

P G T

Aprile 2011



## COMUNE DI ZOGNO PROVINCIA DI BERGAMO



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### 6 - NORME TECNICHE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

**03 Novembre 2011**

con le modifiche introdotte dal Consiglio Comunale  
in data 03 novembre 2011 a seguito dell'accoglimento delle  
osservazioni e delle prescrizioni della Provincia di Bergamo  
con le correzioni di errori materiali e rettifiche  
ai sensi dell'art. 13 comma 14 bis della L.R. 12/2005

**GRUPPO DI PROGETTO:**

Analisi Territoriale, Sociale e Ambientale  
Analisi Geologica e Idrogeologica  
Analisi Acustica  
Elaborazione Grafica  
Coordinatore

Studio Associato archh. GiovanniB. e Marco De Vecchi - dott. Contardo Crotti  
dott. Corrado Reguzzi - dott. Carletto Bertuletti  
dott. Roberto Tizzone  
DVA Architecture S.r.l.  
arch. GiovanniBattista De Vecchi

PIANO DELLE REGOLE

---

**TITOLO PRIMO**  
**CONTENUTI, EFFICACIA E STRUMENTI DI ATTUAZIONE**

**Art. 1 – Contenuto del Piano di Governo del Territorio (PGT)**

Il P.G.T. definisce l'assetto territoriale del Comune di Zogno e ne stabilisce le norme regolatrici di ogni attività trasformativa e di uso.

Il PGT definisce:

- a) l'uso del suolo edificato, edificabile ed inedificabile per l'intero territorio comunale;
- b) la tutela e la valorizzazione dei beni di valore storico, artistico e ambientale e del territorio agricolo e boschivo;
- c) la dimensione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche per le varie classi stabilite dalla vigente legislazione urbanistica;
- d) il tracciato e le caratteristiche della rete viaria;
- e) le norme per l'attuazione degli interventi pubblici e privati;
- f) le classi di fattibilità geologica per le azioni di Piano;
- g) la sensibilità paesistica del territorio e le aree di elevata naturalità di cui al Piano Territoriale Regionale costituente Piano Territoriale Paesistico.

Il P.G.T. è costituito dai seguenti documenti che, ciascuno per il proprio ambito di competenza, dettano indirizzi e prescrizioni:

- A) DOCUMENTI DI PIANO
- B) PIANO DELLE REGOLE
- C) PIANO DEI SERVIZI

**Art. 2 – Ammissibilità di deroghe**

La deroga agli strumenti di Pianificazione, sia generali che attuativi è esclusivamente consentita per edifici pubblici e di interesse pubblico e può riguardare solo i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati.

Il Permesso di Costruire in deroga è rilasciato previa conforme deliberazione del Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 40 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

---

### **Art. 3 – Contenuti del Piano delle Regole (PdR)**

Il Piano delle Regole, in attuazione dei disposti dell'art. 10 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, disciplina gli interventi sull'intero territorio comunale ad eccezione degli ambiti di trasformazione e delle aree destinate a servizi collettivi pubblici e di interesse pubblico che sono rispettivamente disciplinati dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi.

Il Piano delle Regole definisce in particolare criteri, modalità di intervento e prescrizioni normative riguardanti:

- il tessuto urbano consolidato e le aree di completamento
- i nuclei di antica formazione e gli edifici isolati di valore storico, architettonico e testimoniale
- la tutela del paesaggio sia naturale che antropizzato
- la disciplina delle attività agricola e silvicola anche a titolo non professionale e l'individuazione degli edifici non più connessi all'agricoltura e di quelli inclusi nelle aree urbanisticamente non trasformabili
- le classi di fattibilità geologica in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005 e successive modifiche e integrazioni.

Il Piano delle Regole esplica la sua efficacia a tempo indeterminato, produce effetti diretti sul regime dei suoli ed è modificabile nel rispetto delle procedure stabilite dalla legge.

Le previsioni riguardanti vincoli di carattere espropriativo (infrastrutture e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico) sono riportate a puro titolo compilativo nel quadro generale: per esse valgono le disposizioni contenute nel Piano dei Servizi.

### **Art. 4 – Elementi costitutivi del Piano delle Regole**

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

- 1) Tavole di Piano alla scala 1/2000 (n. 28)
- 2) Tavole in scala 1/5000 (n. 4) con l'individuazione delle aree di elevata naturalità e del reticolo idrico.
- 3) Tavola in scala 1/10.000 con l'individuazione delle classi di sensibilità paesistica.
- 4) Carta della fattibilità geologica per le azioni di Piano :
  - Tavole generali 4.a, 4b, 4c, 4d in scala 1/5000
  - Tavole degli ambiti urbanizzati 4e, 4f, 4g, 4h, 4i, 4l, 4m, 4n in scala 1/2000

- 
- 5) Tavole del Piano delle Regole dei Centri e Nuclei storici in scala 1/1000 con la definizione dei gradi di intervento unitamente alle schede di ogni unità minima di intervento distinte per ogni singolo nucleo:

Tav. A – Zogno Centro

Tav. B – Carubbo

Tav. C<sub>1</sub> - San Cipriano

Tav. C<sub>2</sub> – San Sebastiano

Tav. C<sub>3</sub> – Colorita

Tav. D – Contrada Angelini

Tav. F – Somendenna

Tav. G– Grimoldo

Tav. H – Grumello de' Zanchi

Tav. I – Caorsone

Tav. L – Complatto

Tav. M – Castegnone

Tav. N – Altemarie

Tav. N – Ripa

Tav. O – Piazza Martina

Tav. Q – Stabello

- 6) Norme tecniche per l'attuazione del PdR

- 7) Relazione del Piano delle Regole

#### **Art. 5 – Strumenti di attuazione del PdR**

L'attuazione del Piano delle Regole avviene mediante:

- 1 - Piani Attuativi previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale (Piani Particolareggiati, Piani di Recupero, Piani di Lottizzazione convenzionata) sia di iniziativa pubblica che privata anche all'esterno degli Ambiti di trasformazione.
- 2 - Permessi di costruire e Permessi di costruire condizionati e convenzionati.
- 3 - Denuncia di inizio Attività (DIA) e Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) comunicazione di inizio attività e ogni altro titolo abilitativo previsto dalla legge per le singole tipologie di intervento ammesse.

#### **Art. 6 – Pianificazione sovraordinata e di settore**

---

Il Piano di Governo del Territorio ed in particolare il documento di Piano ed il Piano delle Regole recepiscono le prescrizioni normative e le previsioni vincolanti dei Piani Territoriali Regionale e Provinciale mentre costituiscono Piano di maggiore dettaglio per quanto riguarda i vincoli e le prescrizioni di natura paesaggistica per le aree non tutelate ai sensi del Dlgs 42/2004 e successive modifiche e integrazioni.

I Piani di Settore Comunali riguardanti il Settore energetico, la Classificazione acustica, i Servizi sotterranei, la Viabilità agroforestale ecc. nelle parti in cui definiscono aspetti di natura urbanistica costituiscono integrazione e modifica del Piano delle Regole di immediato recepimento senza necessità di adozione di formale variante.

**Art. 7 - Norme di salvaguardia per gli Ambiti di Trasformazione, per i Piani Attuativi vigenti e i titoli abilitativi in essere**

Le aree e gli immobili compresi entro il perimetro degli Ambiti di trasformazione sono consolidati allo stato di fatto dalla data di adozione del P.G.T. fino alla approvazione dei Piani attuativi, degli Atti di programmazione negoziata e delle convenzioni connesse a Permessi di costruire convenzionati previsti dal P.G.T. stesso.

Per gli edifici esistenti sono consentite le opere di manutenzione ordinaria nonché quelle di manutenzione straordinaria, queste ultime finalizzate ad evitare il deperimento dell'edificio mentre sono vietati i mutamenti di destinazione d'uso sia delle aree che degli edifici.

I Piani attuativi vigenti alla data di adozione del P.G.T. sono fatti salvi fino alla loro completa esecuzione, essendo consentita a questo scopo la concessione di proroghe temporali per un periodo non superiore a due anni.

Sono altresì fatti salvi i titoli abilitativi già rilasciati per i quali i relativi lavori risultino già iniziati alla data di adozione del P.G.T.

Sono inoltre confermati e comunque attuabili fino alla loro completa esecuzione gli interventi previsti in Variante al P.R.G. previgente approvate ai sensi dell'art. 5 del DPR 447/98 per gli insediamenti produttivi.

---

**TITOLO SECONDO**  
**LIMITI DI EDIFICABILITÀ – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

**Art. 8 – Superficie fondiaria (Sf)**

La superficie fondiaria alla quale si applicano gli indici di edificabilità è quella di proprietà del richiedente o avente titolo inclusa negli ambiti del sistema insediativo per la parte che risulta identificata con apposita colorazione sulla cartografia in scala 1/2000.

**Art. 9 – Indice di densità edilizia (De)**

L'indice di densità edilizia è definito per ogni singolo ambito del sistema insediativo ed è espresso dal rapporto tra la superficie lorda di pavimento edificabile e la superficie fondiaria (mq/mq).

**Art. 10 – Calcolo della capacità insediativa degli interventi**

La capacità edificatoria di ogni intervento edilizio di nuova costruzione e di ampliamento è definita in termini di superficie lorda di pavimento (Slp o slp).

Essa si calcola come prodotto tra l'indice di densità edilizia (De) e la superficie fondiaria (Sf) e rappresenta la massima superficie lorda di pavimento realizzabile.

**Art. 11 – Superficie coperta e rapporto di copertura**

La superficie coperta rappresenta la superficie della proiezione orizzontale del massimo involucro dell'edificio principale e degli edifici accessori sia fuori terra che in interrato e comprende porticati, loggiati, bovindi, cavedi e chiostrine.

Non sono computati gli spazi interrati esterni al perimetro dell'edificio purché risultino contenuti nel limite del 25% della superficie della proiezione orizzontale del corpo di fabbrica e le pensiline aperte di copertura degli accessi degli edifici.

Non vengono inoltre computate le superfici delle intercapedini di larghezza utile non superiore a m. 1. Qualora le intercapedini risultassero superiori a m. 1 e gli sporti di balconi e gronde e la larghezza delle pensiline superassero l'oggetto di m. 1,50, l'intera superficie sarà calcolata nella superficie coperta.

Non costituiscono superficie coperta i corselli interrati o seminterrati anche coperti e sistemati a giardino pensile purché di larghezza non superiore a m. 6.

Il rapporto di copertura tra la superficie coperta e la superficie fondiaria calcolata come al precedente articolo 8, è definita per ogni singolo ambito di intervento.

---

## **Art. 12 – Superficie lorda di pavimento (Slp)**

La superficie lorda di pavimento (slp) è costituita dalla somma di tutte le superfici pavimentate realizzate fuori terra nonché delle superfici pavimentate realizzate negli interrati e seminterrati che dispongono dei requisiti di agibilità e abitabilità.”

Essa comprende le murature perimetrali e quelle interne, chiostrine, bovindi e cavedi.

Sono esclusi dal calcolo della Slp:

- Balconi, terrazze e lastrici solari
- Intercapedini di larghezza non superiore a m. 1,00
- Vani scala e ascensore nei limiti del 10% della slp totale
- Porticati aperti a piano terra
- Loggiati aperti su uno o due lati purché di profondità non superiore a m. 1,50. Qualora la profondità superi i m. 1,50 la superficie del loggiato si computa per intero.
- Porticati e gallerie di uso pubblico.
- Le pensiline aperte di copertura degli accessi
- Parcheggi pubblici e di uso pubblico
- Parcheggi privati, interrati o fuori terra di pertinenza della costruzione nei limiti massimi indicati per ogni singolo Ambito così come previsto al successivo art. 45.
- I corselli coperti di accesso ai parcheggi interrati afferenti le costruzioni purché di larghezza non superiore a m. 6.
- I locali destinati agli impianti di trattamento dei reflui, locali caldaia e locali tecnici da destinare a impianti per le energie rinnovabili.

La dimensione delle murature perimetrali, dei solai di interpiano e della copertura sono calcolate con riferimento alla normativa di contenimento dei consumi energetici vigente al momento del rilascio del titolo abilitativo.

La slp edificabile massima consentita è calcolata con riferimento all'area di intervento indicata nelle tavole di Piano, dedotte le aree già computate per realizzare le costruzioni preesistenti e le slp di edifici esistenti confermati.

Nella slp dei nuovi edifici e negli interventi di ampliamento sono comprese anche le superfici dei sottotetti abitabili, fatto salvo quanto previsto al comma seguente.

A prescindere dal rispetto dei requisiti di agibilità secondo il vigente Regolamento di Igiene si computano anche tutti gli spazi in sottotetto di superficie superiore a mq. 24 e che presentano una altezza media ponderale superiore a m. 2,40 quando risultano collegati al piano sottostante da scale fisse esterne o interne alle singole unità immobiliari o comuni all'intero edificio.

I sottotetti non computati nella slp possono essere accessibili solo tramite scale retrattili.

Negli interventi di recupero e ristrutturazione degli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. e che non comportano alterazioni dei profili e della sagoma non si applicano i limiti di slp fissati per le nuove costruzioni e gli ampliamenti.

---

Negli ambiti destinati alle attività produttive industriali e artigianali sono altresì esclusi dal computo della slp:

- le superfici destinate agli impianti di trattamento e depurazione
- i silos, gli impianti tecnologici all'aperto, le tettoie di protezione dei parcheggi e di quelle a sbalzo a protezione dei piani di carico fino a m. 3

#### **Art. 13 – Superficie lorda di pavimento di vendita**

La superficie lorda di pavimento di vendita degli esercizi commerciali si riferisce a tutti i locali cui hanno accesso i consumatori nei quali si svolge l'attività di vendita.

Sono esclusi dal calcolo della slp di vendita i magazzini e depositi, i locali di lavorazione e confezionamento e i servizi nonché scale fisse e mobili.

Per le attività di vendita di prodotti ingombranti (mobili, autovetture, materiali edili ecc) la superficie commerciale di vendita è convenzionalmente definita in 1/8 della slp comprendente anche depositi e magazzini. Tale criterio di calcolo è applicato anche per il commercio all'ingrosso.

Per le superfici di porticati e loggiati vale quanto stabilito ai precedenti articoli 11 e 12.

#### **Art. 14 – Superficie scoperta e drenante**

Per superficie scoperta e drenante si intende la superficie dell'area di intervento comprensiva delle fasce di rispetto inedificabili che non risulta occupata né da costruzioni fuori terra e interrata né da parcheggi, autorimesse e viabilità privata.

Sono considerati superficie scoperta e drenante oltre al giardino alberato anche gli spazi interrati coperti da terreno vegetale di spessore non inferiore a cm. 70 per i quali non è prevista la rete di convogliamento delle acque piovane.

La superficie scoperta e drenante minima è stabilita per ogni singolo ambito di intervento previsto dal Piano delle Regole.

Negli Ambiti urbani del sistema turistico-ricettivo di nuovo impianto, ove non specificato, la superficie scoperta e drenante non potrà essere inferiore al 60%.

#### **Art. 15– Volume degli edifici**

Il volume di riferimento per il calcolo degli oneri di urbanizzazione è quello virtuale ed è computato per ogni tipologia di destinazione d'uso, moltiplicando la slp per l'altezza virtuale di m. 3,00.

Tale criterio si applica anche quando la capacità insediativa è determinata in termini di volume.

Per i titoli abilitativi in essere e per i Piani attuativi vigenti e confermati si applicano le modalità di calcolo del P.R.G. vigente.



---

### **Art. 16– Altezza di costruzione**

L'altezza degli edifici di nuova costruzione, ricostruzione e ampliamento viene determinata per ogni singolo Ambito tenendo conto dell'impatto percettivo sia rispetto alla tipologia architettonica del contesto urbano che del paesaggio.

L'altezza definita per ogni singolo ambito rappresenta pertanto quella massima raggiungibile dall'involucro edilizio che si considera agibile ed abitabile, alla quale si aggiunge l'ingombro della copertura.

Le altezze degli edifici costruiti in diretta adiacenza alla strada comunale e su di un lotto di terreno con pendenza trasversale non superiore al 10%, è misurata in mezzaria della facciata fronteggiante la strada tra il piano stradale e, qualora esistente, dal piano del marciapiedi e l'intradosso della gronda all'imposta della copertura nel suo punto più alto misurata sul filo esterno del muro perimetrale.

Il tetto di copertura se a falde inclinate o a volta non potrà eccedere i m. 2,50 misurati sul punto più alto dell'estradosso del colmo a partire dall'imposta della gronda come sopra definita.

Nel caso in cui la copertura dell'edificio sia piana, l'altezza si misurerà con riferimento all'estradosso del solaio di copertura nel suo punto più alto. Il parapetto di protezione del lastrico solare non potrà superare m. 1,20 rispetto all'estradosso del solaio stesso.

Nel caso di edifici realizzati su terreni con pendenza longitudinale o trasversale superiore al 10% l'altezza della costruzione da considerarsi ai fini del rispetto dei limiti fissati dal P.G.T. è quella misurata a partire dal terreno sistemato nel suo punto più basso fino all'intradosso della gronda; l'altezza potrà superare fino ad un massimo di m. 2,50 la misura fissata dal Piano delle Regole per ciascun ambito:

E' fatta salva la possibilità di una ulteriore maggiore altezza di m. 1 per una lunghezza massima del fronte di m. 4, allo scopo di consentire la realizzazione delle autorimesse nei locali interrati.

Qualora l'edificio sia costituito da corpi di fabbrica a gradoni l'altezza è riferita ad ogni singolo corpo di fabbrica.

Per gli interventi di recupero e ristrutturazione degli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. e che non comportano alterazioni dei profili e della sagoma non è richiesto il rispetto delle prescrizioni del presente articolo.

### **Art. 17– Distanze minime dagli edifici e dai confini**

Negli ambiti del sistema insediativo disciplinato dal Piano delle Regole la distanza minima tra pareti contrapposte di cui almeno una finestrata è di m. 10 misurata a semplice squadra.

Nel caso di pareti entrambe cieche, la distanza minima è ridotta a m. 6.

Nelle aree comprese nel perimetro dei Centri Storici e delle Zone di Recupero le distanze minime tra gli edifici per i quali sono consentiti gli interventi di nuova

---

costruzione e di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione anche con interposte strade, sono quelle preesistenti. Non sono considerati agli effetti delle distanze gli edifici, anche accessori, di cui il Piano prevede la demolizione.

La distanza minima dal confine misurata a raggio è pari a metà dell'altezza dell'edificio con un minimo di m. 5. La distanza minima dei balconi a sbalzo e delle scale esterne aperte non costituenti corpo di fabbrica è ridotta a m. 3,50.

In tutte le zone la distanza minima di m. 5 dovrà essere rispettata anche per i nuovi volumi che sorgono in adiacenza ad aree a standard e a nuove strade e loro allargamenti, nonché per quelli che sorgono in adiacenza al perimetro dei Centri storici e delle Zone di recupero.

Tale distanza minima si applica anche rispetto alla delimitazione tra aree con diversa destinazione d'uso. L'arretramento non si applica nei confronti delle fasce di rispetto e arretramento individuate nelle tavole del Piano delle Regole e del paesaggio agrario montano. In quest'ultimo caso le recinzioni dovranno essere realizzate ad una distanza non superiore a m. 6 dal limite di zona.

Gli edifici in fregio alle vie potranno sorgere in aderenza ai fabbricati esistenti in confine oppure staccati dal confine stesso, purché, in questo caso, la distanza dal confine non sia inferiore a m. 5 e dai fabbricati non inferiore a m. 10. Si potrà costruire sul confine laterale anche in assenza di fabbricati esistenti sulla proprietà vicina purché si provveda al relativo convenzionamento con il confinante al fine di un coordinamento della progettazione architettonica anche in fasi successive.

Per gli edifici non prospettanti su vie dovrà invece essere garantito il distacco da tutti i confini non inferiore a metà dell'altezza massima stabilita dal P.R.G., essendo peraltro consentito il convenzionamento con il confinante per la contemporanea costruzione in confine.

Nel caso di edifici esistenti a distanza inferiore a m. 5, l'eventuale ampliamento o soprizzo in prolungamento del fronte esistente potrà essere effettuato solo previo convenzionamento con il confinante, ferma restando la distanza minima delle costruzioni di m. 10.

Qualora sui lotti confinanti esistano edifici costruiti in confine, potrà essere consentita l'edificazione in aderenza nel rispetto delle disposizioni del Codice Civile, qualora il Comune in sede di esame del progetto ritenga che la nuova costruzione in confine di altezza comunque non superiore all'edificio esistente, risulti compatibile sotto il profilo architettonico e paesaggistico con il contesto circostante.

#### **Art. 18- Distanze tra gli edifici con interposte strade**

Le distanze dei nuovi edifici tra cui sono interposte strade pubbliche o aperte al pubblico sia esistenti che di P.G.T. debbono corrispondere alla larghezza della strada maggiorata di:

a) Negli ambiti del sistema urbano consolidato e di completamento

- m. 5 per lato per strade di larghezza inferiore a m. 7
- m. 7,50 per lato per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15

- 
- m. 10 per lato per strade di larghezza superiore a m. 15 e dalla nuova variante alla strada provinciale

b) Nel territorio esterno al sistema urbano consolidato e di completamento

- m. 30 per lato dalla nuova strada provinciale in variante all'attuale ex ss470
- m. 20 per lato per tutte le altre strade
- m. 10 per lato da strade consorziali e vicinali
- m. 5 per lato dalla viabilità pedonale e dalle mulattiere

E' fatta salva la possibilità di determinazione di distanze minori nel Regolamento edilizio e nel Regolamento VASP.

Le autorimesse private di cui è prevista la realizzazione entro terra e le costruzioni interrato a qualunque destinazione d'uso dovranno rispettare di norma la distanza minima dalla strada di m. 5.

Per le autorimesse interrato, nel caso di dimostrate difficoltà tecniche, derivanti da necessità di effettuare consistenti movimenti di terra o scavi in roccia o impossibilità di accesso, è ammessa una distanza non inferiore a m. 2 rispetto alla strada e alle aree a standard.

Quando le autorimesse fossero realizzate a valle della strada, fermo restando quanto sopra disposto, dovrà essere garantita, con tutte le opportune provvidenze, impegni e, ove necessario, garanzie, la stabilità della strada stessa e di tutti i suoi manufatti.

Non è richiesto il rispetto delle distanze dalle strade di cui sopra nel caso di sopralti di edifici esistenti che mantengono l'allineamento in essere.

Potranno essere ammessi in deroga alle distanze di cui sopra anche gli ampliamenti purché ciò sia ritenuto ammissibile dal Comune in relazione alla intrusione del nuovo corpo di fabbrica rispetto agli allineamenti precostituiti, agli accessi e alla viabilità.

Per motivi di carattere ambientale il Comune potrà imporre lungo le strade la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti sui confini laterali ovvero in allineamento tra loro anche se ciò comportasse distanze dalle strade inferiori a quanto stabilito dal comma a) del presente articolo.

Parimenti la Giunta Comunale potrà definire gli allineamenti precostituiti lungo le strade pubbliche che costituiscono elemento di connotazione urbanistica della zona.

In tal caso per le nuove costruzioni potrà essere imposto per motivi di coordinamento urbanistico un arretramento superiore o inferiore a quello minimo prescritto dalla legge.

### **Art. 19 – Superficie minima delle abitazioni**

La superficie lorda di pavimento delle unità immobiliari realizzate negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione integrale non può essere inferiore a mq. 50.

Possono essere consentite superfici inferiori nel caso di edifici esistenti di tipologia particolare ovvero sottoposti a vincolo di conservazione.

---

**Art. 20 - Sistemazione delle aree scoperte – Volumi interrati**

Le aree scoperte pertinenti agli edifici dovranno essere destinate a giardino alberato e orto ad eccezione delle aree destinate a parcheggio privato.

Nei casi di ampliamento e riforma di edifici esistenti dovrà comunque essere garantito il mantenimento di sufficienti dotazioni di verde alberato.

Nelle aree di pertinenza degli edifici a prevalente destinazione residenziale esistenti alla data di approvazione del P.G.T. esterni al perimetro dei Centri Storici e delle Zone di Recupero, è inoltre consentita la realizzazione di piccoli fabbricati accessori non computati ai fini delle distanze destinati a legnaia o deposito attrezzi per il giardinaggio purché realizzati in legno, di altezza massima di m. 2 e di superficie lorda non superiore a mq. 6,00.

Nei terreni con pendenza longitudinale o trasversale superiore al 10% il riporto di terreno vegetale non può di norma essere superiore a m 1,00, fatte salve particolari condizioni morfologiche da valutarsi da parte del Comune sede di esame del progetto edilizio.

**Art. 21 - Impegnativa volumetrica**

Il rilascio del titolo abilitativo per nuove costruzioni o per ampliamenti è subordinato alla sottoscrizione di un impegno unilaterale che vincoli il terreno di proprietà alla costruzione da edificare in relazione ai parametri previsti dal P.G.T.

Tale impegno dovrà essere regolarmente registrato e trascritto a favore del Comune di Zogno a totale cura e spese del richiedente il Permesso di costruire.

Il vincolo sarà suscettibile di variazione in corrispondenza delle variazioni ai rapporti planivolumetrici disposte da varianti o nuovi P.R.G.

---

**TITOLO TERZO**  
**IL SISTEMA INSEDIATIVO**

**Art. 22 – Il sistema insediativo – Ambiti urbani consolidati e di completamento**

Gli Ambiti definiti all'interno del sistema insediativo e disciplinati sia sotto il profilo urbanistico che edilizio sono i seguenti:

- Centri e nuclei storici (**CS**) e edifici oggetto di conservazione
- Zone di recupero (art. 27 legge 457/78) (**ZR**)
- Ambiti urbani ad alta densità (**AD**)
- Ambiti urbani a media densità (**MD**)
- Ambiti urbani a bassa densità di primo livello (**BD1**)
- Ambiti urbani a bassa densità di secondo livello (**BD2**)
- Ambiti urbani di contenimento (**CT**) **R-** Residenziale, **TC** Terziario-Commerciale, **P** Produttivo
- Ambiti urbani del sistema produttivo (**IA**)
- Ambiti urbani produttivi di deposito (**D**)
- Ambiti urbani turistico ricettivi (**TU**)
- Ambiti di piani attuativi vigenti confermati (**P.I.P.**- Piano insediamenti produttivi, **P.P.P.** – Piano Particolareggiato paesistico di Miragolo, **P.A.V.** Piani di lottizzazione convenzionata)
- Ambiti di nuova edificazione (**NE**)

**Art. 23 – Centri e nuclei storici**

Il Piano delle Regole individua il perimetro dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree nelle quali permangono rilevanti caratteri di impianto urbanistico di architettura e storia che sono meritevoli di conservazione e valorizzazione; detti ambiti sono perimetrati anche come Zone di Recupero ai sensi dell'art. 27 della Legge 05/08/78 n. 457.

Tale perimetrazione è prevista al solo scopo di consentire, oltre alla formazione dei Piani Attuativi di recupero e valorizzazione degli immobili interessati anche la approvazione dei Piani di Recupero di cui agli articoli 28 e 30 della stessa legge 457/78 estesi sia all'intero ambito che a singole Unità Minime di Intervento.

Le tavole grafiche in scala 1/1000 relative ad ogni singolo Ambito perimetrato individuano:

- gli interventi ammissibili in attesa della formazione dei Piani Particolareggiati o dei Piani di Recupero. La tipologia degli interventi ammessi in rapporto ai

---

caratteri storico architettonici di ogni edificio, è definita dai *GRADI DI INTERVENTO* ed è riportata anche nelle corrispondenti schede nelle quali sono precisate le prescrizioni riguardanti ogni U.M.I.

- la rete della viabilità e le aree per attrezzature e servizi disciplinate dal Piano dei Servizi.

In sede di Piano Attuativo di iniziativa comunale o privata e senza che ciò costituisca Variante al Piano delle Regole, potranno essere definiti gli aspetti esecutivi relativi alla rete della viabilità carrabile e pedonale e della sosta e di dotazione integrativa di aree a standard che viceversa costituiranno variante al Piano dei Servizi.

Fino alla approvazione dei P.P. e dei P.R., sono consentiti gli interventi previsti per ogni Unità Minima di Intervento dai gradi di intervento con i criteri di seguito descritti:

#### GRADO I - RESTAURO

L'intervento è finalizzato a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità attraverso la realizzazione di un insieme sistematico di opere che nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali ne consentano l'utilizzo per destinazioni funzionali compatibili.

Tutti gli interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e, ove richiesto da inderogabili e dimostrate esigenze di natura statica, il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, nonché l'eliminazione degli elementi che per forma, consistenza e materia sono estranei all'organismo edilizio oggetto di restauro.

L'eliminazione di tali elementi è obbligatoria sia nel caso di interventi che interessano l'intero organismo edilizio od una sua parte.

Il restauro deve garantire la conservazione degli organismi edilizi nella loro inscindibile unità formale, cromatica e strutturale individuata attraverso il riconoscimento dell'impianto tipologico, della sua evoluzione consolidata, degli aspetti architettonici, artistici e culturali che lo caratterizzano.

La conservazione va riferita non solo agli elementi architettonici, plastici e figurativi relativi all'epoca dell'impianto, ma anche a tutti gli elementi che pur introdotti in epoche successive costituiscono determinante ed organico sviluppo del complesso originario; va interamente salvaguardato l'impianto tipologico-strutturale sia orizzontale che verticale (scale, corridoi e murature), le strutture portanti orizzontali e verticali e le fondamentali aggregazioni spaziali e distributive, nonché gli elementi decorativi, i materiali e le loro tecniche costruttive tradizionali e di uso.

L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici e le opere necessarie all'abbattimento delle barriere architettoniche e per l'adozione delle norme di sicurezza dovranno avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici, evitando per quanto tecnicamente possibile, l'occupazione degli spazi distributori, aperti o coperti, nonché la modifica del profilo e dell'andamento delle falde dei tetti così come risultanti dalle scelte del progetto di restauro.

---

### GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

L'intervento è finalizzato a conservare l'organismo edilizio assicurandone la funzionalità attraverso la realizzazione di un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano il risanamento igienico e strutturale e l'utilizzo per destinazioni funzionali compatibili.

L'intervento di risanamento deve garantire le stesse finalità conservative del restauro, pur essendo riferito ad edifici nei quali gli interventi trasformativi hanno alterato in modo significativo l'impianto originario per lo più riferito a tipologie residenziali o agricole di modesto rilievo sotto il profilo architettonico.

L'intervento dovrà avvenire nel rispetto delle principali articolazioni degli spazi interni e delle loro caratterizzazioni formali più significative (volte, soffitti, pavimenti, porte, finestre, porticati, loggiati, scale, ecc.) per la salvaguardia delle quali è consentito anche l'uso di nuovi elementi di consolidamento statico.

Negli spazi che le analisi di progetto dimostreranno come neutri, ed in quelli caratterizzati da tipologie produttive agricole (stalle, fienili, depositi ecc.) prive di connotazioni rilevanti ai fini dell'architettura, sono consentiti ai fini del risanamento igienico e distributivo, anche gli spostamenti dei solai, la realizzazione di eventuali nuove scale, purché non esterne, lo spostamento di strutture murarie di secondaria importanza, e la realizzazione di nuove aperture necessarie a garantire l'abitabilità dell'edificio il tutto in coerenza con i valori architettonici e di impianto da salvaguardare.

Contestualmente all'intervento è obbligatoria l'eliminazione dei volumi e degli elementi impropriamente aggiunti nel tempo, che costituiscono modificazioni non integrate con il processo di successiva evoluzione della tipologia originaria.

Per gli edifici sui quali sono stati effettuati recenti interventi trasformativi e di sostituzione tipologica o strutturale, il grado di risanamento conservativo si intende attribuito all'involucro, mentre per gli spazi interni sono ammessi anche interventi di ristrutturazione.

### GRADO 3 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI 1° GRADO

Con l'intervento di ristrutturazione edilizia di primo grado è consentito trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

L'intervento è di norma previsto per gli edifici di recente costruzione o di integrale ristrutturazione che presentano caratteri architettonici dissonanti con il contesto architettonico del vecchio nucleo.

Oltre agli interventi descritti per il grado 2, sono pure consentiti il ripristino e la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi impianti.

---

Quando l'intervento interessi l'intero edificio, è obbligatoria la realizzazione contestuale delle opere di riambientazione delle fronti, delle coperture e delle aree esterne così come indicato nel successivo art. 21 Indirizzi e criteri di progettazione.



---

#### GRADO 4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI 2° GRADO

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di 2° grado si riferiscono di norma ad edifici in condizioni di degrado irreversibile o per i quali risulta indispensabile proporre operazioni di ricostruzione parziale o integrale del volume, nel rispetto dei profili e volumi preesistenti tenendo conto dei criteri di intervento indicati nel successivo art. 26.

#### GRADO 5 - DEMOLIZIONE

Nella tavola di P.R.G. sono indicati con apposito segno i volumi degradati, fatiscenti o in contrasto con l'ambiente, per lo più di carattere provvisorio, che devono essere demoliti per esigenze inderogabili di risanamento igienico o funzionale e di recupero urbanistico e ambientale del nucleo storico.

Per gli edifici soggetti a demolizione è consentita la sola manutenzione ordinaria.

La demolizione è obbligatoria nel contesto degli interventi che interessano globalmente gli edifici ovvero gli interventi di sistemazione degli spazi cortilivi, a giardino, orto e parco nei quali devono essere rimosse anche le strutture provvisorie quali baracche, tettoie, pollai ecc.

In caso di difformità di identificazione dei gradi di intervento, tra le schede di intervento e la tavola in scala 1/1000, prevalgono le prime.

Allo scopo di garantire la migliore tutela dei caratteri storico architettonici e tradizionali degli edifici e degli spazi aperti di relazione, la domanda di Permesso di costruire o di presentazione della D.I.A. di edifici contraddistinti dai gradi 1, 2, 3 e 4 deve essere preceduta dalla presentazione di un progetto architettonico e distributivo di massima in scala 1/200 corredato da documentazione fotografica, accompagnato da una relazione tecnica esplicativa nella quale sono definite le scelte principali di progetto cui si intende uniformare l'intervento di recupero.

Il parere consultivo della Commissione per il Paesaggio deve essere espresso entro trenta giorni. In caso di mancato rispetto del termine di espressione del parere il richiedente può presentare il progetto per il rilascio del titolo abilitativo.

L'elemento di riferimento prescrittivo riportato nelle schede di ogni singola Unità Minima è rappresentato dal Grado di Intervento. Le indicazioni contenute nel paragrafo *Note e prescrizioni* costituiscono indirizzi che devono essere considerati nella fase di stesura del progetto e di esame dello stesso da parte del Comune; quando si intenda prescindere o modificare le indicazioni contenute della scheda il progettista deve formulare una idonea motivazione che il Comune deve considerare e, se del caso, accettare nel corso del processo autorizzativo.

#### **Art. 24- Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente**

Il P.R.G. fissa il perimetro dei complessi edilizi degli isolati e delle aree nei quali, pur non permanendo in modo riconoscibile e unitario i valori storico/architettonici dei nuclei storici, risulta preminente l'obiettivo di pervenire al recupero in termini edilizi, urbanistici e funzionali del patrimonio edilizio esistente mediante interventi

---

di tipo conservativo, di risanamento, di ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio stesso, in relazione alle condizioni di degrado od ai caratteri architettonici, tipologici e formali degli edifici e degli spazi urbani.

Per gli edifici che nella Tavola di Piano sono individuati come oggetto di conservazione, prima della presentazione del progetto per il rilascio del titolo abilitativo deve essere seguita la procedura di verifica preliminare di cui al precedente articolo 23.

Ai sensi del titolo IV della Legge 05/08/78 n. 457 e successive modifiche e integrazioni, nell'ambito dei perimetri individuati dalle tavole di Piano, possono essere redatti i seguenti Piani Attuativi:

- Piani di Recupero di iniziativa pubblica con le modalità e le condizioni stabilite dall'art. 28 della Legge 05/08/78 n. 457 e successive modifiche e integrazioni;
- Piani di Recupero di iniziativa privata ai sensi dell'art. 30 della Legge 05/08/78 n. 457.

I Piani Attuativi sia di iniziativa pubblica che privata anche riferiti ad un singolo edificio, dovranno proporre il recupero degli edifici di valore storico-tipologico e architettonico-ambientale con particolare riguardo a quelli specificatamente individuati sulla tavola del Piano delle Regole e definire le tipologie di intervento per i rimanenti edifici per i quali sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione.

I predetti Piani potranno prevedere, senza che ciò costituisca variante, l'incremento delle volumetrie esistenti fino ad un massimo del 10% e interventi di ristrutturazione urbanistica purchè in isolati estesi ad almeno due edifici ed alle relative aree di pertinenza.

Fino alla formazione dei Piani di Recupero e nel rispetto delle prescrizioni impartite dalle presenti Norme, sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 27 della Legge 05/08/78 n. 457 e successive modificazioni con esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica.

### **Art. 25 - Edifici soggetti a conservazione**

Nelle tavole di Piano sono definiti con apposito segno grafico gli edifici esterni ai Centri storici ed agli Ambiti di tutela del paesaggio agrario montano e del PLIS del Canto Alto e del Canto Basso, per i quali permangono rilevanti valori architettonici, storico-artistici o di impianto tradizionale da salvaguardare.

Gli interventi conservativi in rapporto alle condizioni di degrado e di compromissione rilevate al momento della presentazione della richiesta di rilascio del titolo abilitativo, dovranno comunque essere compatibili con le destinazioni d'uso ammesse dal P.G.T.

Per gli interventi da eseguire su tutti gli edifici soggetti a conservazione e per quelli ricadenti nelle Aree di elevata naturalità e nel PLIS del Canto Alto e del Canto Basso

---

è prescritta la preventiva presentazione del progetto preliminare di cui al terzo e penultimo comma dell'art. 23.

Gli interventi edilizi dovranno essere finalizzati al recupero dei caratteri architettonici, artistici, tipologici tradizionali superstiti, rispettando i criteri e gli indirizzi dettati nel successivo articolo 26.

---

**Art. 26 – Indirizzi e criteri di progettazione e di intervento sugli edifici e spazi aperti compresi nei Centri Storici, nelle Zone di Recupero e per quelli soggetti a conservazione**

Per tutti gli edifici e le aree compresi all'interno dei perimetri dei Centri Storici, delle Zone di Recupero e per gli edifici che le Tavole di Piano identificano come soggetti a conservazione, si applicano i criteri e le modalità di intervento previsti dal presente articolo, nonché le prescrizioni di dettaglio dei singoli Piani Attuativi e del Regolamento Edilizio:

- l'intervento di recupero deve essere sempre riconoscibile e documentato; il restauro e il risanamento conservativo dovranno uniformarsi al massimo rispetto degli elementi strutturali, tipologici, architettonici e decorativi garantendone attraverso tecniche e metodiche coerenti, non distruttive e reversibili, la conservazione e la valorizzazione.
- ogni intervento sull'edificio ed in particolare sulle coperture, e sugli elementi architettonici di facciata quali portoni, finestre, portefinestre, persiane, gronde, canali, intonaci, zoccolature, barriere, grate ecc. dovrà risultare coerente con le tipologie tradizionali del sito evitando l'utilizzo di materiali ed elementi estranei alla tradizione ed al contesto ambientale, materiali ed elementi che qualora presenti, andranno rimossi.
- il progetto dovrà proporre interventi in grado di conservare, ritrovare e facilitare la messa in evidenza e la lettura di tutte le testimonianze superstiti di storia, cultura e architettura e i magisteri costruttivi locali e ciò anche nel caso di interventi di ristrutturazione e rinnovo.

Nel caso in cui i prospetti degli edifici aperti su spazi pubblici o privati presentino caratteristiche compositive architettoniche, cromatiche e di tipologia dei materiali difforni dai caratteri tipici tradizionali del luogo e tali da creare un contrasto con le caratteristiche ambientali del sito, il progetto di recupero ne dovrà proporre la ricomposizione attraverso appropriati interventi, anche di sostituzione e rinnovo, sugli elementi di contrasto.

Gli interventi di sostituzione e rinnovo dovranno riguardare in particolare:

- le coperture di forma anomala non originaria e con manti in lastre ondulate o piane di fibrocemento od altri materiali non naturali. Per dette coperture è consentito l'adeguamento alle tipologie tradizionali sia per materiali del manto, della lattoneria e della struttura che per forma e per pendenza delle falde. Le modifiche della sagoma e dei profili della copertura qualora finalizzati alla rimessa in ripristino non comportano sotto il profilo urbanistico incremento del volume e dell'altezza.
- gli intonaci a base plastica e nonché i rivestimenti esterni con piastrelle di ceramica, marmi, graniti;
- i serramenti di finestre e portefinestre in alluminio anodizzato o plastica e di avvolgibili di qualunque tipologia e materiale;

- 
- di contorni in marmo o in granito, ovvero di spessore minore di cm. 10.

Le tipologie delle aperture e dei serramenti dovranno adattarsi a quelli tipici del luogo mentre per i materiali è privilegiato l'uso di componenti naturali.

L'installazione sulle coperture di elementi per il recupero delle energie rinnovabili è comunque assoggettata al rilascio del titolo abilitativo e ciò in relazione alla loro accertata compatibilità con l'architettura dell'edificio.

Previa verifica di compatibilità ambientale l'installazione di pannelli e di altri impianti per la produzione di energia rinnovabile potrà essere autorizzata nelle aree di pertinenza dell'edificio.

Gli spazi aperti a giardino e a parco e gli elementi architettonici, decorativi, scultorei in essi esistenti che costituiscono documento significativo della cultura, della storia e del costume di vita locale, sono vincolati al mantenimento in sito attraverso interventi conservativi.

In ogni intervento, sia esso di manutenzione che di restauro o ristrutturazione dovranno essere salvaguardate ed opportunamente valorizzate tutte le caratteristiche formali interne ed esterne significative quali: porticati, loggiati, volte soffitti, pavimenti, porte, finestre e serramenti esterni, portali, pilastri e colonne, scale, balaustre e ringhiere, camini, pozzi, fontane, edicole con immagini religiose, lapidi, targhe viarie, arredi di parchi, orti e giardini e le relative murature di confine, pavimentazioni lapidee di cortili e strade ecc.

Il titolare del titolo abilitativo, il Direttore dei Lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza, quando nel corso dei lavori dovessero emergere elementi architettonici e decorativi di interesse per la storia e la cultura locale non dichiarati in sede di progetto, dovranno darne immediato avviso al Sindaco ed agli altri organi competenti alla tutela delle cose di interesse storico e artistico.

In caso di ritrovamenti dovranno essere adottate immediatamente opportune e adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti, fermi restando i controlli e le successive determinazioni degli organi competenti, provvedendo da parte del D.L. alla immediata trasmissione al Sindaco di adeguata documentazione di rilievo materico e geometrico e fotografico.

Il progetto di intervento dovrà contenere un accurato rilievo architettonico e materico e strutturale dello stato di fatto e identificare i materiali da utilizzare ed i relativi colori; in corso d'opera materiali e colori dovranno essere adeguatamente campionati e scelti da parte del tecnico incaricato dal Comune.

E' tassativamente vietato l'utilizzo di intonaci plastici dovendosi di norma utilizzare intonaci a base di calce colorati in pasta con i colori delle terre.

Per le coperture è prescritto il tetto a falde inclinate con manto di tegole a canale in laterizio (coppi) ovvero altre tipologie di coperture preesistenti di riconosciuto valore tipologico (marsigliesi, ardesie ecc.). Potranno essere mantenuti i lastrici solari esistenti, qualora ciò sia ritenuto compatibile con la salvaguardia dei valori architettonico-ambientali del sito.

---

La pavimentazione di strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali, passaggi privati e cortili devono essere mantenute, ripristinate o eseguite e, ove del caso, sostituite con l'impiego esclusivo dei materiali tradizionali quali ad esempio, acciottolato, masselli o lastre di pietra naturale locale, mattonato in laterizio ecc.

I cortili e gli spazi esterni attualmente inedificati non possono essere suddivisi con recinzioni o barriere di alcun tipo.

In sede realizzazione dell'intervento i cortili e gli spazi aperti dovranno essere liberati da recinzioni, aggiunte edilizie non autorizzate ed elementi estranei ripristinando la loro connotazione originaria.

Negli orti, giardini e parchi esistenti e confermati, la vegetazione di nuovo impianto dovrà essere coerente con i caratteri ambientali del sito e di norma con utilizzo di essenze vegetali autoctone.

