli altri casi previsti dal P.R.G..

I Piani Particolareggiati hanno lo scopo di:

- verificare le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico sanitario, lo stato di conservazione edilizia e le destinazioni d'uso degli edifici;
- promuovere, attraverso progetti redatti a scala non inferiore a 1:500, le scelte di assetto planivolumetrico;
- definire particolari standards urbanistici ed edilizi;
- individuare:
  - a) le aree sulle quali ad avvenuta approvazione del piano particolareggiato, gli interventi siano autorizzabili mediante concessione edilizia singola;
  - b) le aree dove gli interventi siano autorizzabili, previo planivolumetrico convenzionato sulla base del piano particolareggiato;
  - c) i beni immobili da destinare ad attrezzature pubbliche.

I piani particolareggiati sono redatti a cura del Comune.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 7**

**P.R. - PIANI DI RECUPERO**

Il P.R.G. individua le zone di recupero ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

Nell'ambito delle zone di recupero, il P.R.G. individua gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati, e le aree per i quali il rilascio della concessione edilizia è subordinato alla formazione di piani di recupero di cui al presente articolo.

Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo e fino ad approvazione dello stesso, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le specifiche previsioni di zona omogenea individuate dal presente P.R.G. .

I piani di recupero prevedono la disciplina per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree interessate, anche attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, individuando le unità minime di intervento .

I piani di recupero sono approvati con la deliberazione del Consiglio Comunale con la quale vengono controdedotte le osservazioni presentate al piano, ed hanno efficacia dal momento in cui questa abbia riportato il visto di legittimità di cui all'art. 59 della Legge 10 Febbraio 1953 n. 62.

Ove la deliberazione del Consiglio Comunale di cui al comma precedente non sia assunta, per ciascun piano di recupero, entro tre anni dalla approvazione del P.R.G. ovvero non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto.

In tal caso, sono consentiti gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le specifiche previsioni di zona omogenea individuata dal presente P.R.G..

Per quanto non stabilito dal presente articolo si applicano ai piani di recupero le disposizioni previste agli articoli 27/28 Legge n. 457/78 e quelle previste per i piani particolareggiati dalla vigente legislazione urbanistica.

Restano ferme le disposizioni e le competenze previste dalle Leggi 1 giugno 1939 n. 1089, e 29 giugno 1939 n. 1497, e successive modifiche ed integrazioni, qualora operanti.

In sede di formazione dei piani di recupero vengono definiti gli standards urbanistici di cui all'art. 22 della Legge Regionale 15 aprile 1975 n. 51, relativi sia alle aree appositamente contrassegnate nelle tavole allegate al P.R.G. sia a quelle aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico necessarie a soddisfare le dotazioni minime di legge. In mancanza di area da cedere a standard sarà possibile ricorrere alla monetizzazione.

I piani di recupero devono contenere i seguenti elaborati:

- relazione circa i caratteri e l'entità dell'intervento;
- planimetria dello stato di fatto aggiornata e dotata delle curve di livello del territorio circostante , almeno in scala 1:500, per un'estensione che consenta di verificare la congruità dell'intervento , con individuazione delle presenze naturalistiche ed ambientali, degli eventuali vincoli di natura idrogeologica e paesaggistica, nonché dell'intorno;
- raffigurazione fotografica a colori che documenti panoramicamente, da più punti di vista, sia le caratteristiche ambientali e naturali che i rapporti paesaggistici che intercorrono tra l'area e il territorio circostante e tale da consentire una valutazione di insieme delle caratteristiche architettoniche;
- stralcio del P.R.G.;
- estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà comprese di recupero;
- relazione geologica nelle aree a vincolo idrogeologico;
- rilievo dello stato di fatto edilizio con indicazioni di superfici e volumi, anche mediante assemblaggio delle planimetrie catastali in scala 1:200; con dotazione e destinazione d'uso degli edifici insistenti sull'area oggetto del piano, eventualmente con estensione degli edifici limitrofi e con descrizione ed evidenziazione delle caratteristiche ed elementi di valore architettonici , storici e tipologici dei singoli edifici;
- progetto di massima dell'intervento di recupero in scala 1:200 con relativa destinazione d'uso, l'indicazione dei metodi costruttivi e dei materiali previsti, le caratteristiche architettoniche , strutturali e tipologiche;
- indicazione dei tipi di intervento (riqualificazione ambientale, manutenzione , consolidamento , ripristino e sostituzione, ect.) su planimetria specifica in scala idonea;
- planivolumetrico in scala idonea con l'individuazione delle aree ad uso pubblico e di quelle da cedere in proprietà al Comune , nonché con l'individuazione delle opere di sistemazione , piantumazione , pavimentazione, degli spazi scoperti, degli accessi, dei parcheggi e relative rampe;
- progetto di massima delle opere di urbanizzazione relative alle aree oggetto di piano di recupero;
- individuazione del programma di intervento (piano dei lavori, mobilità degli abitanti, finanziamenti, ecc.) sotto forma grafica o di relazione;
- schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della L.U. ; nonché con quelli di eventuali deliberazioni specifiche del Consiglio Comunale.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 8**

**P.E.E.P. - PIANI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE**

L'Amministrazione Comunale può procedere, con deliberazione del Consiglio Comunale , alla formazione di un piano delle zone da destinare alla costruzione di alloggi di edilizia economico e popolare (P.E.E.P.) , nonché alle opere e alle aree di standards pubblico, in base alla Legge 18 aprile 1962, n. 167, e Legge 22 ottobre 1971 n. 865, e successive modifiche ed integrazioni.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 9**

**P.I.P. - PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

L'Amministrazione Comunale può procedere con deliberazione del Consiglio Comunale alla formazione di un piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.), sulla base dell'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n. 865 e successive modifiche ed integrazioni , nonché delle Leggi Regionali in materia urbanistica.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 10**

**P.P.C.S. - PIANI PARTICOLAREGGIATI UNITARI DI INIZIATIVA PUBBLICA PER I  
CENTRI STORICI**

In conformità all'art. 17 della Legge Urbanistica Regionale n. 51 del 15/4/1975 e successive modificazioni ed integrazioni, il Piano Regolatore Generale individua i nuclei storici di Ponte San Pietro (capoluogo), Locate e Briolo soggetti ad apposito Piano Particolareggiato unitario di iniziativa pubblica per il Centro Storico.

I P.P.C.S., vigenti e confermati, sono stati approvati dal Consiglio Comunale con le deliberazioni n. 38 del 20/12/1992 e n. 13 del 20/02/1991; dalla Regione Lombardia con i provvedimenti n. 5905 del 7/3/1986 e n. 20972 del 26/5/1987.

Per le intere zone A nelle quali risultano di prossima scadenza i Piani Particolareggiati vigenti, con successivo provvedimento di variante, da assoggettarsi alle procedure di legge, l'Amministrazione comunale dovrà integrare lo strumento urbanistico generale, provvedendo agli adempimenti di cui all'art. 17 della L.R. 51/75. Tale modifica è finalizzata a precisare l'applicabilità dei Piani Particolareggiati in scadenza ponendo l'obbligo di integrare la disciplina edilizia ed urbanistica dello strumento vigente, in modo che la stessa, divenga contenuto permanente dello strumento generale.



**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 11**

**P.P.R.A. - PIANI PARTICOLAREGGIATI UNITARI DI INIZIATIVA PUBBLICA PER IL  
RECUPERO ABITATIVO DI ZONE RESIDENZIALI DEGRADATE.**

Il Piano Regolatore Generale assoggetta a tale Piano esecutivo un'area denominata "Villaggio", mediante apposita perimetrazione.

Detto P.P.R.A., vigente e confermato, é stato approvato dal Consiglio Comunale in data 18/01/1981 con deliberazione n. 12.

Per le intere zone A nelle quali risultano di prossima scadenza i Piani Particolareggiati vigenti, con successivo provvedimento di variante, da assoggettarsi alle procedure di legge, l'Amministrazione comunale dovrà integrare lo strumento urbanistico generale, provvedendo agli adempimenti di cui all'art. 17 della L.R. 51/75. Tale modifica é finalizzata a precisare l'applicabilità dei Piani Particolareggiati in scadenza ponendo l'obbligo di integrare la disciplina edilizia ed urbanistica dello strumento vigente, in modo che la stessa, divenga contenuto permanente dello strumento generale.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 12**

**REGOLAMENTO EDILIZIO**

Entro dodici mesi dall'approvazione della presente Variante al P.R.G. verrà adottato dal Consiglio Comunale un nuovo Regolamento Edilizio , conforme alle prescrizioni del P.R.G. e delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, ed in accordo con il Regolamento Locale di Igiene per la materia sanitaria.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 13**

**C.E. - A.E. - CONCESSIONI EDILIZIE - AUTORIZZAZIONI**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi e l'esecuzione delle opere é subordinata a concessione da parte del Sindaco, ai sensi della Legge 28 gennaio 1977 n. 10 .

La concessione comporta altresì l'atto di impegno dei richiedenti e dei proprietari dell'area al vincolo delle aree di pertinenza dei fabbricati, necessarie ad assicurare il rispetto degli indici volumetrici previsti dal P.R.G. (impegnativa volumetrica) , sia in caso di saturazione della area in oggetto (impegnativa totale) sia in caso di edificazione parziale della medesima (impegnativa parziale).

Le suddette impegnative dovranno essere trascritte e registrate.

Sono soggette a semplice autorizzazione edilizia le opere relative allo smaltimento dei liquami, le opere di straordinaria manutenzione di cui all'art. 48 L. 457/78, quelle di cui all'art. 7 L. 25/3/82 n. 94, quelle di recupero di cui all'art. 31 /b e 31/c L. 457/78, quelle di cui all'art. 5 L. 29/5/82 n. 308 e successive integrazioni e modificazioni.

Sono altresì soggette ad autorizzazione edilizia le opere inerenti la realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni.

L'autorizzazione edilizia é di norma gratuita.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 14**

**OBBLIGATORIETÀ DI PROGETTAZIONE UNITARIA**

In Sindaco, sentita la Commissione Edilizia , al fine di conseguire un risultato architettonico e ambientale di pregio, può prescrivere l'obbligo di progettazione unitaria di un complesso edilizio ed urbanistico , anche se la sua realizzazione potrà avvenire nel tempo per lotti o porzioni di intervento.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**CAPO III = OPERE ED ONERI DI URBANIZZAZIONE**

**Art. n. 15**

**OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Per urbanizzazione primaria si intende l'insieme delle opere , servizi tecnologici e relative aree atti a rendere edificabile un'area.