Nel caso di giardini e parchi di pertinenza degli edifici, gli interventi demolitivi e sostitutivi sulle essenze vegetali d'alto fusto esistenti e di nuovo impianto e sulle siepi costituenti delimitazione degli spazi aperti sono subordinati al rilascio del relativo titolo abilitativo, ovvero alla denuncia di inizio attività secondo le disposizioni del Regolamento Edilizio.

Negli orti e giardini privati fino a mq. 300 di superficie compresa negli Ambiti urbani sono consentite le serre mobili, i ricoveri di attrezzi e simili di altezza in gronda non superiore a m. 2,00 e di superficie massima di mq. 12. Tali costruzioni possono essere ampliate in misura pari all'1% dell'area verde a disposizione eccedente i primi 300 mq. e devono essere realizzate con caratteristiche costruttive e materiali coerenti con il contesto. La costruzione di questi piccoli fabbricati accessori comporta la demolizione di tutte le strutture provvisorie esistenti.

E' sempre possibile realizzare strutture leggere e aperte per la vegetazione rampicante.

Gli spazi per le autorimesse a diretto ad esclusivo servizio delle abitazioni e delle attività esistenti o previste in progetto possono essere realizzate solo in quanto rispettose dei caratteri paesistici e ambientali del sito, secondo i criteri individuati nel successivo articolo 44.

Tutte le tubazioni dei servizi a rete e le apparecchiature complementari esterne, ferma restando l'osservanza delle norme di sicurezza, devono essere eliminate o sostituite con impianti incassati o comunque non in vista.

Pertanto nelle strutture murarie e nelle pavimentazioni devono essere predisposte le nicchie, le tubazioni e ogni altro accorgimento tecnico atto allo scopo.

Le lampade, i sostegni e gli agganci per l'illuminazione pubblica devono armonizzarsi con l'ambiente ed essere posti, per quanto possibile, a sbalzo dai muri degli edifici; anche le insegne dei negozi e la pubblicità stradale devono essere coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio.

---

Le cabine dei servizi tecnologici devono essere sotterranee o completamente occultate alla vista, ovvero di forma e tipologia materica compatibile con il paesaggio e il contesto architettonico.

L'utilizzo abitativo dei sottotetti è consentito esclusivamente qualora non si preveda la costruzione di abbaini in gronda e la modifica della sagoma della copertura.

Gli abbaini e i lucernari in copertura in ogni caso non potranno occupare più di 1/20 della superficie di ogni falda.

Nei casi di riforma e parziale ricostruzione di edifici abbandonati o che hanno perduto la connotazione originaria, potranno essere proposte tipologie architettoniche e materiche attuali purché inserite nel contesto paesaggistico e architettonico tutelato.

### **27 - Computo slp, della volumetria e dell'altezza degli edifici compresi nei Centri Storici, nelle Zone di Recupero e soggetti a conservazione**

Il volume degli edifici compresi nei Centri Storici, nelle Zone di Recupero e soggetti a conservazione è quello dell'intero solido geometrico emergente dal piano di campagna comprensivo del sottotetto.

Il recupero degli spazi abitativi nella salvaguardia dei valori storico-architettonici degli edifici prescinde dal calcolo della slp.

L'altezza da computarsi è quella attuale rilevata all'intradosso della imposta esterna della gronda a prescindere dalla utilizzazione abitativa del sottotetto.

### **Art. 28 – Ambiti urbani ad alta densità (AD)**

Nell'ambito ad alta densità contraddistinto da apposito segno grafico e dalla sigla AD sulle Tavole di Piano in scala 1/2000, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- *Intervento ammesso*: nuova costruzione e tutte le classi di intervento di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 sugli edifici esistenti non oggetto di conservazione
- *Densità di edificazione*: 0,7 mq/mq
- *Altezza massima* : m. 10
- *Rapporto di copertura*: 1/3
- *Parcheggi privati/autorimesse di pertinenza*: minimo di cui alla legge 122/89 e massimo 1 mq/2mq di slp, esclusa la superficie dei corselli coperti di larghezza non superiore a m. 6. Per ogni unità immobiliare, a prescindere dal rapporto di superficie è consentita la realizzazione di due posti auto di superficie utile massima complessiva di mq. 30.

I limiti massimi di cui sopra non possono essere superati nel caso in cui si tratti di autorimesse.

- 
- *Superficie scoperta e drenante*: non inferiore al 30% della superficie libera da costruzioni del lotto di proprietà computando anche le fasce di rispetto e di arretramento.

#### **Art. 29 – Ambiti urbani a media densità (MD)**

Nell'ambito a media densità contraddistinto da apposito segno grafico e dalla sigla MD sulle Tavole di Piano in scala 1/2000, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- *Intervento ammesso*: nuova costruzione e tutte le classi di intervento di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 sugli edifici esistenti non oggetto di conservazione
- *Densità di edificazione*: 0,5 mq/mq
- *Altezza massima* : m. 7,50
- *Rapporto di copertura*: 1/3
- *Parcheggi privati/autorimesse di pertinenza*: minimo di cui alla legge 122/89 e massimo 1 mq/2mq di slp, esclusa la superficie dei corselli coperti di larghezza non superiore a m. 6. Per ogni unità immobiliare, a prescindere dal rapporto di superficie è consentita la realizzazione di due posti auto di superficie utile massima complessiva di mq. 30.

I limiti massimi di cui sopra non possono essere superati nel caso in cui si tratti di autorimesse.

- *Superficie scoperta e drenante*: non inferiore al 50% della superficie libera da costruzioni del lotto di proprietà comprensivo di fasce di rispetto e arretramento.

#### **Art. 30 – Ambiti urbani a bassa densità di primo livello (BD1)**

Nell'ambito a bassa densità di primo livello contraddistinto da apposito segno grafico e dalla sigla BD1 sulle Tavole di Piano in scala 1/2000, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- *Intervento ammesso*: nuova costruzione e tutte le classi di intervento di cui all'art. 31 della legge 457/78 sugli edifici esistenti non oggetto di conservazione
- *Densità di edificazione*: 0,35 mq/mq
- *Altezza massima* : m. 6.50
- *Rapporto di copertura*: 1/4.
- *Parcheggi privati/autorimesse di pertinenza*: minimo di cui alla legge 122/89 e massimo 1 mq/2mq di slp, esclusa la superficie dei corselli coperti di larghezza non superiore a m. 6. Per ogni unità immobiliare, a prescindere dal rapporto di superficie è consentita la realizzazione di due posti auto di superficie utile massima complessiva di mq. 30.



---

I limiti massimi di cui sopra non possono essere superati nel caso in cui si tratti di autorimesse.

- *Superficie scoperta e drenante*: non inferiore al 60% della superficie libera da costruzioni del lotto di proprietà comprensivo di fasce di rispetto e arretramento

### **Art. 31 – Ambiti urbani a bassa densità di secondo livello (BD2)**

Nell'ambito a bassa densità di secondo livello contraddistinto da apposito segno grafico e dalla sigla BD2 sulle Tavole di Piano in scala 1/2000, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- *Intervento ammesso*: nuova costruzione e tutte le classi di intervento di cui all'art. 31 della legge 457/78 sugli edifici esistenti non oggetto di conservazione
- *Densità di edificazione*: 0,28 mq/mq
- *Altezza massima* : m. 5.50
- *Rapporto di copertura*: 1/4
- *Parcheggi privati/autorimesse di pertinenza*: minimo di cui alla legge 122/89 e massimo 1 mq/2mq di slp, esclusa la superficie dei corselli coperti di larghezza non superiore a m. 6. Per ogni unità immobiliare, a prescindere dal rapporto di superficie è consentita la realizzazione di due posti auto di superficie utile massima complessiva di mq. 30.

I limiti massimi di cui sopra non possono essere superati nel caso in cui si tratti di autorimesse.

- *Superficie scoperta e drenante*: non inferiore al 60% della superficie libera da costruzioni del lotto di proprietà comprensivo di fasce di rispetto e arretramento

### **Art. 32 – Ambiti urbani di contenimento allo stato di fatto (CT)**

Gli Ambiti urbani di contenimento allo stato di fatto (CT) con diversa destinazione d'uso prevalente residenziale (R.), terziario Commerciale (TC) e produttiva (P), identificano aree già edificate di recente realizzazione e da consolidare nella loro dimensione e destinazione d'uso o direttamente adiacenti ad ambiti con diversa disciplina e destinazione d'uso.

Per gli edifici ricadenti negli ambiti consolidati allo stato di fatto, fatte salve le diverse prescrizioni di Piano definite nelle tavole e nelle schede allegate alle presenti norme e riferite a singoli interventi, sono consentiti gli interventi sugli edifici esistenti di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 ad eccezione della demolizione e ricostruzione, nonché la realizzazione delle autorimesse ove mancanti nei limiti complessivi massimi di 1 mq/2,0 mq. e l'adeguamento alle disposizioni per il superamento delle barriere architettoniche anche se ciò comporti un aumento della slp preesistente.

---

### **Art. 33 – Disciplina degli interventi negli Ambiti urbani AD, MD, BD1, BD2, CT**

La progettazione degli edifici e degli spazi aperti deve garantire il massimo rispetto dei caratteri architettonici ed ambientali del contesto urbano e naturale circostanti.

A tale scopo in sede di rilascio dei titoli abilitativi e dell'esame paesistico dei progetti di trasformazione dell'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici, il Comune potrà dettare tutte le opportune prescrizioni di carattere edilizio, estetico, architettonico e tipologico, anche con riguardo alla sistemazione delle aree esterne dei prospetti e delle recinzioni.

Assumono particolare rilevanza ai fini autorizzativi la definizione del cromatismo e delle tipologie di materiali di facciata nonché la sistemazione a verde alberato delle aree di pertinenza che costituiscono parte integrante del progetto di intervento.

Per quanto riguarda colori e materiali delle facciate e delle coperture, il Comune predisporrà un apposito abaco nel quale, con particolare riguardo ai colori, saranno scelti dal Comune stesso i colori da utilizzare nel rispetto del contesto ambientale e paesaggistico.

E' in ogni caso vietata la costruzione di case a schiera di più di tre unità abitative e di edifici a blocco isolato il cui fronte, misurato lungo l'asse longitudinale, sviluppi una lunghezza superiore a m. 36.

### **Art. 34 – Ambiti urbani del sistema produttivo (IA)**

Negli ambiti urbani del sistema produttivo contraddistinto da apposito segno grafico e dalla sigla IA sulle tavole di piano in scala 1/2000, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- *Intervento ammesso*: nuova costruzione e tutte le classi di intervento di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 sugli edifici esistenti non oggetto di conservazione
- *Densità di edificazione*: 0,7 mq/mq
- *Altezza massima* : m. 9
- *Rapporto di copertura*: 1/2
- *Parcheggi privati/autorimesse di pertinenza*: minimo 1 mq/7,5mq di slp.
- *Superficie scoperta e drenante*: non inferiore al 20% della superficie libera da costruzioni del lotto di proprietà comprensivo di fasce di rispetto e arretramento

Nell'ambito Produttivo di Ambria posto all'incrocio tra la ex SS 470 e la strada provinciale per la Valle Serina, a prescindere dall'applicazione dei parametri sopradeterminati, è consentita la realizzazione degli interventi previsti dal P.C. n. 33 a condizione che sia preventivamente sottoscritta una convenzione o un atto unilaterale registrato e trascritto a favore del Comune, con assunzione degli obblighi in esso previsti.

---

### **Art. 35 – Ambiti urbani del sistema produttivo di deposito (D)**

Negli ambiti urbani del sistema produttivo di deposito contraddistinto da apposito segno grafico e dalla sigla D sulle tavole di piano in scala 1/2000, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- *Intervento ammesso*: nuova costruzione e tutte le classi di intervento di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 sugli edifici esistenti non oggetto di conservazione
- *S.l.p. massima*: la slp esistente è consolidata allo stato di fatto
- *Altezza massima* : esistente
- *Rapporto di copertura*: nei limiti consentiti per ciascun ambito dal P.R.G. previgente
- *Parcheggi privati di pertinenza*: nelle quantità previste per le singole destinazioni d'uso.
- *Superficie scoperta e drenante*: non inferiore al 20% della superficie libera da costruzioni del lotto di proprietà comprensivo di fasce di rispetto e arretramento

### **Art. 36 – Disciplina degli Ambiti urbani del sistema produttivo (IA e D)**

Ferma restando la applicazione delle disposizioni contenute nell'art. 33 in quanto applicabili, gli spazi esterni alle costruzioni potranno essere destinati a servizio delle attività stesse sempreché sia sistemato a verde alberato uno spazio adeguato alle caratteristiche ambientali della zona. Tale sistemazione dovrà assumere particolare importanza nelle aree sottoposte al vincolo di cui al Dlgs 42/2004 e nelle aree di deposito.

Nelle aree di deposito è vietato l'esercizio delle attività di produzione di beni e di prodotti di tipo industriale ed artigianale, nonché lo stoccaggio di prodotti tossici o infiammabili, di rifiuti urbani e scarti di lavorazione.

Sono fatte salve le maggiori dimensioni degli edifici esistenti purché realizzati in conformità alla normativa urbanistica o condonati a sensi di legge.

Fuori dalle zone produttive e destinate ad aree attrezzate per il deposito previste dal P.G.T. è comunque vietato il deposito all'aperto di materiali, attrezzature, autovetture e scarti di lavorazione anche a carattere provvisorio.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT destinati in prevalenza ad attività produttive e non confermati in quanto inseriti in Ambiti con diversa classificazione ovvero inclusi negli Ambiti produttivi ma aventi superficie coperta e lorda di pavimento superiore ai limiti di edificabilità previsti o con volume confermato allo stato di fatto, è consentito l'aggiornamento tecnologico degli impianti e l'adeguamento dei servizi igienici ed alle norme di sicurezza delle attività produttive in essere alla data di adozione del PGT, anche se ciò comporti un aumento del volume e delle superfici esistenti.

---

L'incremento "una tantum" della superficie lorda di pavimento e della superficie coperta è consentito a prescindere dal rispetto dei nuovi parametri edilizi previsti purché tale incremento, raggiungibile anche in più fasi, sia contenuto nel 10% della S.l.p. esistente alla data di adozione del PGT stesso.

**Art. 37 – Ambiti urbani del sistema turistico-ricettivo (TU)**

Gli ambiti urbani del sistema turistico-ricettivo sono contraddistinti da apposito segno grafico e dalla sigla TU sulle tavole di piano in scala 1/2000.

In essi si applicano i seguenti parametri:

- **Via A. Locatelli – innesto su variante ex ss 470:** Attrezzatura mista ricettiva e terziaria di nuovo impianto.

Capacità insediativa complessiva slp mq. 2.000 di cui:

- Spazi per esercizi pubblici e attività di ristorazione, esercizi commerciali di vicinato e per artigianato di servizio a piano terra di slp complessiva non superiore a mq. 1.000;
- Attività ricettive, terziarie non commerciali e artigianato di servizio mq. 1.000 con possibilità di residenza di servizio fino ad un massimo di mq. 100;
- Spazi di parcheggio di uso pubblico 1 mq/mq di slp;
- Altezza massima tre piani fuori terra oltre a interrato/seminterrato per autorimesse e servizi;
- Superficie scoperta e drenante 40%;

Prima della presentazione della domanda di Permesso di costruire dovrà essere approvato dal Comune un progetto planivolumetrico esteso all'intero ambito perimetrato nel quale si dovranno definire:

- Modalità, criteri e tempi di realizzazione dell'intervento con la precisazione delle scelte progettuali di tipo urbanistico, edilizio e di destinazione d'uso con particolare riguardo all'impatto paesistico e alla architettura dei volumi costruiti e degli spazi aperti;
- Ubicazione delle strutture di servizio pubbliche e di uso pubblico (parcheggi e verde)
- Gli standard qualitativi aggiuntivi da cedere gratuitamente al Comune per strutture di interesse pubblico e generale.

L'esecuzione dell'intervento potrà essere attivata solo successivamente alla messa in esercizio della nuova variante alla ex ss 470."

- **Via A. Locatelli:** Attrezzatura ricettiva con possibilità di inserimento di attività terziarie di nuovo impianto. Risanamento conservativo dell'edificio esistente oggetto di conservazione con ripristino delle decorazioni parietali di facciata e ristrutturazione interna. Ristrutturazione e ampliamento dell'edificio esistente già destinato a magazzino con altezza massima di due piani fuori terra. Superficie lorda di pavimento complessiva mq. 1.200. Parcheggi di pertinenza minimo 1 mq/2 mq di slp,.

- **Via Donatori di sangue:** Attrezzatura ricettiva e di ristorazione esistente e di progetto.

Ambito a)- Edificio esistente a destinazione ricreativa e di ristorazione.

---

Per l'edificio esistente sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 lettere a, b, c, d, con divieto di demolizione e ricostruzione, senza incremento della slp esistente e con il mantenimento delle destinazioni d'uso in essere. Obbligo di reperimento di spazi di parcheggio nella misura di 1 mq/mq di slp, anche nell'ambito b) con possibilità di monetizzazione in misura non superiore al 50%.

In alternativa destinazione d'uso ricettiva di tipo alberghiero con demolizione e ricostruzione dell'edificio. Rapporto di copertura non superiore a 2/5, slp massima mq. 900, altezza massima 3 piani fuori terra, parcheggi di pertinenza non inferiori a 1 mq/2mq, superficie scoperta e drenante 20%.

Ambito b)- Attrezzatura ricettiva di tipo alberghiero di nuovo impianto.

Rapporto di copertura 2/5, slp massima mq. 700, altezza massima 3 piani fuori terra. Parcheggi di diretta pertinenza 1 mq/2 mq. di slp, oltre al reperimento dei parcheggi a servizio dell'ambito a) nel caso di mantenimento dell'edificio esistente, superficie scoperta e drenante 20%.

- **Tiolo fuori** : Attrezzatura ricettiva esistente. Possibilità di sopralzo di un piano dell'edificio esistente sulla proiezione della superficie coperta. Sulla nuova area a valle della via Tiolo possibilità di intervento di ristrutturazione urbanistica con demolizione del volume esistente e costruzione di un nuovo edificio anche per attività non connessa a quella esistente con slp massima di mq. 500, altezza massima di due piani oltre sottotetto abitabile. Parcheggio di pertinenza minimo 1 mq/2 mq. di slp
- **Acquada**: Attrezzatura ricettiva di nuovo impianto con i seguenti indici:
  - Nel caso che l'attrezzatura ricettiva sia di tipo alberghiero slp massima edificabile mq. 2.000 con altezza massima di due piani fuori terra e sottotetto abitabile oltre ad eventuali strutture ricreative (piscina, servizi wellness e fitness, parcheggi coperti); Rapporto di copertura 1/7 superficie scoperta e permeabile 70%; parcheggio di pertinenza minimo 1 mq/2,2 mq di slp.
  - Nel caso di attrezzature di tipo ricreativo legate alla valorizzazione dell'ambito fluviale con relativi ristoranti, bar, zone per il pic-nic e attrezzature di svago (gioco bambini, piscina coperta e scoperta) la slp massima realizzabile su due piani fuori terra è di mq. 1.000 con esclusione degli spazi di gioco e sportivi al coperto di slp. massima di ulteriori mq. 1000; rapporto di copertura 1/8 superficie scoperta e permeabile 70% e non meno di mq. 1.250 di parcheggi alberati anche all'aperto.
- **Somendenna**: Attrezzatura ricettiva esistente: consolidata allo stato di fatto con possibilità di ampliamento nei limiti del 20% della slp esistente.
- **Romacolo** : Attrezzatura ricettiva in edificio esistente da ristrutturare e ampliare. L'intervento di ampliamento del volume esistente nella misura del 30% può essere realizzato anche con corpi di fabbrica a sé stanti di altezza massima di due piani fuori terra oltre a sottotetto abitabile.

---

Eventuali strutture e impianti a servizio della clientela potranno essere realizzati per una slp aggiuntiva massima di mq. 150 ad un solo piano, oltre ad eventuale piano seminterrato o interrato.

Il progetto di intervento dovrà garantire il massimo rispetto della prevalente sistemazione a verde dell'area ed il corretto inserimento nel contesto paesaggistico caratterizzato da visuali percettive di lunga distanza.

L'utilizzo agricolo dell'area di pertinenza dovrà rispettare i criteri e le limitazioni previste dal Vigente Regolamento di Igiene con possibilità di realizzare limitate strutture di servizio preferibilmente interrate (depositi attrezzi, macchinari e prodotti)

Obbligo di realizzare non meno di mq. 200 di parcheggi di pertinenza in spazi aperti alberati o nei piani interrati e seminterrati degli edifici" e di allargamento della strada comunale in continuità con la NE n. 20".

- **Prisa bassa:** Attrezzatura ricettiva di nuovo impianto suddivisa in due ambiti di autonoma realizzazione.

- Ambito ovest: Intervento di recupero, ristrutturazione e nuova edificazione di slp massima di mq. 900 oltre a mq. 150 di slp per strutture di servizio alla clientela due-tre piani fuori terra oltre a interrato e seminterrato per servizi nel rispetto della tipologia strutturale e architettonica tradizionale. Parcheggi di pertinenza anche interrati nella misura di 1 mq/4 mq di slp da ubicarsi anche nella fascia di rispetto.

Possibilità di incremento della slp nella misura massima di mq. 100 nel caso di estensione dell'intervento nella fascia di rispetto a nord e ovest.

- Ambito est: Intervento di recupero dell'edificio esistente con possibilità di incremento della slp nella misura massima del 20% con nuovo corpo di fabbrica in linea verso est di altezza massima di un piano oltre sottotetto.

Parcheggi di pertinenza nella misura di 1 mq/4 mq di slp anche in interrato.

### **Art. 38 – Attività turistico ricettive diffuse**

Allo scopo di incentivare la diffusione delle attrezzature ricettive e turistiche (camere e appartamenti in affitto, bed & breakfast anche connessi ad agriturismi, albergo diffuso ecc.) in modo particolare attraverso il recupero e il riuso di edifici esistenti nei Centri Storici, nelle Zone di recupero e nel territorio del paesaggio agrario montano esterno al perimetro delle aree di elevata naturalità, i proprietari ed aventi titolo possono proporre progetti di massima di riuso e ridestinazione funzionale nei quali, tenendo conto delle peculiarità storiche e architettoniche degli edifici stessi, è consentito anche l'ampliamento degli edifici esistenti con corpi di fabbrica anche separati nei limiti del 20%.

Il Comune, qualora l'intervento preveda un incremento del volume esistente superiore al 20% valutata la compatibilità ambientale e paesistica degli interventi ed in particolare la viabilità di accesso e la previsione di adeguate strutture di parcheggio, può redigere una apposita variante al Piano delle Regole ovvero applicare le procedure di cui all'art. 5 del D.P.R. 447/98. (progetto di SUAP in variante allo strumento urbanistico).

---

Per le attività di ristorazione in essere è consentita in ogni caso ed a prescindere dal rispetto degli indici di edificabilità la realizzazione di opere necessarie all'adeguamento igienico sanitario, per disabili e di sicurezza. Sempre a prescindere dal rispetto degli indici di edificabilità le sale destinate alla consumazione dei pasti potranno raggiungere in ogni esercizio attivo alla data di adozione del P.G.T. la superficie utile di mq. 200 purchè gli spazi di parcheggio per i clienti risultino non inferiori a 1 posto auto ogni 20 mq.

Per le distanze dalle strade valgono le disposizioni dettate dalle presenti norme, fatti salvi gli allineamenti precostituiti.

Tutti gli interventi previsti nel presente articolo sono subordinati alla preventiva sottoscrizione di convenzione o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto nel quale siano definite la tipologia e la dimensione delle strutture ricettive accompagnato da un progetto di massima nel quale siano definiti gli elementi principali dell'intervento e siano identificati gli spazi privati e pubblici di parcheggio e verde.

E' sempre consentita la monetizzazione delle aree a verde mentre per le aree di parcheggio potrà essere accettata dal Comune solo qualora sia accertata l'esistenza nelle vicinanze di adeguati spazi di parcheggio nelle vicinanze.

#### **Art. 39 – Disciplina degli Ambiti urbani del sistema turistico-ricettivo (TU)**

Gli interventi di riqualificazione, ristrutturazione, ampliamento e nuova edificazione devono essere caratterizzati da una elevata qualità architettonica e di dotazione di servizi di qualità per la clientela, con particolare attenzione all'inserimento nel paesaggio ed alla sistemazione degli spazi aperti a giardino e parco.

Nelle aree di pertinenza è sempre possibile realizzare strutture ricreative e sportive all'aperto (piscine, aree giochi ecc.) allo scopo di migliorare i servizi per gli ospiti.

Tutti gli interventi previsti dal precedente art. 37 sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto a favore del Comune nel quale, oltre agli aspetti di carattere realizzativo e di dotazione delle opere di urbanizzazione, siano definiti gli obblighi di mantenimento nel tempo dell'attività turistico ricettiva.

#### **Art. 40 – Ambiti urbani di nuova edificazione (NE)**

Il Piano delle Regole individua con apposito segno grafico nelle tavole di Piano e contrassegnato con la sigla NE, gli interventi di nuova edificazione a varia destinazione d'uso di capacità insediativa definita.

L'edificazione deve obbligatoriamente essere realizzata all'interno del perimetro individuato in colore verde nelle tavole grafiche, fatta salva la possibilità di modeste traslazioni ritenute accettabili dal Comune previa adeguata motivazione.

#### **Art. 41 – Disciplina degli Ambiti urbani di nuova edificazione (NE)**

---

Oltre a quanto previsto al precedente articolo 33, per gli interventi di nuova edificazione ricadenti nel contesto paesaggistico e ambientale dell'Ambito del paesaggio agrario montano, assume particolare rilievo la esecuzione degli interventi di sistemazione degli spazi aperti che devono essere coerenti con il contesto agro-forestale circostante evitando la riproposizione di tipologie urbane sia per quanto riguarda gli spazi verdi che le opere di recinzione.

Le prescrizioni specifiche e i parametri urbanistici di edificabilità sono descritti nelle schede allegate alle presenti Norme.

I parametri di copertura e superficie scoperta e drenante si calcolano con riferimento all'intera area di proprietà.

**Art. 42 – Ambiti dei Piani Attuativi vigenti confermati (P.P., P.I.P., P.A.V.)**

Il Piano individua gli ambiti attualmente interessati da Piani Attuativi tuttora vigenti che vengono confermati nella loro piena validità ed efficacia fino alla loro completa esecuzione.

Gli interventi edilizi e urbanistici privati e per attrezzature e infrastrutture pubbliche vengono eseguiti secondo la disciplina previgente anche attraverso varianti di adeguamento al Piano Attuativo che non costituiscono Variante al PGT.

Alla scadenza del termine di validità le previsioni planivolumetriche divengono parte integrante del Piano delle Regole mentre attrezzature e infrastrutture costituiscono parte integrante del Piano dei Servizi, anche in questo caso senza necessità di Variante.

**Art. 43– Disciplina degli interventi condizionati o soggetti a Permesso di costruire convenzionato**

Il Piano delle Regole definisce gli interventi condizionati alla esistenza di opere di urbanizzazione indispensabili e per i quali può essere richiesta la preventiva sottoscrizione di una convenzione o di un atto d'obbligo unilaterale.

Alcuni interventi sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato per effetto della normativa di attuazione del Documento di Piano.

Gli interventi sottostanno alla specifica disciplina dei singoli Ambiti urbani ed alle prescrizioni specifiche riportati nelle schede allegate alle presenti Norme.

**Art. 44 – Parcheggi privati di pertinenza**

La realizzazione dei parcheggi di pertinenza delle unità immobiliari realizzate o da realizzare, è consentita in soprassuolo ed in sottosuolo nei limiti di superficie, rapporto di copertura, superficie minima drenante e limiti di distanza e altezza determinati per ogni singolo ambito urbano. Le autorimesse devono in via ordinaria essere realizzate nell'ambito del lotto di pertinenza e ai piani terreni o interrati dei fabbricati.



---

Per gli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 11/03/2005 n. 12 per il raggiungimento dei limiti dimensionali massimi stabiliti dal P.G.T. non si applicano i limiti di rapporto di copertura e superficie scoperta drenante del lotto.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzazione dei parcheggi nell'ambito urbano di appartenenza e nel lotto di proprietà edificato, la realizzazione all'esterno può essere consentita, sempre che non si tratti di Aree ad elevata naturalità, aree boschive e il progetto risulti compatibile con la verifica di impatto paesistico del progetto ai sensi del vigente Piano Paesaggistico Regionale connesso al Piano Territoriale Regionale (titolo IV della normativa di attuazione).

Non possono essere localizzati all'esterno dell'area di pertinenza o comunque ad una distanza superiore a m. 150 i parcheggi di pertinenza di edifici con destinazione diversa da quella residenziale.

E' vietata l'apertura su strada delle autorimesse mentre rampe e accessi dovranno essere arretrati dalla strada esistente e da quella prevista dal P.G.T. di metri 5 salvo diverse e più specifiche disposizioni del Regolamento edilizio.

Il Comune qualora accerti l'impossibilità di rispettare l'arretramento dell'accesso per motivazioni di carattere geologico, ambientale e paesistico potrà concedere una riduzione dell'arretramento fino a m. 2,00 purché non sia realizzato il cancello ovvero il cancello risulti comandato a distanza.

Nell'ambito dei Centri storici e nelle Zone di Recupero gli spazi per le autorimesse a diretto ed esclusivo servizio delle abitazioni e delle attività, possono essere ricavati al piano terra degli edifici purché nel rispetto dei valori architettonici e ambientali del sito e sempre che ciò non comporti interventi di ampliamento della viabilità storica.

L'approvazione del progetto è comunque subordinata al rispetto dei seguenti requisiti:

- non siano stati redatti dal Comune progetti per la costruzione di autorimesse private collettive così come previsto dal Piano dei Servizi;
- non esistano possibilità alternative di inserimento nei piani terra o nel sottosuolo degli edifici ovvero nelle aree del paesaggio agrario circostanti;
- non comportino variazioni di quota nel soprassuolo;
- mantengano le essenze arboree d'alto fusto o ne prevedano il reimpianto sostitutivo;
- non realizzino rampe esterne che occupino cortili interni esistenti;
- non alterino le caratteristiche delle pavimentazioni originarie delle corti.

Nel Centro Storico di Zogno è vietata l'apertura di autorimesse sul fronte strada.

Ai sensi dell'art. 66 della legge regionale 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, tutte le autorimesse debbono essere asservite agli edifici principali da vincolo di pertinenzialità garantito da atto unilaterale registrato e trascritto impegnativo per sé, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

---

All'esterno del perimetro dei Centri storici e delle Zone di recupero qualora la realizzazione delle autorimesse private all'interno del fabbricato o in interrato comportasse, rilevanti movimenti di terra, sbancamenti in roccia o interessasse terreni geologicamente instabili, ne è consentita la realizzazione in seminterrato o fuori terra previa dettagliata dimostrazione delle motivazioni giustificative anche attraverso le necessarie relazioni geotecniche, alle seguenti condizioni:

- la distanza minima della costruzione da pareti non finestrate dei fabbricati esistenti e previsti sullo stesso lotto e dai confini dovrà essere di m. 5 essendo comunque possibile la costruzione in aderenza e in confine con le limitazioni previste dalla presente normativa;
- la distanza minima dagli edifici ricadenti in lotti di altra proprietà di m. 10 con possibilità di costruzione in aderenza previo convenzionamento;
- modalità di intervento, materiali e dislocazione dovranno garantire il più efficace rispetto del contesto paesaggistico;
- altezza in gronda non superiore a m. 2.40 con copertura piana e altezza media interna in caso di soffitto inclinato non superiore a m. 3.10 con sporto di gronda non superiore a cm. 50;

Le autorimesse così realizzate fuori terra e in seminterrato saranno escluse dal computo della slp.

In tutti gli ambiti del sistema urbano le autorimesse interrate sono escluse dal calcolo della slp se di altezza libera non superiore a m. 2,40; la non computabilità è riconosciuta anche nel caso in cui sia dimostrata la necessità per motivi di natura tecnica di dover raggiungere per i locali interrati una altezza maggiore comunque non superiore a m. 2,95.

#### **Art. 45 – Recupero a fini abitativi dei sottotetti**

Il recupero abitativo dei sottotetti di edifici così come disciplinato dalle disposizioni del Titolo IV capo I della legge regionale 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, può essere autorizzato su tutti gli edifici esistenti o assentiti alla data del 31/12/2005 dotati delle opere di urbanizzazione indispensabili alla sua abitabilità.

Sono esclusi dalla facoltà prevista dalla legge gli edifici:

- compresi nei Centri Storici, nelle Zone di Recupero o definiti dal PGT come oggetto di conservazione in qualunque Ambito urbano fatto salvo il caso in cui il progetto preveda il rispetto delle disposizioni di cui al precedente articolo 26;
- ricadenti nel territorio agrario montano nonché nelle aree di Elevata naturalità e nel PLIS del Canto Alto e del Canto Basso e connessi all'agricoltura purché non contrassegnati dal simbolo (\*);
- sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del Dlgs 42/2004 ed esterni al perimetro del Centro Abitato.

---

Le medesime disposizioni sono applicabili per gli edifici con titolo abilitativo rilasciato od efficace (DIA) dopo il 31/12/2005 decorsi cinque anni dalla data di conseguimento della agibilità.

Gli interventi che comportano la modifica dell'altezza di gronda dell'edificio esistente non possono essere realizzati qualora venga superata l'altezza massima in gronda prevista dal PGT per i singoli Ambiti e ove non prevista dal PGT qualora superi l'altezza dell'edificio esistente .

La modifica della gronda e della copertura quando sia dettata da motivi di ordine architettonico-compositivo e ritenuta migliorativa dal Comune sotto il profilo dell'impatto paesistico, è da ritenersi ammissibile purchè l'altezza della nuova gronda non superi la media delle altezze della linea dell'estradosso di gronda per tutto il suo sviluppo.

#### **Art. 46 - Osservanza del Regolamento di Igiene negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente**

In tutti i casi di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione al fine della conservazione dei valori architettonici da tutelare, il Sindaco può derogare alle norme del Regolamento di Igiene con particolare riguardo ai rapporti aeroilluminanti, all'altezza ed alla dimensione dei locali.

Parimenti nel caso di ricostruzione o di riforma di edifici, il Sindaco, può autorizzare o prescrivere in via eccezionale l'esecuzione di opere in deroga al Regolamento di Igiene quando tali opere siano ritenute essenziali al fine della conservazione del bene culturale inteso anche come parte del contesto urbano circostante.

Nell'ambito dei Centri Storici e delle Zone di Recupero e per gli edifici soggetti a conservazione non sono inoltre applicabili le disposizioni in materia di superficie scoperta e drenante.

#### **Art. 47 – Esame paesistico dei progetti**

Tutti gli interventi trasformativi del territorio sia di iniziativa pubblica che privata e che comunque comportano una incidenza sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici non sottoposti al vincolo paesaggistico di cui al Dlgs 42/2004, devono rispettare le procedure di valutazione di cui alla parte IV delle Norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale.

Tale valutazione riguarda anche gli interventi di tipo manutentivo che comportano una incidenza sull'aspetto esteriore degli edifici e degli spazi aperti.

#### **Art. 48 – Disposizioni diverse per gli Ambiti urbani**

Nei nuovi edifici e nella ristrutturazione e ampliamento di quelli esistenti, è di norma vietata la realizzazione di scale esterne di accesso al secondo piano abitabile fuori

---

terra salvo quando realizzate senza strutture aggettanti o di sostegno collegate a terra o alla copertura.

A prescindere dal rispetto degli indici planivolumetrici, è sempre consentita la realizzazione di volumi fuori e entro terra, nei limiti strettamente indispensabili, necessari per l'adeguamento alle norme di sicurezza e igienico sanitarie delle attività esistenti produttive, direzionali, commerciali, per Uffici pubblici, nonché per il superamento delle barriere architettoniche negli edifici esistenti.

Nei progetti di recupero e di ristrutturazione degli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. che non comportano alterazione dei profili e della sagoma, non è richiesto il rispetto degli indici planivolumetrici fissati dal P.G.T. stesso.

---

**TITOLO QUARTO**  
**DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO**

**Art. 49 - Destinazioni d'uso degli Ambiti urbani**

Gli ambiti urbani consolidati e di completamento e le nuove edificazioni sono destinati:

1. Ambiti CS, ZR, AD, MD, BD1, BD2, NE, CTR, nonché edifici non connessi alla agricoltura, a prevalente uso abitativo.
2. Ambito NE 11 a pubblico esercizio.
3. Ambiti CT-TC a uso terziario commerciale
4. Ambiti CT-P, IA e D a uso produttivo
5. Ambiti TU a uso turistico ricettivo

**Art. 50- Destinazione d'uso a prevalenza residenziale**

Negli ambiti elencati al precedente articolo 49/1 le nuove costruzioni, ristrutturazioni e ampliamenti sono destinati a prevalente destinazione abitativa.

In essi sono consentiti con i limiti e le condizioni fissati nei precedenti articoli, in quanto compatibili con la residenza le seguenti destinazioni d'uso:

- commerciale di vicinato e medie strutture di vendita fino a mq. 400
- esercizi pubblici
- turistiche e ricettive;
- direzionali e artigianali di servizio;
- magazzini e depositi;
- laboratori artigianali di produzione compatibili, con la prevalente destinazione residenziale dell'ambito secondo la disciplina legislativa vigente;

In questi Ambiti è comunque vietato l'esercizio delle seguenti attività:

- Attività produttive e di ricerca nonché depositi insalubri di 1<sup>A</sup> e 2<sup>A</sup> classe di cui all'articolo 216 del T.U. sulle leggi sanitarie del D.M. 05/09/94 e successive modifiche e integrazioni;
- Teatri, sale concerti, discoteche di slp superiore a mq 150;
- Esercizi commerciali di media dimensione di slp di vendita superiore a 400 mq.;
- Esercizi commerciali di grande dimensione e Centri commerciali come definiti dalla L.R. 14/92;

- 
- Impianti di depurazione, di trattamento e smaltimento dei rifiuti e dei reflui civili e industriali;
  - Strutture direzionali di slp complessiva superiore a 400 mq.;
  - Centri culturali, religiosi e libere associazioni di superficie lorda di pavimento superiore a mq. 50;
  - Ogni altra destinazione d'uso che a giudizio del Comune comporti un incremento del carico urbanistico per la dotazione di spazi di parcheggio non recuperabile nel contesto circostante.

Negli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G., restano comunque salve le destinazioni d'uso in essere solo in quanto compatibili con i requisiti minimi igienico-sanitari previsti dalle disposizioni di legge vigenti.

Non è in ogni caso ammessa la riapertura di una attività cessata ritenuta non compatibile ai sensi del presente articolo, fatto salvo che per gli esercizi commerciali e le strutture direzionali di cui sopra.

Qualora sia accertata da parte del Comune la materiale impossibilità totale o parziale di reperire l'area a standard, il Comune stesso può accettare la cessione di altra area idonea nell'ambito del territorio comunale o la monetizzazione sostitutiva solo qualora esistano nelle vicinanze spazi pubblici e di uso pubblico adeguati alle necessità.

Nello stesso caso quando dette funzioni vengano inserite in edifici esistenti nei Centri Storici e nelle Zone di Recupero il Comune, in presenza di altre strutture pubbliche e di uso pubblico esistenti potrà accettare anche la monetizzazione totale delle aree a standard.

Ferme restando le disposizioni di cui ai commi precedenti nei Centri Storici e negli edifici che il Piano delle Regole assoggetta alla conservazione, le destinazioni d'uso devono comunque essere compatibili con la salvaguardia dei valori storico-architettonici dell'edificio.

Nei Piani Attuativi vigenti e confermati fino alla loro completa esecuzione, valgono le disposizioni contenute nei Piani stessi.

#### **Art. 51 – Destinazione d'uso Terziaria Commerciale (TC)**

Negli ambiti contraddistinti con il simbolo TC gli edifici sono destinati ad attività terziarie e commerciali nel rispetto queste ultime delle previsioni del Piano di Indirizzo Commerciale e delle presenti norme.

In esse sono consentite in quanto compatibili le destinazioni residenziali nei limiti del 20% della slp complessiva nonché le attività produttive compatibili con la residenza.

#### **Art. 52 – Destinazione d'uso Produttiva (IA, D e CTP)**

---

Nelle aree ricadenti negli ambiti contraddistinti dai simboli IA, D e CTP non sono ammessi l'apertura e l'esercizio di attività o di depositi di sostanze quali esplosivi e idrocarburi, trattamento e stoccaggio di rifiuti industriali, speciali, solidi urbani, ospedalieri nonché forni di incenerimento e attività a rischio di incidente rilevante ai sensi del Dlgs 238/2005. Negli Ambiti ricadenti nella frazione di Ambria e nella zona di Poscante è vietato l'esercizio di attività comprese tra quelle dichiarate insalubri di 1<sup>a</sup> classe ai sensi del D.M. 05/07/94 relativo all'art. 216 del T.U. delle Leggi Sanitarie.

Oltre alle attività produttive di tipo industriale e artigianale, sono consentite anche le attività direzionali connesse e laboratori di ricerca ed analisi.

L'insediamento di qualunque attività produttiva o l'attivazione di nuovi processi produttivi è subordinato alla verifica di compatibilità ambientale effettuata dal Comune sulla base della Dichiarazione di compatibilità Ambientale sottoscritta da un professionista responsabile iscritto agli albi professionali e dagli specialisti delle discipline impiantistiche o di processo.

La Dichiarazione di compatibilità Ambientale deve contenere almeno i seguenti elementi:

- a) la descrizione dei processi e cicli produttivi;
- b) la descrizione delle caratteristiche tecniche dell'intervento edilizio e di quello impiantistico con particolare riferimento alla depurazione dei reflui e all'abbattimento dei rumori in rapporto ai limiti di emissione prescritti dalle disposizioni vigenti e dal Piano di zonizzazione acustica;
- c) la descrizione dell'ambiente interessato dall'intervento;
- d) le misure adottate per assicurare il rispetto delle norme di sicurezza e anti inquinamento vigenti, nonché per ridurre, annullare o compensare gli effetti ambientali negativi conseguenti l'intervento;
- e) la descrizione degli interventi e delle modalità di controllo da esercitarsi in sede di esercizio dell'attività produttiva.

E' consentita anche la realizzazione di attività direzionali e di servizio non connesse alle attività produttive (uffici privati ed esercizi pubblici ed attività produttive all'ingrosso di slp di vendita non superiore a mq. 150), fatta comunque salva la verifica di una adeguata dotazione di parcheggi di uso privato e di uso pubblico.

Le abitazioni di servizio sono ammesse in ragione di una per ogni attività produttiva con un limite di slp complessiva non superiore a mq. 100,00.

Ogni altra destinazione d'uso diversa dalle destinazioni d'uso principali e con queste compatibili nei limiti fissati dal presente articolo è comunque vietata.

Negli Abiti produttivi di deposito (D) la sistemazione degli spazi esterni facenti parte dell'insediamento ma non coperti da edifici o tettoie di protezione, dovrà essere coerente per aspetto architettonico, materiali ed essenze vegetali con le caratteristiche ambientali del sito e del contesto urbano.

---

Sono fatte salve le maggiori dimensioni degli edifici esistenti purché realizzati in conformità alla normativa urbanistica previgente o condonati a sensi di legge.

Fatto salvo quanto già autorizzato dal Comune, gli spazi di deposito all'aperto e le superfici comunque pavimentate, non potranno di norma superare il 60% della superficie di Piano ivi comprese le tettoie aperte che possono essere realizzate nella misura massima di 0,3 mq/mq della superficie fondiaria.

Tutta l'area rimanente dovrà essere destinata a verde alberato.

#### **Art. 53 – Destinazione d'uso Turistico-ricettiva (TU)**

Negli Ambiti urbani contrassegnati dal simbolo TU è prevista la realizzazione di strutture di carattere turistico e ricettivo di tipo alberghiero e non alberghiero descritte al Titolo III, Capi I e II, della legge regionale 16/07/2007 n. 15.

Nell'ambito di Acquada in alternativa è consentita la realizzazione di spazi per attività ricreative all'aperto con i relativi servizi di accoglienza e ristorazione anche all'aperto purché nel rispetto dei limiti di densità stabiliti nell'art. 37.