Sono definite opere di urbanizzazione primaria quelle specificate dall'art. 4 della Legge 29 settembre 1964 n. 47 e dalle tabelle relative alla deliberazione del Consiglio Regionale n. II/557 del 28 luglio 1977 e successive modifiche ed integrazioni, e precisamente:

- a) strade veicolari e pedonali
- b) spazi di sosta e parcheggi
- c) rete fognaria
- d) impianti di depurazione e smaltimento
- e) rete idrica
- f) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas , dei telefoni
- g) pubblica illuminazione
- h) spazi di verde elementare attrezzato

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 16**

**OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

Per opere di urbanizzazione secondaria si intende quell'insieme di servizi ed attrezzature che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile, pubblica collettiva della comunità.

Sono definite opere di urbanizzazione secondaria quelle specificate dall'art. 44 della Legge 22 ottobre 1971, n. 865 e dalle tabelle relative alla deliberazione del Consiglio Regionale n. II/557 del 28 luglio 1977 e successive modifiche ed integrazioni, e precisamente:

- a) asili nido e scuole materne
- b) scuole dell'obbligo
- c) mercati pubblici
- d) delegazioni comunali
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi
- f) impianti sportivi pubblici o ad uso pubblico
- g) servizi civici e centri sociali ed attrezzature culturali, sanitarie e assistenziali
- h) verde pubblico o ad uso pubblico
- i) aree attrezzate a parcheggio di uso pubblico.

**Costituiscono opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi della Legge Regionale 9 maggio 1992 n. 20 le attrezzature per servizi religiosi, quali:**

- immobili destinati al culto;
- immobili destinati all'abitazione dei Ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;
- nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro. (1)

**(1) variante 2**

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n.17**

**OPERE PER LO SMALTIMENTO RIFIUTI**

Per opere per lo smaltimento rifiuti liquidi e solidi si intende l'insieme di servizi e di attrezzature di cui devono disporre gli insediamenti industriali e artigianali per la depurazione e lo smaltimento dei rifiuti.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 18**

**AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE ED USO PUBBLICO**

A norma dell'art. 22 della Legge Regionale 15 aprile 1975, n. 51, e art. 12 L.R. n. 60 - 61/ 1978 i P.A. del P.R.G. sono subordinati ad assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico , in base all'entità dell'insediamento sulla base dei seguenti minimi previsti dal P.R.G.:

- a. per gli ambiti residenziali (attribuendo mediamente ad ogni abitante il volume residenziale di mc. 150) non può essere inferiore a 40 mq/ab o secondo quanto previsto dal P.R.G. e riportato nella tavola di progetto di cui almeno la metà a verde ed attrezzature per il gioco e lo sport;
- b. per insediamenti industriali ed artigianali è stabilita nella misura del 10 % della slp o secondo quanto previsto dal P.R.G. e riportato nella tavola di progetto
- c. per insediamenti commerciali, direzionali, alberghieri e terziari è stabilita nella misura del 100 % della slp degli edifici previsti nelle zone C e D e del 75% (o secondo quanto previsto dal P.R.G. e riportato nella tavola di progetto) della slp degli edifici prevista nelle zone A e B; di tali aree almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo;
- d. per le grandi strutture di vendita di cui all'art. 4, co 5, della LR 14/99, è stabilita nella misura del 200 % di quella di cui al punto sopra riportato;
- e. per piani attuativi previsti nelle zone A e B e con la presenza di funzioni residenziali, direzionali, alberghiere, terziarie, commerciali concernenti esercizi di vicinato è stabilita nella misura del 75% della slp complessiva;
- f. per le residenze turistiche di cui all'art. 19 della LR 51/75 è stabilita nella misura di 17,5 mq/ab.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Variante 4



Le attrezzature computabili ai fini degli standards di cui ai precedenti commi sono soltanto quelle delle quali sia prevista l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

**Sono altresì individuabili come standard urbanistici le attrezzature indicate nel Piano dei Servizi (che costituisce a tutti gli effetti parte integrante del Piano Regolatore Generale).<sup>2</sup>**

Il P.R.G. individua inoltre la localizzazione di impianti ed attrezzature tecnologiche . In tutte le zone verdi ed agricole potrà essere consentita la costruzione di cabine elettriche fuori terra nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesistiche delle zone.

Nel caso sia necessario provvedere alla localizzazione di non previsti impianti tecnologici di livello urbano o locale e/o comprensoriale (comprese le aree ove collocare i contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti), l'Amministrazione Comunale ne potrà individuare la ubicazione e procedere o autorizzarne la realizzazione avvalendosi delle leggi vigenti in materia di opere di pubblica utilità.

---

<sup>2</sup> Variante 6

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**CAPO IV= INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI**

**Art. n. 19**

**DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DEI PARAMETRI EDILIZI**

**1) S.T. = Superficie territoriale (mq)**

Per superficie territoriale, su cui si applica l'indice di fabbricabilità territoriale IT. , si intende l' area compresa nel perimetro di ogni piano attuativo.

Essa viene misurata al lordo della superficie delle sedi stradali e delle fasce di rispetto delle strade e degli spazi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G. nelle tavole di azzonamento.

**2) S.F. = Superficie fondiaria (mq.)**

Per superficie fondiaria , su cui si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria IF, si intende la superficie del lotto edificabile al netto delle strade e degli spazi pubblici esistenti o di progetto, nonché delle fasce di rispetto appositamente contrassegnate nelle tavole grafiche di P.R.G..

**3) S.1. = Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq)**

Comprende le aree di cui all'art. 15 delle presenti norme.

**4) S.2. = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq).**

Comprende le aree di cui all'art. 16 delle presenti norme.

**5) I.F., I.T. = Indice di edificazione fondiaria o territoriale .**

La quota di volume costruibile per mq. di S.F. o S.T.

**6) S.C. = Superficie coperta (mq)**

Area risultante dalla proiezione ortogonale sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo , i porticati , le logge e le verande.

Sono esclusi dal computo dell'area coperta:

- i balconi con sporgenza non superiore a m.1,50, le gronde con sporgenza non superiore a m.2 e le logge con arretramento dal fronte di facciata non superiore a m. 1;
- le pensiline aperte che costituiscono copertura degli accessi degli edifici se non superano 1 piano di altezza e 1/10 della superficie coperta dell'edificio principale;
- le piscine e le vasche all'aperto;

- le aie, le concimaie, in zona agricola;
- i piani caricatori in zona industriale o artigianale.

**7) S.L.P. = Superficie lorda di pavimento (mq):** è la superficie lorda delimitata dalla superficie esterna delle pareti perimetrali. Sono esclusi i balconi, le logge, le pensiline, i lastrici solari, i porticati aperti; sono comprese le logge chiuse, verande, i bow-window. In particolare per gli interventi di carattere produttivo, artigianale, industriale, commerciale e direzionale nelle zone D, concorrono al computo dell'edificabilità, verificata con S.L.P. complessiva, gli edifici di qualsiasi destinazione: locali principali, accessori di servizio, magazzini, autorimesse, impianti, mense, stoccaggio, ecc. compresi i locali interrati o seminterrati.

**8) U.F. = Indice di utilizzazione fondiario :** è il rapporto tra le S.L.P. di tutti i piani e la superficie fondiaria (viene utilizzato per le zone produttive e quelle destinate ad attrezzature di uso collettivo).

**9) U.T. = Indice di utilizzazione territoriale :** è il rapporto tra le S.L.P. di tutti i piani e la superficie territoriale (viene utilizzato per le zone produttive di espansione).

**10) Q = Rapporto massimo di copertura (%)**

È il rapporto tra la superficie coperta  $S_c$  e la superficie fondiaria  $S_F$  misurata in percentuale.

**11) H = Altezza del fabbricato (ml).**

Le altezze dei fabbricati per le varie zone sono quelle previste dalle indicazioni di Piano Regolatore Generale.

L'altezza dei fabbricati viene misurata come differenza tra il piano di spicco e l'intradosso del solaio di copertura del piano abitabile più alto. Per piano di spicco si intende la quota del marciapiede per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di m. 10,00 dal fronte verso la strada dell'edificio, il piano di spicco è quello del piano naturale di campagna. Il Sindaco potrà concedere che si superino le altezze massime quando si tratti di torri campanarie, di ciminiere di opifici o di altre speciali attrezzature tecnologiche.

Nel caso di terreni inclinati si assume la media delle altezze dei fronti del fabbricato.

Nel caso di sottotetti abitabili o mansardati a copertura inclinata si fa riferimento al punto di intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura e il filo esterno del muro perimetrale.

**12) Volume edificabile :** è il prodotto tra la superficie fondiaria e l'indice di edificabilità fondiaria (oppure territoriale per indice territoriale).

**13) Computo del volume:** tale calcolo viene utilizzato per tutti gli edifici ed è da intendersi come la somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento di ogni piano abitabile fuori terra per l'altezza lorda di piano. Nel caso di sottotetti accessibili il volume verrà calcolato dall'intradosso

dell'ultimo solaio calpestabile fino all'intradosso del solaio di copertura; in presenza di seminterrati, nel computo del volume, si terrà conto della parte fuori terra.

Per quanto riguarda gli edifici industriali il volume verrà calcolato moltiplicando la superficie lorda di pavimento per l'altezza del fabbricato considerata dalla quota zero all'intradosso del solaio di copertura

**14) L'altezza lorda di piano (A.L.)** : Il suo valore è pari all'altezza netta interna aumentata di cm. 30, ad eccezione dell'ultimo piano abitabile all'intradosso.

**15) Distanze**: la misura delle distanze va effettuata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra gli elementi che si considerano, escludendo gronde e cornicioni .

**16) Distanze tra fabbricati (D.F.)** : viene misurata tra le fronti dei fabbricati che si fronteggiano, in modo ortogonale alle stesse , con verifica a raggio.

La distanza minima tra due edifici che si fronteggiano , costruiti sul medesimo lotto o su lotti diversi, è stabilita dall'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, per le varie zone omogenee, come riportato di seguito:

**1) Zone A)** : per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, o ricostruzioni le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti , computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

**2) Nuovi edifici ricadenti in altre zone**: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

**3) Zone C)** : è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti , la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani, particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche.

**Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà (DC)** : la distanza di un fabbricato dai confini di proprietà si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra il confine e il fabbricato , esclusi i balconi aperti, ma compresi i balconi chiusi, i portici e i loggiati .

La distanza minima tra i fabbricati dai confini di proprietà si determina applicando l'indice di distacco minimo  $D_m$ , con un minimo assoluto di m. 5,00, salvo i casi in cui è consentita l'edificazione in confine di proprietà , o in comunione , con convenzione stipulata e trascritta tra confinanti.