Nell'ambito di via Locatelli lato sud, è consentita in alternativa la realizzazione di spazi per uffici, laboratori medici, bar e servizi di ristorazione, asili nido privati.

In tutti gli Ambiti è vietata ogni altra destinazione d'uso, fatta salva la residenza del conduttore o dell'addetto.

#### **Art. 54 – Mutamento di destinazione d'uso**

Il mutamento di destinazione d'uso si realizza nel momento in cui in una unità immobiliare od un'area si esercitano attività e funzioni previste dal P.G.T. per i diversi ambiti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi diverse da quelle attualmente in atto così come risultanti dagli atti comunali e/o da titoli abilitativi regolarmente rilasciati.

Fatte salve le disposizioni degli articoli da 51 a 54 della legge regionale 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, ogni modifica di destinazione d'uso con opere deve essere autorizzata dal Comune che potrà condizionare il rilascio del titolo abilitativo alla realizzazione ed adeguamento delle strutture di servizio con particolare riguardo alla viabilità ed ai parcheggi.

Al di fuori delle aree a specifica destinazione d'uso per attrezzature previste dal Piano dei Servizi è vietata la realizzazione di attività scolastiche, religiose, ricreative e collettive pubbliche e private compresi locali da ballo, cinema, sale giochi Centri culturali ecc. che costituiscono incremento del carico urbanistico, mentre è consentita la realizzazione di attrezzature private ma di interesse generale quali asili nido e scuole materne per non più di 20 bambini.

Il cambio di destinazione d'uso senza opere può avvenire solo in quanto la nuova destinazione risulti compatibile con le disposizioni stabilite dalle presenti norme per i singoli Ambiti, non preveda l'apertura di strutture commerciali di media



---

distribuzione superiori a mq. 400 di slp di vendita e risulti comunque compatibile con il carattere storico e architettonico dei beni culturali.

Nel caso in cui il mutamento della destinazione d'uso senza opere comporti comunque un incremento del carico urbanistico, il rilascio dell'autorizzazione è in ogni caso subordinato alla realizzazione degli standard di verde e parcheggio o la eventuale monetizzazione sostitutiva nei limiti stabiliti dal Comune.

#### TITOLO QUINTO

#### DISCIPLINA DEL COMMERCIO

##### **Art. 55 – Strutture commerciali ammesse**

Il sistema commerciale di Zogno si articola in esercizi di vicinato ed in medie strutture di vendita.

Su tutto il territorio comunale non è consentita l'apertura di Grandi strutture e di Centri commerciali così come definiti nella disciplina del Commercio di cui al Dlgs 447/98 e nella legislazione regionale applicativa.

##### **Art. 56 – Tipologia delle strutture commerciali secondo la legislazione vigente**

*Esercizi di vicinato:* esercizi commerciali di vendita al dettaglio o all'ingrosso di superficie di vendita non superiore a mq. 150

*Media struttura di vendita:* esercizi commerciali di vendita al dettaglio o all'ingrosso di superficie di vendita compresa tra mq. 151 e mq. 1.500.

L'esercizio di commercio al dettaglio è l'attività di vendita svolta dal soggetto che acquista per conto proprio merci e prodotti finiti e li vende direttamente al consumatore finale.

*L'esercizio del commercio all'ingrosso* è l'attività di vendita svolta dal soggetto che acquista per conto proprio merci e prodotti e li vende ad altri commercianti o a grandi utilizzatori finali.

Tra gli esercizi commerciali sono incluse anche quelle attività che vendono *prodotti ingombranti* (mobili, automobili, materiali edili).

##### **Art. 57 – Disciplina degli esercizi di vicinato**

Gli esercizi commerciali di vicinato possono essere realizzati oltre che negli ambiti Terziario commerciali anche negli Ambiti a prevalente destinazione residenziale. Sono viceversa esclusi gli altri Ambiti fatto salvo il caso in cui ciò sia consentito in modo specifico nella presente normativa.

Per l'apertura, il subentro e la modificazione delle attività, si procede in ottemperanza alle normative di legge e di Regolamento vigenti.

---

**Art. 58 – Disciplina degli esercizi di media struttura di vendita**

Gli esercizi commerciali di media struttura di vendita possono essere realizzati oltre che negli ambiti Terziario commerciali anche negli Ambiti a prevalente destinazione residenziale. Sono viceversa esclusi gli altri Ambiti fatto salvo il caso in cui ciò sia consentito in modo specifico nella presente normativa.

La superficie lorda di vendita delle medie strutture aperte successivamente alla data di adozione del P.G.T. non può essere superiore ai 400 metri quadrati.

E' vietato l'insediamento di medie strutture di vendita nei Centri storici e nelle zone di recupero.

Per l'apertura, il subentro e la modificazione delle attività, si procede in ottemperanza alle normative di legge e di Regolamento vigenti.

**Art. 59 – Strutture commerciali già insediate**

Gli esercizi commerciali insediati alla data di adozione del P.G.T. sono consolidate allo stato di fatto essendo consentito il subentro, l'ampliamento e la modificazione degli esercizi di vicinato fermo restando il limite di superficie massima di mq. 150.

Gli esercizi commerciali di media distribuzione esistenti sono consolidati allo stato di fatto anche se la loro superficie supera i 400 mq. di slp di vendita.

E' comunque consentito per gli esercizi di dimensione inferiore raggiungere la superficie di 400 mq.

E' consentito il subentro di attività commerciali del settore merceologico di appartenenza essendo comunque vietato sostituire merceologie di beni extra-alimentari con quelle di beni alimentari.

**Art. 60 – Strutture commerciali nei Centri storici e nelle zone di recupero**

Le strutture commerciali insediate e da insediare nei Centri Storici e nelle zone di recupero, devono rispettare i caratteri architettonici tipologici e formali degli edifici anche per quel che riguarda le insegne pubblicitarie.

In questi ambiti sia centrali che periferici in relazione alla particolare tipologia insediativa, è consentita la totale monetizzazione delle aree a standard.

---

TITOLO SESTO  
IL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

***Art. 61 – Gli ambiti del sistema ambientale e paesaggistico***

Il territorio comunale esterno agli Ambiti urbani consolidati e di completamento, agli Ambiti di trasformazione ed al sistema infrastrutturale e dei servizi, è costituito dalle aree che il Documento di Piano ha identificato come non trasformabili. In esse sono consentite le attività agricole, silvicole e di turismo rurale compatibili con la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente.

Gli Ambiti del Sistema ambientale e paesaggistico sono i seguenti:

- Ambiti del paesaggio agrario montano
- Ambiti di elevata naturalità
- Ambito del PLIS del Canto Alto e del Canto Basso
- Ambiti fluviali e del reticolo idrico

In questi ambiti è vietata la recinzione a carattere permanente delle aree, salvo che quando trattasi di aree di stretta pertinenza degli edifici o di aree destinate a colture specializzate o all'allevamento di animali esercitate anche in forma non professionale.

Le recinzioni delle aree destinate a colture specializzate o all'allevamento hanno carattere temporaneo e dovranno essere facilmente amovibili (pali in legno e reti).

Dette recinzioni dovranno comunque essere rimosse quando non sussistano più le motivazioni che ne hanno consentito l'edificazione e ciò a seguito di semplice verifica da parte del Comune che potrà procedere anche d'ufficio a spese del proprietario.

Le recinzioni anche a carattere provvisorio non potranno mai interessare aree boschive e paranaturali.

In sede di rilascio del titolo abilitativo le nuove recinzioni e quelle preesistenti dovranno comunque sottostare alle prescrizioni dettate dal Comune in sede di esame dell'impatto paesistico del progetto, fatto salvo il preventivo rilascio della autorizzazione paesistica per le aree vincolate ai sensi del Dlgs 42/2004 e comunque con la preferenza alla riproposizione delle tipologie tradizionali costituite da siepi anche a sviluppo libero.

Le disposizioni dettate in materia di recinzioni si applicano anche alle aree edificate ricadenti nelle fasce di rispetto contigue alle zone agricole, alle aree boschive ed a quelle di tutela ambientale.

In tutti gli ambiti del sistema paesaggistico e ambientale è vietata la realizzazione di nuove strade fatta eccezione per quelle a stretto servizio della attività agricola contemplate nei Piani di sviluppo approvati, nel P.I.F., nel Regolamento VASP o previste da programmi di iniziativa pubblica al solo scopo di migliorare la

---

manutenzione del territorio e la protezione dai rischi di incendio e di tutela della pubblica incolumità.

Gli accessi agli edifici esistenti connessi o non connessi all'agricoltura quando di lunghezza superiore ai 30 metri, possono essere autorizzati solo se finalizzati alla manutenzione del fondo, compatibili con le peculiarità paesistiche del contesto e realizzati con le caratteristiche dimensionali e tipologiche di cui al successivo articolo 65 lettera c).

E' inoltre vietata l'installazione di antenne e ripetitori a qualunque funzione, essendo esclusivamente consentiti impianti per la protezione civile.

### **Art. 62 – L'Ambito del paesaggio agrario montano (AM)**

Negli ambiti del paesaggio agrario montano sono compresi tutti gli spazi aperti coperti da prati, pascoli, boschi e aree paranaturali che, unitamente agli Ambiti delle aree di elevata naturalità e all'Ambito del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) del Canto Alto e del Canto Basso, costituiscono il paesaggio non antropizzato e debolmente antropizzato che il PGT ed in particolare il Piano delle regole, in coerenza con gli indirizzi e le direttive del Documento di Piano, sottopone a particolare tutela e valorizzazione.

Nell'Ambito del paesaggio agrario montano si distinguono due diversi sottoambiti contraddistinti da appositi segni grafici sulle tavole in scala 1/2000:

- le aree agricole, i prati e pascoli
- i boschi esistenti e le aree a vocazione forestale e le aree paranaturali dominate dalle rocce e dai magreti di monte.

### **Art. 63 – Sottoambito delle aree agricole**

Le aree indicate sulle tavole di Piano con apposito simbolo e le fasce di rispetto ad esse contigue, sono riservate all'esercizio dell'attività agricola compatibile con i valori ambientali e paesaggistici.

In esse sono consentiti gli interventi edilizi previsti dal Titolo III della legge regionale 12/2005 e successive modifiche e integrazioni con le limitazioni specifiche previste dalla presente Normativa.

Ogni nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazione delle attrezzature produttive agricole e per le residenze connesse, sono subordinati alla presentazione di un Piano di sviluppo/adeguamento aziendale esteso all'intera azienda.

Il Piano di sviluppo/adeguamento, che può essere sostituito dall'elaborato redatto ai sensi della legge regionale n. 51 del 19/11/1976 e successive modifiche e integrazioni, dovrà precisare:

- a) l'appartenenza del richiedente ai soggetti legittimati di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005

- 
- b) il titolo di godimento dei fondi e degli edifici impiegati nel processo produttivo;
  - c) la forma di conduzione aziendale;
  - d) la forza lavoro occupata nell'azienda, con indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale;
  - e) la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi riferiti all'intera azienda con quantificazione del connesso fabbisogno lavorativo ai sensi dell'art. 3 del Regolamento di attuazione della L.R. n. 3/92 e successive modifiche e integrazioni;
  - f) gli interventi previsti, i tempi di attuazione e le previsioni di sviluppo, o di nuovo assetto, conseguenti alle opere che si intendono realizzare;
  - g) la localizzazione e dimensione degli edifici a destinazione residenziale e produttiva esistenti nell'azienda ed il loro grado di conservazione ed uso;
  - h) il tipo di sistemazione idraulica e agraria necessarie a garantire il corretto svolgimento dell'attività produttiva, lo smaltimento dei rifiuti di produzione, il collettamento e il recapito delle acque reflue sia nere che meteoriche, nonché una relazione tecnica concernente i piani di utilizzazione agronomica delle deiezioni animali se ed in quanto dovuta a sensi di legge o di Regolamento di igiene.

Il rilascio del Permesso di costruire per nuove costruzioni residenziali potrà avvenire solo previo accertamento dell'esistenza e del funzionamento della Impresa agraria con le connesse strutture produttive. La quantificazione dei nuovi volumi da edificare dovrà tenere conto della edificazione esistente nonché della congruità dimensionale e qualitativa delle opere esistenti e progettate rispetto alle oggettive capacità produttive dell'azienda dimostrate dal Piano di sviluppo/adequamento.

Per quanto riguarda il carico di bestiame massimo ammesso per azienda non si potrà superare il rapporto di 4 U.B.A per Ha di superficie agricola utilizzata (S.A.U) secondo i parametri di equivalenza contenuti nella tabella riportata in calce al presente articolo.

Nel computo della superficie ai fini dell'edificazione e del carico massimo ammissibile di bestiame rientrano anche le zone di tutela ambientale nonché le fasce di rispetto sulle quali è peraltro vietata ogni edificazione.

La realizzazione di edifici per nuove unità abitative è comunque subordinato alla dimostrazione che per la conduzione del fondo risultano necessarie non meno di 200 giornate lavorative/anno computate secondo i criteri e le modalità stabilite dal Regolamento di attuazione della L.R. n. 3/92.

A prescindere dal Piano di sviluppo/adequamento, per i soli soggetti aventi titolo è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti a prevalente destinazione residenziale nel rispetto degli indici stabiliti dalla legge stessa e fino ad un massimo del 20% della volumetria preesistente

Tutti i progetti di intervento sia sugli edifici produttivi che residenziali, dovranno contemplare anche la contestuale obbligatoria sistemazione delle aree di diretta

---

pertinenza degli edifici stessi, nonché gli interventi di manutenzione e riqualificazione delle alberature ripariali e delle siepi.

L'altezza massima dei nuovi edifici residenziali non potrà superare i due piani fuori terra, mentre per gli edifici produttivi l'altezza massima non potrà superare m. 8.50.

La Tabella degli indici di conversione dei capi animali UBA cui riferirsi è la seguente

*Indici di conversione capi animali U.B.A.*

Per la conversione dei capi allevati a U.B.A. funzionale al dimensionamento delle strutture di ricovero che sono riportate a un livello massimo di U.B.A. x ha., si adottano i seguenti indici di conversione:

a) Equini di età superiore a 6 mesi	1.00
b) Tori	1.00
c) Vacche	1.00
d) Altri bovini di età superiore a 2 anni	1.00
e) Bovini di età compresa fra 6 mesi e 2 anni	0.60
f) Ovini e Caprini	0.15

Nelle aree agricole del paesaggio agrario montano purchè all'esterno delle Aree di elevata naturalità e del PLIS del Monte Canto Alto e del Monte Canto Basso le autorimesse private possono essere realizzate solo alle seguenti condizioni:

- che siano pertinenza degli edifici non connessi all'agricoltura identificati nelle tavole di P.G.T. con apposito simbolo grafico e comunque nei limiti di 1mq ogni 3 mq di slp;
- che siano connesse alle abitazioni rurali di cui agli articoli 59 e 60 del titolo III della legge regionale 12/2005 e successive modifiche e integrazioni;
- che siano pertinenza di edifici residenziali esistenti inclusi negli Ambiti Urbani per i quali risulta accertata da parte del Comune l'impossibilità tecnica di realizzare l'autorimessa nel lotto di proprietà;
- che l'edificio da asservire compreso nell'Ambito Urbano disti non più di 150 m. in linea d'aria dall'area di insediamento della autorimessa;
- che quando realizzate all'esterno dell'area di diretta pertinenza dell'edificio o comunque relative ad edifici non inclusi in zona agricola siano obbligatoriamente coperte da terreno vegetale destinato a prato di spessore non inferiore a m. 0,70;
- che ogni autorimessa risulti asservita alla unità immobiliare di cui è pertinenza;
- che la viabilità di accesso interessi l'ambito del paesaggio agrario montano per uno sviluppo non superiore a m. 20.

---

La modifica di destinazione d'uso degli edifici realizzati ai sensi del titolo III della L.R. 12/2005 costituisce abuso edilizio non sanabile.

**Art. 64 – Sottoambito delle aree boschive e paranaturali**

I boschi esistenti e le aree a vocazione forestale identificati nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF) e riportati nelle Tavole di Piano sono confermati nella loro preminente destinazione d'uso forestale.

In essi sono vietate le nuove costruzioni di edifici anche interrati a qualunque destinazione d'uso e la realizzazione di nuove strade ed accessi salvo quelli strettamente connessi all'uso forestale e per la protezione dagli incendi previsti dal PIF e dal regolamento VASP.

Le zone boschive distrutte o danneggiate dal fuoco o da altri eventi calamitosi, rimangono destinate alla funzione loro assegnata dal P.R.G. essendo consentita solo in via temporanea la loro recinzione provvisoria, di norma vietata, al fine di tutelare nuovi impianti e la pubblica incolumità.

Sono individuate con lo stesso simbolo grafico anche le aree interessate da formazioni arboree ed arbustive di tipo ripariale, cortine arboree e gruppi arborei per i quali non si applicano le disposizioni dei commi precedenti, quando le aree non siano considerate boschi esistenti ai sensi della vigente legislazione regionale.

Ogni intervento su questi elementi come sulle alberature d'alto fusto dei giardini e parchi privati che costituiscono un significativo carattere ambientale ed ecologico, deve essere improntato alla valorizzazione del loro ruolo nel paesaggio urbano ed in quello agrario-montano, anche attraverso interventi sostitutivi e integrativi che saranno disciplinati dal Regolamento edilizio.

La definizione delle aree boscate e la normativa definita dal P.I.F. prevale sulle disposizioni del presente Piano qualora queste ultime siano meno restrittive.

Le aree paranaturali, caratterizzate da inesistente o modesto grado di antropizzazione, pietraie, affioramenti rocciosi e versanti di rilievi montuosi costituiscono l'elemento naturalistico e paesaggistico del territorio di Zogno; in esse è pertanto vietata ogni alterazione dello stato dei luoghi ad eccezione degli interventi di pubblica utilità.

Le aree paranaturali solo quando utilizzate come prati e prati-pascoli nell'ambito dell'attività agricola aziendale, concorrono al computo dell'edificabilità ai sensi del precedente art. 56.

**Art. 65 – Ambito delle aree di elevata naturalità (EA)**

Nelle aree individuate sulla tavola n. 2 del Piano delle Regole e classificate come di Elevata Naturalità ai sensi dell'articolo 17 delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico Regionale, sono consentiti i seguenti interventi:

- 
- a) Manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti nel rispetto dei caratteri paesaggistici e delle peculiarità storico-architettoniche ;
  - b) Utilizzo agro-silvo-pastorale del territorio ivi compresa la realizzazione delle strutture aziendali e delle abitazioni dell'imprenditore agricolo nei limiti e con le modalità stabilite dai precedenti articoli 63 e 64;
  - c) Eventuali nuove strade esclusivamente connesse all'uso agro-silvo-pastorale nei limiti determinati dal P.I.F. e dal Regolamento Vasp, strade di carreggiata non superiore a m. 3,50, interdette al transito veicolare ad esclusione dei mezzi di sicurezza e dei soggetti titolati;
  - d) Opere di difesa dall'inquinamento, piccole derivazioni d'acqua garantendo il deflusso minimo vitale secondo i criteri della DGR 2121 del 15/03/2006;
  - e) Opere di bonifica montana e di difesa idraulica e per la protezione dagli incendi e di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;
  - f) Opere di adeguamento funzionale e tecnologico degli impianti e delle infrastrutture quali sentieri, mulattiere e carrarecce esistenti;

Gli interventi dovranno essere improntati alla tutela e valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio adottando i criteri di progettazione ed esecuzione elencati all'art. 17.9 della normativa del Piano Paesaggistico Regionale.

Sono in ogni caso vietati:

- La realizzazione delle autorimesse sia interrate che fuori terra
- La realizzazione di discariche e di attività estrattive a cielo libero nonché di nuove strade aperte al traffico veicolare pubblico. In ogni caso, qualora questi interventi siano previsti da atti di programmazione regionale sovraordinata si dovrà procedere in via preliminare alla effettuazione delle procedure di V.I.A.

#### **Art. 66 – Ambito del PLIS del Canto Alto e del Canto Basso**

Il Piano individua l'ambito delle aree di elevata naturalità appartenenti ai versanti settentrionali del Monte Canto Alto e del Monte Canto Basso in gran parte confinanti con il Parco Regionale dei Colli di Bergamo nei quali risultano preminenti le esigenze di tutela e di valorizzazione del paesaggio e dell'ambiente naturale.

Fino alla approvazione del Piano del PLIS in relazione alla adiacenza dell'area al Sito Rete Natura 2000 sul territorio dei Comuni contermini, è vietata ogni alterazione morfologica e ambientale dello stato dei luoghi che possa modificare sia il quadro ambientale che quello paesaggistico.

Il Piano attuativo e gli altri interventi ammessi dai Piani Territoriali Regionali dovranno essere sottoposti rispettivamente alla Valutazione di incidenza di cui all'art. 25 bis comma 5b della L.R. 83/86 e alle procedure di cui all'art. 6 dell'allegato C dell DGR 14106/2003.



---

**Art. 67 – Interventi sugli edifici esistenti negli ambiti del sistema ambientale e paesistico**

- a) Il Piano individua con apposito simbolo grafico gli edifici esistenti esterni al sistema urbano consolidato ma in ambiti già urbanizzati e non più connessi all'esercizio della agricoltura per i quali sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 lettere a, b, c, d con esclusione degli interventi di demolizione e ricostruzione.

E' inoltre consentito per tutti gli edifici esistenti aventi una slp inferiore ai 100 mq. di raggiungere tale superficie con interventi di ampliamento purché nel rispetto dei caratteri architettonici e ambientali dell'edificio e del contesto paesaggistico.

Nel caso di edifici in condizioni di degrado irreversibile il Comune potrà peraltro consentirne anche la demolizione e fedele ricostruzione purché nel rispetto dei profili e volumi preesistenti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle compatibili con la residenza e con quelle comunque connesse all'uso agricolo.

Per gli edifici esistenti appartenenti ad aziende agricole in attività ancorché non utilizzati sono consentiti tutti gli interventi funzionali all'esercizio della agricoltura nei limiti e con le modalità stabiliti nel precedente articolo 63.

- b) Per i rimanenti edifici esterni al perimetro delle aree boschive e paranaturali ed anche inclusi in aree di elevata naturalità ma non contrassegnati dal simbolo grafico di cui sopra e non appartenenti ai soggetti di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005, sono consentiti tutti gli interventi conservativi atti ad evitare il deperimento del bene.

Poiché l'obiettivo prioritario consiste nella tutela e valorizzazione del paesaggio agrario montano, il rilascio del titolo abilitativo è subordinato approvazione di un Piano di utilizzo e conservazione allegato al progetto riguardanti tutte le aree facenti parte del fondo che deve contenere almeno i seguenti elaborati e documenti:

- 1 - il titolo di godimento dei fondi e degli edifici con la consegna di un certificato catastale storico dal quale risulti che dopo la data del 24/07/2007 nessuna area appartenente a partite catastali unitarie è stata stralciata dagli edifici preesistenti;*
- 2 - la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi per la conversione ad usi agricoli diversi;*
- 3 - gli interventi previsti, i tempi di attuazione e le previsioni di sviluppo o di nuovo assetto conseguenti alle opere che si intendono realizzare per la manutenzione del fondo annesso all'edificio;*

---

4 - *la localizzazione e dimensione degli edifici a destinazione residenziale e produttiva esistenti sull'intero fondo ed il loro grado di conservazione ed uso;*

5 - *la convenzione da stipulare con il Comune anche sotto forma di atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto con la quale siano assunti, a fronte di congrue garanzie di carattere finanziario o reale, gli obblighi di ripristino degli edifici e di mantenimento degli usi agrario-forestali dei fondi.*

In tale caso le porzioni residenziali, anche abbandonate, potranno essere ripristinate sotto il profilo tecnologico e igienico sanitario. E' consentito ridestinare le porzioni già produttive-agricole (stalle, fienili, depositi ecc) a funzioni compatibili con la residenza in misura comunque non superiore al 60% in termini di superficie lorda di pavimento se dismessi alla data del 24/07/1997.

Il mancato rispetto degli obblighi convenzionali costituisce abuso edilizio relativamente agli interventi edilizi realizzati.

c) Gli edifici esistenti nelle zone boschive e paraturali sono consolidati alla loro destinazione d'uso.

Per essi sono consentiti gli interventi previsti nel precedente comma per gli edifici non appartenenti ad aziende agricole in attività.

Sono vietati gli interventi di demolizione e ricostruzione anche se motivati da condizioni di degrado o deperimento dell'edificio.

Agli effetti del presente articolo non si considerano i frazionamenti dei fondi intervenuti dopo il 24/07/1997. Il Piano di utilizzo descritto a precedente paragrafo b) dovrà in questo caso contemplare tutte le aree appartenenti alle partite catastali unitarie nelle quali erano inclusi gli edifici oggetto di intervento al momento della adozione del PRG. previgente.

Gli interventi sugli edifici esistenti quando caratterizzati da valori storico-architettonici e ambientali potranno essere autorizzati solo se risulteranno rispettosi dei criteri di intervento stabiliti nell'art. 26, mentre la destinazione a residenza permanente potrà essere ripristinata solo nel caso in cui sussistano le condizioni minime di abitabilità e di dotazione urbanizzativa.

Per quanto si riferisce al recupero dei sottotetti si applicano le disposizioni di cui al precedente articolo 45.

Sono sempre consentiti, a prescindere dal rispetto delle prescrizioni dei commi precedenti, gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento degli edifici o parti di essi purché ciò non comporti alcuna modifica delle destinazioni d'uso preesistenti.

Sono in ogni caso ammessi tutti gli interventi edilizi e di sistemazione delle aree esterne consentiti dalle vigenti disposizioni di legge nazionale e regionale in materia di agriturismo.

---

### **Art. 68 – Conservazione del paesaggio agrario**

Allo scopo di garantire la conservazione del paesaggio non più governato dalla attività agricola esercitata in forma professionale, nelle aree del sottoambito agricolo di cui al precedente art. 63, qualora i fondi non dispongano di strutture edilizie preesistenti, è consentita la realizzazione di fabbricati esclusivamente destinati a deposito attrezzi e macchinari per la cura del fondo nei limiti di cui ai successivi commi. Detti fondi non devono risultare stralciati, dopo la data del 24/07/1997, da partite catastali unitarie nelle quali insistevano edifici agricoli.

In questi fondi è consentita la realizzazione di fabbricati accessori di superficie utile di norma non superiore a 20 mq. e di altezza di m. 2,40 preferibilmente seminterrati. L'altezza potrà essere elevata fino a m.3,50 in caso di accessori utilizzati per macchinari agricoli di altezza superiore e per il deposito di prodotti foraggieri del fondo.

L'intervento è comunque subordinato alla disponibilità di una Superficie Agricola Utilizzata (SAU) non inferiore a mq. 2.000, alla approvazione del Piano di utilizzo di cui al precedente articolo 67 nonché al rispetto delle prescrizioni di carattere estetico ed edilizio che saranno impartite dal Comune per la tutela dei caratteri ambientali e paesistici della zona. Quando la S.A.U. risulti superiore a 2 Ha, i fabbricati accessori potranno avere una superficie utile fino a 50 mq.

Il mancato governo dei fondi e il mutamento di destinazione d'uso dei fabbricati accessori costituisce abuso edilizio non sanabile..

### **Art. 69 – Ambito fluviale e del Reticolo idrico**

Il fiume Brembo che attraversa l'intero territorio di Zogno è uno dei quattro Ambiti strategici definiti dal Documento di Piano.

Per l'ambito fluviale è prevista la redazione di un progetto di carattere sovracomunale esteso a tutta l'asta compresa nel territorio della Comunità Montana di Valle Brembana cui parteciperanno la Provincia di Bergamo, la Comunità montana e i Comuni rivieraschi con l'obiettivo di tutelare e valorizzare gli ambiti fluviale e perfluviale come strumento per la promozione di un turismo ecosostenibile.

In ottemperanza alle disposizioni legislative dettate in materia di tutela dei corsi d'acqua naturali il Comune di Zogno ha approvato in data 20/07/2010 il Regolamento di cui alle DGR 7/7868 del 25/01/2002 e 7/13950 del 01/08/2003 che deve essere incorporato per i riflessi sul regime dei suoli nella strumentazione urbanistica.

Le fasce di rispetto inedificabili poste a protezione dei corsi d'acqua sono le seguenti:

- a) Reticolo idrico principale di competenza Regionale: Fiume Brembo, Torrente Ambria, Torrente di Grumello dè Zanchi, Torrente Possogno fascia di rispetto di m. 10 misurata dal ciglio della sponda stabile dell'alveo e dal bordo esterno della manufatto quando intubati.

- 
- b) Reticolo idrico minore di competenza comunale: m. 10 e m. 5 secondo le definizioni operate all'interno del Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 20/07/2010.

Non sono ricompresi nel Reticolo idrico minore i canali artificiali idroelettrici (canali Enel di carico e di scarico) con conseguente modifica nella cartografia del R.I.M. (tabv. 2) e del Regolamento annesso.

Per i canali artificiali di cui sopra valgono le disposizioni del Codice civile sulle distanze delle costruzioni dai confini e le servitù costituite nel tempo.

Al Reticolo idrico principale di competenza regionale si applicano le disposizioni del R.D. 504/1923 e successive modifiche e integrazioni e le disposizioni regionali relative, mentre al Reticolo idrico minore con le precisazioni di cui al terzo comma del presente articolo, si applicano le disposizioni del Regolamento approvato con deliberazione del Consiglio Comunale in data 20/07/2010 con le modifiche di cui al terzo comma del presente articolo.

---

TITOLO SETTIMO  
IL SISTEMA DEI VINCOLI

**Art. 70 – Vincoli specifici e di tutela**

Il P.G.T. negli elaborati del Documento di Piano e nel Piano delle Regole, individua ed elenca i vincoli che gravano su parti del territorio per effetto di disposizioni normative diverse che qui vengono elencati in forma compilativa ma che devono essere obbligatoriamente individuati in ogni progetto di carattere trasformativo del territorio soggetto al rilascio del Titolo abilitativo di qualunque tipologia.

I vincoli e le modalità di intervento e autorizzazione specifica prevalgono su ogni previsione non conforme del P.G.T.

Sono qui richiamate a puro titolo esemplificativo ma non esaustivo, le disposizioni riguardanti la gestione del territorio:

- Cimiteri e relative fasce di rispetto (TU 1265/34 e DPR 285/90)
- Beni culturali e paesaggistici (Dlgs 42/2004)
- Pozzi e sorgenti e relative fasce di rispetto (DPR 236/88 e successive disposizioni applicative)
- Elettrodotti (DPCM 24/04/92 e D.M. 16/01/91)
- Depuratori (DPR. 315/87, L. 366/91, L.R. 2/82)
- Corsi d'acqua e relative fasce di rispetto (R.D. 523/1904)
- Zone urbane particolarmente vulnerabili (D.M. 12/11/91)
- Zone a traffico limitato (DLgs 285/92)
- Zone servite e non servite da fognatura (L.R. 62/85)
- Zonizzazione acustica (DPCM 01/03/91 e L. 447/85)
- Vincolo idrogeologico (RD 504/1923)
- Piano stralcio per l'assetto idrogeologico del F. Po (P.A.I.).
- Previsioni sovraordinate del PTCP e del PTR

**Art. 71 – Fasce di rispetto e arretramento**

Le zone di rispetto e di arretramento stradale contigue alle zone urbanizzate e urbanizzabili a varia destinazione d'uso costituiscono aree di futuro eventuale allargamento stradale.

Fino alla approvazione dei progetti di ampliamento della sede stradale le aree sono destinate a servizio dei fabbricati da destinare di norma a verde privato, cortili, parcheggi all'aperto.

Salvo quanto previsto dai precedenti articoli riguardanti la realizzazione delle autorimesse private, esse sono inedificabili sia in soprassuolo che in sottosuolo, e non sono computabili ai fini del calcolo della capacità insediativa di Piano fatto salvo il caso in cui l'estensione degli ambiti risulti sovrapposta alle fasce di rispetto e quando trattasi di fasce contigue agli ambiti del paesaggio agrario montano.

---

Nelle fasce di rispetto stradale previste dal P.G.T. sono ammesse anche le attrezzature connesse con il servizio automobilistico e per l'uso ciclo-pedonale (stazioni di servizio ed erogazione carburante, parcheggi in soprassuolo, edicole, chioschi ecc.), semprechè ciò non costituisca impedimento o pericolo per il traffico e risulti rispettoso del decoro urbano.

Gli edifici ricadenti nelle aree di verde di rispetto stradale e di rispetto inedificabile sono consentiti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 lettere a, b, c, d ad eccezione della demolizione e ricostruzione e purché non ricadenti in zone preordinate all'esproprio nel qual caso si escludono gli interventi di cui alla lettera d);

### **Art.72 – Aree di rispetto cimiteriale**

In dette aree, destinate ai cimiteri ed alle relative zone di rispetto che vengono determinate per ogni Cimitero esistente e di progetto in m. 50, sono consentite soltanto costruzioni provvisorie e a titolo precario di piccole dimensioni per la vendita di prodotti ed articoli floreali nonché di oggetti per il culto, e spazi di verde pubblico e di parcheggio a servizio del cimitero.

Il P.G.T. prevede la realizzazione del nuovo Cimitero di Ambria in sostituzione di quello esistente di cui è prevista la soppressione. La chiusura del Cimitero esistente sarà effettuata nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge in materia di polizia mortuaria.

Nelle aree di rispetto cimiteriale l'edilizia esistente è disciplinata dal TU 1265/34, dal DPR 285/90 e dall'art. 28 della legge 166/2002 e successive modifiche e integrazioni.

---

TITOLO OTTAVO  
RISPARMIO ENERGETICO E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

**Art. 73 – Sostenibilità ambientale degli interventi**

Gli interventi di trasformazione del territorio di qualunque natura e dimensione essi siano, devono essere progettati e realizzati nel massimo rispetto dei caratteri morfologici, idrogeologici e ambientali del luogo, minimizzandone gli impatti.

Il criterio generale di sostenibilità e di compatibilità ambientale deve riguardare sia gli edifici che la sistemazione degli spazi aperti con riguardo a materiali, movimenti di terra, alberature, muri di sostegno, apparecchi illuminanti e sistema di smaltimento delle acque.

**Art. 74 – Protezione dalle emissioni dei campi elettromagnetici, dalle linee elettriche e dal gas radon**

Entro il termine di dodici mesi dall'approvazione del P.G.T il Comune approva ai sensi dell'art. 8 comma 6 del Dlgs 01/08/2003 n. 259, un Regolamento riguardante la protezione della popolazione dalle emissioni dei campi elettromagnetici considerando in particolare:

- Gli ambiti nei quali è vietata l'installazione di nuove antenne sia per motivi di interesse sanitario che paesistico ambientale e architettonico;
- L'utilizzo delle antenne per più operatori in modo da evitare la moltiplicazione degli impianti;
- Valutazione preventiva delle aree di installazione prevedendo l'apporto partecipativo della popolazione interessata.

Il rilascio di qualunque titolo abilitativo riguardante la realizzazione di edifici o attrezzature per il gioco destinate all'infanzia nei quali sia prevista la permanenza di persone per un periodo non inferiore a quattro ore è subordinato alla dimostrazione che detti edifici e attrezzature sono esterni alle fasce di rispetto calcolate dal gestore e verificate dall' ARPA ai sensi del DM 29/05/2008.

In tutte le nuove costruzioni e nella ristrutturazione degli edifici esistenti si dovranno applicare tutti gli accorgimenti atti ad eliminare o quanto meno ridurre il rischio radon secondo gli indirizzi dettati dall'ASL.

In particolare è prescritta:

- La realizzazione di intercapedini evitando il contatto dei muri perimetrali con il terreno;
- La formazione di vespai areati sia nei locali di abitazione che in quelli accessori interrati e a piano terra;
- Impermeabilizzazione della costruzione rispetto al terreno.

---

***Art. 75 – Incentivi per la sostenibilità ambientale e per l'efficienza energetica degli edifici***

I nuovi edifici e le unità immobiliari realizzate a seguito degli interventi di ristrutturazione devono rispondere ai criteri di risparmio energetico e di utilizzo di fonti rinnovabili e di materiali della bioarchitettura.

Il miglioramento degli standard di legge dà diritto alla concessione di incentivi e premialità stabiliti nel Regolamento approvato dal Consiglio Comunale in data 08/04/2009 e sue successive modifiche e integrazioni.

Le premialità in termini di incremento della capacità insediativa non può comunque superare il 10 % della edificabilità prevista dal Piano delle Regole.



---

## TITOLO NONO

### INFRASTRUTTURE, STANDARD URBANISTICI E RACCORDO CON IL PIANO DEI SERVIZI

#### **Art. 76 – Infrastrutture per la mobilità**

Il Piano individua la rete stradale esistente e di progetto che articola il sistema connettivo territoriale in:

- viabilità principale extraurbana
- viabilità secondaria di collegamento con i Comuni contermini
- viabilità pubblica di interesse locale

Il Piano individua inoltre il tracciato della pista ciclopedonale esistente e il sedime della ex ferrovia della Valle Brembana che il Piano Territoriale di Coordinamento prevede di ripristinare sino a San Pellegrino Terme.

Il Documento di Piano, in ragione del fatto che ad oggi la più parte della pista ciclopedonale è stata ricavata sull'ex sedime ferroviario, ha previsto la definizione di un Ambito strategico da sottoporre ad uno studio di fattibilità che riguardi entrambe le infrastrutture.

Lo Studio dell'Ambito strategico ha come obiettivo la definizione dei possibili tracciati delle infrastrutture di mobilità attraverso una intesa tra tutti gli Enti interessati (Provincia di Bergamo, Comunità Montana di Valle Brembana, Tranvie Elettriche Bergamasche, Comune di Zogno) in modo che ne sia verificata la concreta realizzabilità delle due opere attraverso un progetto preliminare che si possa sviluppare per successive fasi funzionali operative.

#### **Art. 77 - Rete della mobilità agroforestale**

Il territorio comunale è caratterizzato da una estesa e complessa rete di sentieri e mulattiere comunali, vicinali e consorziali e di strade interpoderali che garantiscono l'accessibilità alle aree agricole, boschive e montane.

Il Piano ne riconosce il carattere di bene collettivo di fruizione territoriale da tutelare e valorizzare.

Sentieri, mulattiere e strade interpoderali sono pertanto consolidati nella loro preminente funzione di interesse generale e non possono essere chiusi, occupati, recintati o comunque sottratti al loro uso senza una specifica autorizzazione del Comune che dovrà riconoscere cessata l'utilità come strutture di accessibilità di fruizione tradizionale del territorio.

I progetti di intervento che accompagnano la domanda di Permesso di costruire dovranno considerare il carattere di bene ambientale e storico-culturale che il Piano attribuisce a questa rete di mobilità e proporre modalità di intervento nel rispetto di tipologie di pavimentazioni e muri di sottoscarpa e controripa tipiche dei magisteri tradizionali.

---

Il Comune dovrà limitare il transito ai mezzi motorizzati solamente ai mezzi di proprietà dei fondi serviti e per garantire la sicurezza e la protezione dagli incendi impedendo l'uso a veicoli di qualunque tipologia che possono comportare danni alle pavimentazioni e pericolo per i pedoni.

**Art. 78 – Infrastrutture, standard urbanistici, servizi pubblici e privati di interesse pubblico – Raccordo con il Piano dei Servizi**

Il Piano dei Servizi disciplina le modalità di intervento riguardanti le infrastrutture e le attrezzature pubbliche per le quali risulta necessaria l'apposizione del vincolo espropriativo.

Disciplina inoltre gli standard urbanistici e le prestazioni pubbliche attese per gli interventi edilizi convenzionati e non convenzionati necessari a garantire uno sviluppo equilibrato delle aree del sistema urbano consolidato.

Definisce i servizi di interesse pubblico e generale sia di proprietà pubblica che privata anche costituiscono servizi necessari e utili per la popolazione.

**Art. 79 – Opere di urbanizzazione indispensabili**

In conformità alle disposizioni legislative vigenti la realizzazione di nuove costruzioni e la ristrutturazione degli edifici esistenti sono subordinate all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per rendere agibili ed abitabili gli edifici.

Nelle schede allegate sono definiti, sia per gli Ambiti di nuova edificazione quegli ambiti del sistema insediativo per i quali sono individuate specifiche opere delle quali è prescritta l'esistenza prima del rilascio della agibilità dei nuovi edifici e di quelli oggetto di interventi di ristrutturazione.

---

TITOLO DECIMO  
COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA  
CLASSI DI FATTIBILITÀ PER LE AZIONI DI PIANO  
*(a cura del dott. Corrado Reguzzi e del dott. Carletto Bertuletti)*

**Art. 80 - Fattibilità geologica delle azioni di piano**

La carta di fattibilità é stata redatta su tutto il territorio comunale alla scala 1:5.000 (Tavv. 4a, 4b, 4c e 4d) ed alla scala di piano (1:2.000) per il centro edificato (tavv. 4e, 4f, 4g, 4h, 4i, 4l, 4m, 4n).

La carta di fattibilità, compilata secondo quanto previsto dai “Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell’art. 57, comma 1, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12”, ha attribuito un valore di fattibilità a ciascuna area individuata nella carta di sintesi.

La carta di fattibilità non riporta gli elementi puntuali individuati nella carta del dissesto o nella carta geomorfologica, riconducibili ad elementi non fedelmente cartografabili ovvero non perimetrabili.

Le classi di fattibilità sono raggruppate secondo diverse problematiche riscontrate (quattro).

Come risulta dalla carta di sintesi vi sono porzioni di territorio sulle quali sono presenti più problematiche contemporaneamente: in questi casi nella carta di fattibilità vengono attribuiti più valori di fattibilità quando le pericolosità naturali non interagiscono fra loro; nelle aree nelle quali sono indicate contemporaneamente due classi di fattibilità, valgono entrambe le normative.

Al mosaico della fattibilità devono essere sovrapposte, con apposito retino trasparente, le aree soggette ad amplificazione sismica locale desunte dalla carta di pericolosità sismica locale. Tale sovrapposizione non comporta un cambio della classe di fattibilità geologica, ma rimanda alla normativa specifica riportata nell’art. 82.3.

**Art. 81 - Criteri di attribuzione delle classi di fattibilità**

L’attribuzione dei valori di fattibilità alle differenti aree omogenee individuate nella carta di sintesi, ha tenuto conto dei “Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell’art. 57, comma 1, della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12”.

Di seguito si riporta uno schema indicante la classe di fattibilità attribuita a ciascuna area omogenea individuata nella sintesi, differenziandole secondo le problematiche riscontrate.