Le prescrizioni relative alle distanze non si applicano nei seguenti casi:

- a) Nelle operazioni di risanamento conservativo , ristrutturazione e/o parziale ricostruzione nelle zone storiche (A) nel caso le distanze tra i fabbricati e i confini di proprietà non possano essere superiori alle misure preesistenti , computate senza tener conto di eventuali costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore artistico ed ambientale;
- b) Quando i fabbricati siano inseriti in piani di lottizzazione convenzionata con previsioni planivolumetriche;
- c) Quando due fronti prospicienti di due fabbricati siano ambedue cieche; in tal caso la distanza tra le due fronti non può essere inferiore a m. 5, comunque rispettando le distanze dal confine;
- d) Nei casi di deroga previsti dalle specifiche norme di zona;

### **Distanza dei fabbricati dai cigli stradali (DS)**

La distanza dei fabbricati dai cigli stradali si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima del fabbricato, esclusi i balconi aperti ma compresi i balconi chiusi , i portici e i loggiati.

Salvo le eventuali maggiori distanze definite dal limite di arretramento nelle tavole di azionamento del P.R.G. dalle fasce di rispetto stradale azionate, nel rispetto del D.P.R. 26 aprile 1993 n. 147 , le distanze minime dal confine stradale da rispettare nel caso di nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e negli ampliamenti fronteggianti le strade sono le seguenti:

- 1) Interventi da eseguire fuori dai centri abitati , ma entro le zone edificabili o trasformabili mediante attuazione diretta (cioè senza strumento attuativo) , ovvero entro le zone che lo strumento urbanistico generale considera edificabili o trasformabili mediante strumento urbanistico attuativo già vigente:
  - 30 metri dalle autostrade
  - 20 metri dalle strade extraurbane principali
  - 10 metri dalle strade extraurbane secondarie
  - 5 metri dalle strade locali e di quartiere
- 2) Interventi da eseguire fuori dai centri abitati nelle zone non disciplinate dallo strumento urbanistico generale e nelle zone da assoggettare a strumento urbanistico attuativo non vigente:
  - 60 metri dalle autostrade

- 40 metri dalle strade extraurbane principali
- 30 metri dalle strade extraurbane secondarie
- 20 metri dalle strade locali
- 10 metri dalle strade vicinali (cioè dalle strade private fuori dai centri abitati ad uso pubblico)

3) Interventi da eseguire all'interno dei centri abitati:

- 30 metri dalle autostrade
- 20 metri dalle strade urbane di scorrimento
- 5 metri dalle strade urbane di quartiere , locali e vicinali.

Sono esclusi dagli obblighi di cui sopra gli interventi di ristrutturazione , di sopraelevazione , di ricostruzione conseguente a demolizione non integrale dei fabbricati preesistenti , di ampliamento dei fabbricati non fronteggianti strade.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 20**

**APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI DENSITÀ DI FABBRICAZIONE**

Negli interventi attuati mediante piano attuativo, in zone in cui ciò è richiesto dalle presenti norme e dagli elaborati grafici di P.R.G. , la fabbricabilità complessiva va suddivisa in misura proporzionale all'estensione delle proprietà interessate dall'intero piano esecutivo, in modo da perseguire in forma convenzionale la perequazione delle condizioni tra i proprietari.

L'indice di fabbricabilità fondiaria IF si applica alla superficie fondiaria nelle zone in cui sono consentiti gli interventi mediante semplice concessione edilizia.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**CAPO V = INFRASTRUTTURE VIARIE E PER LE COMUNICAZIONI**  
**ZONE DI RISPETTO**

**Art. n. 21**

**TIPOLOGIA E RISPETTO STRADALE**

I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicati dal P.R.G. .

La specificazione delle strade secondarie e di distribuzione interna nelle zone di espansione e di ristrutturazione , o soggette a preventivo P.A. qualora non sia prevista dal P.R.G. , è rinviata ai relativi piani attuativi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alla soluzione planivolumetrica delle zone interessate.

I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie indicati nella tavola di P.R.G. hanno valore indicativo, ed in sede esecutiva potranno avere modesti ritocchi tecnici.

Le fasce di rispetto e le linee di arretramento a lato delle strade in P.R.G. hanno valore prescrittivo:

- vi è vietata ogni nuova costruzione nonché l'ampliamento di quelli esistenti; - sono consentite unicamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. In tali casi il privato richiedente è tenuto alla non pretesa (mediante atto d'obbligo unilaterale, registrato), della indennità di esproprio relativa all'intervento richiesto.

Le aree interessate dalle fasce di rispetto non sono computabili ai fini edificatori.

Sono computabili secondo la destinazione d'uso definita dall'azzonamento di P.R.G. le aree comprese fra la sede stradale e la linea di arretramento.

Nella fasce di rispetto stradale sono consentiti , con vincolo di non indennizzo, i servizi canalizzati, i canali, le aree di sosta ed i parcheggi , le normali recinzioni , le siepi, le opere di sostegno di altezza limitata e le cabine di distribuzione dell'energia elettrica, nonché eventuali attrezzature ad esclusivo servizio pubblico per le sedi viarie, quali stazioni di servizio e rifornimento per autoveicoli, con servizi annessi.

Nel caso si tratti di arterie stradali gestite da Enti Superiori (ANAS, Provincia) l'operazione dovrà ottenere anticipatamente anche l'approvazione di questi.

**Nelle sole fasce di rispetto alla SS Briantea e al previsto asse interurbano, nel tratto esterno al centro abitato così come delimitato ai sensi del vigente Codice della Strada, è ammessa la realizzazione di aree da adibire ad attività di autolavaggio alle seguenti condizioni:**

- la superficie fondiaria massima ammessa è di 1000 mq;



- **il rapporto di copertura massimo Q è del 50 %;**
- **è ammessa la realizzazione di locali di servizio all'attività prevista per una slp massima di mq 50;**
- **tra un impianto e l'altro, nel senso di percorrenza della strada, deve esistere una distanza di almeno 2 km.<sup>3</sup>**

---

<sup>3</sup> variante 4

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 22**

**ZONE DI RISPETTO:**

**CIMITERIALE, TRACCIATI FERROVIARI, POZZI E SORGENTI, ELETTRODOTTI,  
 VERDE DI FILTRO.**

Il P.R.G. individua zone:

- di rispetto cimiteriale - dette zone sono soggette ad inedificabilità e sono destinate esclusivamente ai cimiteri ed alle relative aree di rispetto eventualmente attrezzate a verde, parcheggio, luoghi per la sosta ed il raccoglimento.
- di rispetto ferroviario - dette zone sono soggette ad inedificabilità e sono riservate alla tutela dei terreni ferroviari. Per esse si applicano le disposizioni previste dalla specifica legislazione nazionale vigente.
- verde di filtro - dette zone sono inedificabili e destinate alla piantumazione d'alto fusto con essenze autoctone.

**All'interno della zona di rispetto cimiteriale per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella misura massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) primo comma dell'art. 31 della L 457/78<sup>4</sup>.**

Vi sono inoltre zone di rispetto non localizzate:

- di rispetto dei pozzi di captazione della risorsa idrica di cui all'art. 6 del D.P.R. 24/5/88 n. 236, valgono le disposizioni del medesimo decreto.
- di rispetto da elettrodotti ad alta tensione le distanze da osservarsi nelle edificazioni nel rispetto del D.P.R. 23.4.1992, sono le seguenti:
  - linea 380 KV = 28 m. da qualunque condutture della linea;
  - linea 220 KV = 18 m. da qualunque conduttore della linea;
  - linea 132 KV = 10 m. da qualunque conduttore della linea.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti.

---

<sup>4</sup> variante 4

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 23**

**CARATTERISTICHE DELLE STRADE PRIVATE**

E' vietato procedere , da parte dei privati , all'apertura e alla costruzione di strade private senza concessione edilizia, anche se le stesse coincidono con i tracciati del Piano Regolatore Generale.

Tale concessione è subordinata all'accertamento che la strada proposta non leda le caratteristiche funzionali, fondiari e paesistiche della località , nonché alla sottoscrizione di un atto unilaterale registrato di disponibilità a cedere le aree a favore del Comune.

La sezione minima delle strade private è di m. 6,00.

Nelle zone agricole si applica la stessa sezione minima qualora la strada debba servire più di due edifici; potrà essere di m. 4 in caso diverso.

Le modalità tecniche per la costruzione di dette strade saranno stabilite dal Comune.

La concessione dell'apertura di strade private non impegna il Comune a renderle pubbliche in futuro, riservandosi però tale diritto.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 24**

**ACCESSI CARRABILI AI LOTTI**

Gli accessi ai lotti edificati debbono avere le soglie sistemate in modo che l'acqua piovana dei cortili non fuoriesca sulla strada e che il piano dei marciapiedi esistenti o da costruire non debba, per quanto possibile, essere abbassato in corrispondenza degli accessi medesimi.

I cancelli debbono essere posti in posizione tale che le operazioni di apertura e chiusura degli stessi non rechino inconvenienti alla viabilità pubblica e di norma dovrà essere previsto un arretramento minimo di cinque metri dal ciglio stradale. Detto arretramento non è obbligatorio per gli accessi ai lotti edificati esistenti all'interno del "centro abitato"- definito dall'art.3, par.8, del Codice della Strada-.

A tal fine il Sindaco ha la facoltà di imporre modifiche non solo ai progetti di nuova costruzione, ma anche agli accessi esistenti mediante apposita ordinanza.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**CAPO VI = AZZONAMENTO GENERALE**

**Art. n. 25**

**DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE**

Ai fini di un organico assetto della struttura urbana , di una razionale distribuzione delle destinazioni d'uso del suolo e della tutela dei valori naturalistici ed ambientali, il P.R.G. suddivide il territorio comunale in varie zone , per le quali sono previste diverse urbanizzazioni e possibilità d'intervento.

Tali zone sono individuate e destinate graficamente nel progetto di azzonamento allegato, sulla base della classificazione di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 e sono identificate secondo fondamentali ripartizioni, per le quali il P.R.G. fissa le relative caratteristiche ed i vincoli urbanistico-edilizi.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**CAPO VII = ZONE AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE**

**Art. n. 26**  
**DESTINAZIONI D' USO**

Sono considerate zone prevalentemente residenziali le zone A,B,C. Esse devono essere prevalentemente destinate ad abitazioni.

In esse **non saranno pertanto ammesse destinazioni diverse dalla residenza ad eccezione di quelle di seguito riportate:**<sup>5</sup>

- negozi e magazzini per la vendita al dettaglio, pubblici esercizi, **nel rispetto delle limitazioni riportate nel successivo art. 26bis;**<sup>6</sup>

- banche ed uffici in genere , studi professionali, agenzie commerciali, istituzioni complementari;

- alberghi e ristoranti;

- sedi per l'esercizio delle attività sociali , assistenziali ed associative;

- attività artigianali di servizio che non producano emissioni moleste e nocive , e comunque con esclusione delle attività insalubri di prima classe come da D.M. 2/3/87 , purché vengano realizzati con tipologie conformi ed omogenee alla zona residenziale;

- autorimesse pubbliche e stazioni di servizio, sempre che si provveda ad una adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di parcheggio , nonché ad una conveniente protezione contro i rumori molesti e l'inquinamento atmosferico.

~~Le destinazioni compatibili con la residenza non possono superare il 30% del volume complessivo dell'edificio, includendo le destinazioni già insediate.~~ (vedi variante n. 4)

---

<sup>5</sup> variante 4

<sup>6</sup> variante 4

**Qualsiasi modifica della destinazione d'uso, qualora attuata con opere edilizie e nell'ambito delle fattispecie sopra riportate, è soggetta al reperimento degli standard così come definiti al precedente art. 18 delle presenti NTA.**

**E' altresì obbligatorio procedere con il reperimento degli standard secondo i dettami dell'art. 18 delle presenti NTA per i mutamenti di destinazione d'uso di aree o edifici adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato anche se attuati senza opere edilizie. Per le sole zone A e B è ammessa la monetizzazione degli standard, qualora venga dimostrata l'effettiva impossibilità di reperire le superfici relative da destinare a standard<sup>7</sup>.**

Le aree scoperte pertinenti agli edifici residenziali saranno prevalentemente destinate a giardino alberato, ad eccezione delle aree destinate a parcheggio ai sensi della Legge 24/3/1989 n. 122 (1mq/10 mc).

Non è comunque ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie e simili, di carattere provvisorio, anche se prefabbricate, fatta eccezione per le baracche di cantiere. Queste dovranno essere rimosse entro due mesi dalla fine dei lavori e comunque prima di inoltrare al Comune le richieste di agibilità o abitabilità.

---

---

<sup>7</sup> variante 4

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 26 bis**

**LIMITAZIONI ALL'INSEDIAMENTO DI ATTIVITA' COMMERCIALI**

Nelle zone A, B e C, nei limiti specificati nell'appena riportato art 26, è ammesso l'insediamento di:

- zone A e B: esercizi di vicinato così come definiti all'art. 4 del D.Lgs 114/98;
- zone C: esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, quest'ultime con superficie di vendita non superiore a 500 mq.

Si precisa come per superficie di vendita si deve intendere l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata dai banchi, scaffalature e simili; non costituisce invece superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. (1)

---

(1) articolo introdotto dalla variante n. 4



**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 27**

**ZONA B :**

**RESIDENZIALE DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO**

Sono le aree residenziali già compiute e per esse si prevede il contenimento allo stato di fatto, con il divieto di ogni incremento volumetrico.

Sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di ristrutturazione edilizia nei limiti dei volumi esistenti.

E' consentito l'utilizzo dei sottotetti a scopo residenziale qualora sussistano i requisiti di cui alla L.R. 15 luglio 1996 n. 15.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 28**  
**ZONA B1 :**  
**RESIDENZIALE DI CONTENIMENTO**

Nella zona l'intervento é consentito attraverso concessione edilizia diretta.

Tutti gli interventi sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici e limiti di zona.

I.F. = 1,0 mc/mq

H = 9,00 ml

Q = 0,35

D.C. = 5,00 m salvo ristrutturazioni ed interventi nei perimetri esistenti

D.F. = 10,00 m salvo ristrutturazioni ed interventi nei perimetri esistenti

D.S. = 5,00 m salvo ristrutturazioni ed interventi nei perimetri esistenti e nel rispetto di eventuali arretramenti fissati dall'azzonamento di P.R.G..

- E' consentito l'utilizzo dei sottotetti a scopo residenziale qualora sussistano i requisiti di cui alla L.R. 15 luglio 1996 n. 15.

- E' ammessa, anche superando le volumetrie massime ammissibili e ferme restando le altezze massime di zona, la realizzazione di mansarde abitabili in sopraelevazione con altezza pari a m. ~~(2,00)~~ **2,10 (1)** nel punto più basso, e altezza media ponderale non inferiore a m. ~~(2,40)~~ **2,70, (1)** anche nel caso di distacco minimo intercorrente fra edifici inferiore a m. 10,00 e nel caso di distanze minime dai confini inferiore a m. 5,00. Questo é possibile alla condizione che la distanza fra i fronti edificati non risulti inferiore alla nuova altezza dell'edificio sopraalzato. Qualora il distacco dal ciglio stradale risultasse inferiore a quello minimo prescritto di zona, l'autorizzazione al sopraalzo sarà inoltre subordinata al nulla osta dell'ente proprietario della strada ed alla stipula di una convenzione debitamente registrata e trascritta che sancisca il non indennizzo in caso di esproprio per l'attuazione di opere di viabilità che richiedessero la demolizione del fabbricato sopraalzato.

Sia per l'ampliamento che per i sopraalzi previsti ai precedenti punti, le concessioni edilizie sono subordinate alla stipula di atto unilaterale a favore dell'Amministrazione Comunale concernente l'obbligo di destinare l'uso delle nuove superfici residenziali, per un periodo non inferiore a 10 anni, a parenti o affini sino al secondo grado del proprietario del fabbricato.

Per tutte le costruzioni per le quali esiste una progettazione tipologica omogenea, e per tutti gli edifici plurifamiliari le cui unità abitative sono ripetute e/o simmetriche quali case a schiera e case gemellate, si potrà procedere ad ampliamenti solamente se l'intervento sarà esteso a tutto il blocco edilizio, in modo tale da salvaguardare il concetto di tipologia ripetitiva.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 29**

**ZONA B2 :**

**RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO GIA' OGGETTO DI PIANO ATTUATIVO**

In questa zona gli interventi si attuano nel rispetto delle convenzioni dei P.A. già approvati e vigenti.

Le prescrizioni edilizie e le previsioni edificatorie ammesse sono quelle consentite nei singoli P.A.. Alla scadenza delle convenzioni per i lotti non ancora ultimati si procede secondo le previsioni insediative già convenzionate e con il pagamento integrale degli oneri urbanizzativi vigenti al rilascio delle concessioni .

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 30**

**ZONA B3 :**

**RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO IN GIARDINI PRIVATI DI PREGIO**

Si tratta di aree che per le particolari caratteristiche di interesse ambientale e paesaggistico del lotto e delle pertinenze sono vincolate al mantenimento ed alla salvaguardia dei luoghi.

Sono previsti e consentiti per gli edifici esistenti , interventi di adeguamento igienico-sanitario di manutenzione e di ristrutturazione con un incremento una tantum delle volumetrie esistenti sino al 10%, e con il mantenimento delle altezze massime esistenti.

Tutti gli interventi sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici:

D.C. = 5,00 m

D.S. = 5,00 m

D.F. = 10,00 m

Per quanto riguarda il complesso edilizio denominato "Villa Mapelli" già classificato a ZONA A si confermano le volumetrie esistenti senza possibilità di ampliamento.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 31**  
**ZONA C1 :**  
**RESIDENZIALE DI NUOVA EDIFICAZIONE**

Trattasi di lotti liberi dalla edificazione alla data di adozione del P.R.G. nei quali gli interventi si applicano attraverso concessione edilizia diretta con l'applicazione dei seguenti parametri di edificabilità:

I.F. = 1,0mc/mq

H = 8,00 ml

Q = 0,35

D.C. = 5,00m

D.S. = 5,00 salvo diversi orientamenti di P.R.G.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 32**  
**ZONA C2 :**  
**RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO**

In tali zone il P.R.G. si attua mediante piano attuativo.

Ogni piano attuativo dovrà essere esteso al comparto appositamente perimetrato, nel pieno rispetto delle prescrizioni grafiche sull'organizzazione del verde attrezzato, dei parcheggi, delle strade e dei luoghi collettivi, previsti nelle planimetrie di azionamento di P.R.G..

Ciascun piano attuativo dovrà mettere a disposizione del Comune la dotazione di aree edificabili e di volume edificabile per edilizia economica e popolare pari al 20% delle aree ed al 20% del volume edificabile all'interno del Piano Attuativo.

Per l'intera zona omogenea C2 valgono le seguenti prescrizioni urbanistico - edilizie :

H. max	= 8,00ml
D.S.	= 5,00 m.
D.C.	= 5,00 m.
Q.	= 0,30
I.T.	= 0,8 mc/mq

**Elenco dei Piani Attuativi previsti:**

- P.A. n. 2 - localizzato a Locate
- Per l'attuazione del P.A., oltre agli standards urbanistici prescritti e/o localizzati, sono da realizzare le seguenti opere individuate:pista ciclabile, strada.
  
- P.A. n. 3 - localizzato a Locate
- Per l'attuazione del P.A., oltre agli standards urbanistici prescritti e/o localizzati, sono da realizzare le seguenti opere individuate:pista ciclabile, strada.
  
- P.A. n. 4 - localizzato a Locate
- Per l'attuazione del P.A., oltre agli standards urbanistici prescritti e/o localizzati, sono da realizzare le seguenti opere individuate:pista ciclabile, strada.

- P.A. n. 5 - localizzato a Locate

Volumetria definita mc. 10.000

- Per l'attuazione del P.A., oltre agli standards urbanistici prescritti e/o localizzati, sono da realizzare le seguenti opere individuate:pista ciclabile, strada, percorso pedonale.

La barriera verde localizzata è da realizzarsi all'interno dei lotti edificabili.

- P.A. n. 6 - localizzato a Locate

- Per l'attuazione del P.A., oltre agli standards urbanistici prescritti e/o localizzati, sono da realizzare le seguenti opere individuate:percorso pedonale; A.C.: attrezzatura collettiva consistente in uno spazio pari a mq. 150 di superficie netta posto al piano terra e finito in ogni sua parte da cedere gratuitamente al Comune. Detto intervento sarà scomputabile dalle opere di urbanizzazione secondaria di competenza del P.A. .

- P.A. n. 7 - localizzato a Locate

- Per l'attuazione del P.A., oltre agli standards urbanistici prescritti e/o localizzati, sono da realizzare le seguenti opere individuate:strada.

- P.A. n. 10 - localizzato a Ponte capoluogo

- Per l'attuazione del P.A., oltre agli standards urbanistici prescritti e/o localizzati, sono da realizzare le seguenti opere individuate:percorso pedonale.

- P.A. n. 11 - localizzato a Briolo

- P.A. n. 12 - localizzato in zona Clinica

- Per l'attuazione del P.A., oltre agli standards urbanistici prescritti e/o localizzati, sono da realizzare le seguenti opere individuate: strada.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 33**  
**ZONA C3 :**  
**RESIDENZIALE DI NUOVA ESPANSIONE SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO**

In tali zone il P.R.G. si attua mediante piano attuativo.