<b>Aree pericolose dal punto di vista dell'instabilità dei versanti "V"</b>	<b>Classe</b>
Aree di frana attiva (Fa)	4a V
Aree di frana quiescente (Fq) Aree a pericolosità potenziale per crolli di massi (distacco e accumulo)	4b V
Siti valanghivi da fotointerpretazione (Vm)	4c V
Aree di frana stabilizzata (Fs) Aree a pericolosità potenziale per frana	3a V
Aree a pericolosità potenziale per rotolamento e/o ribaltamento di blocchi rocciosi e stimata area di influenza	3b V
Area di conoide non recentemente attivata e protetta (Cn)	3c V
Aree a pericolosità potenziale per la presenza di terreni fini su pendio mediamente acclive	3d V
Aree su pendio a media-elevata acclività con substrato roccioso affiorante/subaffiorante	3e V
Aree su pendio a bassa acclività con terreni fini Aree su pendio a bassa acclività con substrato roccioso affiorante/subaffiorante, senza particolari indizi di instabilità	2 V

<b>Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico "Idr"</b>	<b>Classe</b>
Aree interessate da carsismo superficiale e/o poco profondo	2 Idr

<b>Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche "G"</b>	<b>Classe</b>
Aree con riporti di materiale, aree colmate Aree di possibile ristagno	3 G

<b>Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico "I"</b>	<b>Classe</b>
Fascia A del PAI	4a I

	4b I
Fascia B del PAI	
Fascia C retrostante il "limite di progetto tra la fascia B e la fascia C"	3a I
Aree allagabili in occasione di eventi meteorici eccezionali e/o con modesti valori di velocità e di altezza d'acqua, tali da non pregiudicare l'incolumità delle persone, la funzionalità degli edifici e infrastrutture e lo svolgimento di attività economiche	3b I
Fascia C del PAI	2 I

## **Art. 82 - Norme geologiche di piano**

### **82.1 - Indirizzi generali**

Per tutto il territorio comunale valgono le seguenti norme:

- tutti i progetti che prevedono la realizzazione di nuove edificazioni in aderenza ad edifici esistenti devono essere supportati da specifica indagine geotecnica quando è prevista la realizzazione di scavi a profondità maggiori rispetto alle fondazioni esistenti; devono essere specificate le tecniche utilizzate per garantire la stabilità delle pareti di scavo, sia nelle modalità di esecuzione dello scavo stesso che nel sostegno (provvisorio e definitivo) della scarpata di sbancamento;
- gli interventi e le attività che coinvolgono le matrici ambientali sono regolamentati da specifica normativa nazionale e regionale (rif. D.Lgs. 152/2006 e s. m. i.);
- la caratterizzazione geotecnica del sito e le verifiche di stabilità e sicurezza di pendii o versanti, ove necessarie, dovranno essere effettuata ai sensi del D.M. 14.01.2008;
- la carta geomorfologica (tavv. 3a, 3b, 3c, 3d) individua tre zone di particolare rilevanza naturalistica legate alla presenza di siti di interesse paleontologico: tali ambiti sono individuati con un segno grafico puntuale, anche sulla base delle indicazioni fornite dalla soprintendenza per i beni archeologici della Regione Lombardia - beni paleontologici: tali zone, localizzati geograficamente, non sono definiti arealmente. In particolare la zona di Endenna-Poscante è stata definita di "valore paesaggistico ed ambientale a spiccata connotazione geologica (geositi)" e rientra nel Piano Paesaggistico Regionale, approvato con D.G.R. n. 8/6447 del 16 gennaio 2008, come sito di interesse nazionale. L'assenza di una perimetrazione di detti siti, comporta l'impossibilità avere una norma applicabile ad un'area definita. Gli interventi e le attività che coinvolgono le zone di Poscante (località Lallio) ed Endenna (versante digradante verso la Valle Bruciata), con particolare riferimento a scavi realizzati all'interno delle formazioni del Calcare di Zorzino e dell'Argillite di Riva di Solto e l'area del banco corallifero della Corna Rossa, dovranno essere soggetti a monitoraggio,

60

---

tramite un piano proposto dal committente e approvato dall'Amministrazione Comunale, finalizzato ad una verifica dell'eventuale contenuto fossilifero delle aree di intervento. E' fatto obbligo al direttore lavori, in caso di ritrovamento casuale di materiale fossilifero, di darne immediata comunicazione, tramite l'Amministrazione comunale, alla Soprintendenza per i Beni Archeologici regionale.

## **82.2 - Prescrizioni**

### **a) Classe 1 - Fattibilità senza particolari limitazioni**

Non si prescrivono norme all'utilizzazione del suolo: è responsabilità del progettista incaricato o del direttore dei lavori valutare l'utilità o la necessità di un'indagine geologica, idrogeologica o geotecnica specifica, sulla base delle caratteristiche di progetto e del terreno.

### **b) Aree pericolose dal punto di vista dell'instabilità dei versanti (sigla: "V")**

#### **Classe 4a V - Fattibilità con gravi limitazioni**

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Fa sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente.

Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e

---

attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

#### **Classe 4b V - Fattibilità con gravi limitazioni**

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000, n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000, n. 365, nelle aree Fq sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti alla lettera a) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente, validato dall'Autorità competente;
- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- gli interventi di ampliamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché di nuova costruzione, purchè consentiti dallo strumento urbanistico adeguato al presente Piano ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, fatto salvo quanto disposto dalle linee successive;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, l'esercizio

---

delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22. E' consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso D.Lgs. 22/1997 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

#### **Classe 4c V - Fattibilità con gravi limitazioni**

Sono consentiti gli interventi individuati dall'art. 9 commi 10 e 11 delle Nda del PAI:

- interventi di demolizione senza ricostruzione, di rimboschimento in terreni idonei e di monitoraggio dei fenomeni;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- la realizzazione di nuove infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, nonché l'ampliamento o la ristrutturazione delle esistenti, purché compatibili con lo stato di dissesto esistente;
- le opere di protezione dalle valanghe.



---

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

### **Classe 3a V - Fattibilità con consistenti limitazioni**

Progetti di nuovi interventi edificatori sono subordinati alla presentazione di un'accurata indagine geologico-tecnica che verifichi le problematiche esistenti, evidenziando i processi in atto e la loro possibile evoluzione.

Le caratteristiche geotecniche del terreno e l'effettivo spessore dello stesso devono essere accertate mediante tecniche di indagine specifiche (prove penetrometriche, indagini geofisiche, sondaggi a carotaggio continuo, etc.).

I caratteri stratigrafici (giacitura, litologia) e geomeccanici della roccia, potranno essere definiti mediante rilievi specifici e/o indagini in sito. Il tecnico incaricato (geologo), potrà scegliere la tipologia di indagine ritenuta più consona alle condizioni ambientali, di progetto ed alle problematiche presenti al contorno dell'area di intervento.

Devono altresì essere definite le interazioni fra il progetto e le caratteristiche geomorfologiche, idrauliche e idrogeologiche presenti nell'area, con particolare attenzione alla stabilità locale e globale del versante esistente e successiva alla realizzazione del progetto ed allo scorrimento superficiale delle acque; resta comunque vietata la dispersione incontrollata delle acque lungo i versanti o nelle immediate vicinanze dei cigli di scarpata. Devono essere individuati gli accorgimenti da assumere per l'esecuzione del progetto in condizioni di sicurezza.

Progetti di ristrutturazione, interventi di manutenzione, risanamento conservativo e restauro di opere o edifici esistenti devono essere accompagnati da relazione geologico-tecnica che verifichi l'interazione fra il progetto e le caratteristiche litologiche, geomorfologiche e idrauliche al contorno dell'area di progetto, con particolare attenzione alla stabilità del versante. L'eventuale scelta di non eseguire indagini in sito nelle ultime situazioni indicate (esclusi pertanto i nuovi interventi edificatori), dovrà essere motivata in riferimento alle caratteristiche di progetto e giustificata dimostrando la esaustività dei dati geologico/geotecnici diversamente reperiti.

Modificazioni dell'uso del suolo devono essere accompagnate da relazione geologica che ne dimostri la compatibilità con le condizioni di stabilità presenti.

Alle problematiche evidenziate devono seguire le indicazioni relative agli interventi da adottare nella progettazione a difesa e/o gli interventi di mitigazione per ridurre gli impatti sul territorio, a seguito della realizzazione del progetto.

---

### **Classe 3b V - Fattibilità con consistenti limitazioni**

Qualsiasi progetto è subordinato alla valutazione delle condizioni di pericolo esistenti per l'area di progetto nel tratto di versante sotteso, mediante uno studio geologico, supportato da indagini in sito, che evidenzino i processi in atto e la loro possibile evoluzione.

Sulla base delle criticità individuate dallo studio deve essere predisposto un progetto di interventi di mitigazione delle condizioni di pericolosità ovvero di messa in opera di efficaci sistemi di protezione delle opere di progetto. Gli interventi proposti non possono modificare negativamente le condizioni di rischio di altre aree.

Le tipologie di indagine e di verifica da attuarsi in sito saranno scelte da un tecnico abilitato, sulla base delle caratteristiche ambientali esistenti e delle caratteristiche progettuali specifiche; in questo senso, nel caso di progetti che presentino limitate esposizioni al rischio, è possibile proporre direttamente interventi di difesa che risultino comunque sufficientemente documentati.

Modificazioni dell'uso del suolo devono essere accompagnate da relazione geologica riportante le indicazioni relative agli interventi da adottare nella progettazione a difesa e/o gli interventi di mitigazione per ridurre gli impatti sul territorio, a seguito della realizzazione del progetto.

### **Classe 3c V - Fattibilità con consistenti limitazioni**

Progetti di nuovi interventi edificatori devono essere accompagnati da una relazione geologico-tecnica che valuti l'interazione fra il progetto e le caratteristiche litologiche, geomorfologiche e idrauliche al contorno dell'area di progetto, con particolare attenzione alla stabilità del versante. Dovranno altresì essere definite le interazioni fra il progetto e le caratteristiche idrauliche e idrogeologiche presenti nell'area, con particolare attenzione allo scorrimento superficiale delle acque; resta comunque vietata la dispersione incontrollata delle acque lungo i versanti o nelle immediate vicinanze dei cigli di scarpata.

L'edificazione dovrà essere di basso impatto geologico e gli scavi dovranno essere minimizzati in modo da non alterare le condizioni statiche del pendio. Per scavi finalizzati al recupero di aree da adibire ad autorimesse interraste si dovrà produrre una verifica di stabilità del profilo finale.

Nella zona apicale del conoide e nei tratti prossimi alle incisioni attive dei torrenti Stabello e Camanecchio è fatto divieto di movimentare materiale che alteri l'andamento morfologico nella zona apicale.

Per l'edificato esistente si prescrive una verifica delle fondazioni qualora si proceda ad ampliamenti e/o sopralti.

In generale, progetti di ristrutturazione, interventi di manutenzione, risanamento conservativo e restauro di opere o edifici esistenti devono essere accompagnati da relazione geologico-tecnica che verifichi l'interazione fra il progetto e le caratteristiche litologiche, geomorfologiche e idrauliche al contorno dell'area di progetto.

---

Eventuali interventi infrastrutturali di interesse pubblico dovranno essere supportati da relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità del progetto con la situazione di potenziale pericolosità.

### **Classe 3d V - Fattibilità con consistenti limitazioni**

Progetti di nuovi interventi edificatori sono subordinati all'esecuzione di un'accurata indagine geologico-tecnica, con prove in sito (prove penetrometriche, sondaggi a carotaggio continuo, etc.) che definisca le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione e verifichi l'interazione tra progetto e caratteri geomorfologici ed idraulici dell'area, con particolare attenzione alla stabilità locale e globale del versante, prima e dopo la realizzazione del progetto; devono inoltre essere indicati gli accorgimenti tecnici da assumere per l'esecuzione del progetto in condizioni di sicurezza.

Il tecnico incaricato (geologo) dovrà scegliere la tipologia di indagine più consona alle caratteristiche del terreno, ambientali e progettuali.

Progetti di ristrutturazione, interventi di manutenzione, risanamento conservativo e restauro di opere o edifici esistenti devono essere accompagnati da relazione geologica che verifichi l'interazione fra il progetto e le caratteristiche geometriche e geotecniche del terreno di fondazione, oltre che idrauliche al contorno dell'area di progetto, con particolare attenzione alla stabilità del versante. L'eventuale scelta di non eseguire indagini in sito (sono esclusi pertanto i nuovi interventi edificatori), dovrà essere motivata in riferimento alle caratteristiche di progetto e giustificata dimostrando la esaustività dei dati geologico-tecnici diversamente reperiti.

Modificazioni dell'uso del suolo devono essere accompagnate da relazione geologica che ne dimostri la compatibilità con le condizioni di stabilità presenti.

### **Classe 3e V - Fattibilità con consistenti limitazioni**

Progetti di nuovi interventi edificatori sono subordinati alla presentazione di un'accurata indagine geologico-geomeccanica che determini i caratteri stratigrafici (giacitura e litologia) e geomeccanici della roccia, con la finalità di valutare le condizioni di stabilità globali esistenti al contorno dell'area di progetto e conseguenti all'esecuzione dell'opera; devono inoltre essere indicati gli accorgimenti tecnici da assumere per l'esecuzione del progetto in condizioni di sicurezza.

Dovranno altresì essere definite le interazioni fra il progetto e le caratteristiche idrauliche presenti nell'area; resta comunque vietata la dispersione incontrollata delle acque lungo i versanti o nelle immediate vicinanze dei cigli di scarpata.

Progetti di ristrutturazione, interventi di manutenzione, risanamento conservativo e restauro di opere o edifici esistenti devono essere accompagnati da relazione geologica che verifichi l'interazione fra il progetto e le caratteristiche litologiche e geomeccaniche del substrato roccioso, oltre che idrauliche al contorno dell'area di progetto, con particolare attenzione alla stabilità del versante. L'eventuale scelta di non eseguire indagini in sito nelle ultime situazioni indicate (esclusi pertanto i nuovi interventi edificatori), dovrà essere motivata in riferimento alle caratteristiche di progetto e giustificata dimostrando la esaustività dei dati geologico/geomeccanici diversamente reperiti.

---

Modificazioni dell'uso del suolo devono essere accompagnate da relazione geologica che ne dimostri la compatibilità con le condizioni di stabilità presenti.

### **Classe 2 V – Fattibilità con modeste limitazioni**

Progetti di nuovi interventi edificatori ed interventi di ristrutturazione di opere o edifici esistenti sono subordinati alla presentazione di una relazione geologica che individui le interazioni fra il progetto e le caratteristiche litologiche, geomorfologiche, idrauliche e di stabilità esistenti nell'area di intervento e in un intorno significativo della stessa ed individui gli interventi necessari a mitigare le problematiche eventualmente evidenziate.

La necessità di un'indagine geotecnica specifica, con prove in sito, deve essere valutata da un tecnico abilitato (geologo) sulla base delle caratteristiche di progetto, del terreno e delle condizioni al contorno.

#### **c) Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico (sigla: “Idr”)**

### **Classe 2 Idr – Fattibilità con modeste limitazioni**

I nuovi ambiti di trasformazione devono dotarsi di fognatura.

Anche nuove edificazioni di piccole dimensioni (indicativamente con S.L.P. non superiore a 150 m<sup>2</sup>), interventi di manutenzione, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione di opere o edifici esistenti devono allacciarsi alla fognatura; per queste tipologie di intervento, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzazione di collettamento fognario, potrà essere valutata una soluzione alternativa, supportata da relazione geologica, che verifichi l'interazione fra il progetto di scarico e le caratteristiche idrogeologiche al contorno dell'area di progetto: la realizzazione di pozzo perdente potrà avvenire solo con dimostrazione di assenza di vulnerabilità idrogeologica; in caso contrario dovrà essere realizzato uno scarico mediante la tecnica dei “letti assorbenti”, privi di recapito nel terreno.

Le modificazioni dell'uso del suolo devono essere accompagnate da relazione geologica che dimostri la compatibilità dell'intervento con le condizioni idrogeologiche presenti.

Solo per gli edifici privi di acqua corrente può essere installata una vasca a tenuta stagna, quale unico recapito delle acque nere (“pozzo nero”). Deve essere assicurata la periodica manutenzione con evacuazione, trasporto e recapito in idoneo impianto fognario delle acque stoccate.

Le concimaie devono essere dotate di una platea impermeabile, sagomata in modo da impedire sversamenti sul terreno e dotata di un pozzo a tenuta per la totale raccolta dei liquami.

#### **d) Aree che presentano scadenti caratteristiche geotecniche (sigla: “G”)**

### **Classe 3 G – Fattibilità con consistenti limitazioni**

Progetti di nuovi interventi edificatori, interventi di manutenzione, risanamento conservativo, restauro e ristrutturazione di opere o edifici esistenti sono subordinati

---

alla presentazione di un'indagine geotecnica con prove in sito che, in relazione alla criticità individuata dal tecnico abilitato (geologo) definisca le caratteristiche geotecniche del terreno di fondazione ed individui gli interventi che garantiscano l'integrità del manufatto di progetto.

In caso di ristagno di acqua un tecnico abilitato individui le caratteristiche del fenomeno e definisca gli interventi di bonifica e/o di difesa più opportuni per assicurare l'integrità del manufatto di progetto. Se è prevista la realizzazione di volumi interrati, dopo aver verificato le caratteristiche del fenomeno, deve essere realizzato un adeguato sistema di difesa dalle acque circolanti nel terreno, mediante tecniche di drenaggio o di impermeabilizzazione.

**e) Aree vulnerabili dal punto di vista idraulico (sigla: "T")**

**Classe 4a I - Fattibilità con gravi limitazioni**

Gli interventi consentiti sono quelli previsti nelle NTA del PAI adottate il 26.04.2001 con Del.Com.Ist. n. 18, agli artt. 29 e 39, di seguito riportati:

Art. 29. Fascia di deflusso della piena (Fascia A)

*1. Nella fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.*

*2. Nella Fascia A sono vietate:*

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

*b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. l);*

*c) la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue, nonché l'ampliamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue, fatto salvo quanto previsto al successivo comma 3, let. m);*

*d) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree, fatta eccezione per gli interventi di bioingegneria forestale e gli impianti di rinaturazione con specie autoctone, per un'ampiezza di almeno 10 m dal ciglio di sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente; le Regioni provvederanno a disciplinare tale divieto nell'ambito degli interventi di trasformazione e gestione del suolo e del soprassuolo, ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 11 maggio 1999, n. 152 e successive modifiche e*

---

*integrazioni, ferme restando le disposizioni di cui al Capo VII del R.D. 25 luglio 1904, n. 523;*

*e) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto;*

*f) il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali di qualsiasi genere.*

**3. Sono per contro consentiti:**

*a) i cambi colturali, che potranno interessare esclusivamente aree attualmente coltivate;*

*b) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;*

*c) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;*

*d) i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio di vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 m<sup>3</sup> annui;*

*e) la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;*

*f) i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto e presente nel luogo di produzione da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;*

*g) il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia;*

*h) il deposito temporaneo a cielo aperto di materiali che per le loro caratteristiche non si identificano come rifiuti, finalizzato ad interventi di recupero ambientale comportanti il ritombamento di cave;*

*i) il deposito temporaneo di rifiuti come definito all'art. 6, comma 1, let. m), del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22;*

*l) l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo;*

---

m) l'adeguamento degli impianti esistenti di trattamento delle acque reflue alle normative vigenti, anche a mezzo di eventuali ampliamenti funzionali.

3. Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.

4. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

### Art. 39. Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica

1. I territori delle Fasce A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:

a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;

b) alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera c), si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi 3 e 4;

c) per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.

2. All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle Fasce A e/o B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.

3. Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

---

4. La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui al precedente art. 38.

5. Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, i Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del presente Piano, nei termini previsti all'art. 27, comma 2, devono rispettare i seguenti indirizzi:

a) evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;

b) favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;

c) favorire nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.

6. Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del presente Piano e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

7. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 9 luglio 1908, n. 445 e 2 febbraio 1974, n. 64, nonché quelli di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e successive modifiche e integrazioni.

#### **Classe 4b I - Fattibilità con gravi limitazioni**

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3 ter del D.L. 12 ottobre 2000 n. 279, convertito in L. 11 dicembre 2000 n. 365, gli interventi consentiti sono quelli previsti nella NdA del PAI all'art. 9 comma 5 (da applicare sia alle Aree Ee del PAI che alle "Aree allagate in occasione di precedenti eventi alluvionali o frequentemente inondabili, comprese in questa classe"):

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;



- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;
- l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi del D.Lgs. 5 febbraio 1997 n. 22 (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 dello stesso D.Lgs. 22/1997) alla data di entrata in vigore del Piano, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità validato dall'Autorità competente. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite all'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Per le aree allagate in occasione di precedenti eventi alluvionali o frequentemente inondabili, comprese in questa classe, le opere consentite, di cui sopra, devono essere accompagnate da relazione idraulica che definisca gli interventi volti a minimizzare la pericolosità esistente.

### **Classe 3a I - Fattibilità con consistenti limitazioni**

Gli interventi consentiti sono quelli previsti nelle NTA del PAI, agli artt. 30 e 39, di seguito riportati:

#### Art. 30. Fascia di esondazione (Fascia B)

*1. Nella Fascia B il Piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione*

---

delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

2. Nella Fascia B sono vietati:

a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area idraulicamente equivalente;

b) la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e di recupero dei rifiuti, l'ampliamento degli stessi impianti esistenti, nonché l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D.Lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, fatto salvo quanto previsto al precedente art. 29, comma 3, let. l);

c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

3. Sono per contro consentiti, oltre agli interventi di cui al precedente comma 3 dell'art. 29:

a) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;

b) gli impianti di trattamento d'acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis;

c) la realizzazione di complessi ricettivi all'aperto, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente;

d) l'accumulo temporaneo di letame per uso agronomico e la realizzazione di contenitori per il trattamento e/o stoccaggio degli effluenti zootecnici, ferme restando le disposizioni all'art. 38 del D.Lgs. 152/1999 e successive modifiche e integrazioni;

e) il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quand'esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali così come individuati dalla pianificazione regionale e provinciale; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti del successivo art. 38, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art. 38 bis.

4. Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

---

Art. 39. Interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica

1. I territori delle Fasce A e B individuati dal presente Piano, sono soggetti ai seguenti speciali vincoli e alle limitazioni che seguono, che divengono contenuto vincolante dell'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali, per le ragioni di difesa del suolo e di tutela idrogeologica perseguite dal Piano stesso:

a) le aree non edificate ed esterne al perimetro del centro edificato dei comuni, così come definito dalla successiva lett. c), sono destinate a vincolo speciale di tutela fluviale ai sensi dell'art. 5, comma 2, lett. a) della L. 17 agosto 1942, n. 1150;

b) alle aree esterne ai centri edificati, così come definiti alla seguente lettera c), si applicano le norme delle Fasce A e B, di cui ai successivi commi 3 e 4;

c) per centro edificato, ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, si intende quello di cui all'art. 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, ovvero le aree che al momento dell'approvazione del presente Piano siano edificate con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia. Laddove sia necessario procedere alla delimitazione del centro edificato ovvero al suo aggiornamento, l'Amministrazione comunale procede all'approvazione del relativo perimetro.

2. All'interno dei centri edificati, così come definiti dal precedente comma 1, lett. c), si applicano le norme degli strumenti urbanistici generali vigenti; qualora all'interno dei centri edificati ricadano aree comprese nelle Fasce A e/o B, l'Amministrazione comunale è tenuta a valutare, d'intesa con l'autorità regionale o provinciale competente in materia urbanistica, le condizioni di rischio, provvedendo, qualora necessario, a modificare lo strumento urbanistico al fine di minimizzare tali condizioni di rischio.

3. Nei territori della Fascia A, sono esclusivamente consentite le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti all'art. 31, lett. a), b), c) della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumento di superficie o volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo e con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio.

4. Nei territori della Fascia B, sono inoltre esclusivamente consentite:

a) opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;

b) interventi di ristrutturazione edilizia, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da

---

*parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;*

*c) interventi di adeguamento igienico - funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto;*

*d) opere attinenti l'esercizio della navigazione e della portualità, commerciale e da diporto, qualora previsti nell'ambito del piano di settore, anche ai sensi del precedente art. 20.*

*5. La realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico che possano limitare la capacità di invaso delle fasce fluviali, è soggetta ai procedimenti di cui al precedente art. 38.*

*6. Fatto salvo quanto specificatamente disciplinato dalle precedenti Norme, i Comuni, in sede di adeguamento dei rispettivi strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del presente Piano, nei termini previsti all'art. 27, comma 2, devono rispettare i seguenti indirizzi:*

*a) evitare nella Fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;*

*b) favorire l'integrazione delle Fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;*

*c) favorire nelle fasce A e B, aree di primaria funzione idraulica e di tutela naturalistico-ambientale, il recupero, il miglioramento ambientale e naturale delle forme fluviali e morfologiche residue, ricercando la massima coerenza tra la destinazione naturalistica e l'assetto agricolo e forestale (ove presente) delle stesse.*

*7. Sono fatti salvi gli interventi già abilitati (o per i quali sia già stata presentata denuncia di inizio di attività ai sensi dell'art. 4, comma 7, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, così come convertito in L. 4 dicembre 1993, n. 493 e successive modifiche) rispetto ai quali i relativi lavori siano già stati iniziati al momento di entrata in vigore del presente Piano e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.*

*8. Sono fatte salve in ogni caso le disposizioni e gli atti amministrativi ai sensi delle leggi 9 luglio 1908, n. 445 e 2 febbraio 1974, n. 64, nonché quelli di cui al D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 e dell'art. 82 del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e successive modifiche e integrazioni.*

### **Classe 3b I - Fattibilità con consistenti limitazioni**

Per gli interventi di nuova edificazione, ampliamento e ristrutturazione edilizia è fatto obbligo di:

- realizzare le aperture degli edifici eventualmente situate al di sotto del livello di piena, a tenuta stagna;

- 
- disporre gli ingressi agli edifici eventualmente situati al di sotto del livello di piena, in modo che la loro apertura non sia ostacolata dal flusso di corrente; in particolare prevedere la presenza di uscite di sicurezza situate sopra il livello della piena di riferimento, con un franco di 0,5 m, aventi dimensioni sufficienti per l'evacuazione di persone e beni verso l'esterno o verso piani superiori;
  - progettare la viabilità interna limitando la formazione di allineamenti di grande lunghezza nel senso dello scorrimento principale delle acque, che possano indurre la formazione di canali di scorrimento idrico a forte velocità;
  - progettare strutture e manufatti limitando la presenza di lunghe strutture perpendicolari alla direzione principale di scorrimento;
  - favorire il deflusso ovvero l'assorbimento delle acque di esondazione evitando la formazione di zone di accumulo;
  - utilizzare materiali da costruzione adeguati;
  - prevedere opportuni sistemi di impermeabilizzazione ed allontanamento delle acque per le strutture o porzioni di strutture ubicate al di sotto del livello di piena ovvero interrate.

Sono inoltre consentiti i seguenti interventi:

- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- la ristrutturazione e la realizzazione di opere pubbliche, infrastrutture lineari e a rete, riferite a servizi pubblici essenziali, non altrimenti localizzabili e relativi impianti; gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti;
- la realizzazione, l'ampliamento e la ristrutturazione di impianti di trattamento delle acque reflue;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati ed alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili, di interferenza antropica;
- i cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda, ai sensi del R.D. 523/1904 e successive m.i.

Fatto salvo quanto sopra riportato, è comunque possibile la realizzazione di tutti gli interventi previsti agli artt. 29 e 39 delle NTA del PAI.

Sono comunque vietati:

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

### ***Classe 2 I - Fattibilità con modeste limitazioni***

Sono consentiti solo interventi edificatori con un basso indice di utilizzazione del suolo.

Non possono essere autorizzati interventi che prevedano la costruzione di edifici destinati a contenere al loro interno elevate concentrazioni di persone (scuole, alberghi, ristoranti, grandi immobili residenziali, centri commerciali, etc), fino a quando il Comune al fine di integrare il livello di sicurezza alla popolazione, non si sia dotato di un Piano di emergenza che comprenda anche tale area, ai sensi della Legge 24 febbraio 1992, n. 225 (art. 31 delle NTA del PAI).

### ***82.3 - Prescrizioni in relazione all'aspetto sismico***

#### **a) Indirizzi generali**

Su tutto il territorio comunale gli interventi di nuova edificazione, di ristrutturazione, di restauro, di risanamento conservativo e di manutenzione ordinaria/straordinaria, così come definiti all'art. 27 comma 1 della l.r. 12/05, dovranno essere effettuati secondo quanto riportato nel D.M. 14.01.2008 "Norme Tecniche per le Costruzioni".

Deve essere effettuata la caratterizzazione geologica e la modellizzazione geotecnica del sottosuolo, mediante studi, rilievi e specifiche indagini in sito adeguate all'importanza ed alla estensione del progetto stesso (con motivazione della scelta della metodologia di indagine). Le relazioni geologiche e geotecniche hanno lo scopo di valutare la fattibilità delle opere di progetto, garantire la stabilità e la sicurezza dei manufatti limitrofi e l'idoneità delle scelte progettuali.

In generale dovranno essere previste:

- indagini in sito per la determinazione delle caratteristiche litostratigrafiche e geotecniche dei terreni di fondazione, spinte ad una profondità adeguata alla tipologia di fondazione di progetto;
- definizione della categoria di suolo sulla base del profilo di Vs ottenuto da indagini geofisiche di superficie o in foro o da correlazione empiriche di comprovata validità o da estrapolazione di dati litostratigrafici di sottosuolo.

Nel territorio comunale di Zogno, caratterizzato da pericolosità sismica molto bassa (zona 4), sono ammessi metodi di progetto-verifica semplificati nei casi e con le modalità indicate nelle "Istruzioni per l'applicazione delle N.T.C. di cui al D.M. 14.01.08" Circolare n. 617 del 02.02.09, Gazzetta Ufficiale n. 47 del 26.02.09 – Suppl. Ordinario n. 27.

---

## **b) Prescrizioni relative agli ambiti di amplificazione sismica locale**

Alla luce delle risultanze ottenute dall'analisi della pericolosità sismica (carta di pericolosità sismica locale) riportate nel presente studio, emerge quanto successivamente esplicitato:

### **Z1a, Z1b, Z1c e Z2**

Nelle aree di pericolosità sismica locale soggette a fenomeni di instabilità (Z1a, Z1b, Z1c) e nelle aree soggette a fenomeni di cedimenti (Z2), la normativa vigente prescrive per gli edifici strategici e rilevanti (compresi nell'elenco tipologico di cui al D.d.u.o. n. 19904/03), il passaggio diretto al 3° livello di approfondimento dell'allegato 5 della d.g.r. 8/7374/08 da effettuarsi in fase di progettazione.

### **Z3a, Z3b, Z4a e Z4b**

Nelle aree Z3a e Z3b, soggette a fenomeni di amplificazione topografica e nelle aree Z4a e Z4b, passibili di amplificazioni litologiche e stratigrafiche, per gli edifici strategici e rilevanti (D.d.u.o. n. 19904/03) si dovrà effettuare l'analisi di 2° livello dell'allegato 5 della d.g.r. 8/7374/08.

Qualora lo studio di valutazione confermasse che il fattore di amplificazione (Fa) di sito è maggiore di quello di soglia (forniti dal Politecnico di Milano), in fase progettuale dovrà essere eseguita specifica analisi sismica di 3° livello finalizzata a definire l'azione sismica di progetto o utilizzare lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore, secondo lo schema successivamente riportato:

- anziché lo spettro della categoria di suolo B, si utilizzerà quello della categoria di suolo C; nel caso in cui la soglia non fosse ancora sufficiente, si utilizzerà lo spettro della categoria di suolo D;
- anziché lo spettro della categoria di suolo C, si utilizzerà quello della categoria di suolo D;
- anziché lo spettro della categoria di suolo E, si utilizzerà quello della categoria di suolo D.

In corrispondenza degli ambiti suscettibili di amplificazione sismica locale Z3a e Z3b, sempre per gli edifici strategici e rilevanti, dovranno essere eseguite analisi di stabilità dell'insieme pendio/opera nelle condizioni finali del progetto comprensive delle azioni sismiche di progetto.

### **Z5**

Nelle aree Z5 (zona di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse), non è necessaria la valutazione quantitativa a livelli di approfondimento maggiore dello scenario inerente le zone di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche molto diverse in quanto tale scenario esclude la possibilità di edificare a cavallo tra i due litotipi. In fase progettuale tale limitazione può essere rimossa operando in modo tale da avere un terreno di fondazione omogeneo.

---

## INDICE

### TITOLO PRIMO

#### CONTENUTI, EFFICACIA E STRUMENTI DI ATTUAZIONE

- Art. 1 Contenuto del Piano di Governo del Territorio (PGT)
- Art. 2 Ammissibilità di Deroghe
- Art. 3 Contenuti del Piano delle Regole (PdR)
- Art. 4 Elementi costitutivi del Piano delle Regole
- Art. 5 Strumenti di attuazione del PdR
- Art. 6 Pianificazione sovraordinata e di settore
- Art. 7 Norme di salvaguardia per gli Ambiti di Trasformazione, per i Piani Attuativi vigenti e i titoli abilitativi in essere

### TITOLO SECONDO

#### LIMITI DI EDIFICABILITÀ – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Art. 8 Superficie fondiaria (Sf)
- Art. 9 Indice di densità edilizia (De)
- Art. 10 Calcolo della capacità insediativa degli interventi
- Art. 11 Superficie coperta e rapporto di copertura
- Art. 12 Superficie lorda di pavimento (Slp)
- Art. 13 Superficie lorda di pavimento di vendita
- Art. 14 Superficie scoperta e drenante
- Art. 15 Volume degli edifici
- Art. 16 Altezza di costruzione
- Art. 17 Distanze minime dagli edifici e dai confini
- Art. 18 Distanze tra gli edifici con interposte strade
- Art. 19 Superficie minima delle abitazioni
- Art. 20 Sistemazione delle aree scoperte – Volumi interrati
- Art. 21 Impegnativa volumetrica

### TITOLO TERZO

#### IL SISTEMA INSEDIATIVO

- Art. 22 Il sistema insediativo – Ambiti urbani consolidati e di completamento
- Art. 23 Centri e nuclei storici
- Art. 24 Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente



- 
- Art. 25 Edifici soggetti a conservazione
- Art. 26 Indirizzi e criteri di progettazione e di intervento sugli edifici e spazi aperti compresi nei Centri Storici, nelle Zone di Recupero e per quelli soggetti a conservazione
- Art. 27 Computo Slp, della volumetria e dell'altezza degli edifici compresi nei Centri Storici, nelle Zone di Recupero e soggetti a conservazione
- Art. 28 Ambiti urbani ad alta densità (AD)
- Art. 29 Ambiti urbani a media densità (MD)
- Art. 30 Ambiti urbani a bassa densità di primo livello (BD1)
- Art. 31 Ambiti urbani a bassa densità di secondo livello (BD2)
- Art. 32 Ambiti urbani di contenimento allo stato di fatto (CT)
- Art. 33 Disciplina degli interventi negli Ambiti urbani AD, MD, BD1, BD2, CT
- Art. 34 Ambiti urbani del sistema produttivo (IA)
- Art. 35 Ambiti urbani del sistema produttivo di deposito (D)
- Art. 36 Disciplina degli Ambiti urbani del sistema produttivo (IA e D)
- Art. 37 Ambiti urbani del sistema turistico-ricettivo (TU)
- Art. 38 Attività turistico ricettive diffuse
- Art. 39 Disciplina degli ambiti urbani del sistema turistico-ricettivo /TU)
- Art. 40 Ambiti urbani di nuova edificazione (NE)
- Art. 41 Disciplina degli Ambiti urbani di nuova edificazione (NE)
- Art. 42 Ambiti dei Piani Attuativi vigenti confermati (P.P., P.I.P., P.A.V.)
- Art. 43 Disciplina degli interventi condizionati o soggetti a Permesso di costruire convenzionato
- Art. 44 Parcheggi privati di pertinenza
- Art. 45 Recupero a fini abitativi dei sottotetti
- Art. 46 Osservanza del Regolamento di Igiene negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente
- Art. 47 Esame paesistico dei progetti
- Art. 48 Disposizioni diverse per gli Ambiti urbani

#### ARTICOLO QUARTO

#### DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

- Art. 49 Destinazioni d'uso degli Ambiti urbani
- Art. 50 Destinazione d'uso a prevalenza residenziale
- Art. 51 Destinazione d'uso Terziaria Commerciale (TC)

---

Art. 52 Destinazione d'uso Produttiva (IA, D, e CTP)

Art. 53 Destinazione d'uso Turistico-ricettiva (TU)

Art. 54 Mutamento di destinazione d'uso

#### TITOLO QUINTO

##### DISCIPLINA DI COMMERCIO

Art. 55 Strutture commerciali ammesse

Art. 56 Tipologia delle strutture commerciali secondo la legislazione vigente

Art. 57 Disciplina degli esercizi di vicinato

Art. 58 Disciplina degli esercizi di media struttura di vendita

Art. 59 Strutture commerciali già insediate

Art. 60 Strutture commerciali nei Centri storici e nelle zone di recupero

#### TITOLO SESTO

##### IL SISTEMA AMBIENTALE E PAESAGGISTICO

Art. 61 Gli ambiti del sistema ambientale e paesaggistico

Art. 62 L'Ambito del paesaggio agrario montano (AM)

Art. 63 Sottoambito delle aree agricole

Art. 64 Sottoambito delle aree boschive e paranaturali

Art. 65 Ambito delle aree di elevate naturalità (EA)

Art. 66 Ambito del PLIS del Canto Alto e del Canto Basso

Art. 67 Interventi sugli edifici esistenti negli ambiti del sistema ambientale e paesistico

Art. 68 Conservazione del paesaggio agrario

Art. 69 Ambito fluviale e del Reticolo idrico

#### TITOLO SETTIMO

##### IL SISTEMA DEI VINCOLI

Art. 70 Vincoli specifici e di tutela

Art. 71 Fasce di rispetto e arretramento

Art. 72 Aree di rispetto cimiteriale

#### TITOLO OTTAVO

##### RISPARMIO ENERGETICO E SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Art. 73 Sostenibilità ambientale degli interventi

Art. 74 Riduzione del rischio di gas radon

---

Art. 75 Incentivi per la sostenibilità ambientale e per l'efficienza energetica degli edifici

TITOLO NONO

INFRASTRUTTURE, STANDARD URBANISTICI E RACCORDO CON IL PIANO DEI SERVIZI

Art. 76 Infrastrutture per la mobilità

Art. 77 Rete della mobilità agroforestale

Art. 78 Infrastrutture, standard urbanistici, servizi pubblici e privati di interesse pubblico – Raccordo con il Piano dei Servizi

Art. 79 Opere di urbanizzazione indispensabili

TITOLO DECIMO

COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

CLASSI DI FATTIBILITÀ PER LE AZIONI DI PIANO

Art. 80 Fattibilità geologica delle azioni di piano

Art. 81 Criteri di attribuzione delle classi di fattibilità

Art. 82 Norme geologiche di piano

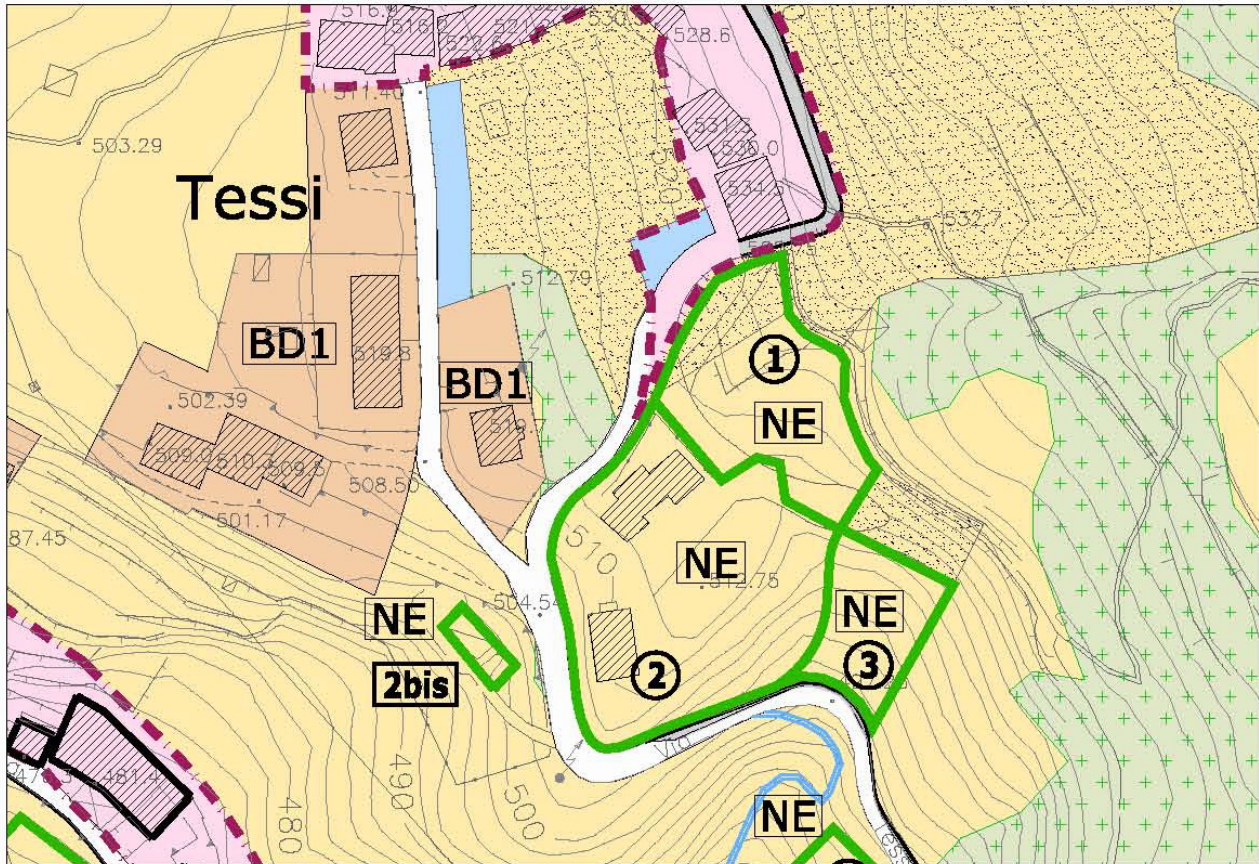
82.1 Indirizzi generali

82.2 Prescrizioni

82.3 Prescrizioni in relazione all'aspetto sismico

**Ambiti di nuova edificazione da n° 1 a 31 - 33**

NE n. 1 – 2 – 2bis foglio n.6 Tessi



NE 1

- Volume edificabile mc. 800
- Altezza massima m.5,50

NE 2

- Volume edificabile mc. 1.200
- Altezza massima m.5,70

Prescrizione specifica per entrambi gli interventi

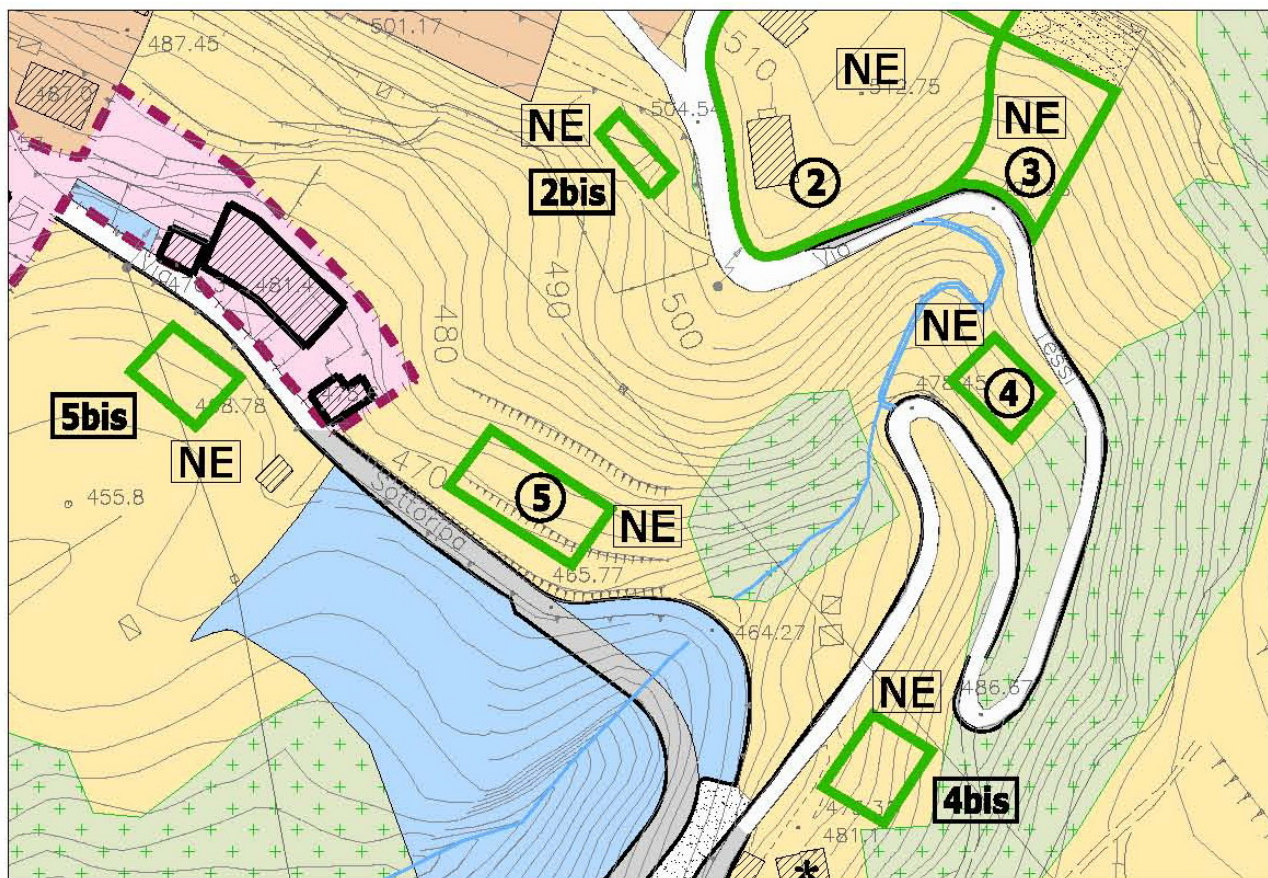
La realizzazione degli interventi di nuova edificazione deve garantire il rispetto della sistemazione a verde alberato esistente anche attraverso la ristrutturazione e l'adeguamento o il reimpianto di essenze erboree autoctone.