Ogni piano attuativo dovrà essere esteso al comparto appositamente perimetrato, nel pieno rispetto delle prescrizioni grafiche sull'organizzazione del verde attrezzato, dei parcheggi, delle strade e dei luoghi collettivi, previsti nelle planimetrie di azzonamento di P.R.G..

Ciascun piano attuativo dovrà mettere a disposizione del Comune la dotazione di aree edificabili e di volume edificabile per edilizia economica e popolare pari al 20% delle aree ed al 20% del volume edificabile all'interno del Piano Attuativo.

Per l'intera zona omogenea C3 valgono le seguenti prescrizioni urbanistico - edilizie :

H. max	= 12,00 ml
D.S.	= 5,00 m.
D.C.	= 5,00 m.
Mc.	= Volumetria definita

**Elenco dei Piani Attuativi previsti:**

- P.A. n. 2 - localizzato a Locate

Volumetria definita mc. 30.000

- Per l'attuazione del P.A., oltre agli standards urbanistici prescritti e/o localizzati, sono da realizzare le seguenti opere individuate: pista ciclabile, percorso pedonale.

Inoltre il P.A. é soggetto alla cessione dell'area localizzata nel comparto ad attrezzature collettive - scolastiche.

**- P.A. n. 3 - localizzato a Ponte capoluogo**

**Volumetria definita mc. 7.000**

**H. max = 9,00 ml**

**- Per l'attuazione del P.A., oltre agli standards urbanistici prescritti e/o localizzati, sono da realizzare le seguenti opere individuate: tratto di nuova viabilità a nord-ovest compresa la parte di rotatoria. (1)**

---

**(1) variante 2**



- P.A. n. 4 - localizzato a Locate

Volumetria definita mc. 15.000

- Per l'attuazione del P.A., oltre agli standards urbanistici prescritti e/o localizzati, sono da realizzare le seguenti opere individuate: pista ciclabile, strada, percorso pedonale.

- P.A. n. 5 - localizzato a Briolo

Volumetria definita mc. 48.000 di cui: mc. 40.000 a destinazione residenziale

mc. 8.000 a destinazione terziario/commerciale

- Per l'attuazione del P.A., oltre agli standards urbanistici prescritti e/o localizzati, sono da realizzare le seguenti opere: strade, impianti sportivi coperti e scoperti localizzati nell'area contrassegnata da apposito segno grafico, in modo tale da consentire un accorpamento degli impianti esistenti, e da concordare nelle modalità di attuazione e nella gestione con l'Amministrazione Comunale.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**CAPO VIII**  
**ZONE AD USI PRODUTTIVI CON DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE**  
**ARTIGIANALE , INDUSTRIALE**

**Art. n. 34**  
**DESTINAZIONI D'USO**

Le zone artigianali e industriali sono destinate ad accogliere impianti produttivi, depositi e magazzini, servizi tecnici e amministrativi con rigorosa esclusione di qualsiasi edificio che non sia direttamente attinente al processo produttivo.

E' inoltre ammessa la destinazione commerciale di pertinenza alla merce derivante dal ciclo produttivo.

Gli impianti produttivi e i processi di lavorazione devono essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali di rifiuto solidi o liquidi.

Il Comune si riserva inoltre la possibilità di emettere con delibera del Consiglio Comunale particolari standards che impianti produttivi e processi di lavorazione dovranno osservare, atti a garantire dai pericoli di inquinamento. Nelle zone industriali per quanto concerne gli indici urbanistici ed edilizi valgono le seguenti norme:

- a- nel calcolo della superficie coperta e del volume, vengono escluse cabine ENEL, depuratori, serbatoi e qualsiasi altro volume tecnico.
  
- b- l'altezza dei fabbricati è misurata dal piano di spiccato fino all'intradosso della struttura portante di copertura.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 35**  
**ZONA D1 :**  
**INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO**

In queste zone sono consentiti interventi edilizi diretti nel rispetto dei seguenti indici di zona:

U.F. = **0,7mq/mq**

H = 12,00 ml (dietro verifica di comprovate esigenze produttive si concede una altezza di ml.15,00, limitatamente agli edifici industriali necessari al ricovero di parti di impianti che richiedano tale altezza).

Per attrezzature ed impianti tecnologici, sempre per motivate esigenze produttive, tale limite non sussiste.

Q = 0,60

D.C. = 5,00 m

D.S. = 7,50 m

Per ogni unità produttiva esistente alla data di adozione della Variante Generale al P.R.G., sarà consentita la realizzazione di n. 1 alloggio per il titolare dell'azienda o il custode per un max di 400 mc. per ogni unità immobiliare

Sono ammessi in deroga alla densità fondiaria ed al rapporto di copertura, se già raggiunti all'adozione del Piano, un incremento una tantum pari al 15% dell'esistente.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 36**  
**ZONA D2 :**  
**INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI COMPLETAMENTO GIA' OGGETTO DI PIANO**  
**ATTUATIVO**

Tali zone sono riferite a comparti compresi da piani attuativi convenzionati già approvati e vigenti. Le prescrizioni edilizie e le previsioni edificatorie ammesse sono quelle contenute nei singoli piani vigenti.

Alla scadenza temporale delle singole convenzioni, per il completamento dei lotti non realizzati si dovrà procedere secondo le previsioni insediative già convenzionate e con il pagamento integrale degli oneri urbanizzativi vigenti al rilascio della concessione edilizia.

Per gli interventi ultimati ed in seguito alla scadenza delle convenzioni si potranno applicare gli indici definiti per la zona D1.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 37**

**ZONE D3 :**

**INDUSTRIALE - ARTIGIANALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A PIANO ATTUATIVO**

L'attuazione del P.R.G. avviene attraverso la preventiva adozione ed approvazione di strumento urbanistico attuativo esteso all'intera zona perimetrata sulle tavole di P.R.G..

Le prescrizioni edilizie - urbanistiche per tutta la zona D3 sono le seguenti:

- U.T. = 100%
- H. max. = 12 ml (per le attrezzature ed impianti tecnologici tale limite non sussiste)
- D.S. = 7,50 salvo diverse prescrizioni di P.R.G.
- D.C. = m. 5,00
- Q. = 0,60

Per ogni unità produttiva é consentita la realizzazione di n. 1 alloggio per il titolare dell'azienda o il custode per un max di 400 mc. per ogni unità immobiliare

E' prescrittiva la realizzazione delle attrezzature di interesse collettivo (verde pubblico e parcheggi) localizzate nell'ambito dei singoli comparti assoggettati a Piano Attuativo.

- Nel P.A. n. 2 (localizzato a Briolo), dovrà essere localizzata nell'ambito del P.A. una superficie destinata ad attrezzature collettive pari a mq. 9.100 di interesse pubblico, all'interno della quale dovrà essere realizzato un complesso polifunzionale finalizzato al soddisfacimento delle esigenze del quartiere e delle attività produttive esistenti.

Saranno consentiti spazi per ristorazione, bar, luoghi per il pubblico intrattenimento, attività ed impianti sportivi, salette polifunzionali al servizio dell'associazionismo e disponibili alle attività sociali del quartiere.

Le modalità di attuazione del complesso e la gestione dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale.

- **P.A. n. 4:** riconosciuto di interesse sovracomunale ed assoggettato alle procedure di cui agli articoli 9 e 10 della L.R. 23/97.

L'indice di utilizzazione territoriale é del 60% .

Le aree interne al comparto (contrassegnate con il n.6a dalla R.L.) vengono escluse dalla edificabilità e dovranno essere utilizzate per interventi di mitigazione visiva dell'intervento, con opere di piantumazione e sistemazione a verde, comprendendo anche la realizzazione degli standards di legge.

Il piano attuativo dovrà essere corredato da studi di impatto ambientale, necessari a dimostrare la compatibilità del nuovo polo produttivo rispetto al contesto territoriale e al sistema viabilistico, ed a valutare i relativi effetti urbanistici e territoriali.

**P.A. n. 3: il progetto di p.a. è assoggettato alle seguenti prescrizioni specifiche:**

- Sc max = 15.000 mq
- SIp max = 25.000 mq
- H max = 8,50 ml (per le attrezzature ed impianti tecnologici tale limite non sussiste)

**La convenzione di piano dovrà prevedere la cessione della superficie coperta secondo prezzi di assegnazione caratteristici di un intervento di iniziativa pubblica definiti dal Comune, sulla base delle seguenti graduatorie:**

- **a residenti e/o artigiani di Ponte San Pietro. Si considera la priorità per quelle attività in contrasto con la destinazione di zona.**
- **a soci di cooperative artigiane costituite da almeno 3 anni sul territorio comunale ed iscritti alle stesse da almeno 3 anni. Il piano attuativo prevederà le ulteriori condizioni per l'assegnazione delle aree.**

**Decorsi sei mesi dall'approvazione definitiva del P.A., qualora l'Amministrazione Comunale non provveda a trasmettere le graduatorie con l'identificazione degli assegnatari, così come appena sopra individuati, si considerano decaduti i suddetti criteri.**

**Nell'ambito di piano è ammessa la realizzazione di attività produttive di superficie coperta massima per singola unità produttiva di mq 2.000; non sono pertanto ammessi accorpamenti di singole unità tese a superare il valore così come sopra individuato.**

**Nell'ambito di piano non sono ammesse attività produttive insalubri di I classe, così come definite dal D.M. 5 settembre 1994.<sup>8</sup>**

---

<sup>8</sup> variante 3

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 38**  
**ZONA D4 :**  
**INDUSTRIALE-ARTIGIANALE DI TRASFORMAZIONE SOGGETTA A PIANO**  
**ATTUATIVO**

Per queste zone si favorisce la conversione delle strutture ad usi di tipo diverso dei volumi esistenti

Fino all'intervento di riconversione d'uso sono ammessi interventi di carattere manutentivo per le destinazioni esistenti.

Si prevede l'intervento di riconversione attraverso Piani Attuativi per destinazioni di tipo residenziale e terziario-commerciale.

La destinazione terziario-commerciale non potrà superare il 30% del volume ammesso.

Agli interventi si applicano i seguenti parametri:

<b><u>Comparto 1- 2 - 3</u></b> (PA 1- PA 2- PA 3)	H	= 9,00 ml
	I.T.	= 3mc/mq
	Q	=0,40
	D.C.	= 5,0 m
	D.S.	= 7,50 m

Saranno possibili edificazioni in fregio alle strade esistenti, a condizione che vengano realizzati porticati pubblici, per tutta la lunghezza del fronte edificato.