Il progetto di costruzione degli edifici deve essere accompagnato da un progetto di dettaglio del verde privato con l'indicazione di tutti gli interventi edilizi e sulle alberature che garantiscano il miglioramento e la riqualificazione degli spazi verdi esistenti e di nuovo impianto.

NE 2bis

- SLP edificabile mq. 110
- Altezza massima: un piano soprastante il box-magazzino esistente

NE n. 3 – 4 – 4bis – 5 - 5bis foglio n.6 Tessi - Sottoripa



NE 3

- SLP massima mq. 180
  - Altezza massima m.5,50
- Obbligo di sistemazione a verde alberato dell'area soprastante di rispetto

NE 4

- SLP massima mq. 160
- Altezza massima m.4,50 (un piano oltre sottotetto abitabile)

NE 5

- SLP massima mq. 330
- Altezza massima m.4,50 (un piano oltre sottotetto abitabile)

#### NE 4bis

- SLP massima mq. 110
- Altezza massima m.4,50 (un piano oltre sottotetto abitabile)

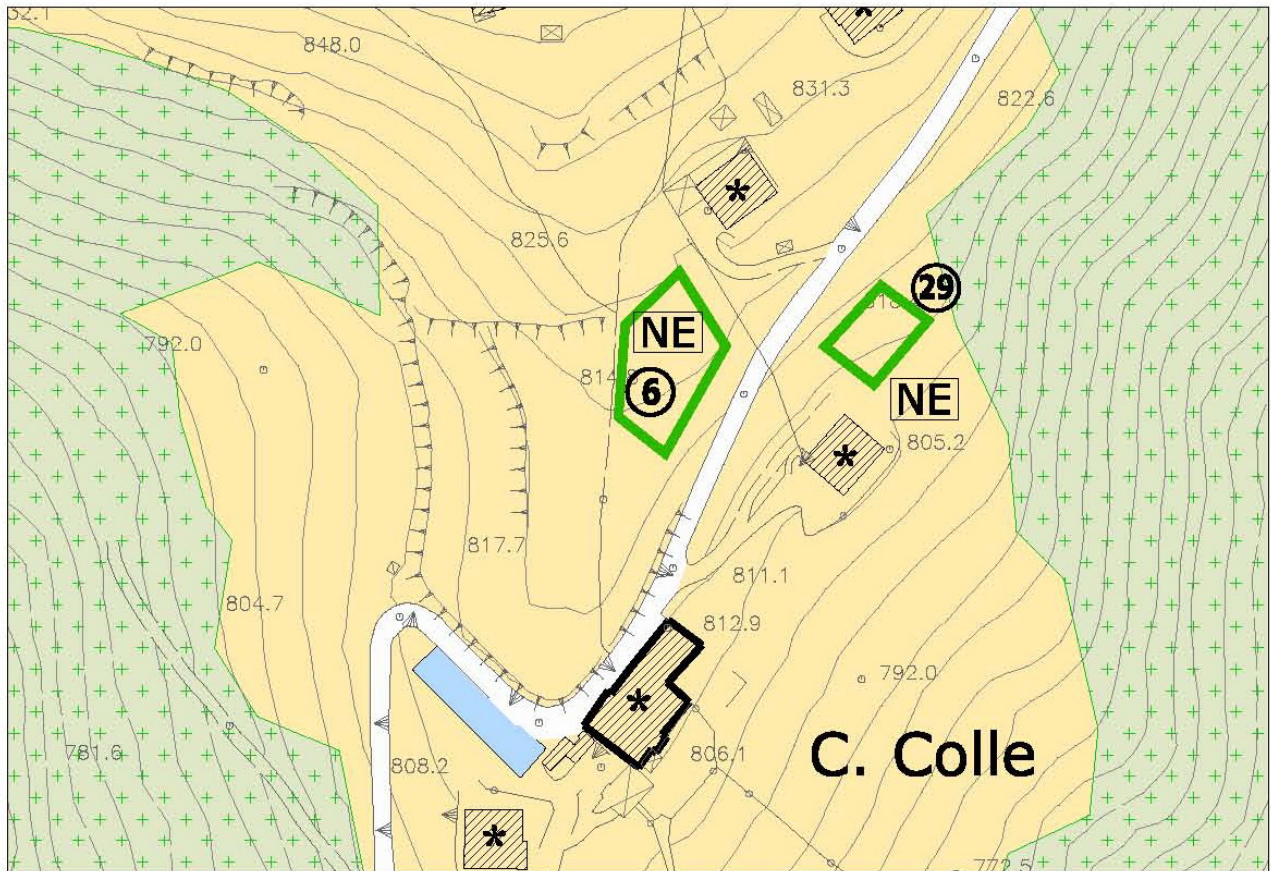
#### NE 5bis

- SLP massima mq. 110
- Altezza massima m.4,50

L'esecuzione delle nuove costruzioni è subordinata alla realizzazione degli interventi di adeguamento stradale previsti su via Tessi e su via Sottoripa.

Per l'intervento 5bis obbligo di realizzazione della strada nell'ambito della proprietà oltre alla realizzazione di non meno di quattro posti auto di uso pubblico.

NE n. 6 foglio n.9 C. Colle



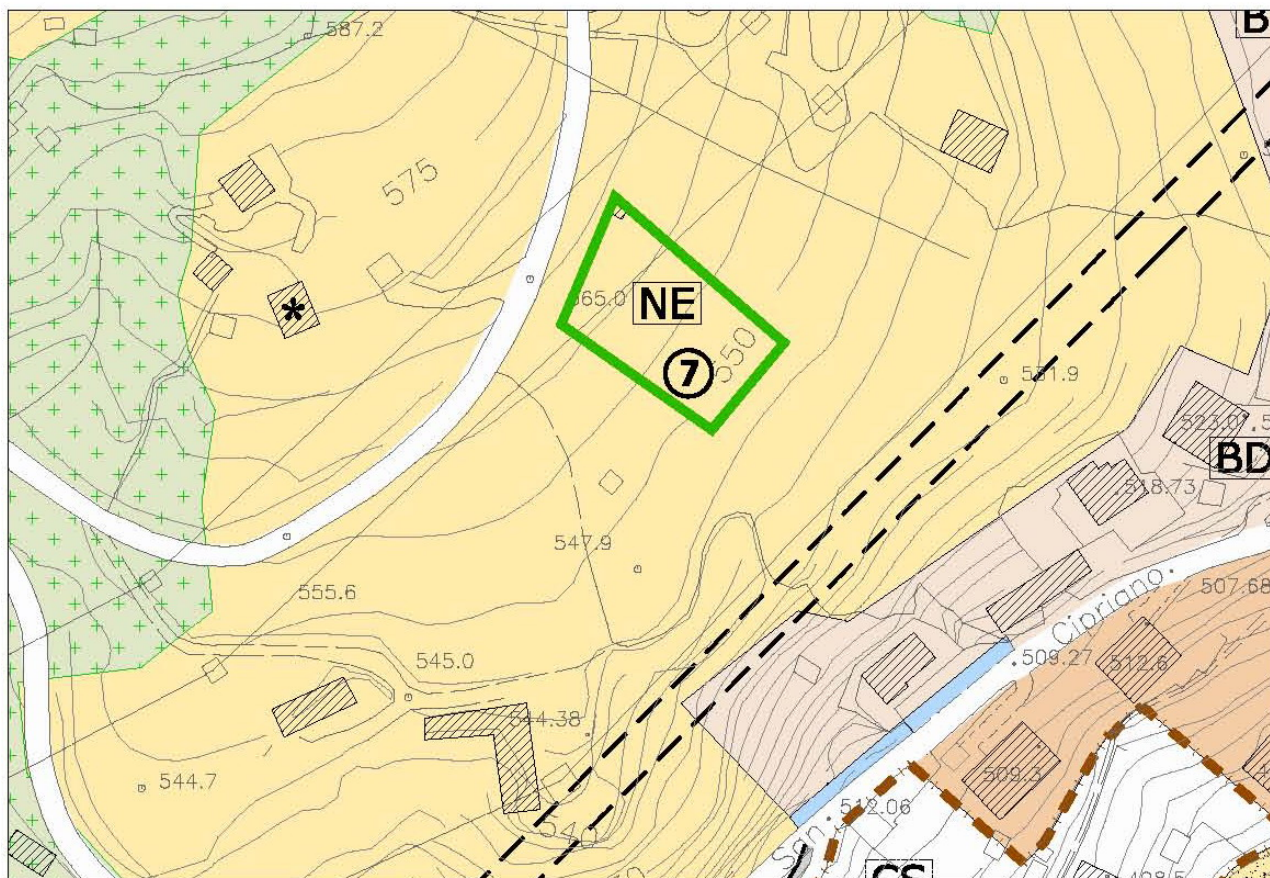
NE 6

- SLP massima mq. 220
- Altezza massima m.5,50

La realizzazione dell'intervento è subordinata alla esecuzione di un parcheggio di uso pubblico di almeno quattro posti auto all'esterno della recinzione e accessibile dalla strada comunale



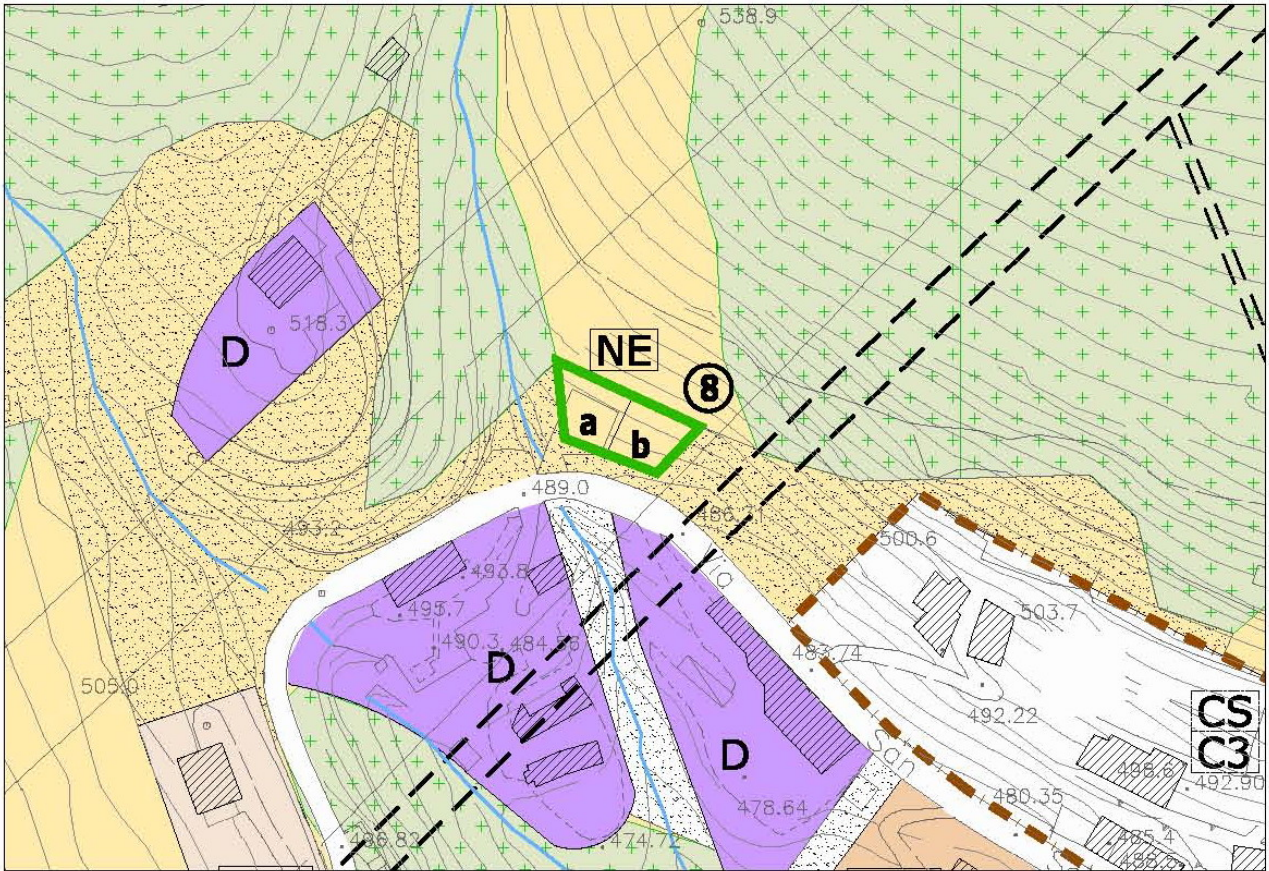
NE n. 7 foglio n.10 S. Cipriano



NE 7

- SLP massima mq. 260
- Altezza massima m.4,50 (un piano oltre sottotetto abitabile)

L'esecuzione dell'intervento è subordinata alla realizzazione di un parcheggio di uso pubblico di sei posti auto esterno al perimetro della recinzione.



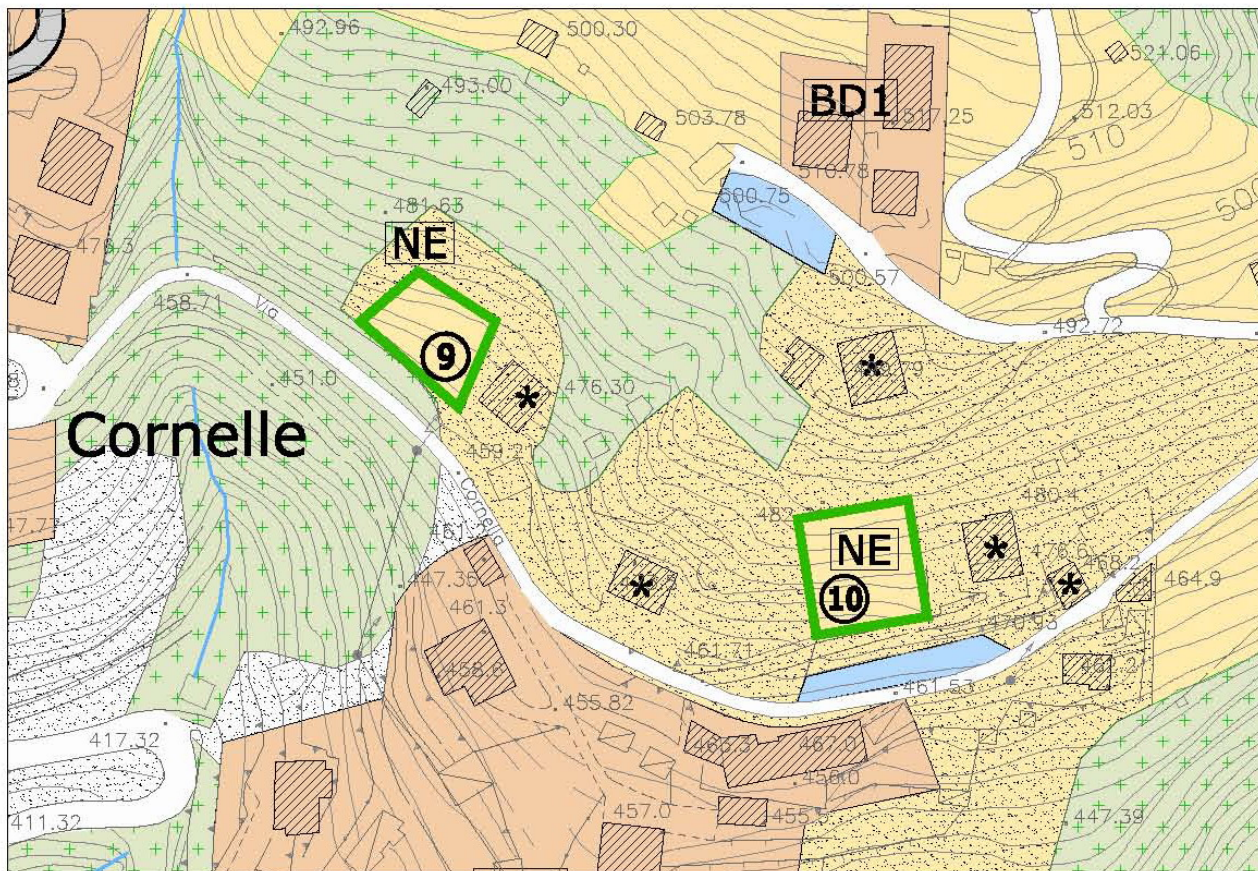
NE 8

- SLP massima mq. 220 (a 110 + b 110)
- Altezza massima m.4,50 (un piano oltre sottotetto con piano di spicco a partire dalla copertura del box esistente)

La realizzazione dell'intervento deve avvenire in unica soluzione (parte a e parte b) con edificio in confine tra le due proprietà e con progetto unitario. L'accesso alle autorimesse deve essere unico utilizzando l'accesso esistente.

E' comunque consentita la realizzazione di due corpi di fabbrica separati distanti tra loro non più di m. 10,00, a condizione che sia approvato dal Comune un progetto planivolumetrico esteso alle due proprietà che individui anche la possibilità di un secondo accesso e definisca le norme di coordinamento architettonico.

NE n.9 – 10 foglio n.11 Cornelle



NE 9

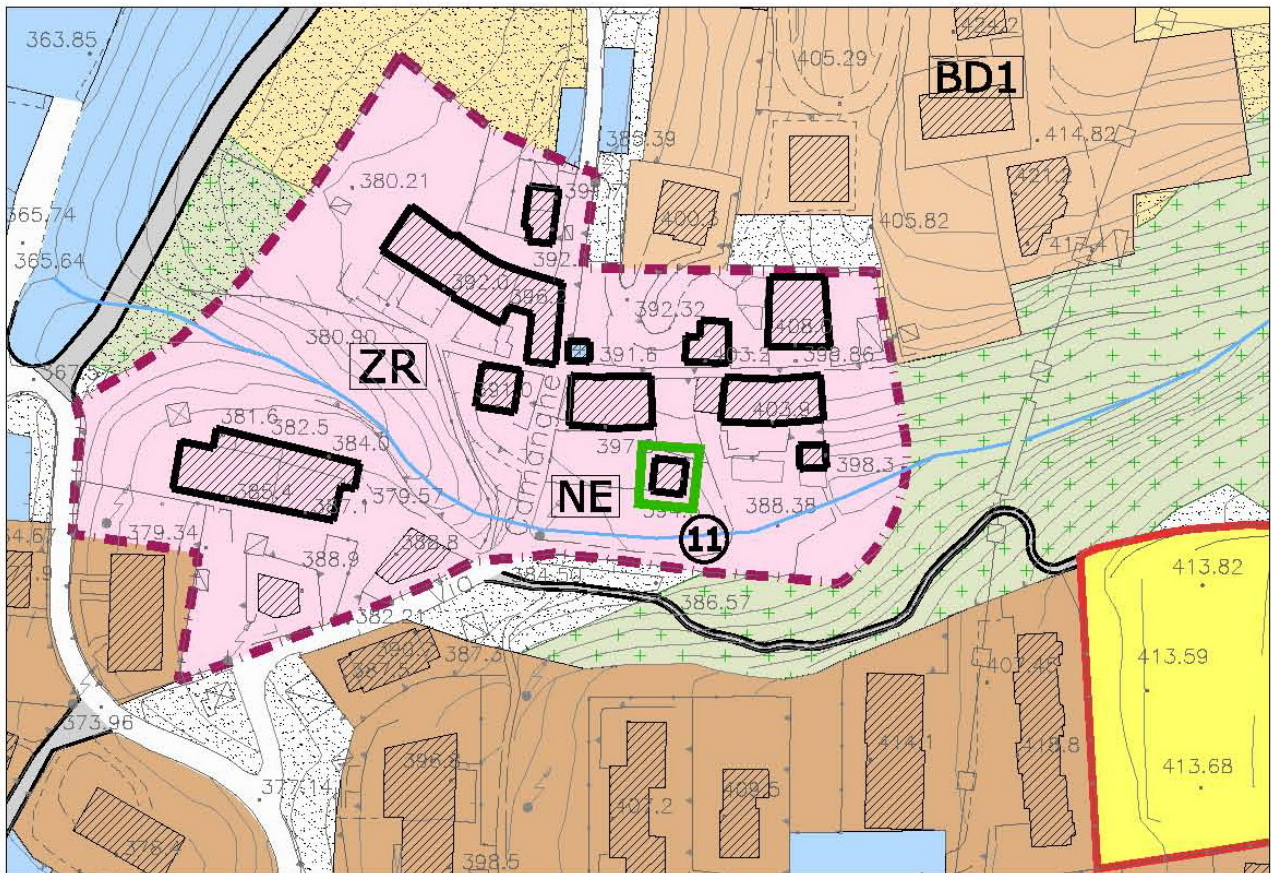
- SLP massima mq. 220
- Altezza massima m.5,70

NE 10

- SLP massima mq. 220
- Altezza massima m.5,70

L'esecuzione degli interventi è subordinata alla realizzazione del nuovo parcheggio in fregio alla via Cornelle n 35.

NE n.11 foglio n.11 via Camanghè



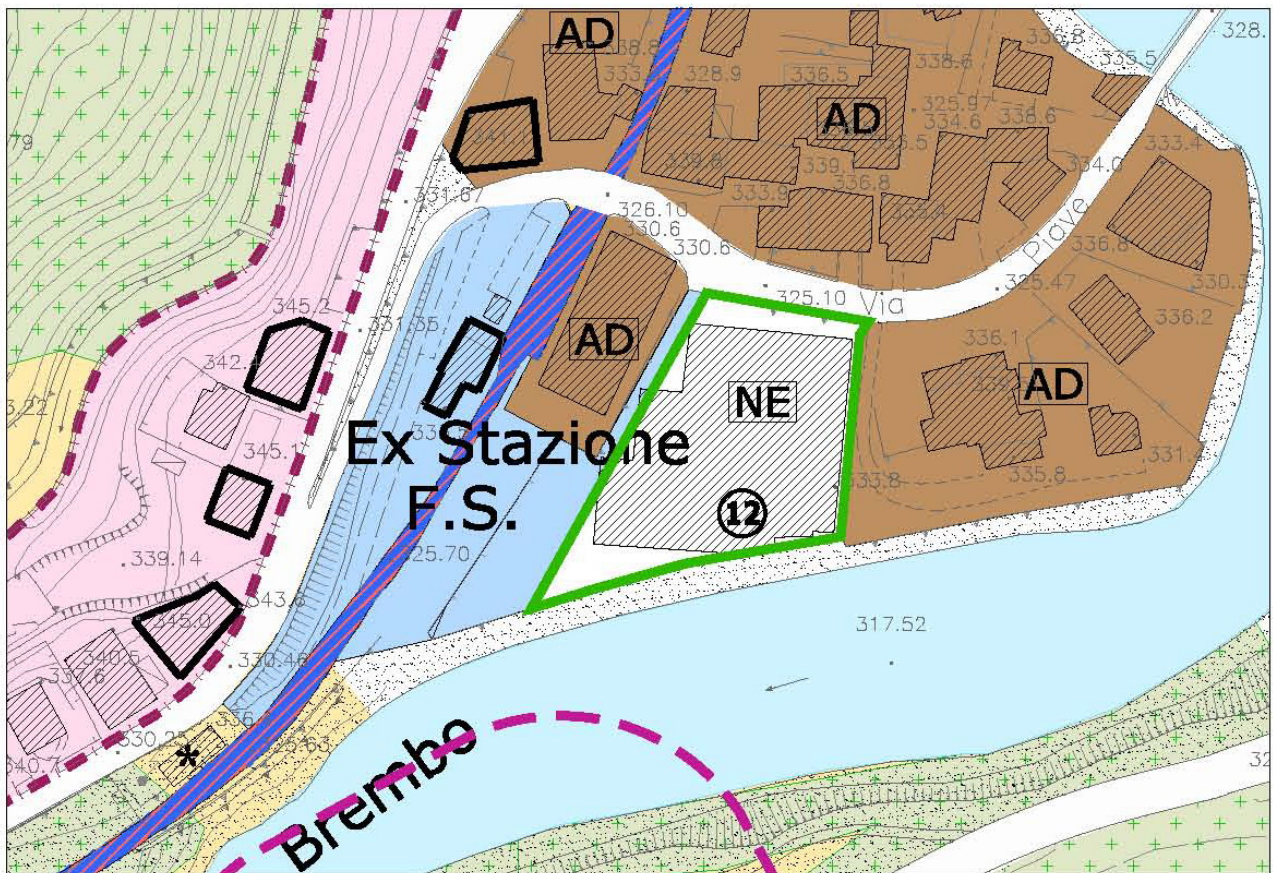
NE 11

Ampliamento in aderenza con altezza pari o inferiore a quella dell'edificio esistente. Autorimessa a piano interrato con rampa di discesa esclusivamente in lato est.

SLP complessiva mq. 110

In relazione alle particolari caratteristiche della zona il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla preventiva presentazione del progetto preliminare di cui all'art. 21 del NTA, (terzultimo e penultimo comma).

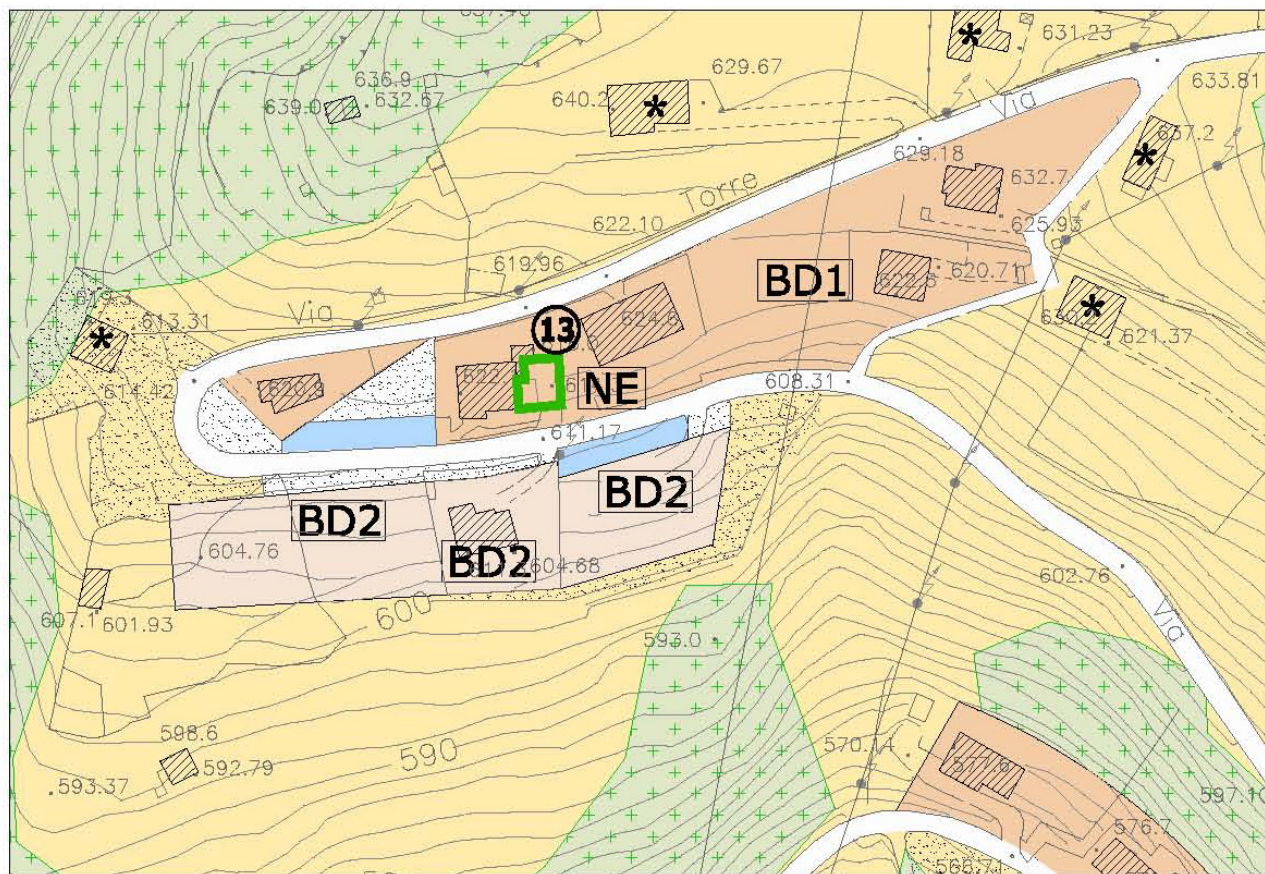
NE n.12 foglio n.12 via Piave



NE 12

- SLP massima mq. 2.600 m. 11 rispetto a via Piave
- Altezza massima tre piani fuori terra oltre a sottotetto abitabile

NE n.13 foglio n.12 via Torre

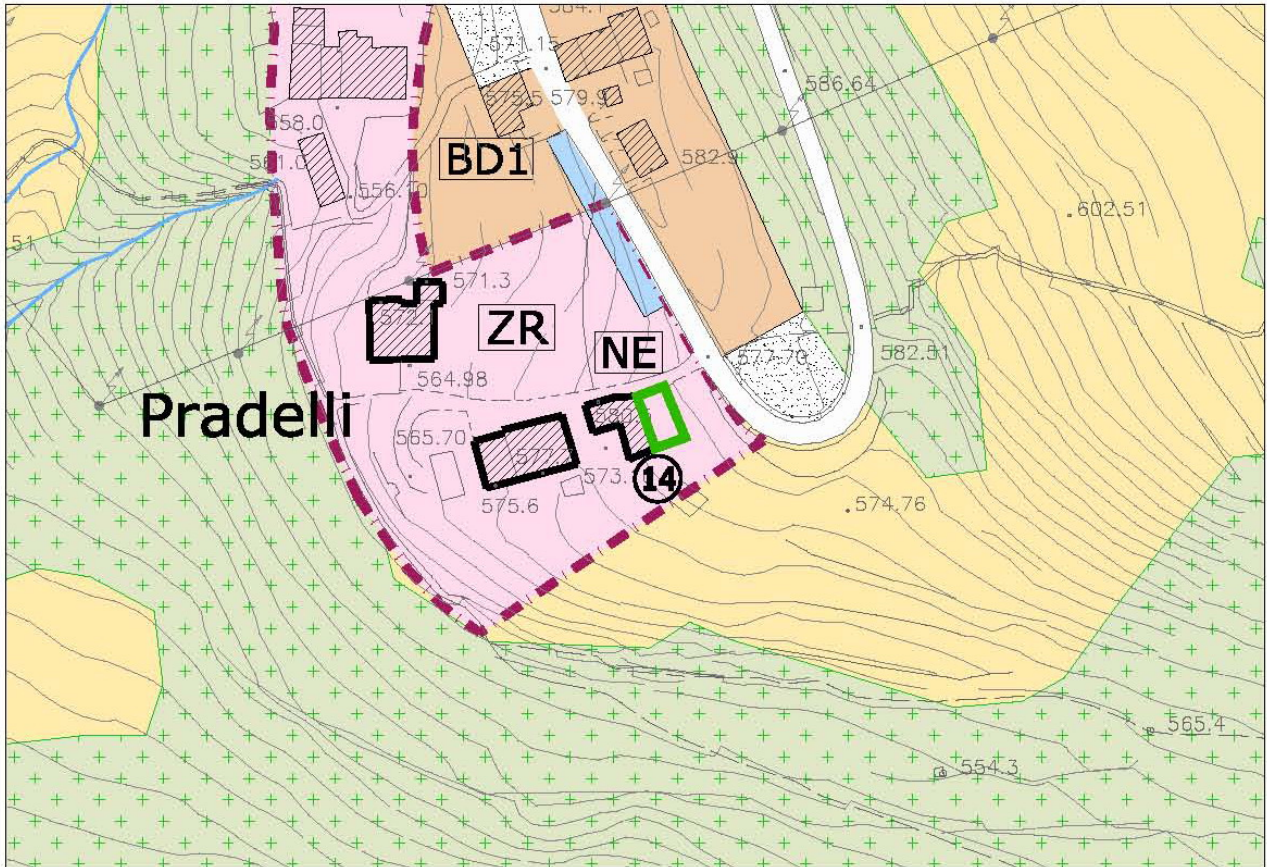


NE 13

- SLP massima dell'ampliamento mq. 100
- Altezza massima m.3,50 (un piano fuori terra)

L'esecuzione dell'intervento è subordinata alla realizzazione del parcheggio in lato sud-est (parcheggio n. 79)

NE n.14 foglio n.12 via Pradelli



#### NE 14

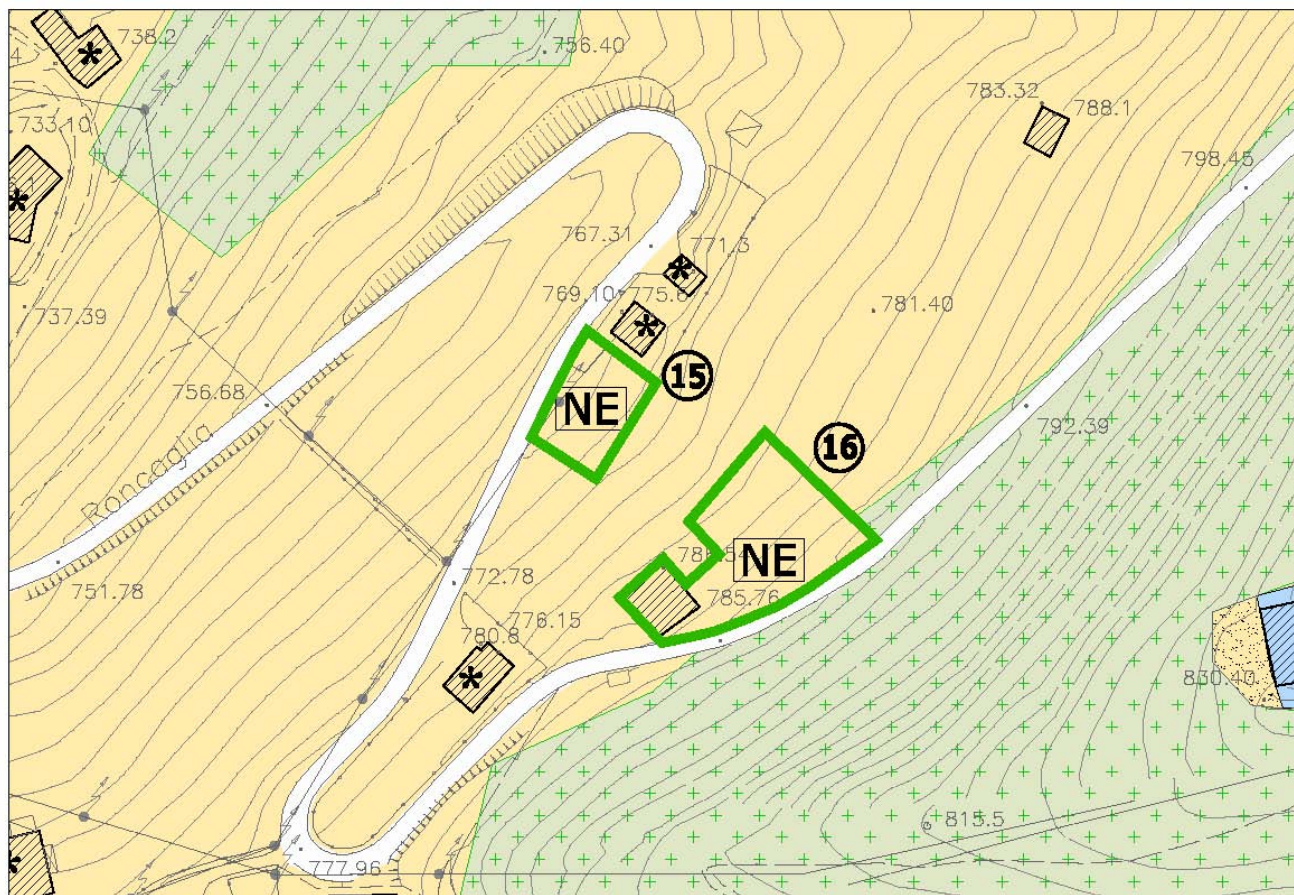
Ampliamento in aderenza all'edificio esistente due piani fuori terra e altezza in gronda da definirsi in coerenza con edificio attiguo.

SLP massima mq. 120.

Le autorimesse sono da ricavarsi a piano terra con divieto di autorimessa in interrato.

In relazione alle particolari caratteristiche della zona, il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla preventiva presentazione del progetto preliminare di cui all'art. 21 della NTA, (terzultimo e penultimo comma). Partecipazione alla realizzazione del parcheggio ad uso pubblico su stada per quattro posti auto.

## NE n.15 foglio n.13 via Roncaglia



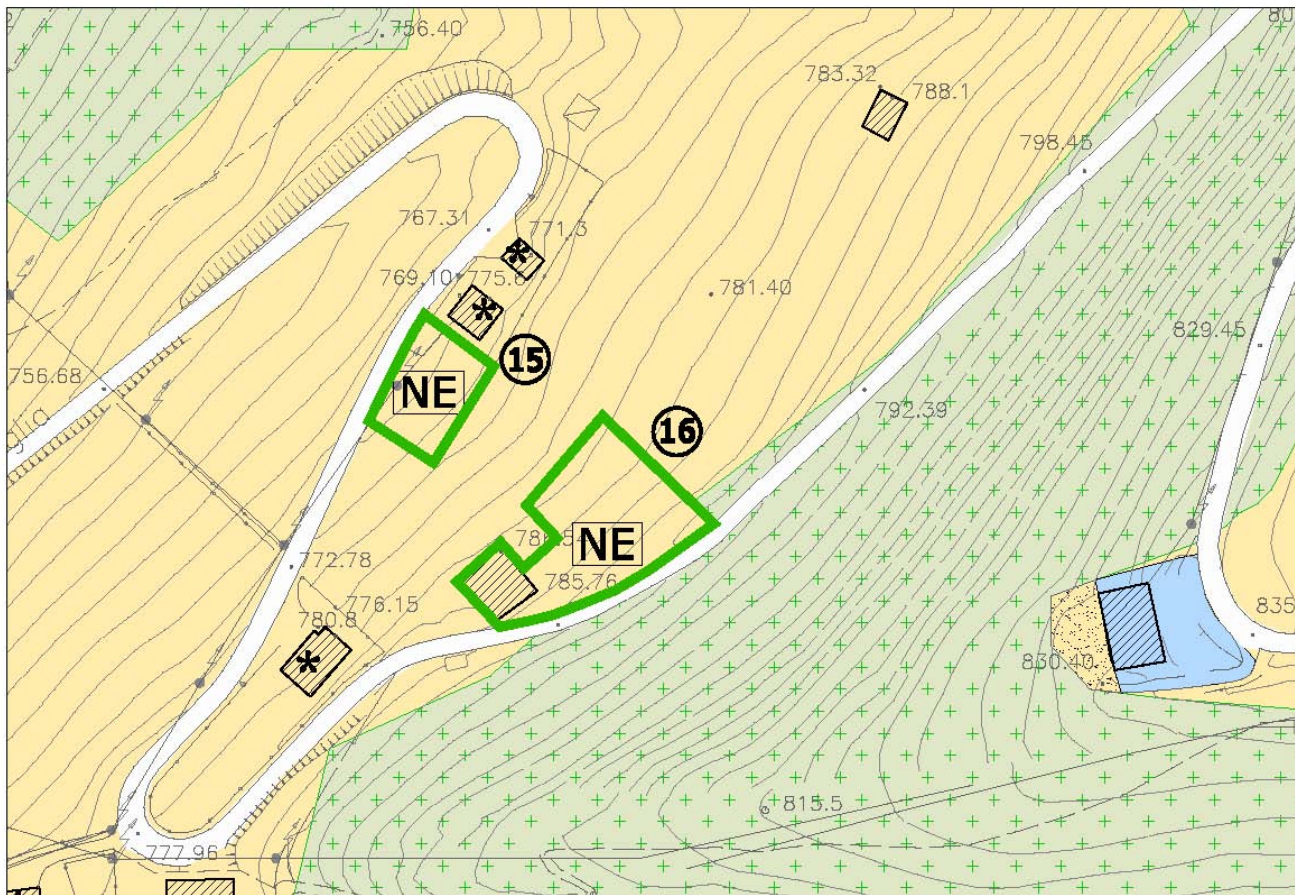
### NE 15

- SLP massima mq. 110
- Altezza massima m.4,50 (un piano oltre sottotetto abitabile)

L'esecuzione dell'intervento è subordinata alla realizzazione di parcheggio di uso pubblico a lato strada per cinque posti auto di profondità di 7,00 m.



NE n.16 foglio n.13 via Roncaglia

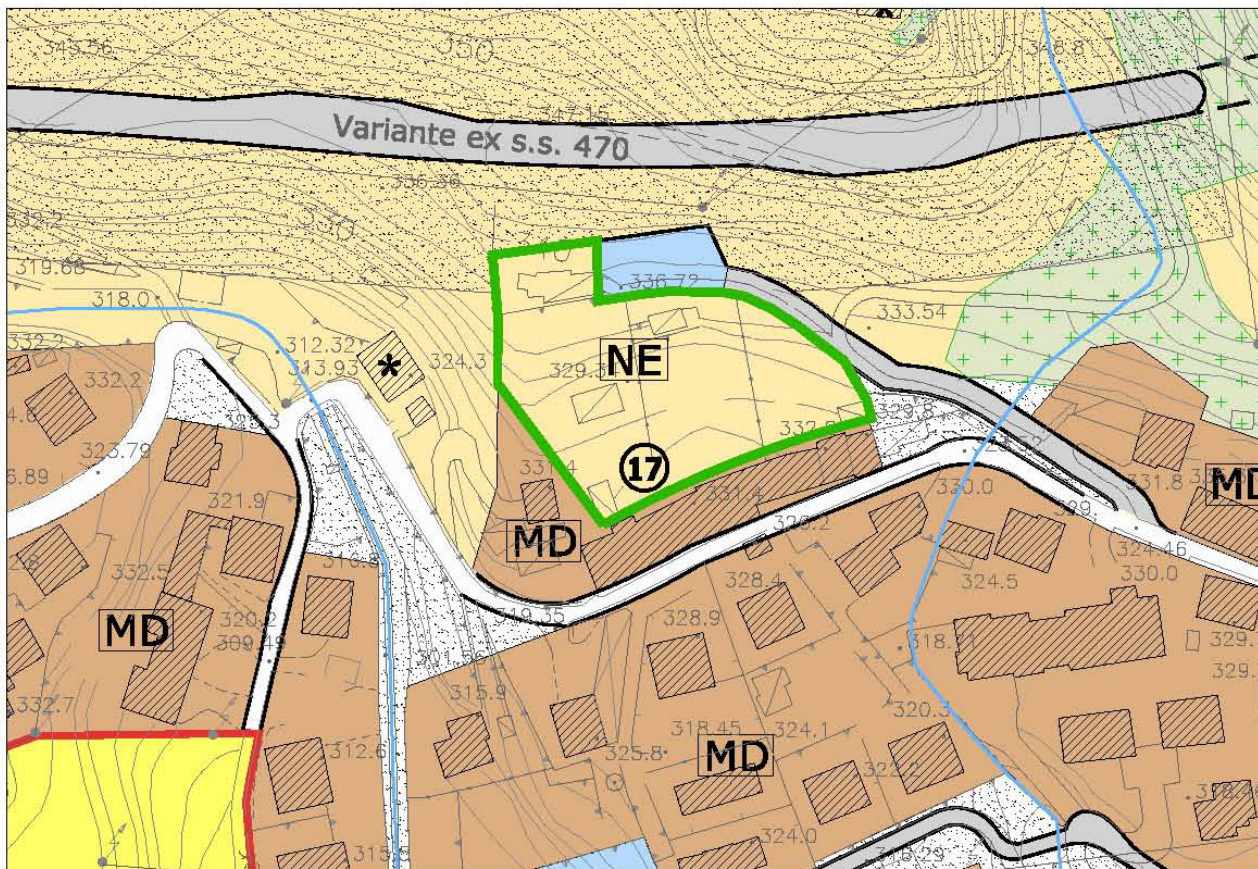


NE 16

- SLP massima mq. 220
- Altezza massima m.5,70
- Obbligo di demolizione del rudere esistente

L'esecuzione dell'intervento è subordinata alla contestuale realizzazione di parcheggio di uso pubblico su strada per almeno otto posti auto di profondità non inferiore a 7,00 m.