<b><u>Comparto 4</u></b> (PA 4)	H	= 9,00ml
	I.T.	= 2mc/mq
	Q	=0,40
	D.C.	= 5,0 m.
	D.S.	= 7,50 m.

Si prescrive la realizzazione del parcheggio pubblico indicato nell'azonamento di Piano.

<b><u>Comparto 5</u></b> (PA 5)	H	= 9,00ml
	I.T.	= 1,5mc/mq
	Q	=0,40
	D.C.	= 5,0 m.
	D.S.	= 7,50 m.

Il perimetro dell'operazione urbanistica soggetta a Piano attuativo (PA5) é corrispondente alla superficie classificata a zona d4 sulla tavola di azzonamento.

~~Per le destinazioni residenziali si prescrive il recupero integrale degli standard urbanistici relativi a parcheggio pubblico e verde pubblico.~~

~~La quota rimanente di standard per il raggiungimento del rapporto di 26,5mq/ab verrà monetizzata.~~

- Per le destinazioni residenziali, a scelta dell'Amministrazione Comunale, è consentita la monetizzazione parziale o totale degli standard urbanistici. (1)

- Per le destinazioni terziario-commerciale si prescrive il recupero integrale degli standard urbanistici nel rapporto del 100% della S.L.P..

---

(1) modifica introdotta in sede di approvazione del P.A di via Buonarroti. Approvazione definitiva con delibera C.C n. 49 del 25. 11. 2004 – BURL n. 6 del 09. 02. 2005).



**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**CAPO IX**  
**ZONE AD USO TERZIARIO - COMMERCIALE**

**Art. n. 39**  
**ZONA D5 :**  
**INSEDIAMENTI TERZIARIO-COMMERCIALI**

Il P.R.G. conferma gli insediamenti esistenti e indica con apposito segno grafico le zone specifiche per l'insediamento di attività commerciali-direzionali.

Dette attività potranno trovare inoltre, collocazione diffusa nelle zone A-B-C-, nelle modalità e nelle percentuali previste dagli articoli precedenti.

In tali zone l'intervento si attua mediante P.A., ed é consentita la realizzazione delle seguenti attività:

- uffici privati, commerciali, professionali, banche, magazzini di vendita, supermercati, negozi, depositi, ristoranti, bar, ed attrezzature per il tempo libero e per l'intrattenimento.

Sono inoltre ammesse volumetrie residenziali al servizio delle attività di cui al precedente comma, per una percentuale pari al 20% della volumetria complessiva.

Le prescrizioni edilizie - urbanistiche dei singoli comparti sono le seguenti:

**COMPARTO di P.A. n.1** l'edificazione sarà concentrata entro la campitura retinata di azzonamento

Volumetria massima ammissibile = 10.000 mc.

H = 9,00 ml

**Nell'ambito di attuazione del P.A. è ammessa la destinazione commerciale nella misura massima del 40% della volumetria complessiva. (comma introdotto dalla variante 2)**

**COMPARTO di P.A. n. 2** E' possibile procedere al sopralzo del fabbricato principale per tutta la superficie del piano primo, a condizione che vengano demoliti i corpi accessori al fine di realizzare superficie a parcheggio pubblico.

Si prescrive il recupero integrale degli standards urbanistici **secondo quanto stabilito dall'art. 18 delle presenti NTA<sup>9</sup>.**

---

<sup>9</sup> variante 4



**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 40**  
**ZONA D5 :**  
**CENTRO DI INTERSCAMBIO**

**COMPARTO di P.A. n. 3**

In linea con le previsioni dell'Ente Provincia di Bergamo, in merito alla creazione di un collegamento di metropolitana leggera, oltre alla linea ferroviaria esistente, tra i Comuni di Ponte San Pietro - Bergamo - Seriate, il P.R.G. indica la localizzazione di una struttura di carattere speciale, avente funzione prevalentemente extracomunale e generale, destinata ad accogliere in via prioritaria le funzioni proprie del trasporto delle persone con particolare riferimento ai sistemi di interscambio.

In tale area possono trovare apposita localizzazione centri di servizio a livello comprensoriale e regionale, comprendente un centro di interscambio e le relative attrezzature di servizio.

In particolare sono ammessi oltre alle strutture e infrastrutture ferroviarie e tipiche della mobilità interurbana:

- parcheggi, aree di sosta e manovra;
- strutture al servizio degli autoveicoli e della mobilità (officine, distributori carburante, impianti lavaggio, aree di rimessaggio, ecc.);
- edifici destinati ad uffici a servizi generali ed attrezzature di servizio ivi comprese strutture alberghiere, centri congressuali ed attività connesse;
- abitazioni per il personale addetto alla sorveglianza, nella misura massima di 1.500 mc;
- attività commerciale.

Detta previsione di P.R.G. si attua mediante P.A. di iniziativa sia pubblica che privata o mista e sarà comunque coordinata sia in fase di progettazione che in fase di attuazione dall'Amministrazione Comunale; in particolare per quanto riguarda sia la viabilità di servizio al nuovo intervento e relative connessioni con la rete viaria urbana e territoriale, sia per le aree di interesse pubblico previste nell'ambito del comparto.

Il P.A. dovrà rispettare i seguenti parametri urbanistici:

- l'edificazione sarà concentrata entro la campitura rigata di azionamento;
- Volumetria definita mc. 50.000 (cinquantamila)
- n. 3 piani fuori terra

Dovrà essere attentamente analizzata e documentata la dotazione di aree per parcheggi che potranno anche essere localizzati in strutture multipiano interrato o seminterrato.

La dotazione dei parcheggi dovrà comunque essere commisurata sia all'esigenza del costruito, con particolare riferimento alle destinazioni d'uso, che alla vasta utenza derivante dall'utilizzo della metropolitana leggera.

Dovrà essere inoltre garantita la possibilità di immissione e di emissione del traffico autoveicolare sia in direzione Bergamo che in direzione Lecco, ricorrendo ove necessario a tratti stradali interrati.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 41**  
**ZONA D6 :**  
**INDUSTRIALE – ARTIGIANALE SPECIALE DI COMPLETAMENTO PER LA**  
**PRODUZIONE DI CONGLOMERATI BITUMINOSI**

**In questa zona si prevede il mantenimento allo stato di fatto degli impianti produttivi esistenti.**

**Sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione nel rispetto dei volumi esistenti.**

**Prima dell'inoltro della richiesta del titolo abilitativo, il proprietario dell'immobile oggetto di intervento (o avente titolo), deve presentare istanza di parere preliminare ai fini della riqualificazione paesistico-ambientale allegando un progetto adeguato alle caratteristiche ed all'entità dell'intervento.**

-----  
**(articolo aggiunto dalla variante 2)**

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**CAPO X = ZONA AD USO AGRICOLO**

**Art. n. 42**  
**ZONA E1 :**  
**AGRICOLA**

Il P.R.G. individua le zone destinate all'esercizio dell'agricoltura intesa non soltanto come funzione produttiva ma anche come funzione di salvaguardia del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale. In queste zone sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e la vendita dei prodotti agricoli.

**I requisiti soggettivi per il rilascio di concessione edilizia in zona agricola, previsti dall'art. 3 della Legge Regionale 7 giugno 1980 n. 93, non si applicano per opere di ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli eventuali ampliamenti consentiti dagli strumenti urbanistici comunali; tale norma non trova applicazione nel caso di vigenza del contratto o rapporto di affitto rustico sulle strutture oggetto di intervento, fatto salvo il caso di dimostrata dismissione delle medesime da almeno cinque anni; la ristrutturazione dell'immobile dovrà essere attuata senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non direttamente interessato dall'intervento.<sup>10</sup>**

Sarà inoltre ammessa la bonifica dei terreni degradati secondo la vigente normativa e le prescrizioni specifiche dell'Amministrazione.

Per gli insediamenti agricoli esistenti alla data di adozione del P.R.G. sono consentiti interventi di risanamento, di ristrutturazione e ricostruzione dell'esistente al fine di consentire migliori condizioni di vita e di lavoro.

Per l'adeguamento delle abitazioni e la dotazione dei servizi indispensabili al vivere civile, la superficie utile complessiva esistente può essere incrementata del 20% anche a mezzo di parziale trasformazione funzionale dei corpi di fabbrica destinati ad attrezzature. E' consentita la realizzazione di una autorimessa interrata per le unità residenziali che ne siano sprovviste, con indice massimo di 1mq/10mc.

---

<sup>10</sup> variante 4

E' vietata la realizzazione di nuove recinzioni di qualsiasi natura salvo quelle necessarie alla protezione delle aree di stretta pertinenza degli edifici (10 ml dalla costruzione) o per la tutela delle coltivazioni o degli animali.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

**Zona agricola normale E 1 a**

- a- indice di fabbricabilità fondiaria per le abitazioni =0,03mc/mq
- b- superficie copribile max per le attrezzature 10% della superficie aziendale
- c- altezza massima =6,50 m salvo maggiore altezza per i silos
- d- distanza minima dai confini m 10
- e- distanza minima dalle strade m 10
- f- distanza minima dalle costruzioni m 10

I nuovi fabbricati per allevamento dovranno essere posti rispetto alle abitazioni in zona sottovento e alle seguenti distanze:

- dalle abitazioni dell'insediamento agricolo, minimo m 30
  
- dalle zone residenziali o dalle attrezzature collettive esistenti o previste, minimo m 500

Per quanto non previsto nel presente articolo si fa riferimento alle disposizioni della legge regionale n. 93/80.

Nel territorio agricolo è ammessa la costruzione di impianti pubblici riferiti a reti di telecomunicazione o di trasporto energetico, di impianti tecnologici pubblici per il trattamento, la depurazione e lo smaltimento dei rifiuti liquidi e solidi anche nel caso in cui il P.R.G. non ne preveda la specifica localizzazione.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**CAPO XI =**

**AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O DI USO ED INTERESSE PUBBLICO**

<b>Art. n. 43</b> <b>GENERALITÀ</b>
--

Tali aree sono così suddivise secondo la loro destinazione:

- Aree per il parcheggio
- Aree per il verde pubblico attrezzato o privato di uso pubblico e sportivo
- Aree per il verde naturale attrezzato a Parco pubblico:
  - parco lineare torrente Lesina
  - parco tematico dell'Isolotto
  - parco Legler - Villa Mapelli
- Aree per attrezzature scolastiche e collettive
- Aree a carattere speciale - centro sanitario di interesse sovracomunale

In queste zone il P.R.G. si attua normalmente con intervento pubblico diretto, salvo diverse specificazioni del P.R.G..

E' possibile l'intervento del privato proprietario o dell'ente di gestione attuato con concessione edilizia semplice nel caso di straordinaria manutenzione o di risanamento conservativo.

Nel caso di nuova costruzione o ricostruzione integrale o ampliamento operati da privati la concessione edilizia deve essere preceduta da progetto planivolumetrico con convenzionamento approvati dal Consiglio Comunale, a garanzia e perseguimento delle finalità di pubblica utilità.



**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 44**

**AREE DI PARCHEGGIO**

Gli spazi di sosta a parcheggio vanno previsti per ciascuna zona e secondo la destinazione d'uso degli edifici nella quantità specificata nelle presenti norme come opere di urbanizzazione e dovranno essere di norma ubicati ai margini della sede viaria.

I parcheggi individuati dal P.R.G. all'interno di aree da attrezzare troveranno esatta configurazione negli strumenti attuativi che saranno predisposti.

Le aree di parcheggio dovranno essere, di norma, alberate.

Oltre a questi vanno previsti gli spazi necessari per la sosta degli autoveicoli, per tutte le nuove costruzioni nella misura di 1mq/10mc..

Questi potranno essere ricavati nelle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente ed anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione a parcheggio, a mezzo di atto da trasciversi a cura del proprietario.

Per interventi di carattere commerciale in P.A. dovranno prevedersi spazi di parcheggio nella misura di 1 mq (**2 mq per grandi strutture di vendita**)<sup>11</sup> ogni mq di superficie lorda di pavimento dell'edificio, la cui realizzazione potrà essere effettuata anche su uno o più piani sopra o sotto il livello stradale.

Per interventi di carattere **terziario non commerciale**<sup>12</sup> con forte presenza di pubblico ottenuti tramite concessione edilizia diretta (anche nei casi di ampliamento oppure di modifica di destinazione d'uso) dovranno prevedersi spazi di parcheggio nella misura di 0.5 mq ogni mq di superficie lorda di pavimento dell'edificio.

Per i parcheggi privati di uso pubblico inerenti attrezzature private potrà prevedersi in convenzione la chiusura nelle ore notturne e nei giorni in cui non è previsto l'utilizzo.

**Per interventi riguardanti ambiti di espansione residenziale previsti dal PRG lo standard per il parcheggio dovrà essere individuato nella misura minima di 1 posto auto ogni 2 abitanti teorici dove per posto auto si intende la superficie a parcheggio di mq 20 di cui mq 12,5 destinati all'effettivo parcheggio e mq 7,5 per spazi di manovra.**<sup>13</sup>

<sup>11</sup> variante 4

<sup>12</sup> variante 4

<sup>13</sup> variante 6



**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 45**

**AREE A VERDE PUBBLICO O PRIVATO E SPORTIVO DI USO PUBBLICO <sup>14</sup>**

Tali zone sono destinate alla conservazione e creazione di opere pubbliche (o di proprietà e gestione privata di uso e di interesse pubblico) quali parchi e giardini , attrezzature ed impianti per attività ricreative e sportive; sono compresi tanto gli impianti fissi per competizioni ed allenamenti sportivi (stadi, palestre, piscine, campi per corsa, giochi sportivi, tennis e servizi attinenti l'impianto), quanto gli impianti ricreazionali di superficie. Collegati agli impianti sportivi e ricreativi sono ammessi esercizi a carattere sociale, **quali a titolo esemplificativo, sale di riunione e sedi di società sportive.**

La realizzazione di tali **opere** fa parte delle opere di urbanizzazione secondaria. Tali aree fanno parte della dotazione di standards urbanistici previsti dall'art. 22 della L.R. 15.4.1975, n. 51.

**Sono in ogni caso da ritenersi non ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: artigianali, industriali , banche, supermercati, alberghi; mentre potranno essere ammessi esercizi a carattere ricettivo correlati agli impianti sportivi e ricreativi quali, a titolo esemplificativo, bar, attività di ristorazione, negozi sportivi, beauty farm, ecc..**

**Per tali ultime destinazioni si prescrive il recupero integrale degli standard urbanistici nei rapporti di legge.**

**Gli impianti possono essere eseguiti e gestiti da privati anche mediante convenzioni temporanee della durata minima di quindici anni che garantiscano l'uso pubblico delle attrezzature e delle aree di pertinenza. In tali aree dovrà essere particolarmente curato il decoro della sistemazione e controllata la buona rispondenza ambientale nei riguardi delle zone circostanti.**

I parametri edilizio - urbanistici da rispettare (da intendersi come indici massimi e come dotazione ottimale di parcheggi) sono i seguenti:

**1) Zone a verde pubblico attrezzate;**

- a) U.F.: (indice di utilizzazione fondiaria) = 0.01 mq/mq;
- b) H= 10,00 ml
- c) parcheggi = 1/10 mq/mq S.F.

**2) Aree per il verde naturale attrezzato a Parco pubblico**

- a) U.F.: (indice di utilizzazione fondiaria) = 0.01 mq/mq;
- b) H= 7,00 ml

<sup>14</sup> articolo modificato con approvazione ex LR 23/97 del PA 5 "Briolo"

c) parcheggi = 1/10 mq/mq S.F.

**3) Zone a verde sportivo:**

a) UF: (indice di utilizzazione fondiaria) = 60% per impianti coperti e scoperti i quali singolarmente non superano le seguenti dimensioni:

- per gli impianti coperti U.F. = 0,50 mq/mq;

- per gli impianti scoperti U.F. = 0,50 mq/mq.

b) parcheggi = 1/10 mq/mq S.F.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 46**

**AREE PER IL VERDE NATURALE ATTREZZATO A PARCO PUBBLICO:**

- PARCO LINEARE TORRENTE LESINA**
- PARCO TEMATICO DELL'ISOLOTTO**
- PARCO LEGLER - VILLA MAPELLI**

**PARCO LINEARE TORRENTE LESINA**

E' prevista a realizzazione di un parco lineare che costeggia il torrente Lesina su ambedue le sponde, e che si snoda da nord all'altezza della "Cascina Lesina" per finire a sud in zona policlinico San Pietro a ridosso del confine con il Comune di Presezzo, su cui proseguirà.

Nell'ambito del parco sono previsti percorsi pedonali e una pista ciclabile per tutta la lunghezza della zona.

Non sono ammesse utilizzazioni che non siano rivolte allo scopo della conservazione e della valorizzazione dell'ambiente naturale nella sua integrità e dell'equilibrio naturale della zona stessa.

E' prevista la redazione di un Piano Particolareggiato esteso a tutto il sedime individuato nell'azonamento di P.R.G. e alcuni tratti del parco saranno realizzati nell'ambito dei P.A. in cui ricade la zona.

Il piano dovrà prevedere inoltre, le opportune soluzioni per consentire di superare i due punti di intersezione del parco rispettivamente con la ferrovia e la strada statale Briantea.

**PARCO TEMATICO DELL'ISOLOTTO**

E' prevista la creazione di un parco urbano tematico di notevoli dimensioni sulle aree che costituiscono "l'Isolotto", collocato a ridosso del Fiume Brembo a sud dell'abitato di Ponte San Pietro all'altezza della confluenza del torrente "Quisa".

Detto parco avrà una valenza sia comunale che provinciale essendo un territorio particolarmente ricco di peculiarità, con notevoli potenzialità da sviluppare.

Si individuano delle tematiche dominanti che dovranno essere riprese da un Piano Particolareggiato per lo sviluppo di tutto il comparto, al fine di caratterizzare e meglio utilizzare questa importante risorsa del Comune di Ponte San Pietro.

Le tematiche sono:

- la natura - acqua-terra -aria
- la musica
- l'attività motoria e ludica
- l'attività sportiva all'aperto

Nell'ambito dello studio di Piano sarà possibile realizzare inoltre le seguenti funzioni:

- strutture per il ristoro, bar, sedi associazioni sportive, teatri ed impianti scenici all'aperto, attrezzature sportive scoperte , spogliatoi, servizi, sale didattiche, sale museo, piccole residenze per custodia e guardiania

Dovranno essere ripristinate le porzioni di territorio erose dallo scorrimento delle piene del fiume Brembo, con ricostruzioni adeguate e la creazione di argini protetti, sotto la vigilanza degli enti competenti.

Sono previste passerelle pedonali sopraelevate sul fiume e punti di attraversamento del letto del fiume per il collegamento del parco dell'Isolotto con i punti previsti a verde pubblico collocati sulla sponda opposta.

La redazione del Piano Particolareggiato dovrà essere concordata in via preventiva con l'Amministrazione Comunale.

### **PARCO LEGLER - VILLA MAPELLI**

Nell'ambito del P.A. del centro di interscambio é prevista la realizzazione di un parco ad uso pubblico a ridosso della "Villa Mapelli" e di un comparto industriale in fase di definizione.

Detto parco sarà prettamente costituito da verde di fruizione visiva oltre che di stazionamento con la previsione di percorsi pedonali e punti di sosta.

Dovrà essere presentata opportuna documentazione relativamente al tipo di essenze arboree che dovranno essere posizionate.

### **Zona a verde pubblico in via XX Settembre e via della Pace (zona Briolo)**

**Nell'ambito di questa zona viene prevista la cessione di verde pubblico urbanizzato mediante la formazione di un piano attuativo convenzionato che prevede inoltre una fascia di verde privato (profondità 10 mt) da anettere alla zona contigua edificabile.**

**(comma aggiunto dalla variante 2)**

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 47**

**AREE PER ATTREZZATURE SCOLASTICHE E COLLETTIVE**

In tali zone sono comprese attrezzature collettive pubbliche (comunali, provinciali, statali) o attrezzature di proprietà collettive) di uso e di interesse pubblico.

In tali zone sono previste:

- sedi per pubbliche amministrazioni;
- sedi scolastiche dei vari gradi (asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media);
- sedi sanitarie (ospedaliere e ambulatoriali);
- sedi per il culto e istituti religiosi; (sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi quelle rientranti nella definizione dell'art. 2 commi a)b)c) della L.R. 9.5.1992 n. 20 , ancorché non individuate con un segno grafico specifico nelle tavole di azionamento di P.R.G.. Tali attrezzature costituiscono opere di urbanizzazione secondaria ad ogni effetto).
- sedi assistenziali ( di ricovero e di assistenza);
- sedi socio - culturali, ricreative (quali centri sociali, circoli ed associazioni, sede di riunione e di spettacolo);
- sedi per istituzioni culturali ed attività per la preparazione professionale;
- sedi per servizi generali di livello urbano.