NE n.17 foglio n.16 via S. Bernardino



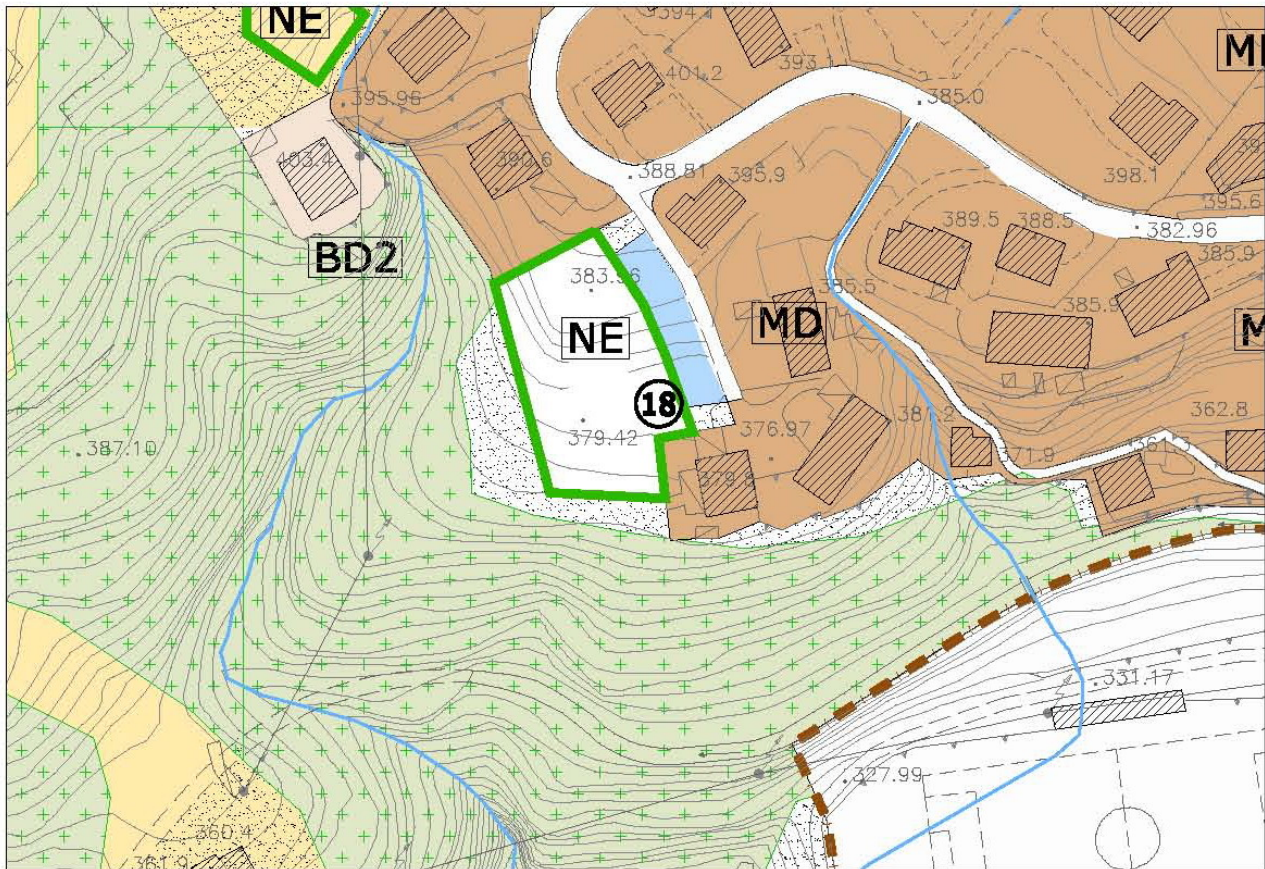
### NE 17

- Volume massimo mc. 3000
- Altezza massima m.5,70

Obbligo di Piano attuativo o permesso di costruire convenzionato esteso a tutte le proprietà comprese nel perimetro.

Obbligo di realizzazione contestuale di parcheggio di uso pubblico e della viabilità di accesso previsti a monte.

NE n.18 foglio n17 via Monte Basso



### NE 18

- Volume massimo mc. 1500
- Altezza massima m.5,70

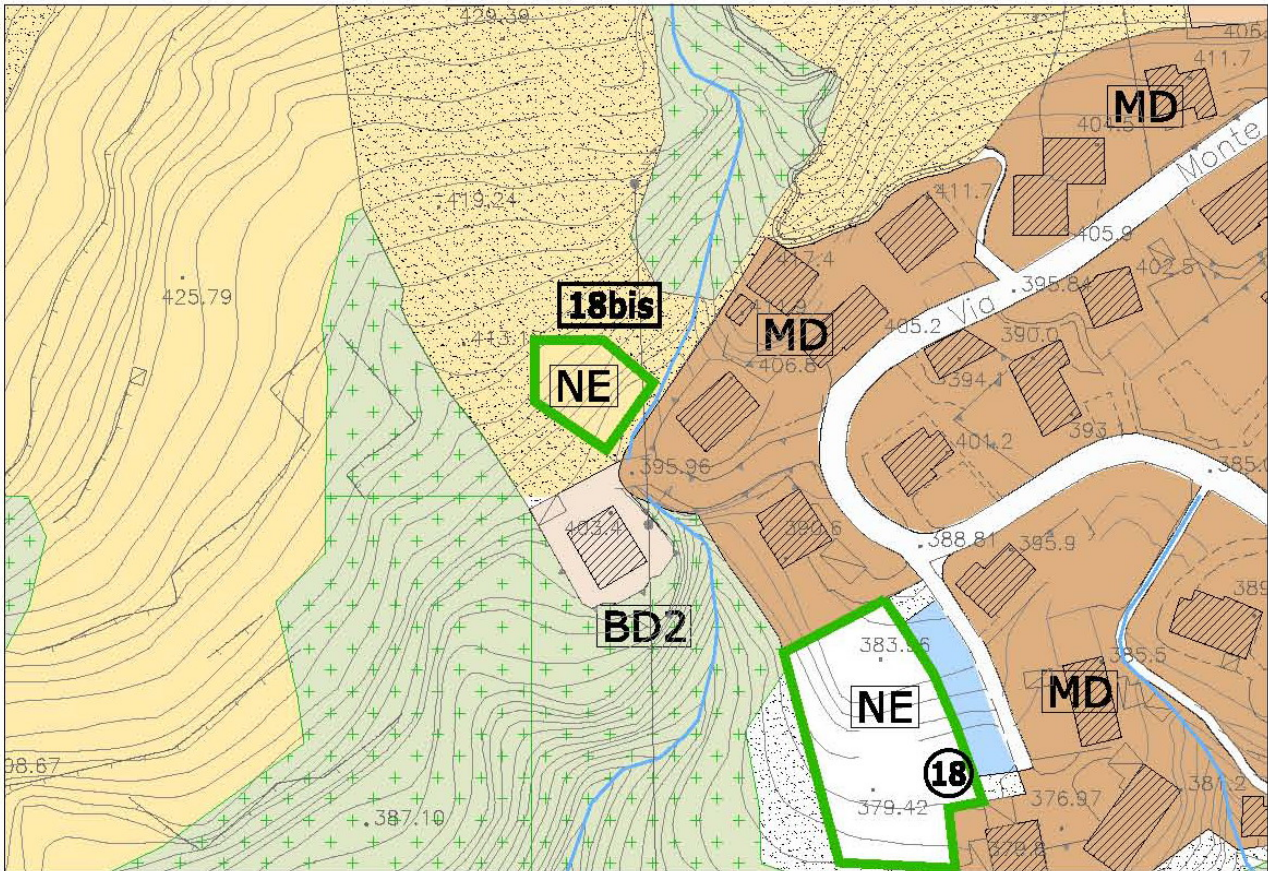
Obbligo di Piano attuativo esteso all'area di rispetto e al parcheggio ovvero di Permesso di costruire convenzionato esteso a tutte le proprietà interessate.

Obbligo di realizzazione contestuale del parcheggio di uso pubblico previsto a est.

E' consentita la realizzazione dell'intervento anche per le fasi successive con Permesso di Costruire Convenzionato alle seguenti condizioni:

- Anche su iniziativa di una sola delle proprietà interessate o per iniziativa del Comune, venga presentato e approvato un progetto planivolumetrico che in proporzione alla superficie di rispettiva proprietà, ripartisca la dotazione volumetrica complessiva.
- Che siano definite le opere di urbanizzazione a carico di ogni proprietà e le quote di parcheggio da realizzare contestualmente al sorgere di ogni costruzione.
- Vengano dettate le disposizioni riguardanti il coordinamento architettonico

NE n.18bis foglio n17 via Monte Basso



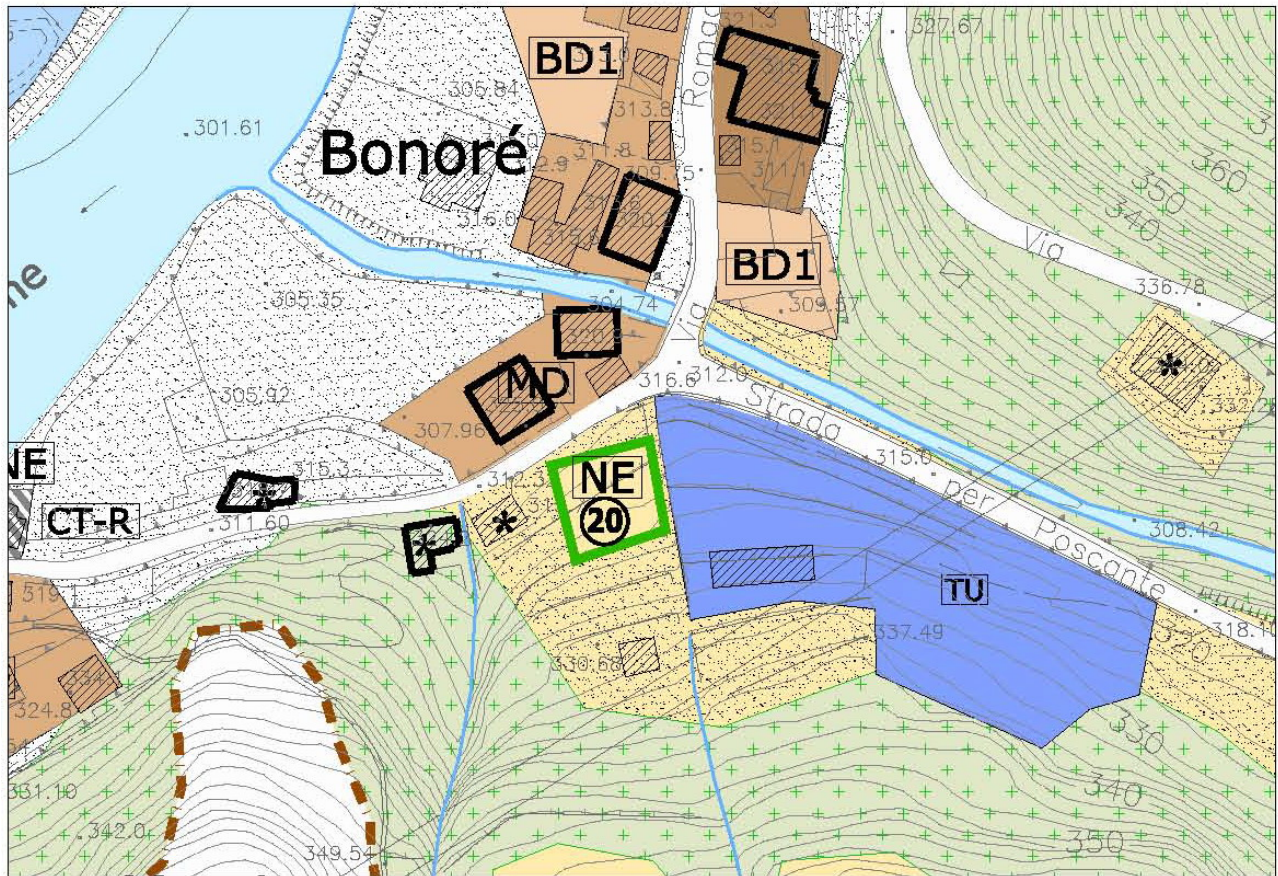
NE 18bis

- SLP massima mq. 110
- Altezza massima m 4,50 ( un piano fuori terra oltre sottotetto abitabile)

Obbligo di realizzare piazzola di svincolo terminale esterna alla recinzione



NE n.20 foglio n.17 via Romacolo

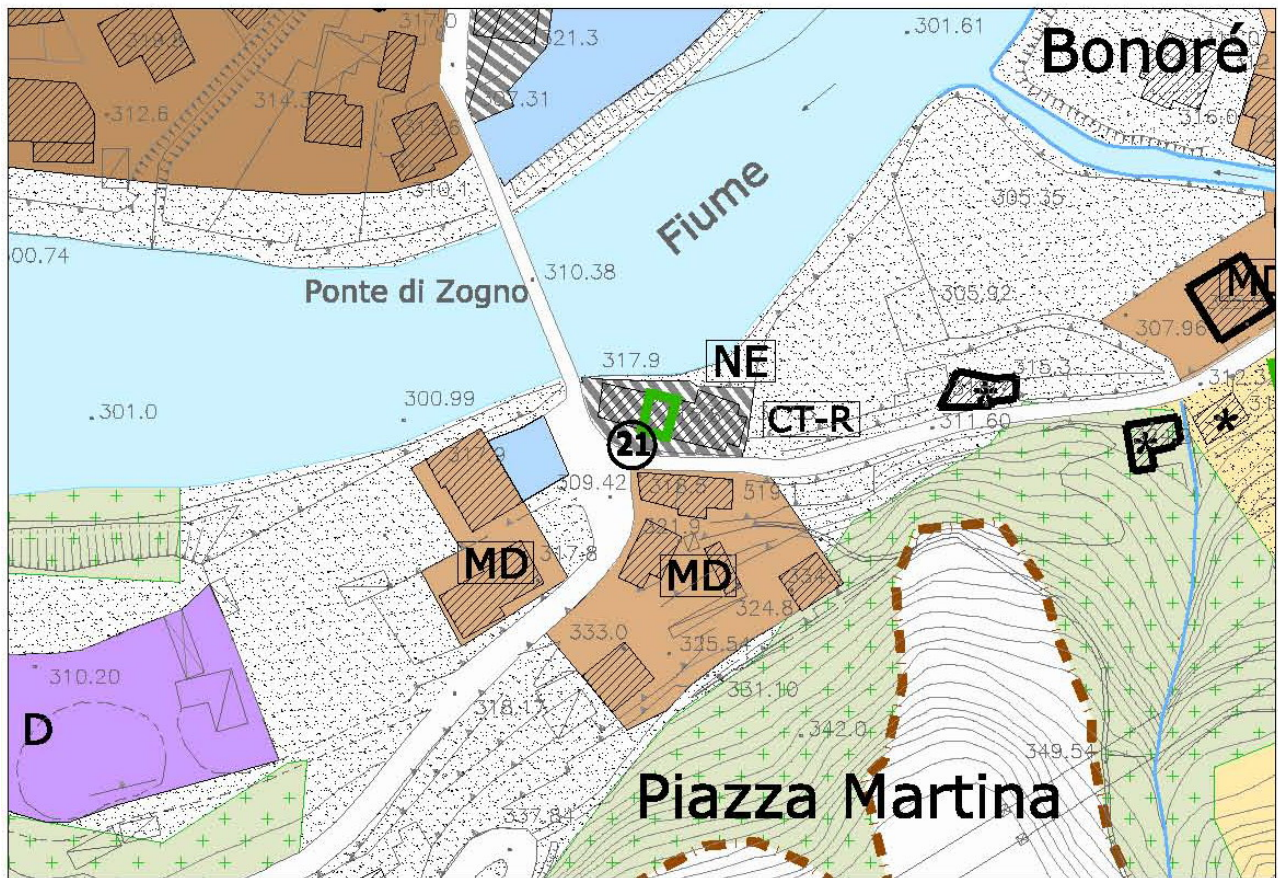


NE 20

- SLP massima mq. 110
- Altezza massima m.4,50 (un piano oltre sottotetto abitabile)

Obbligo di allargamento e sistemazione della strada sul perimetro sud della proprietà.

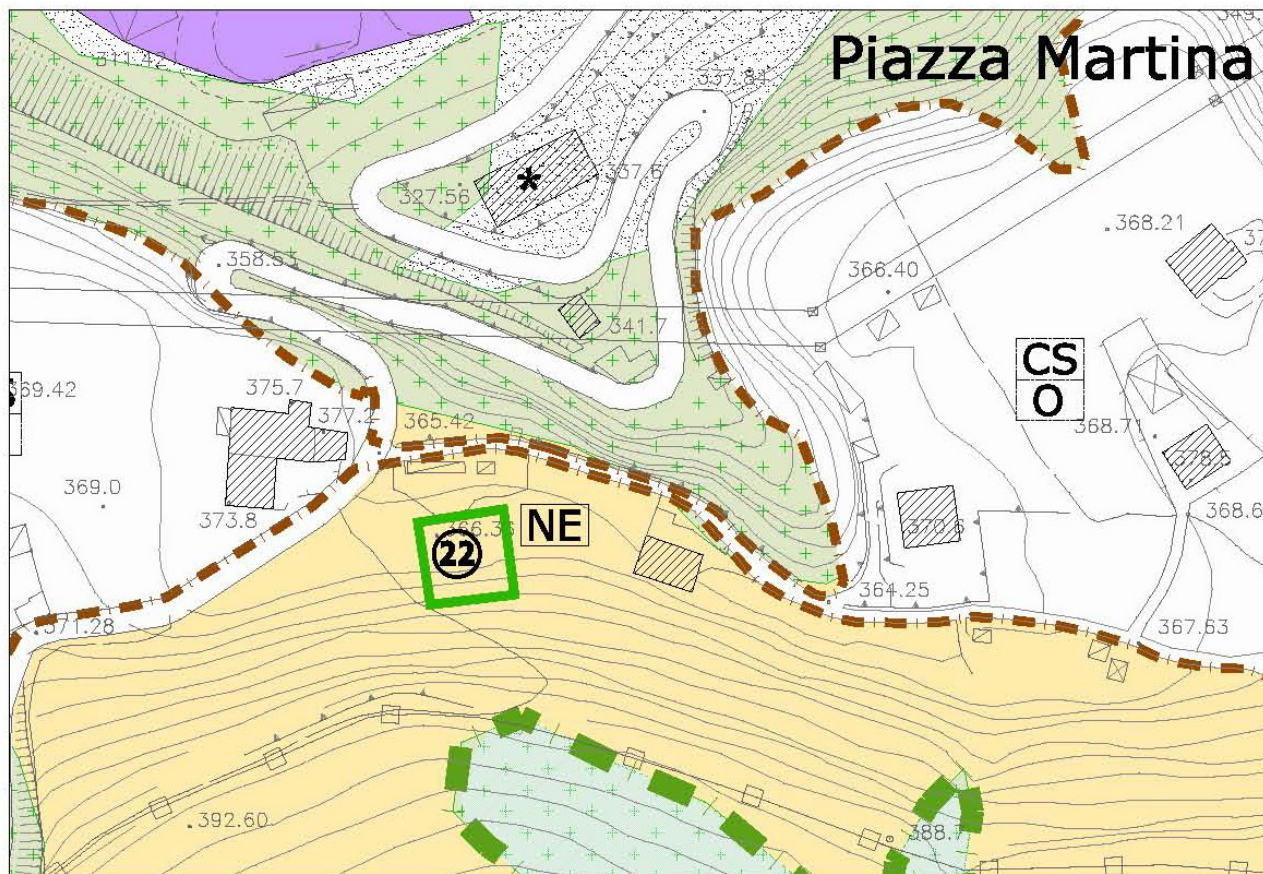
NE n.21 foglio n.17 Ponte Vecchio



NE 21

Sopralzo di un piano dell'intera superficie coperta per raggiungere l'altezza della parte rimanente dell'edificio.

NE n.22 foglio n.17 Piazza Martina



NE 22

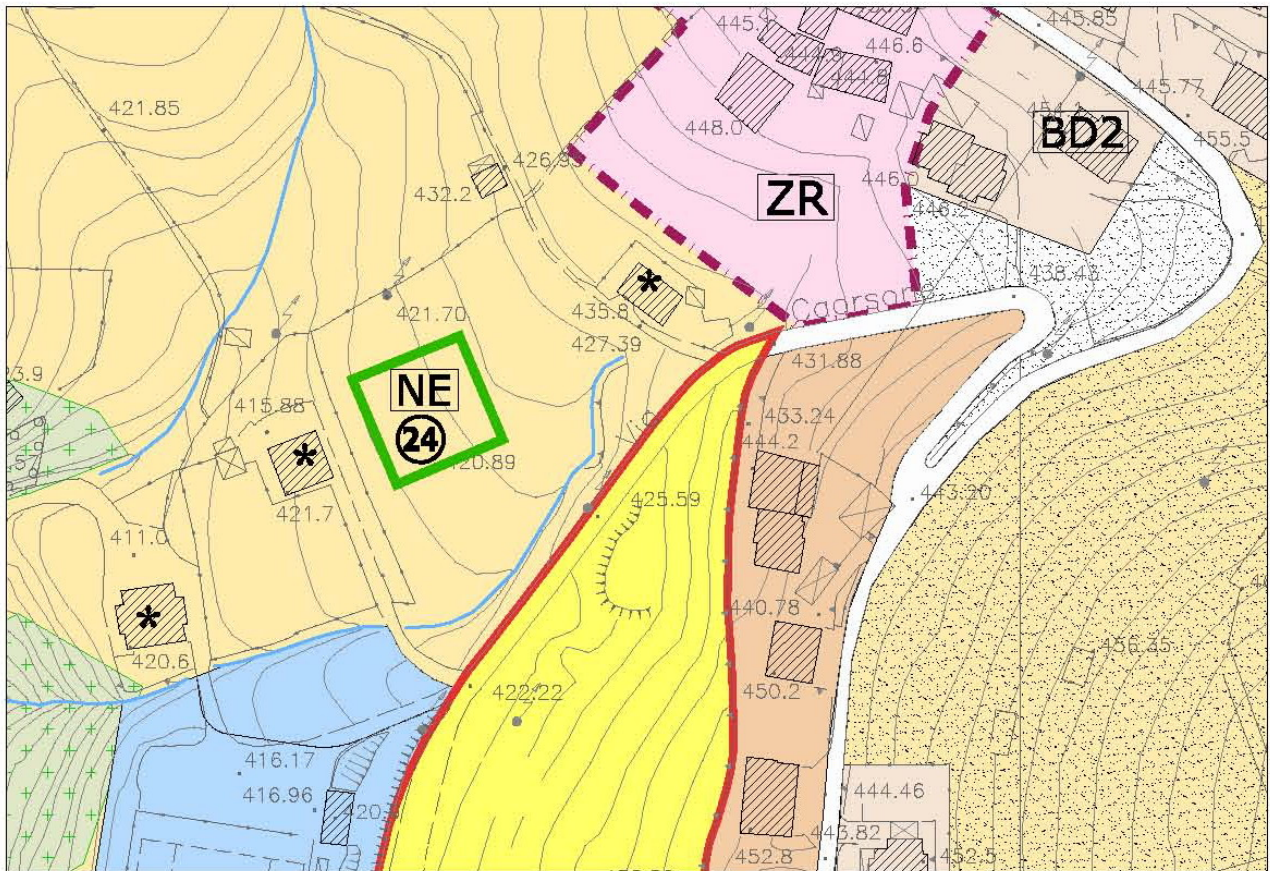
- SLP massima mq. 110
- Altezza massima m.4,50 (un piano oltre sottotetto abitabile)

Allargamento della strada di accesso a Piazza Martina lato sud e parcheggio di uso pubblico per quattro posti auto.





NE n.24 foglio n.18 via Caorsone

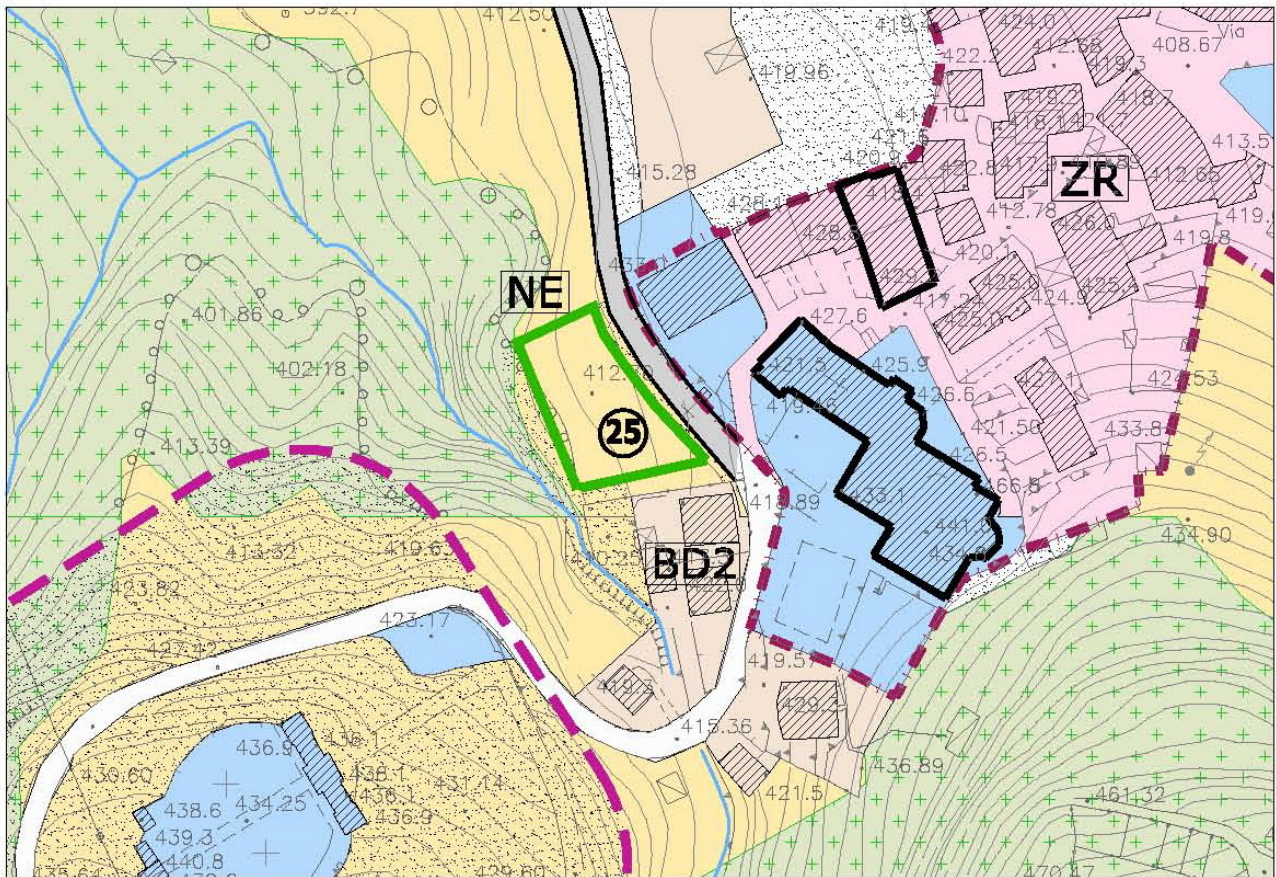


NE 24

- SLP massima mq. 220
- Altezza massima m.5,70

Obbligo di contestuale realizzazione di parcheggio di uso pubblico per otto posti auto.

NE n.25 foglio n.18 via Poscante

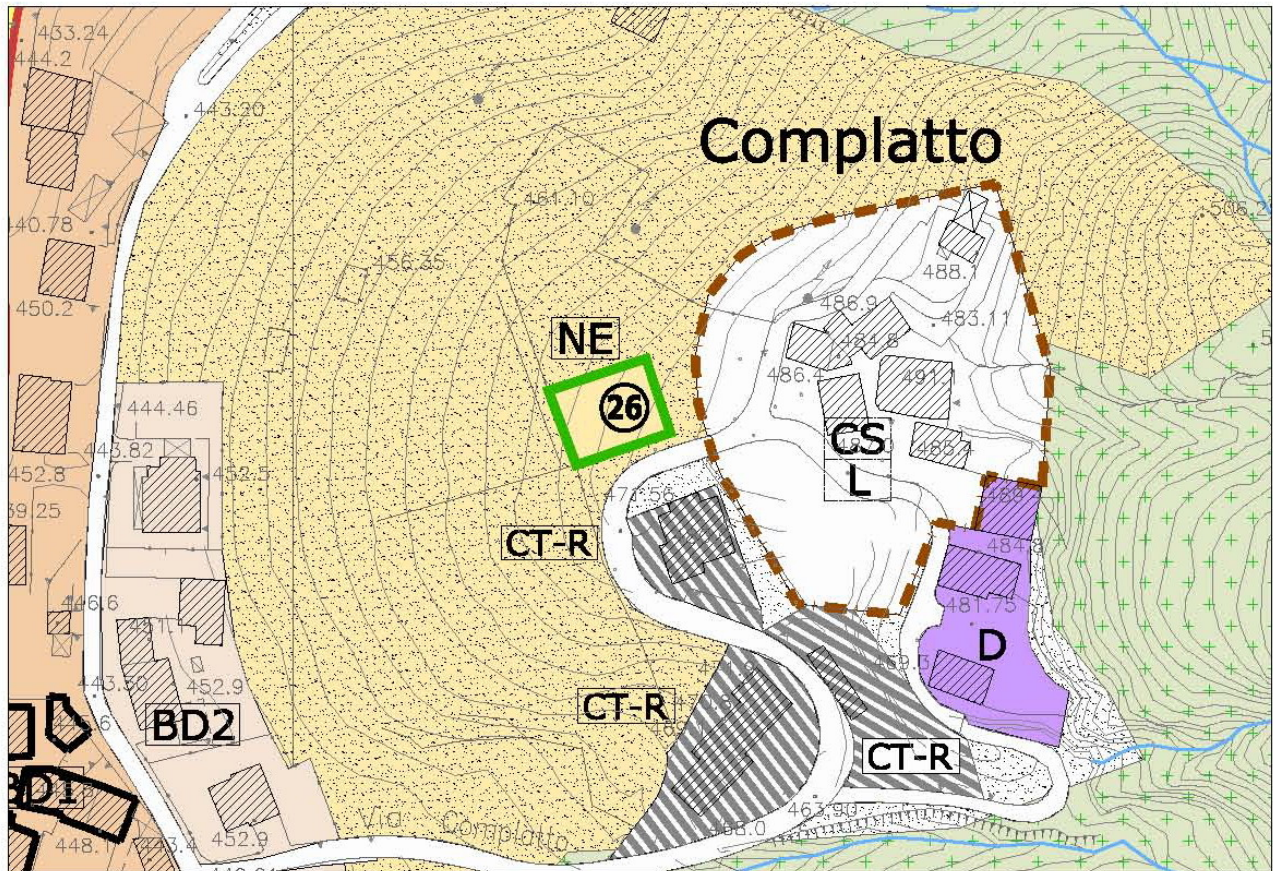


NE 25

- SLP massima mq. 350
- Altezza massima m.5,70

Obbligo di realizzazione del tratto di strada di PGT in progetto per la parte antistante il lotto e parcheggio di uso pubblico di sei posti auto.

NE n.26 foglio n.19 via Complatto

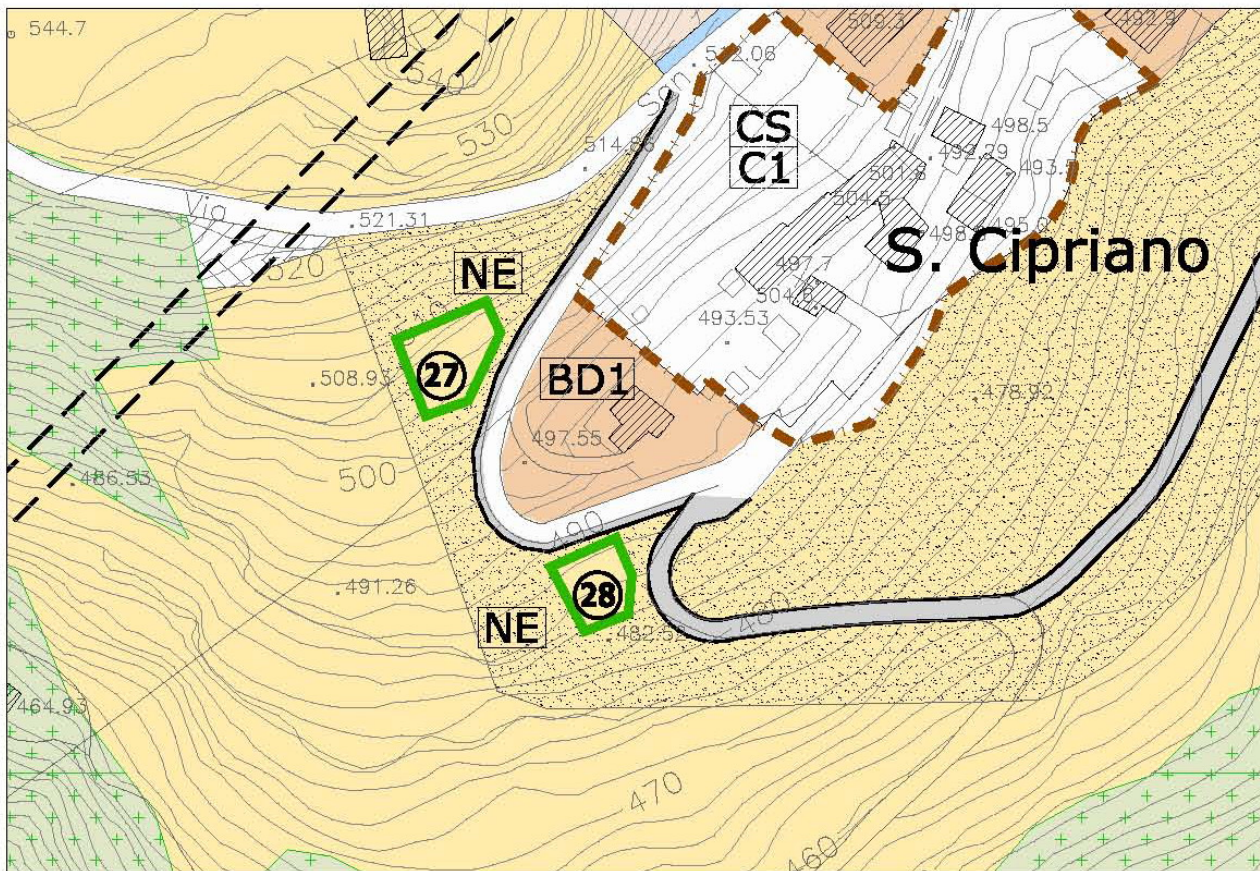


NE 26

- SLP massima mq. 220
- Altezza massima m.5,70

Obbligo di realizzazione di parcheggio di uso pubblico per cinque posti auto anche nell'area compresa nel perimetro del Centro Storico di Complatto.

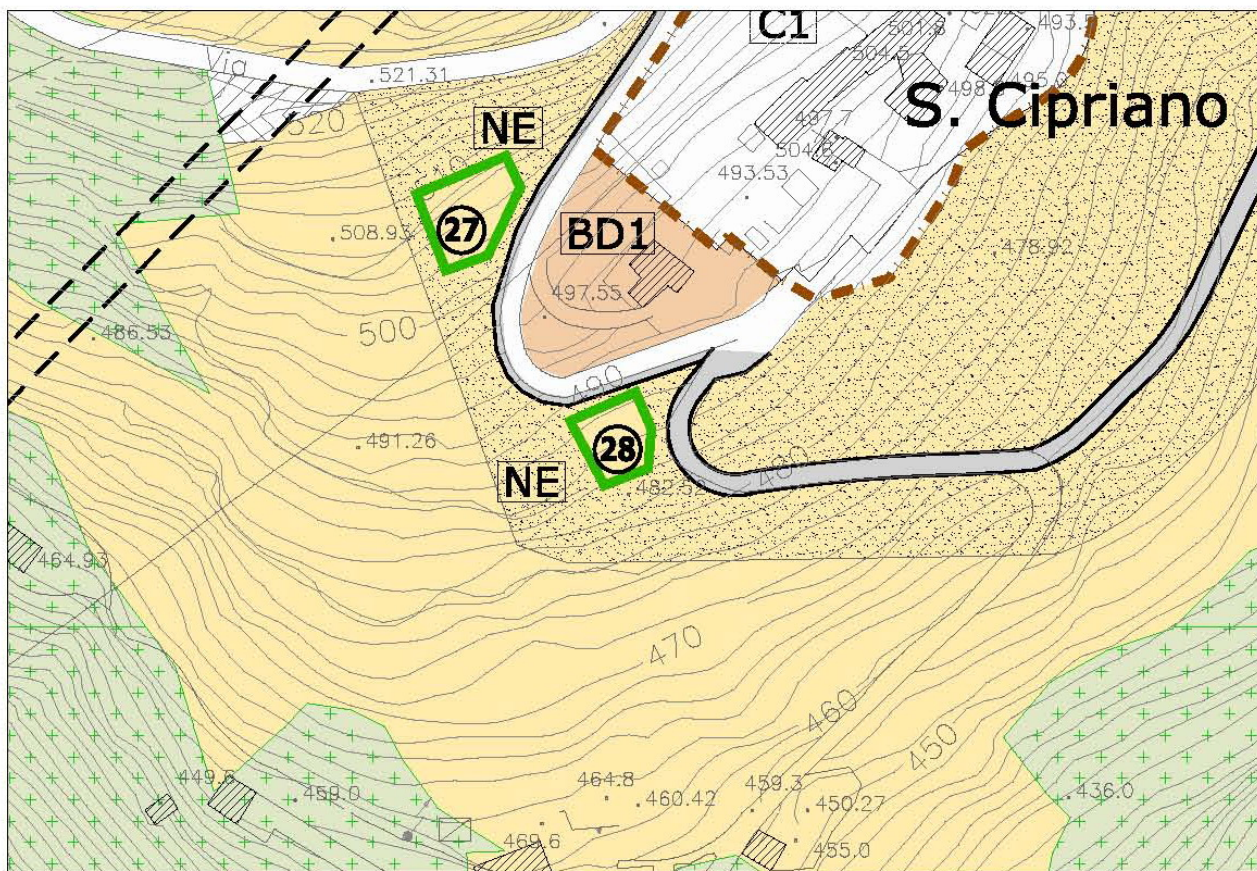
NE n.27 foglio n. 10 San Cipriano



NE 27

- SLP massima mq. 240
- Altezza massima m.4,50 (un piano oltre sottotetto abitabile)

L'intervento è subordinato alla realizzazione all'esterno della recinzione di tre posti auto nonché di un marciapiedi a raso sul lato ovest della strada con arretramento minimo della recinzione di m. 2,00.

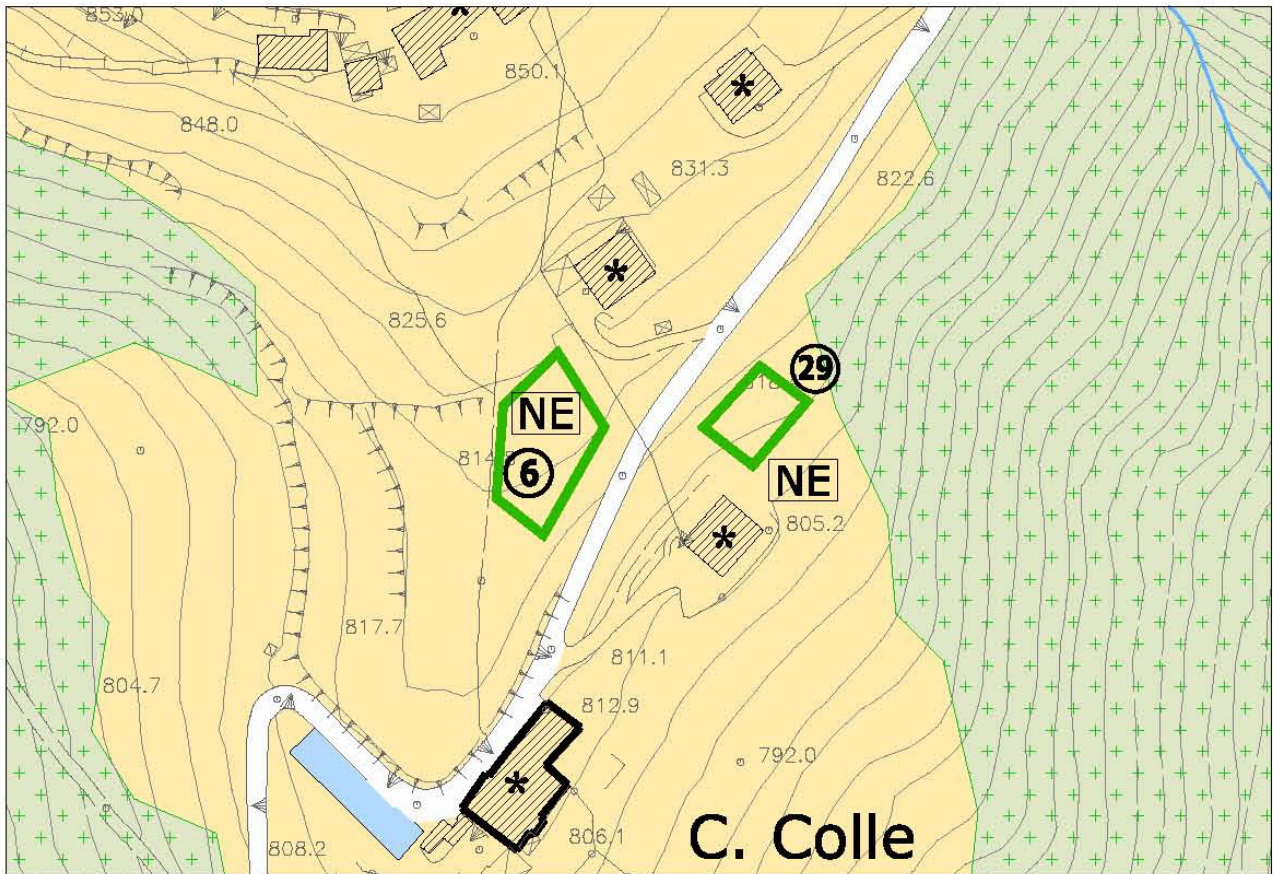


NE 28

- SLP massima mq. 120
- Altezza massima m.4,50 (un piano oltre sottotetto abitabile)

L'intervento è subordinato all'obbligo di realizzazione di almeno tre posti auto e di marciapiedi laterale alla strada di m.2,00 con corrispondente arretramento della recinzione.  
Obbligo di cessione gratuita al Comune del tratto di strada ricadente nella proprietà.

NE n.29 foglio n.9 C. Colle



NE 29

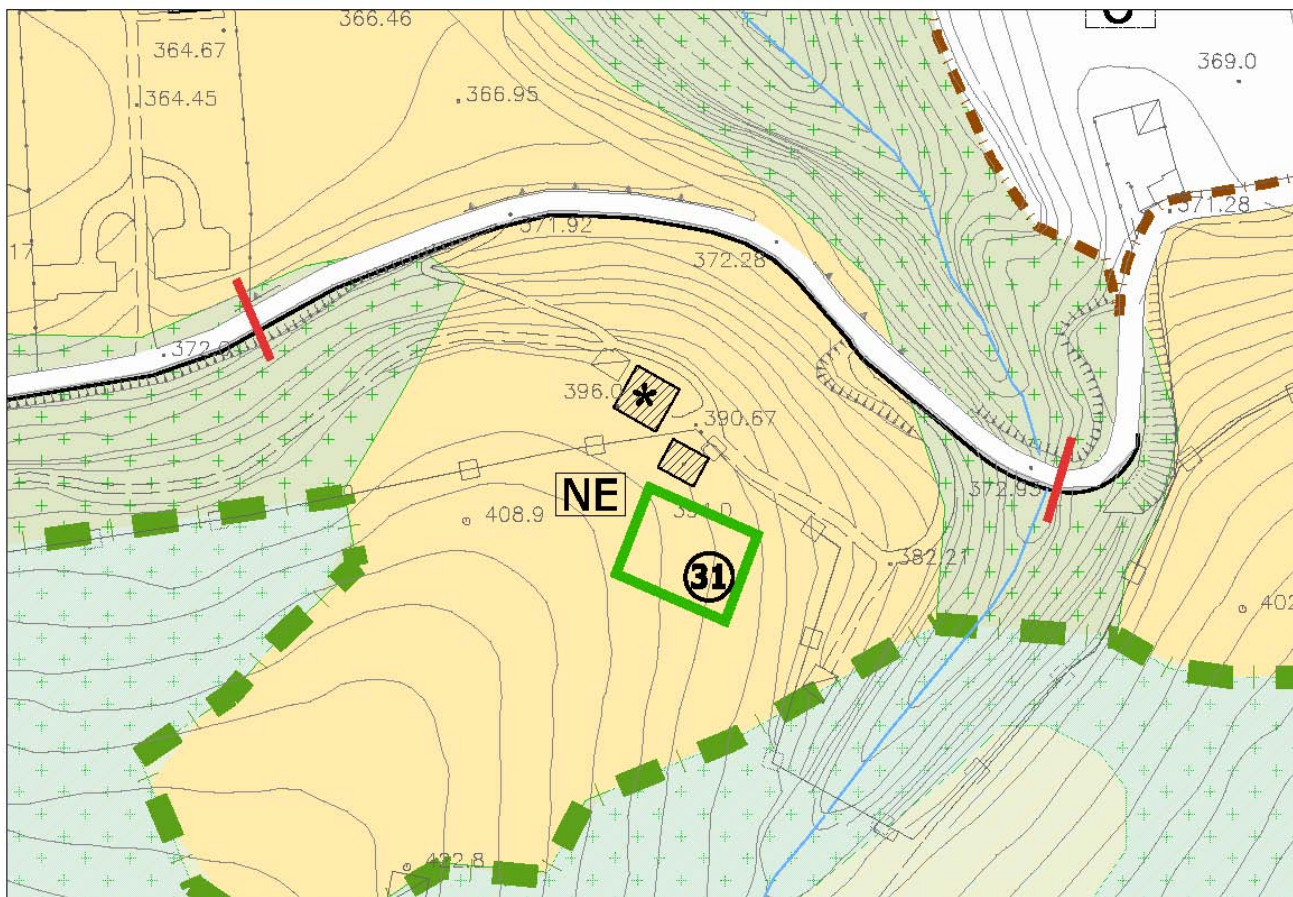
- SLP massima mq. 110
- Altezza massima m.4,50 (un piano oltre sottotetto)

L'esecuzione dell'intervento è subordinata alla realizzazione di un parcheggio di uso pubblico per quattro posti auto





NE n.31 foglio n17 Piazza Monaci

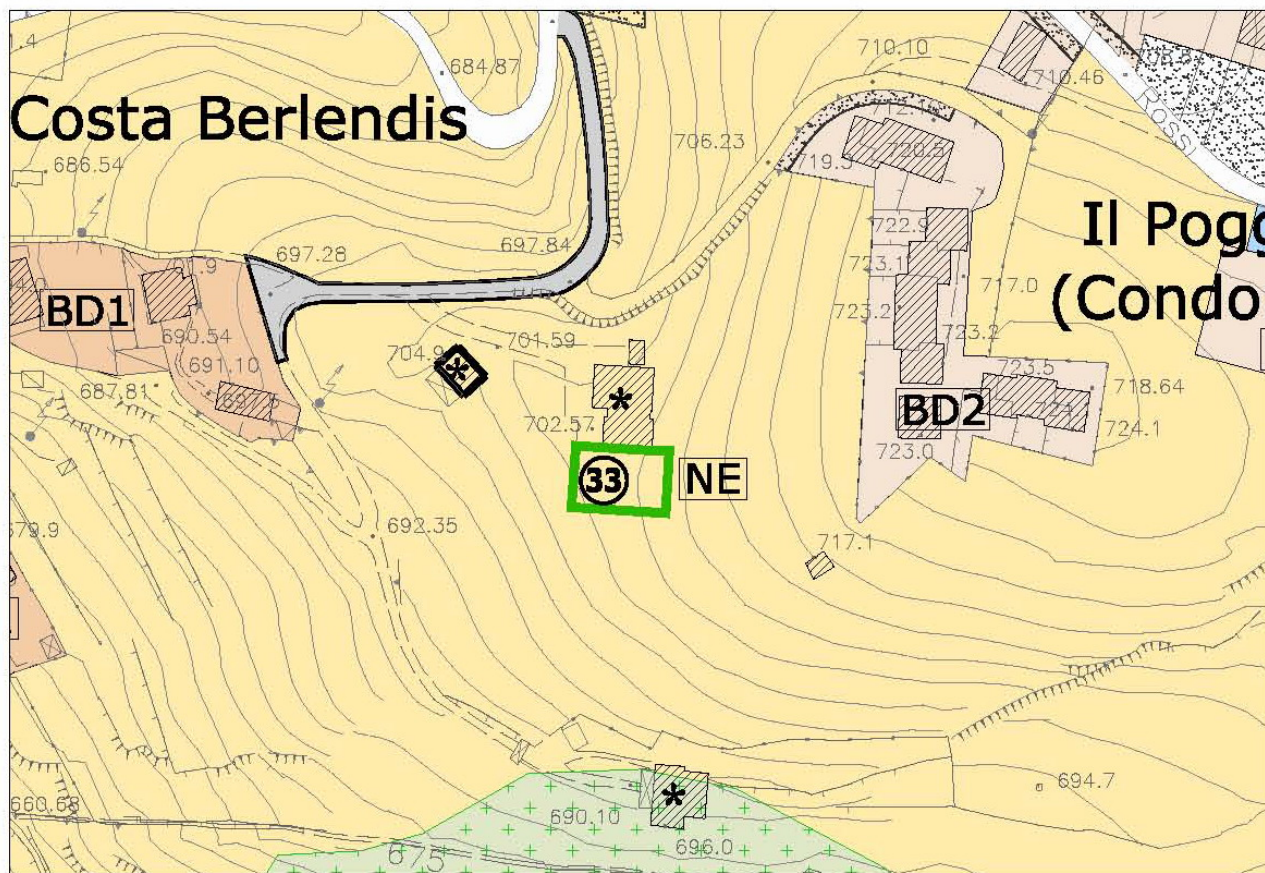


NE 31

- SLP massima mq. 110
- Altezza massima m 4,50 ( un piano oltre a sottotetto abitabile)

L'intervento è subordinato alla realizzazione contestuale dell'allargamento stradale nel tratto individuato in cartografia nell'ambito della proprietà delimitata sull'estratto planimetrico.

NE n.33 foglio n.12, Costa Berlendis



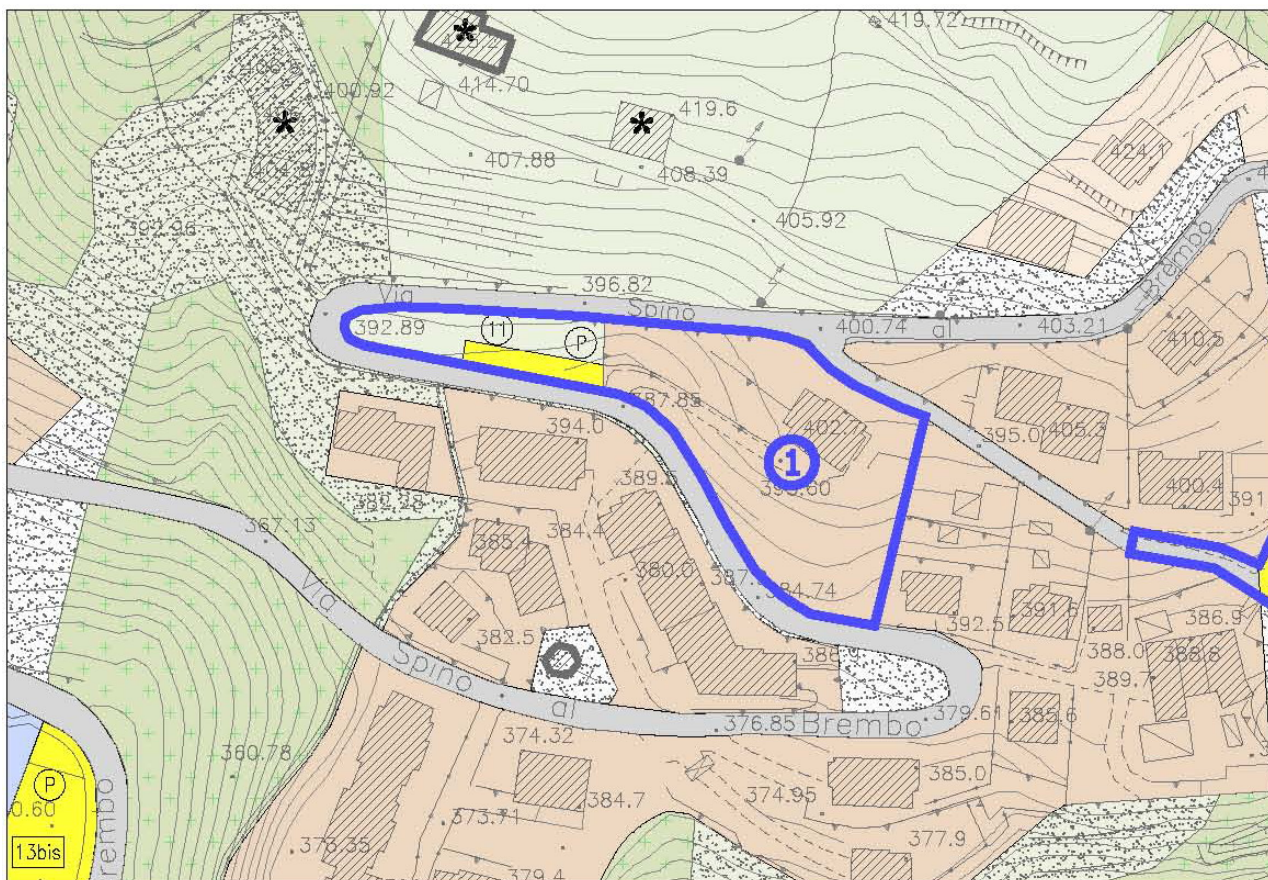
NE 33

- Altezza massima due piani fuori terra

Ampliamento dell'edificio esistente non connesso alla agricoltura per una SLP non superiore al 30% con obbligo di realizzazione di almeno due posti auto di uso pubblico esterni alla recinzione. Altezza massima due piani fuori terra.

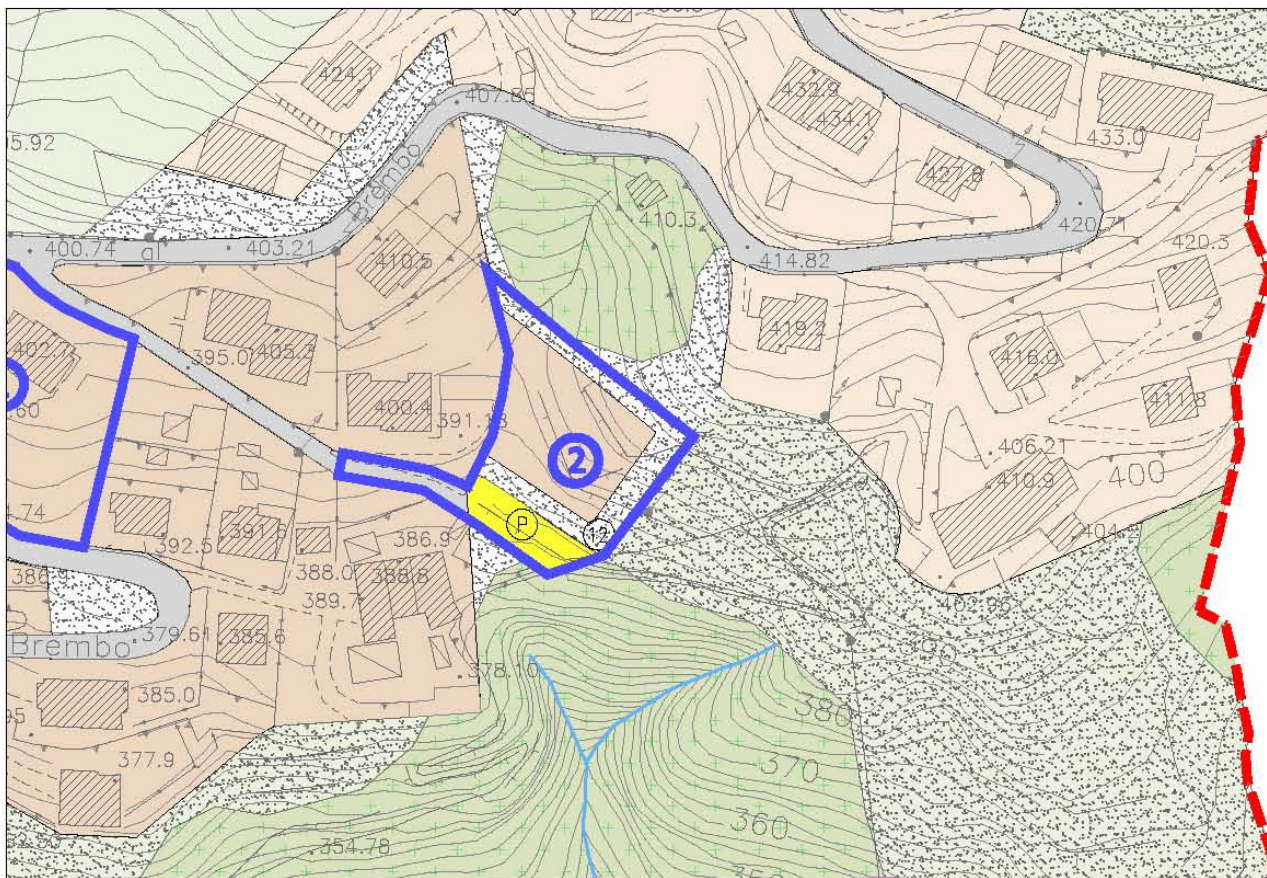
**Permessi di Costruire Condizionati**  
**da n°1 a n°24, da n°26 a n°31 e da n°33 a n°35**

P.C. n. 1 foglio n.6 Via spino al Brembo



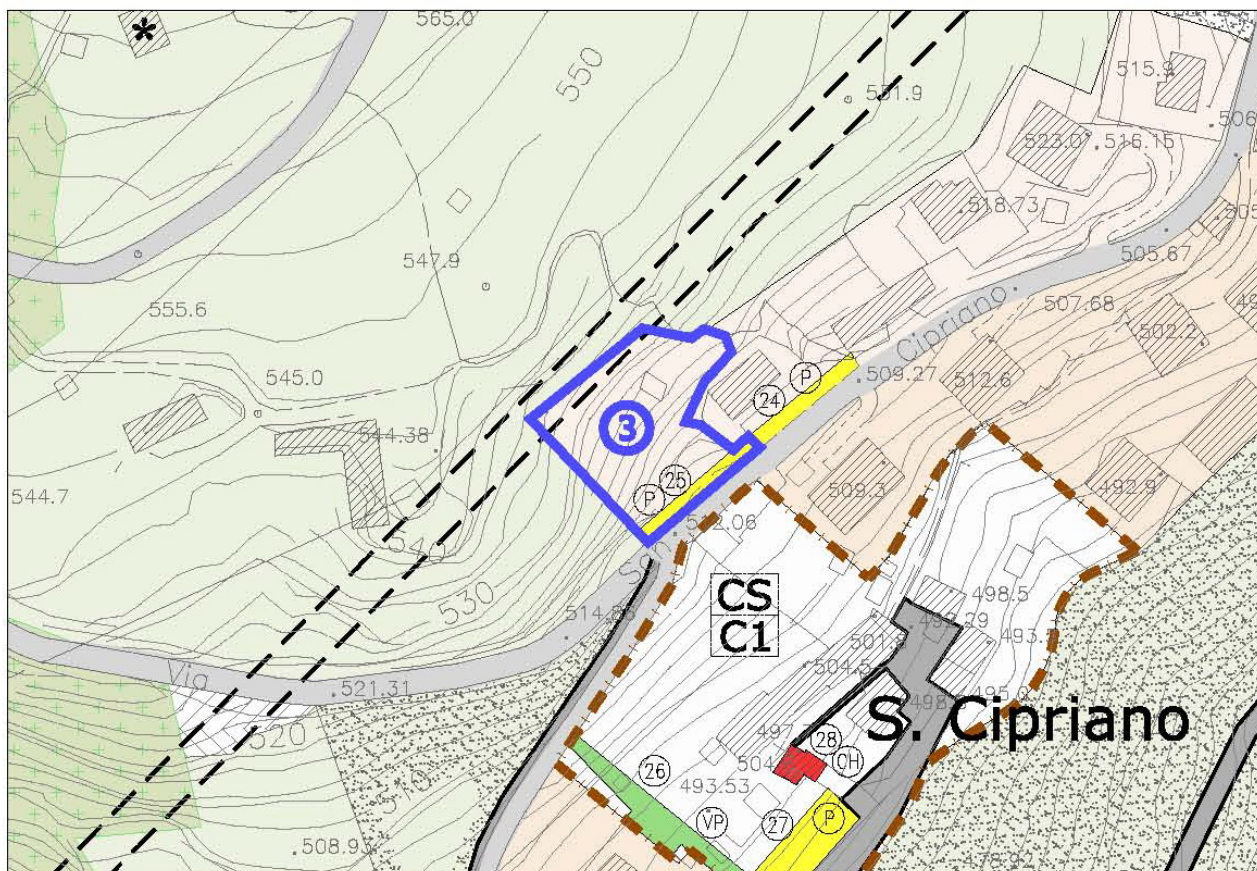
La realizzazione degli interventi di nuova costruzione nell'area perimetrata è subordinata all'esistenza del parcheggio.

P.C. n. 2 foglio n.6 Via spino al Brembo



La realizzazione degli interventi di nuova costruzione nell'area perimetrata è subordinata all'esistenza del parcheggio.

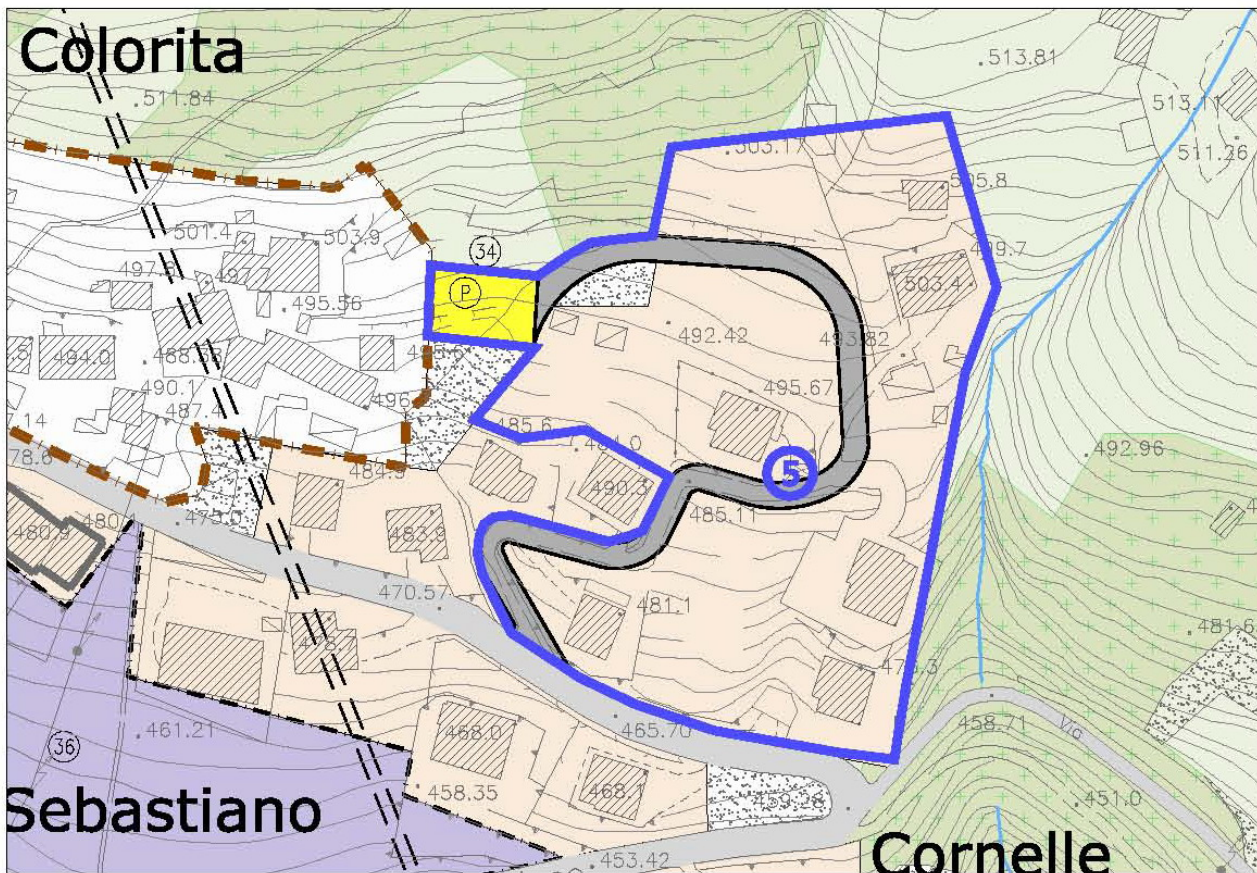
P.C. n. 3 foglio n.10 Via S. Cipriano



La realizzazione degli interventi di nuova costruzione nell'area perimetrata è subordinata all'esistenza del parcheggio.



P.C. n. 5 foglio n.11 Via S. Sebastiano

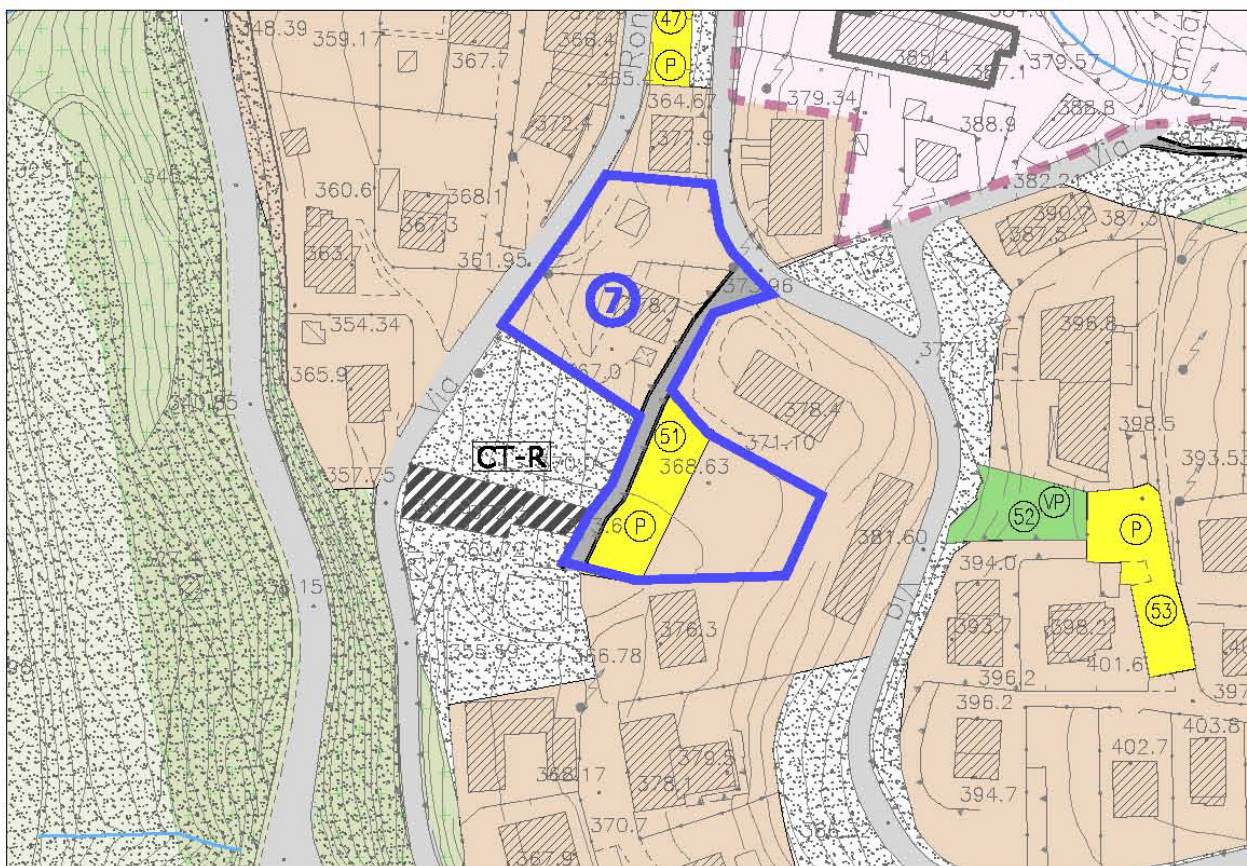


La realizzazione degli interventi di nuova costruzione nell'ambito perimetrato è subordinata all'esistenza della viabilità di accesso a partire da via S. Sebastiano e del parcheggio terminale.

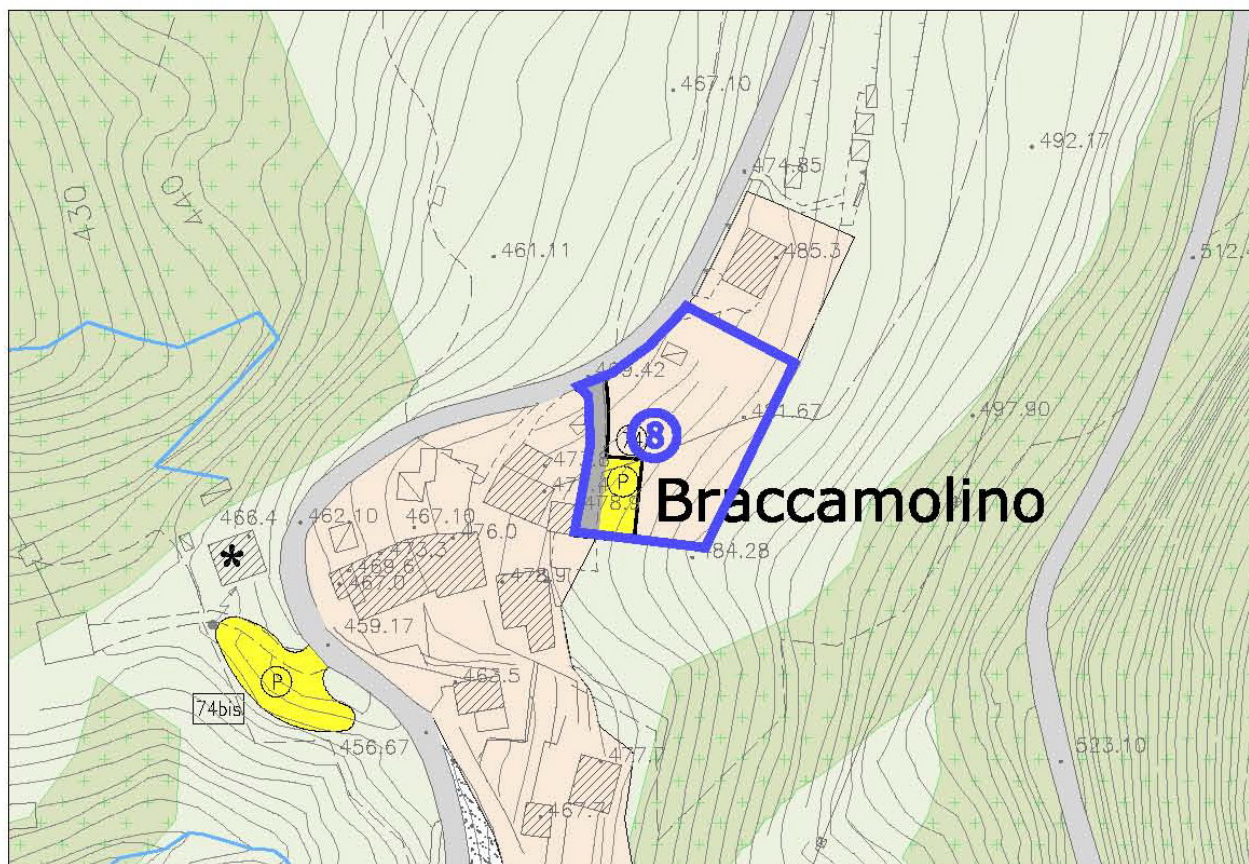




P.C. n. 7 foglio n.11 Via Ronco

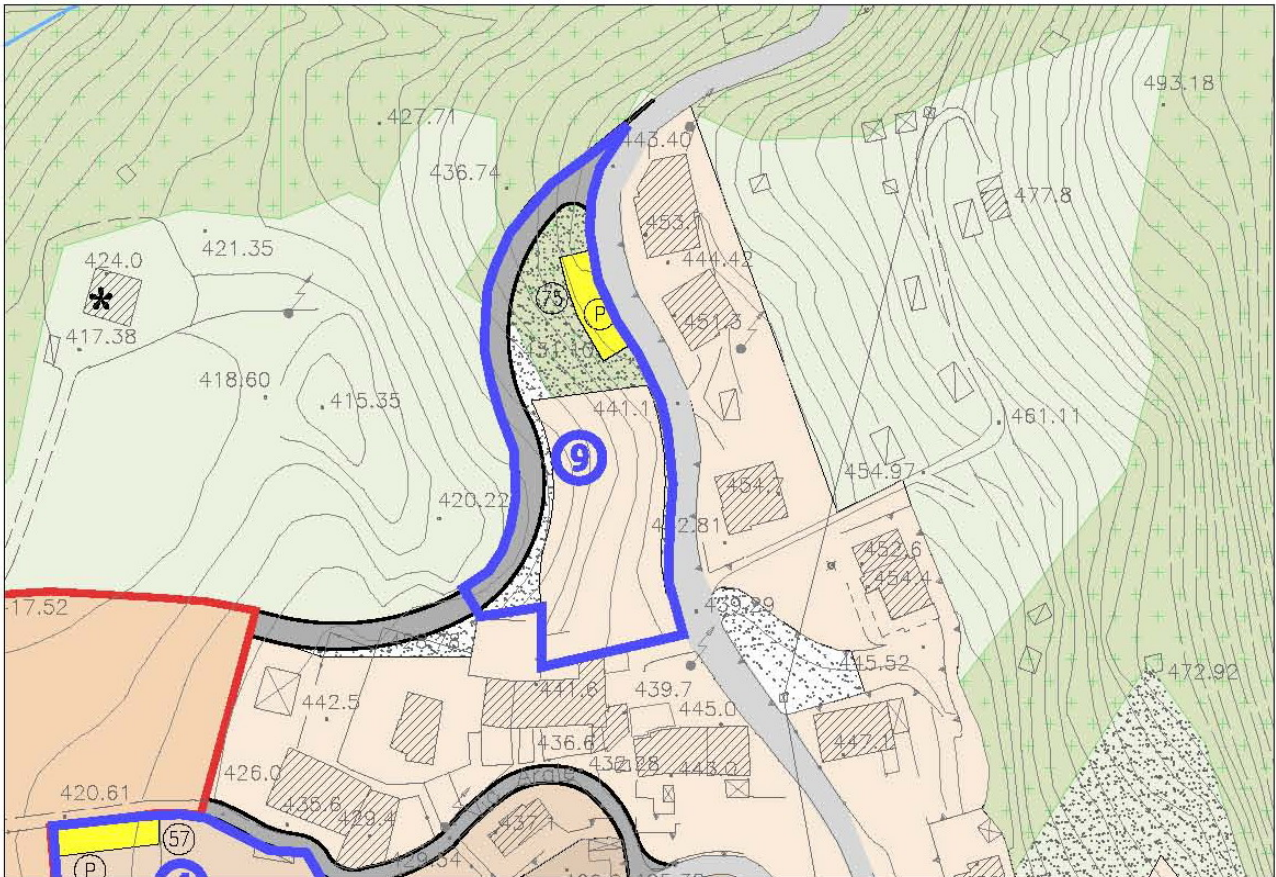


La realizzazione degli interventi di nuova costruzione nell'area perimetrata è subordinata all'esistenza del parcheggio.



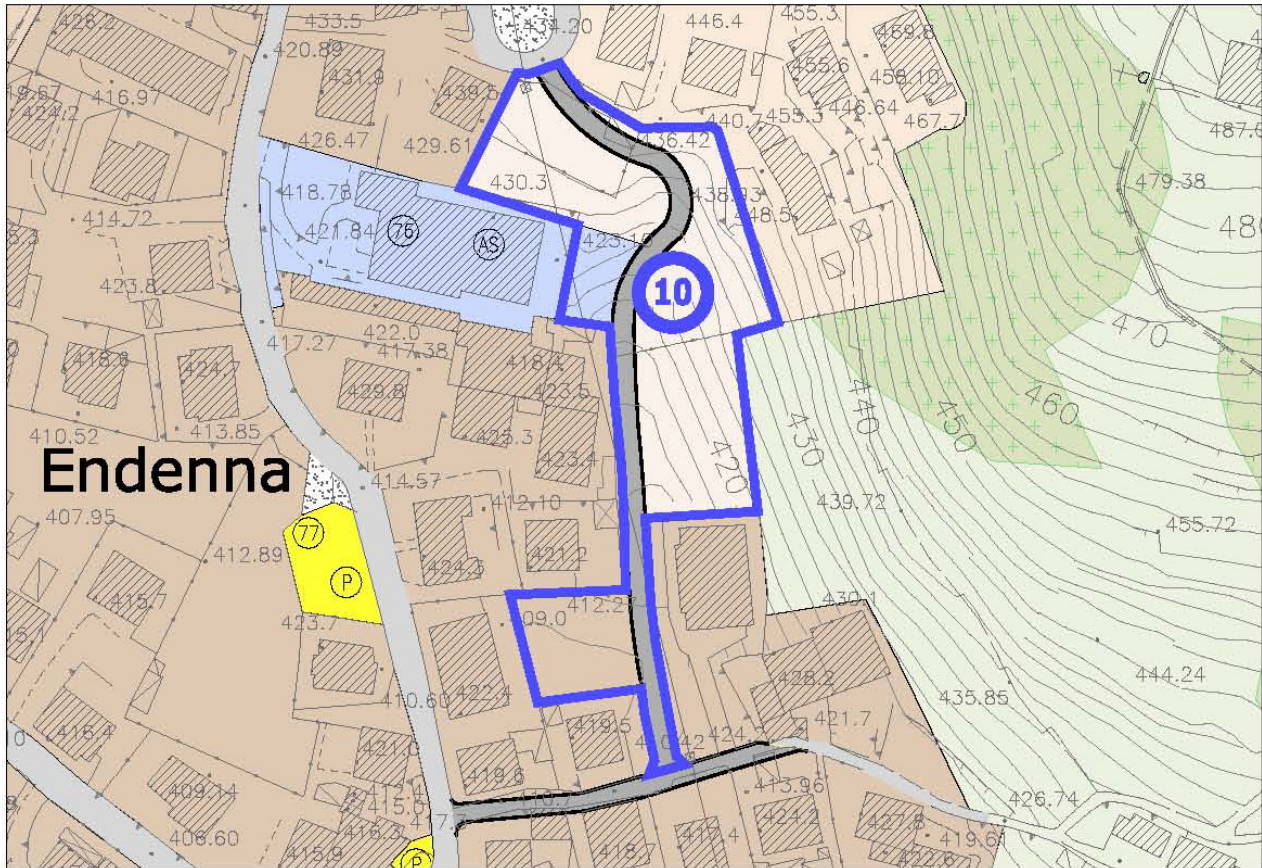
La realizzazione degli interventi di nuova costruzione nell'ambito perimetrato è subordinata all'esistenza del parcheggio e della relativa strada di accesso

P.C. n. 9 foglio n.12 Endenna nord



La realizzazione degli interventi di nuova costruzione nell'ambito perimetrato è subordinata all'esistenza del tratto di strada di PGT di accesso e del parcheggio

P.C. n. 10 foglio n.12/18 Endenna



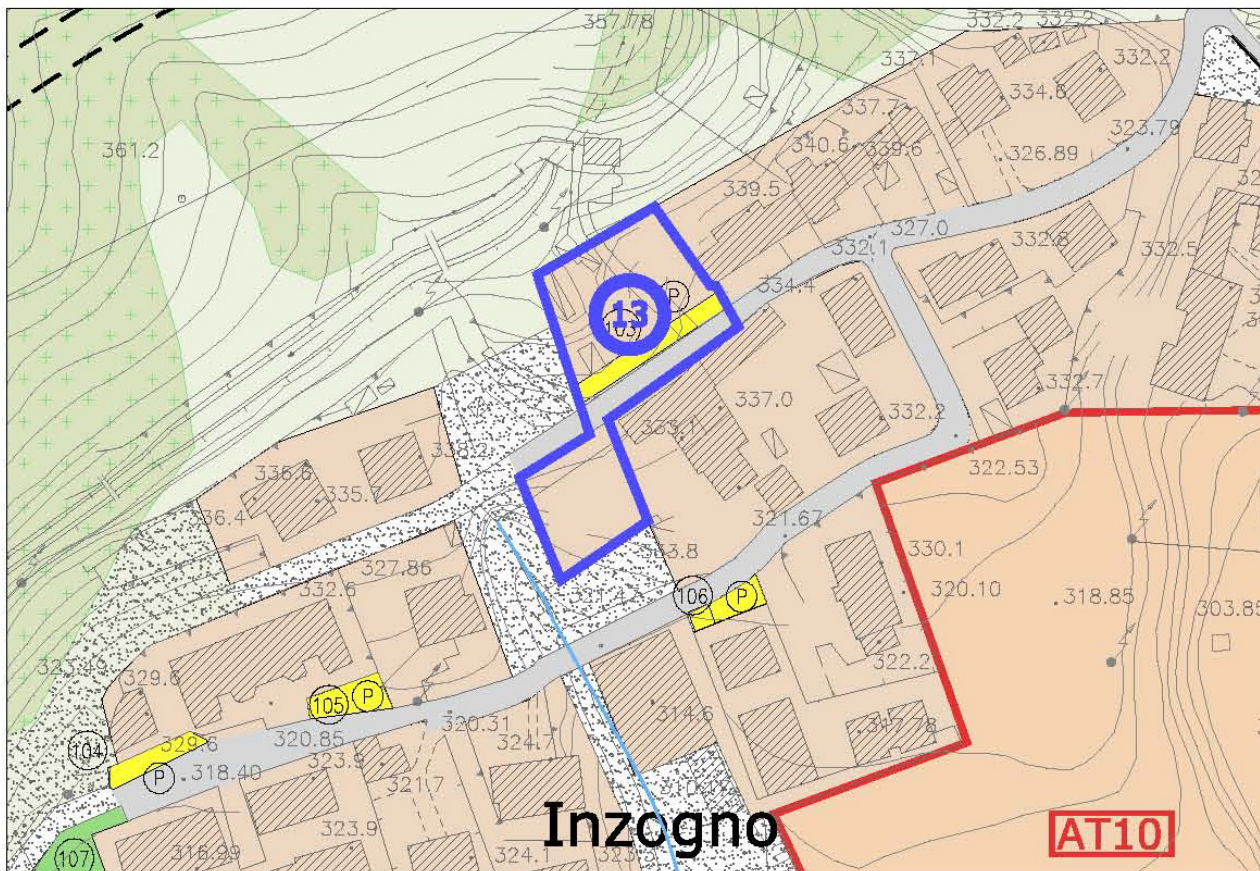
La realizzazione delle nuove costruzioni nell'ambito perimetrato sono subordinate all'esistenza della nuova strada.

Inoltre dovranno essere predisposti non meno di otto posti auto di uso pubblico.





P.C. n. 13 foglio n.16 Inzogno



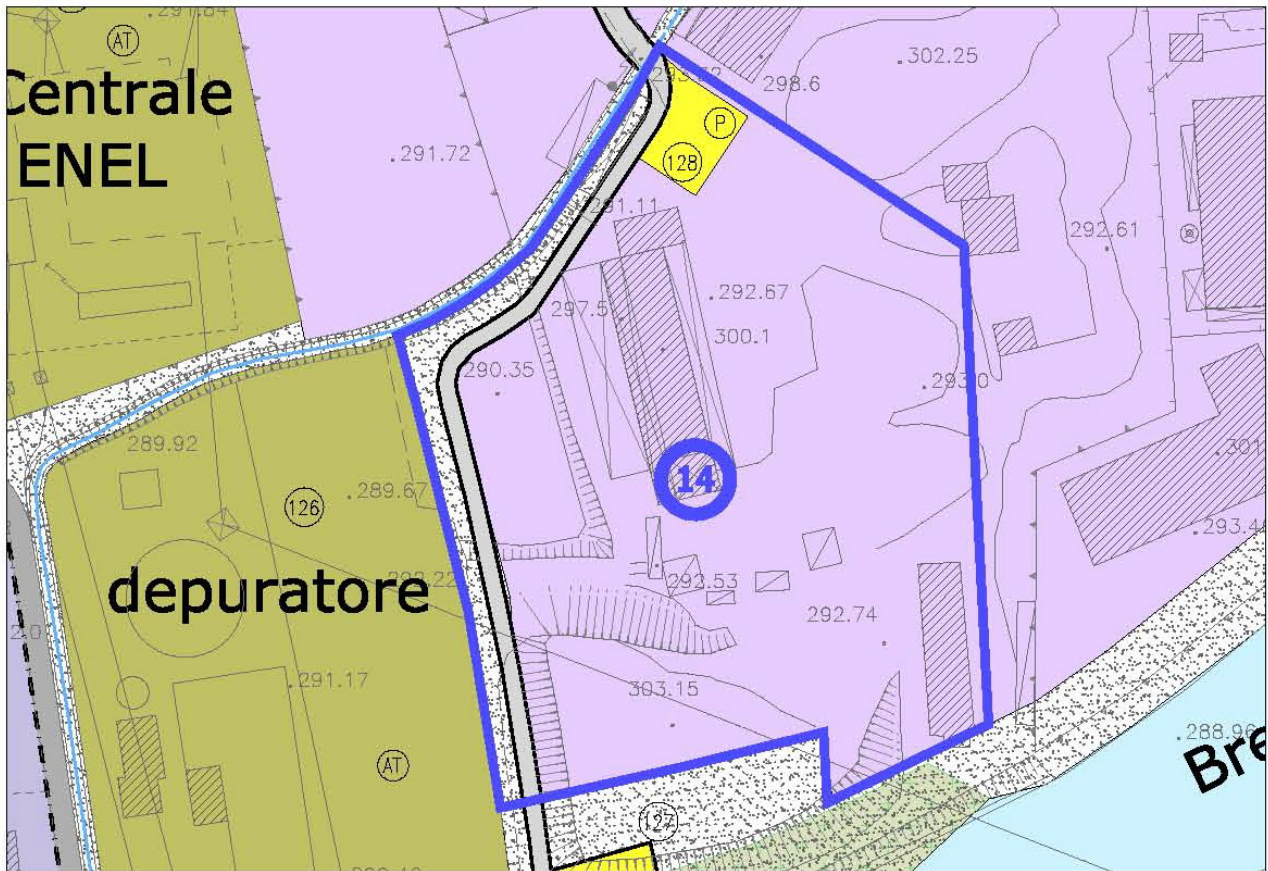
La realizzazione degli interventi di nuova costruzione nell'ambito perimetrato è subordinata:

**a** – all'esistenza del parcheggio lato nord.

**b** – alla realizzazione contestuale di due posti auto di uso pubblico o di svincolo terminale della viabilità a fondo cieco.