Gli interventi devono rispettare i seguenti indici edilizio urbanistici (da intendersi come massimi e dotazione ottimale di parcheggi):

**1) Zone per l'istruzione:**

- U.F. = 0.50 mq/mq;
- H max = h. 11.50 m; (3 piani f.t.)
- P = 1/4 mq/mq S.L.P.;

**2) Zone per attrezzature di interesse collettivi:**

- U.F. = 0.70 mq/mq;
- H max = h. 11.50 ml; ( 3 piani f.t.)
- P = 1/2 mq/mq S.L.P.;

**3) Zone per attrezzature collettive di tipo religioso:**

- U.F. = 0.60 mq/mq;
- H.max = h. 15.0 ml ad esclusione di campanili e Chiese;
- P = 1/4 mq/mq S.L.P..

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 48**

**AREE A CARATTERE SPECIALE**

**CENTRO SANITARIO POLICLINICO DI INTERESSE SOVRACOMUNALE**

Tale area é destinata all'attività sanitaria del Policlinico San Pietro che si configura come centro sanitario di interesse sovracomunale e dalle relative attrezzature di servizio.

E' stato individuato un comparto unitario soggetto a P.A. all'interno del quale é prevista la zona su cui é possibile procedere all'ampliamento dei corpi di fabbrica, del verde privato di uso pubblico, dei parcheggi, delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali pubblici.

Il P.A. dovrà rispettare i seguenti parametri:

- Volumetria definita mc. 150.000 (centocinquantamila) comprensiva della volumetria esistente.
- n. 6 piani fuori terra
- D.S. = 7,50 m
- D.C. = 5,00 m

E' prevista inoltre la realizzazione del parcheggio e del verde di suo pubblico indicato nella tavola di azionamento all'interno del perimetro di P.A..



**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 49**

**ATTREZZATURE ED IMPIANTI TECNOLOGICI**

Le aree destinate ad attrezzature tecnologiche pubbliche sono localizzate nel P.R.G. con apposita retinatura e sigla AT.

Gli indici di utilizzazione delle suddette aree verranno di volta in volta stabiliti dall'Amministrazione Comunale in base alle caratteristiche ambientali del territorio circostante.

Il rilascio delle necessarie autorizzazioni per la formazione degli impianti sarà subordinato alla presentazione di uno studio particolareggiato dell'area oggetto di intervento.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**CAPO XII = NORME SPECIALI E TRANSITORIE**

**Art. n. 50**

**OSSERVANZA DELLE NORME DI LEGGE RELATIVE  
ALL'ABBATTIMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici , ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, ivi compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, nonché quelli a destinazione pubblica o ad altra destinazione di interesse o fruizione collettiva, dovranno essere redatti in osservanza delle prescrizioni dettate dalla legge n. 13 del 9 gennaio 1989, coordinata con la legge 27 /02/1989 n. 62.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 51**

**TRASPOSIZIONI VOLUMETRICHE**

Allo scopo di consentire il conseguimento di particolari espressioni architettoniche o anche l'utilizzo di lotti insufficienti all'edificazione di interventi particolari, l'Amministrazione Comunale, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà permettere l'utilizzo, ai fini del computo volumetrico, di lotti non contigui.

Il Comune autorizzerà tali trasposizioni a condizione che, comunque, tali lotti facciano parte della medesima zona omogenea e che resti dimostrato che dalla loro effettuazione non possa derivare disordine nella configurazione ambientale e del tessuto urbano e non si creino condizioni igieniche pregiudizievoli nei confronti sia della proprietà interessata che di quelle vicine.

Con la trasposizione non si dovrà comunque superare di oltre il 50% la densità edilizia stabilita dal P.R.G. nel lotto su cui si richiede di edificare.

Verrà inoltre trascritto il vincolo volumetrico sul lotto di cui era stata trasposta la volumetrica.

**“In caso di lotti con previsioni di edificabilità in zona omogenea C1 (residenziale di espansione con indici descritti e normati negli articoli precedenti) posti in adiacenza stretta a lotti con previsioni di prg in zona omogenea B1 (residenziale di contenimento con indici descritti e normati negli articoli precedenti) è possibile procedere a trasposizione volumetrica dalla zona C1 alla zona B1 secondo il seguente criterio:**

**fermo restando il limite massimo di trasposizione di 350 mc di volume urbanistico residenziale per lotti individuati in zona C1 con superficie fondiaria superiore a 700 mq, per i lotti ubicati in zona C1 di superficie inferiore od uguale a 200 mq può effettuarsi una trasposizione di volume nella misura corrispondente all'indice di edificabilità previsto dal Prg per le zone C1**

**per lotti con superficie superiore a 200 mq e non superiore 700 mq il volume trasponibile è determinato a concorrenza del tetto massimo di 350 mc, in proporzione all'eccedenza della superficie del lotto rispetto ai 200 mq. di cui al periodo precedente.**

**La documentazione di Permesso di Costruire o DIA è corredata da atto unilaterale registrato e trascritto nei registri immobiliari in cui si evince il vincolo di volumetria trasposta e rimanente sui lotti posti in zona C1 e B1, oggetto di trasposizione**

**Nel caso in cui il lotto ricadente in zona B1 presenta una volumetria esistente superiore all'indice della stessa zona B1, la volumetria eccedente andrà detratta dalla volumetria trasponibile. ” (1)**

---

**(1) modifica introdotta con delibera C.C. n. 11 del 24. 02. 2005 attualmente in regime di salvaguardia in attesa dell' approvazione definitiva.**

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 52**

**FACOLTA' DI DEROGA**

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e previa deliberazione del Consiglio Comunale, potrà concedere concessioni edilizie in deroga al P.R.G. e dalle presenti norme, soltanto per edifici ed impianti pubblici o di uso pubblico nei limiti fissati dall' art. 41/quarter della Legge Urbanistica e nella osservanza dell'art. 3 della Legge 21.12.1955 n. 1357, del paragrafo 12 titolo V della Circolare Ministeriale n. 3210 e della Circolare del Ministero dei LL.PP. Direzione Generale Urbanistica ed ed Opere Igieniche Div. 23 n.1/1231 del 3 Gennaio 1957.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 53**

**CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA**

Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme:

- il volume non viene computato ai fini della densità edilizia;
- la superficie coperta non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- la costruzione può avvenire a confine di proprietà e comunque in deroga alle distanze minime previste dalle Norme di Attuazione del P.R.G.;
- l'altezza massima fuori terra delle cabine non può superare ml 8,50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, caso per caso, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale;
- le costruzioni attigue alle cabine mantengono comunque, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto dalle presenti N.T.A..

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 54**

**MISURE DI SALVAGUARDIA**

Con l'adozione del P.R.G. scattano le normali misure di salvaguardia di cui alla Legge 3.11.1952 n. 1902, come modificata dalla Legge n. 1357/1955 e integrata dalle leggi n. 517/1966, n. 765/1967, n. 1187/1968 e n. 291/1971.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**Art. n. 55**

**MISURAZIONE DELLE AREE EDIFICABILI**

Le tabelle dell'allegato "C" annesse alle tavole n. 7/a e 7/b di P.R.G. individuano la misurazione di ciascuna area edificabile.

Tale misura é stata rilevata dagli elaborati grafici costituenti la Variante Generale ed ha, pertanto, valore indicativo utile ai soli effetti dei calcoli teorici di insediabilità.

Agli effetti della individuazione delle reali possibilità edificatorie di ciascun lotto i progetti edilizi dovranno essere corredati di un rilievo topografico con calcolo analitico delle superfici edificabili.

**COMUNE DI PONTE SAN PIETRO Prov. di BERGAMO**  
**VARIANTE GENERALE AL P.R.G.**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

---

**Art. n. 56**

**IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE<sup>15</sup>**

L'installazione di nuovi impianti di distribuzione di carburante è ammessa nelle sole fasce di rispetto stradale delle SS 342 "Briantea", nel tratto esterno al centro abitato così come individuato dal Comune di Ponte San Pietro in ottemperanza al vigente Codice della Strada, e del previsto asse interurbano e comunque nel rispetto del D.Lgs. 32/98, del Reg. Reg. 2/00 e del regolamento regionale di attuazione del programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti approvato con DGR n. 8994 del 7 maggio 2002.

Per le strutture esistenti alla data di adozione della presente variante sono ammessi esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione così come definiti dall'art. 31, co. a) e b) della L 457/78.

**I nuovi impianti dovranno rispettare i seguenti indici:**

**S.F. minima: mq 2.000;**

**Q max: % 50;**

**altezza massima m 8;**

Nell'area dovranno trovare collocazione una o più attività commerciali annesse, definite come attività di vendita di prodotti alimentari e non alimentari, di somministrazione di alimenti e bevande, sportelli bancari, rivendita quotidiani e periodici, rivendita tabacchi e simili; le stesse dovranno complessivamente avere una superficie massima di vendita di 150 mq e devono essere dotate di posti auto per una superficie non inferiore al 50 % della superficie di vendita.

L'eventuale alloggio del custode potrà essere realizzato al 1° piano ed avere una superficie lorda massima di 100 mq (a questo dovranno essere garantiti requisiti acustici passivi conformi alla categoria A del D.P.C.M. 5 dicembre 1997 dimostrata da relazione progettuale sul fonoisolamento dell'abitazione).

---

<sup>15</sup> variante 4



**In conformità al Programma di Razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti approvata con deliberazione del consiglio regionale 29.09.1999 n. VI/1309 deve essere previsto un fabbricato a servizio dell'utenza, della superficie minima di 30 mq, dotato di servizi igienici per la clientela, e uno spazio limitrofo a parcheggio di almeno 2 posti auto.**

**Tutte le isole di distribuzione dovranno inoltre essere adeguatamente coperte da idonee pensiline.**

**In caso di aperture di un nuovo impianto dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime da impianti esistenti:**

- a) 1500 m calcolati dall'effettiva percorrenza sia da punti vendita ubicati in centro abitato che da punti vendita ubicati fuori dal centro abitato non ricompresi nei casi b) e c);**
- b) 4000 m calcolati dall'effettiva percorrenza da punti vendita situati sulla stessa strada statale o provinciale e sul medesimo lato di marcia;**
- c) 2000 m da punti di vendita situati sulla stessa strada statale o provinciale ubicati sul lato di marcia opposto;**
- d) 6000 m calcolati dall'effettiva percorrenza da punti di vendita situati sulla stessa strada statale o provinciale, con 4 o più corsie e spartitraffico centrale, e sul medesimo lato di marcia; nessun limite, su strade di questa tipologia, da impianti ubicati sul lato di marcia opposto;**
- e) 8000 m qualora si tratti di impianto con distribuzione di G.P.L. ubicati sul medesimo lato di marcia della stessa strada statale o provinciale;**
- f) 10000 m qualora si tratti di impianto con distribuzione di metano ubicati sul medesimo lato di marcia della stessa strada statale o provinciale.**

<sup>1</sup> variante 4