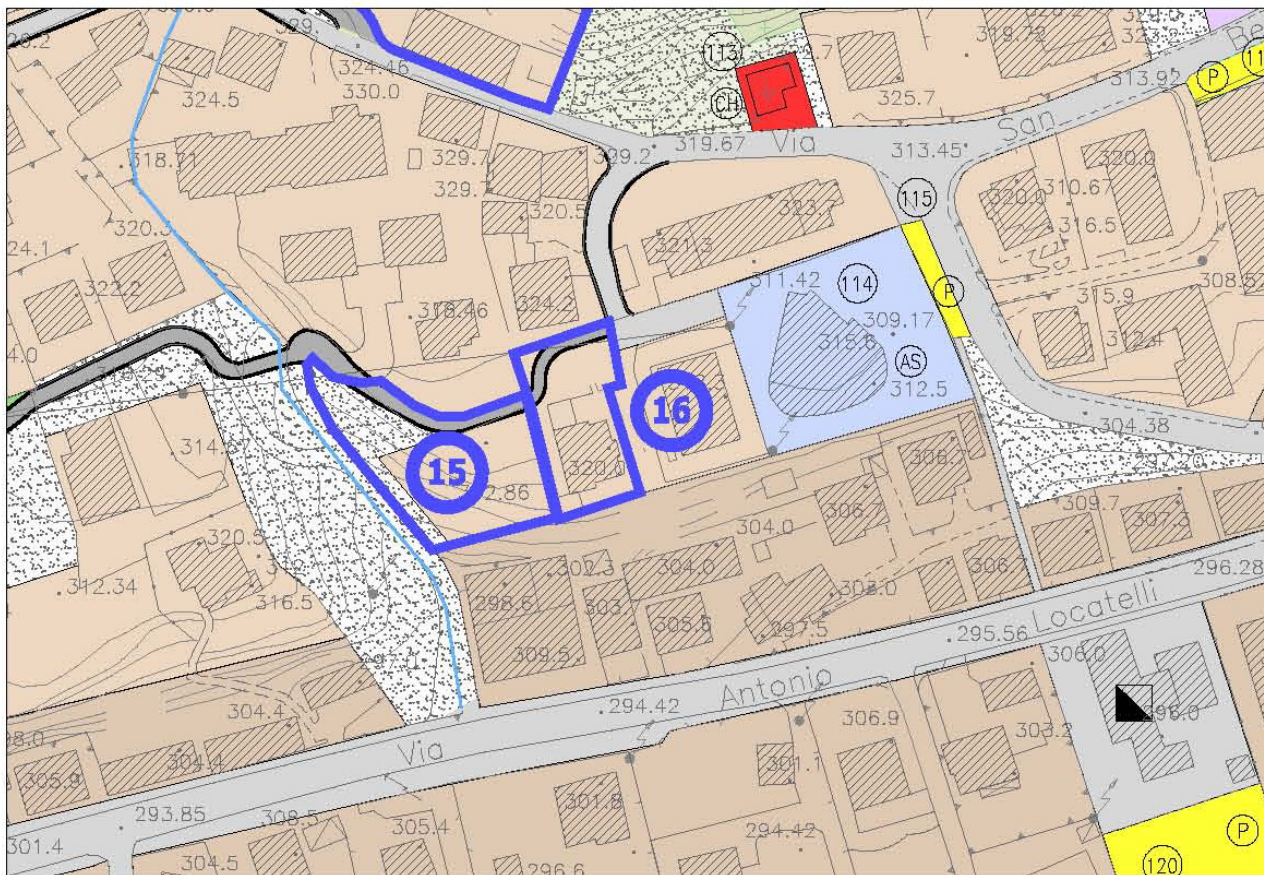
P.C. n. 14 foglio n.16 Via Locatelli sud



La realizzazione degli interventi di nuova costruzione nell'ambito perimetrato è subordinata all'esistenza del parcheggio e della strada di accesso al fiume.

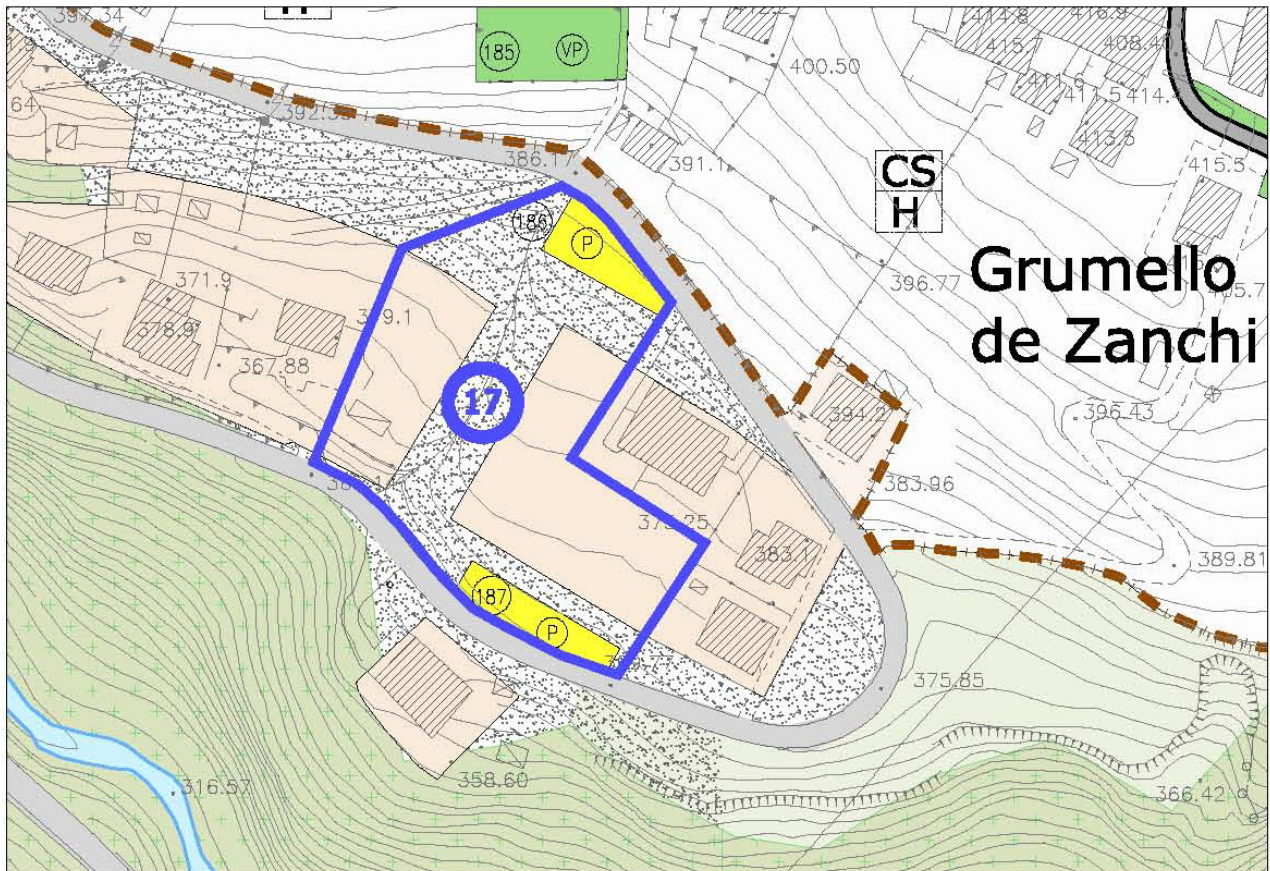


P.C. n. 16 foglio n.16 S. Bernardino



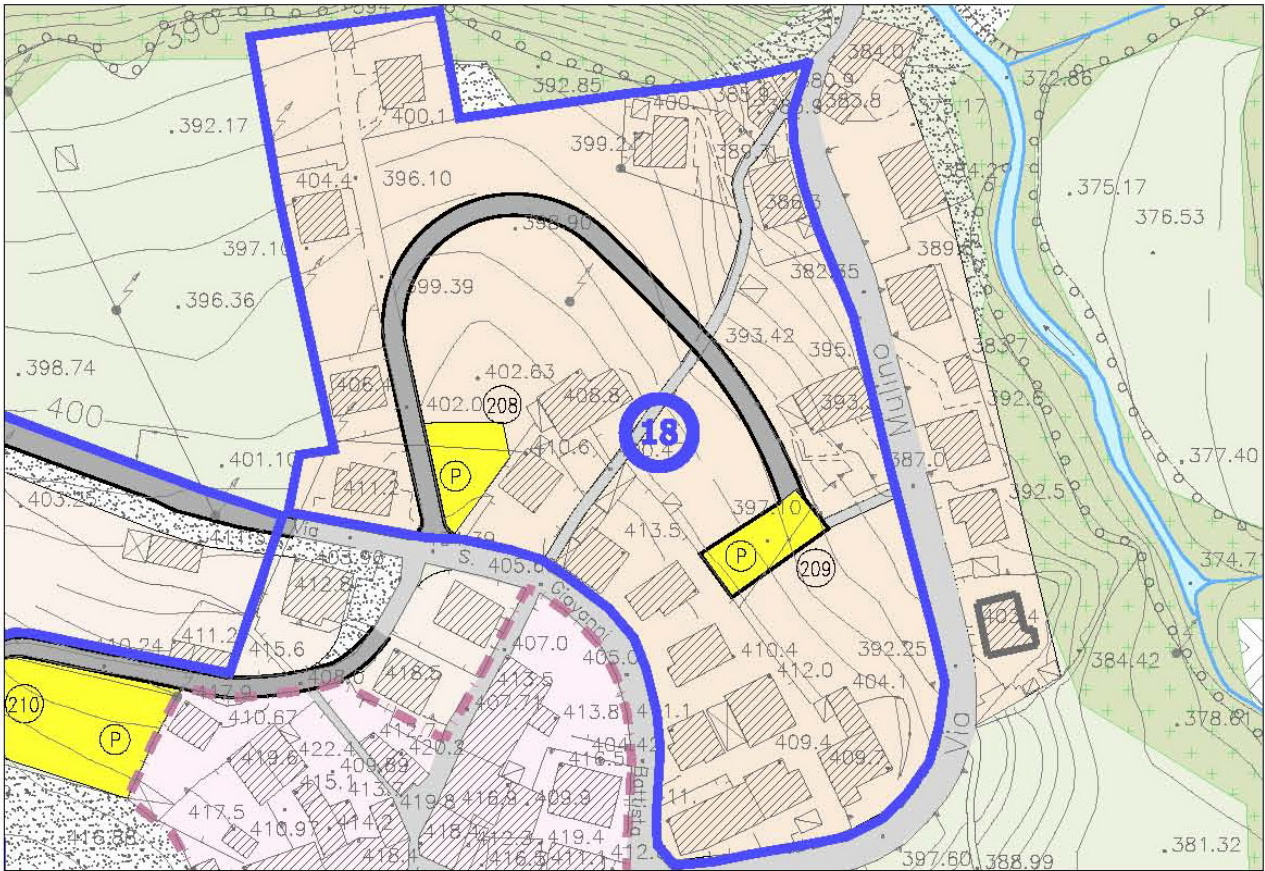
La realizzazione dell'intervento di nuova costruzione è subordinata all'esistenza del percorso ciclopeditonale di uso pubblico.

P.C. n. 17 foglio n.17 Grumello de Zanchi



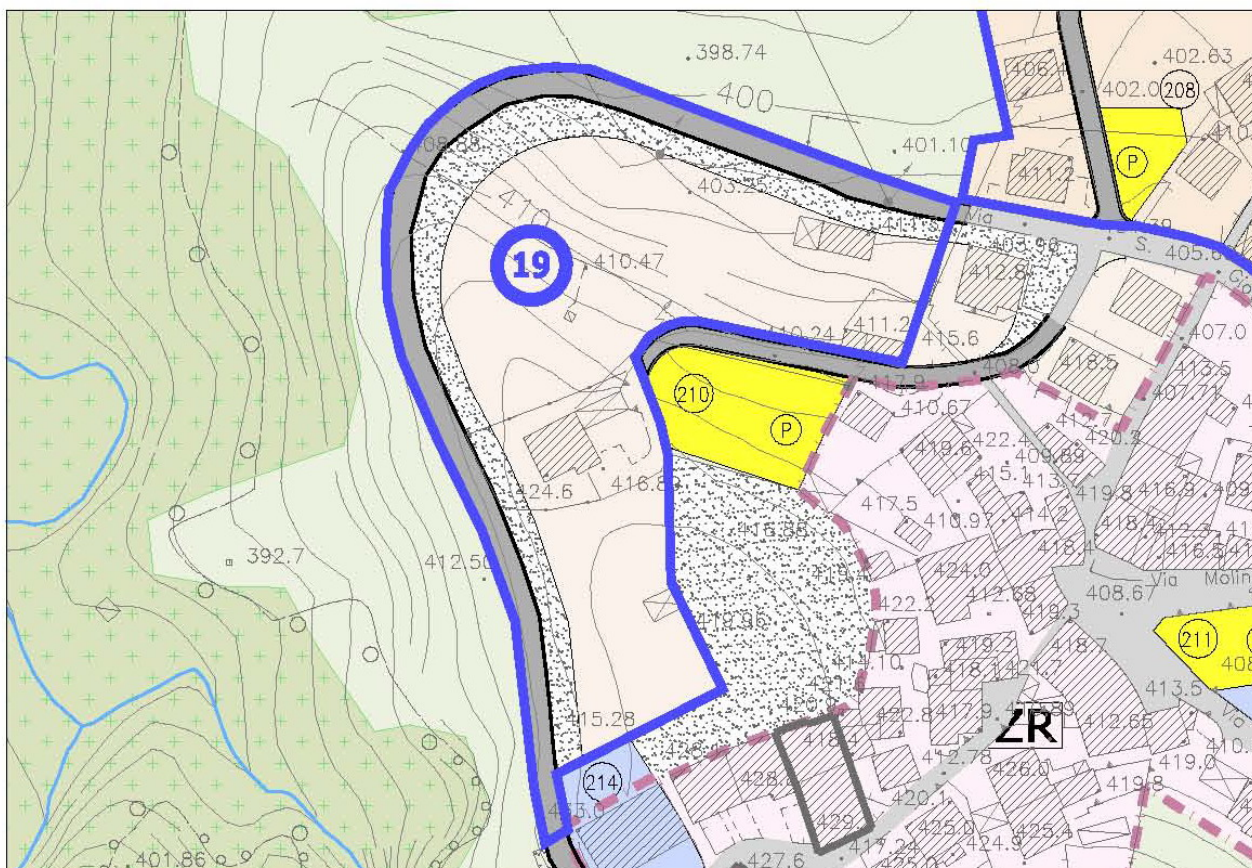
La realizzazione degli interventi di nuova costruzione nell'ambito perimetrato è subordinata all'esistenza dei parcheggi

P.C. n. 18 foglio n.18 Poscante



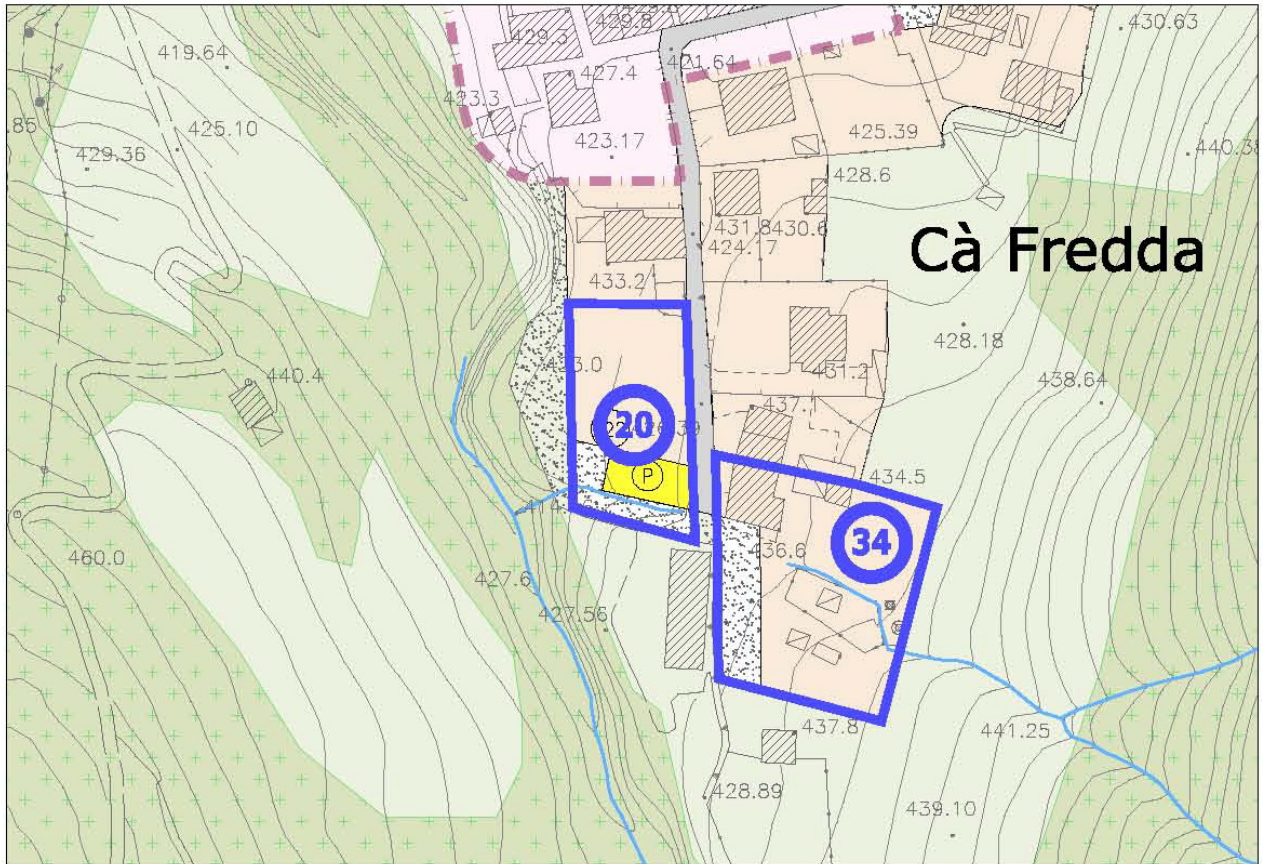
La realizzazione degli interventi di nuova costruzione nell'area perimetrata è subordinata all'esistenza dei parcheggi, della strada di accesso, della sistemazione della mulattiera .

P.C. n. 19 foglio n.18 Poscante



La realizzazione degli interventi di nuova costruzione nell'ambito perimetrato è subordinata all'esistenza della strada di accesso nell'ambito del perimetro.

P.C. n. 20 foglio n.23 Cà Fredda

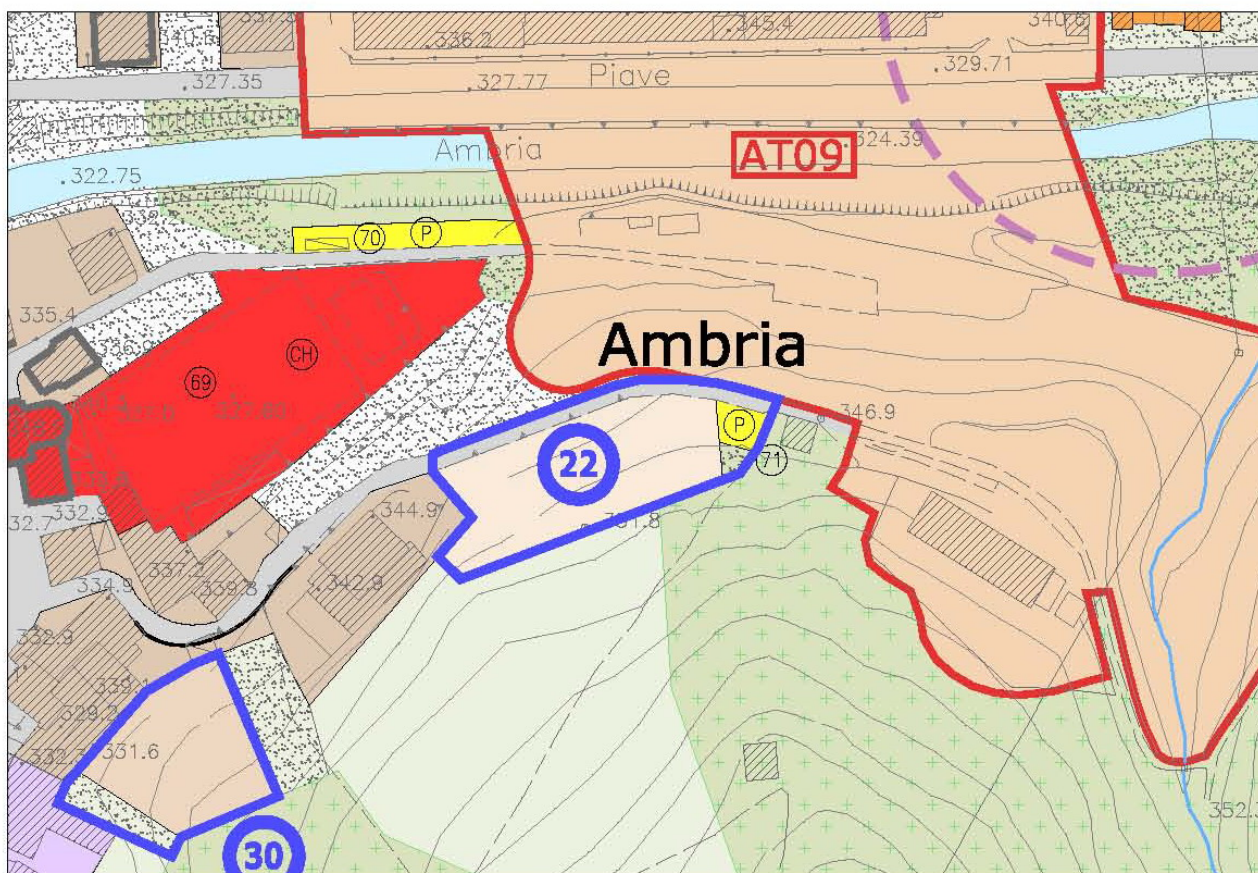


La realizzazione degli interventi di nuova costruzione nell'ambito perimetrato è subordinata all'esistenza del parcheggio





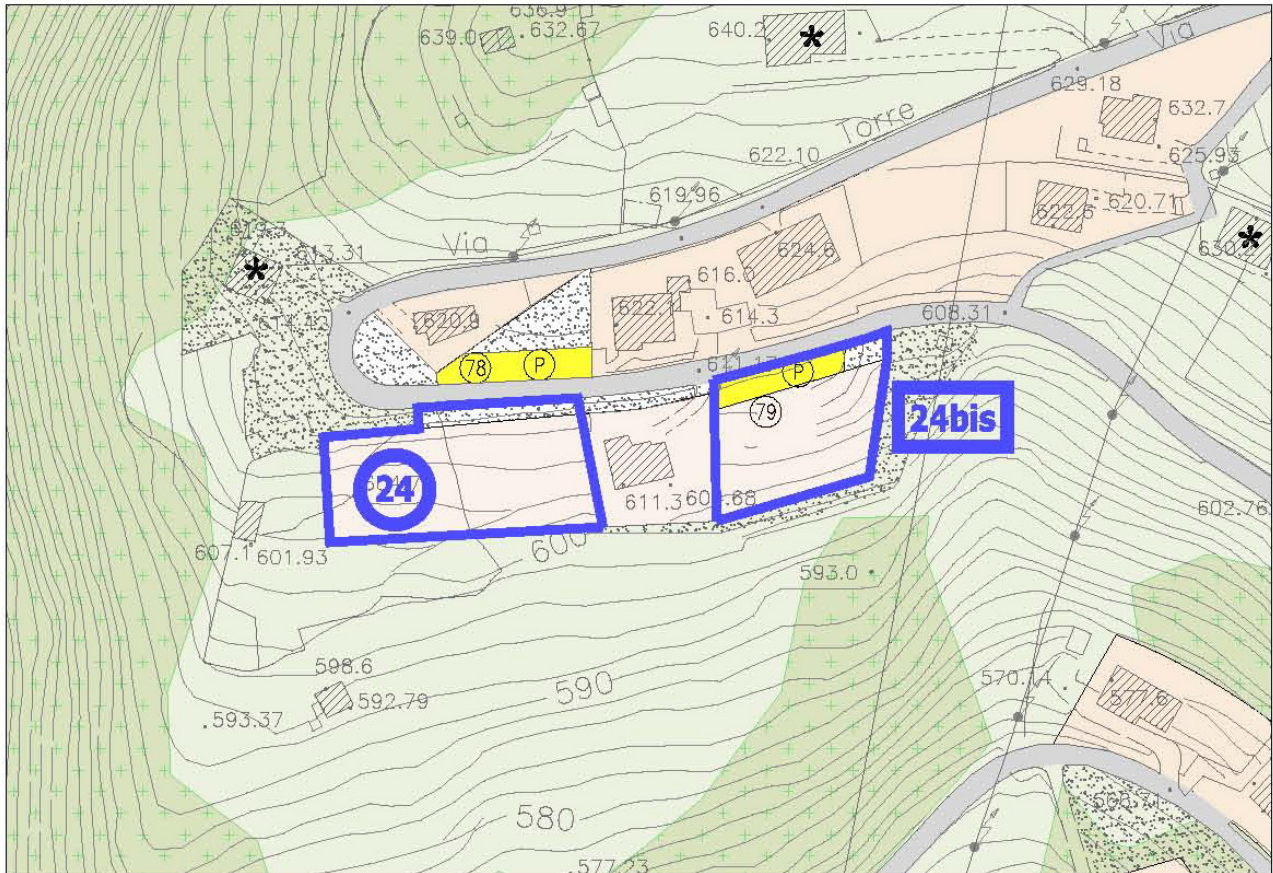
P.C. n. 22 foglio n.12 Ambria



La realizzazione degli interventi di nuova costruzione nell'ambito perimetrato è subordinata all'esistenza del tratto di strada di PGT di accesso e del parcheggio P 71



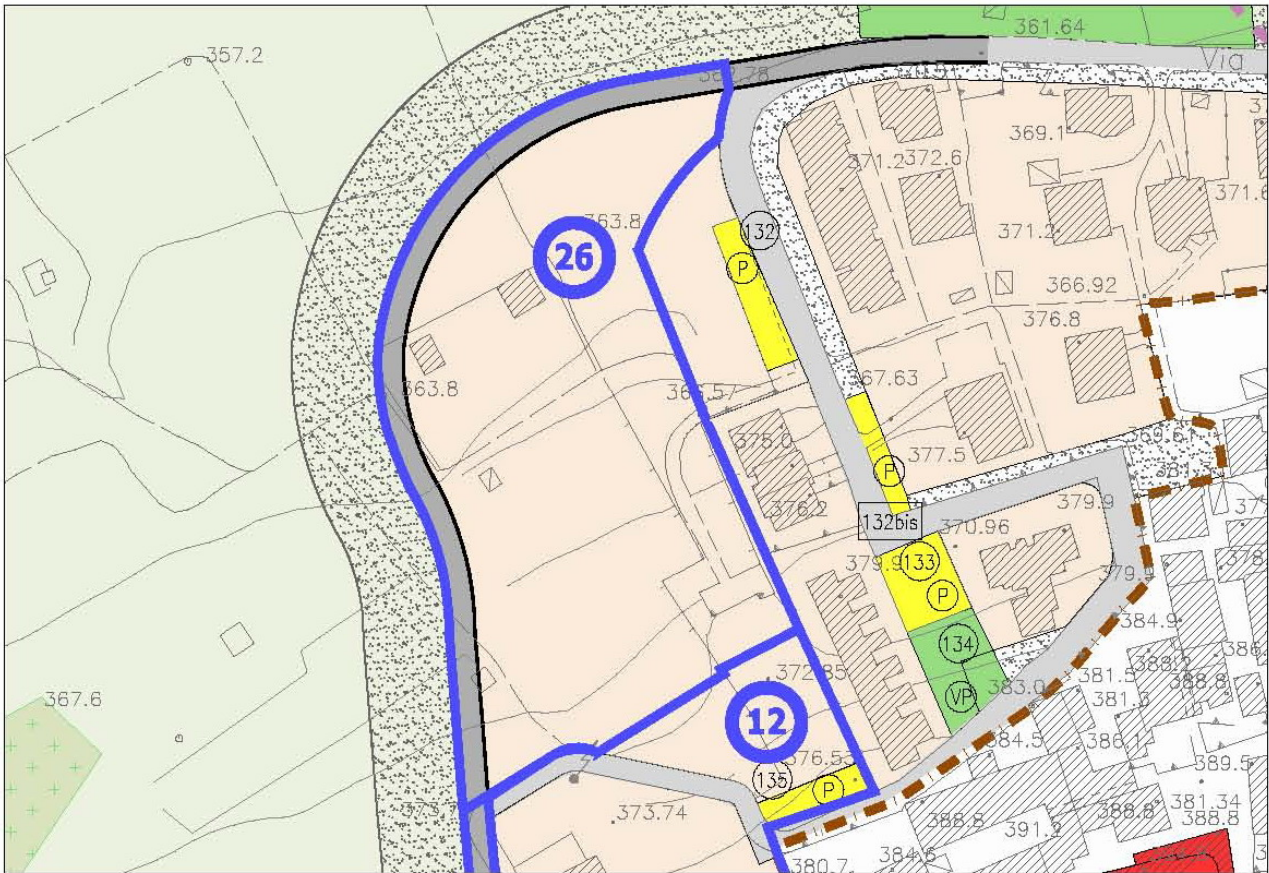
P.C. n. 24 e 24 bis foglio n.12 Torre



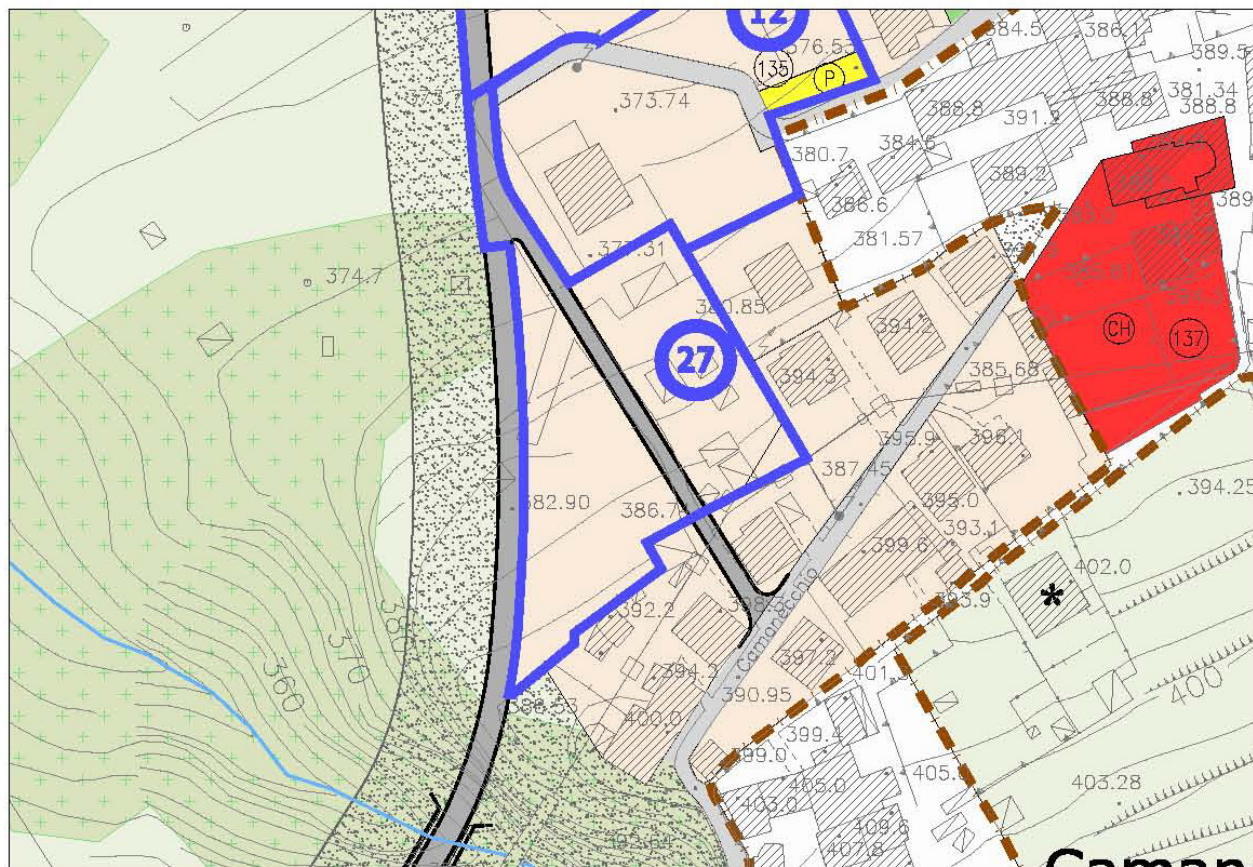
La realizzazione degli interventi di nuova costruzione negli ambiti perimetrati è subordinata:

- P.C. n. 24: alla realizzazione di almeno quattro posti auto di uso pubblico esterni alla recinzione
- P.C. n. 24 bis: all'esistenza del parcheggio in lato est (p. 79)

P.C. n. 26 foglio n.16 Stabello

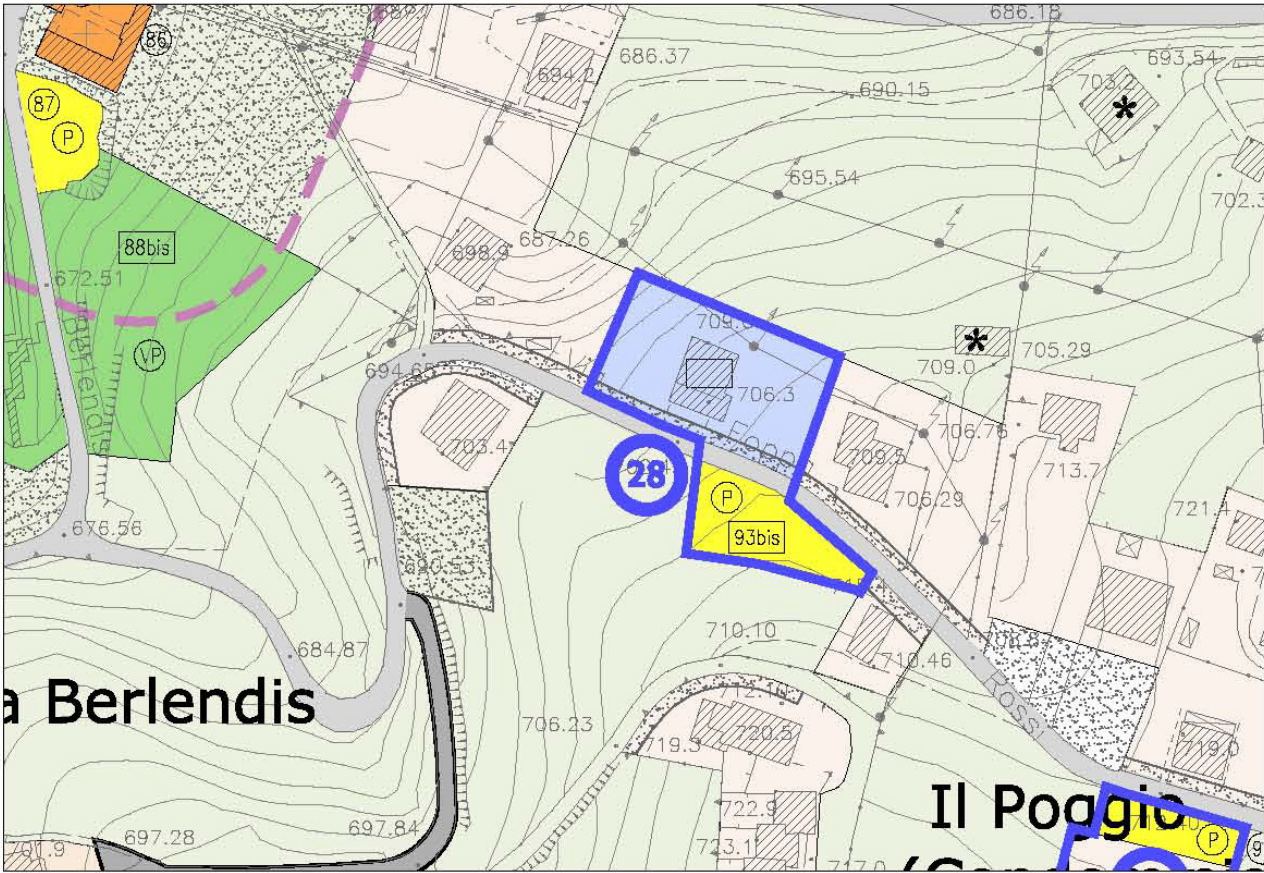


La realizzazione degli interventi di nuova edificazione compresi nell'ambito perimetrato è subordinata alla costruzione della viabilità di corona nonché di parcheggi di uso pubblico esterni alle recinzioni in ragione di almeno tre posti auto ogni due unità immobiliari. L'edificazione è comunque subordinata alla progettazione preliminare da parte del Comune della strada di circonvallazione di Stabello e alla approvazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intero ambito con definizione dell'assetto urbanistico e viabilistico interno.

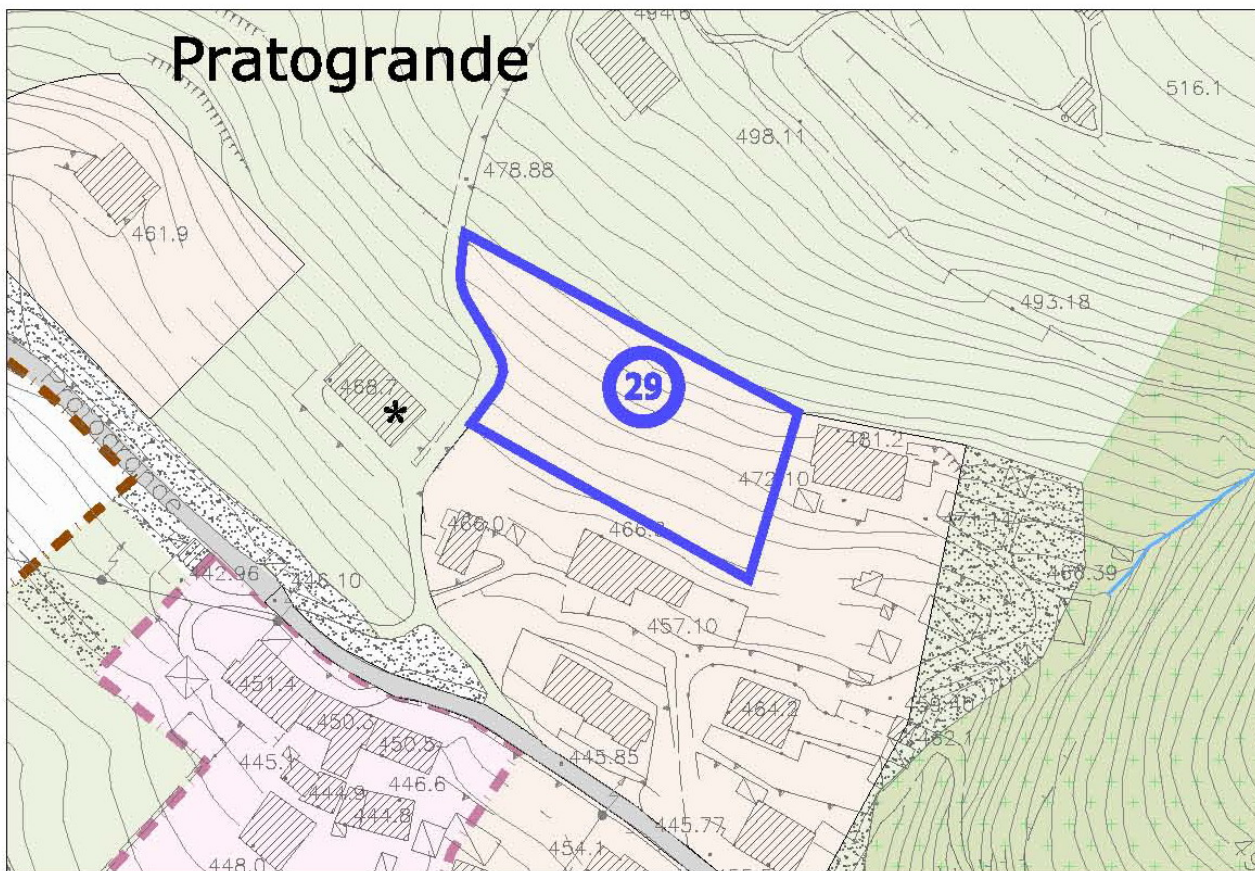


La realizzazione degli interventi di nuova edificazione compresi nell'ambito perimetrato è subordinata alla costruzione della viabilità compresa nel perimetro stesso e di parcheggi di uso pubblico esterni alle recinzioni in ragione di almeno tre posti auto ogni due unità immobiliari. L'edificazione è comunque subordinata alla progettazione preliminare da parte del Comune della strada di circonvallazione di Stabello.

P.C. n. 28 foglio n.12 Somendenna

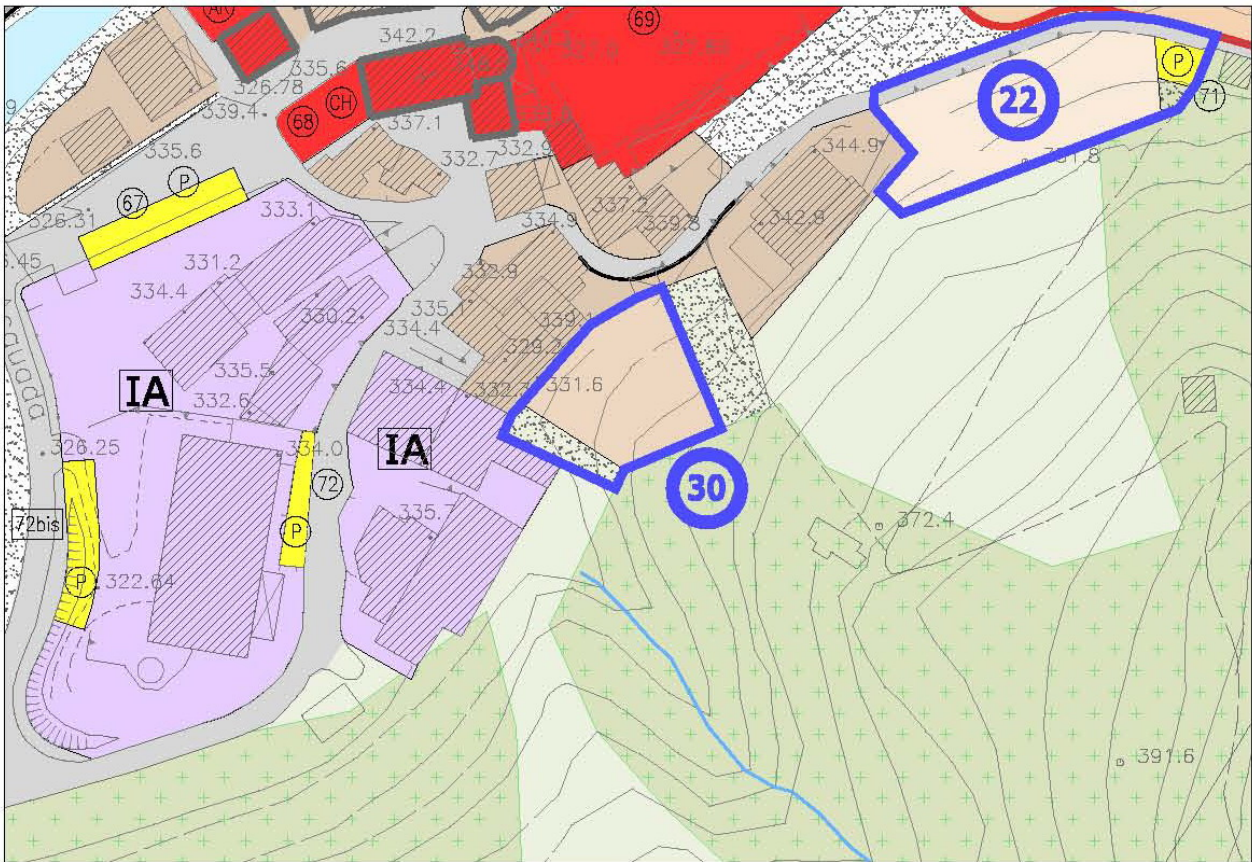


Parcheggio privato a servizio della attività ricettiva



La realizzazione degli interventi di nuova costruzione nell'area perimetrata è subordinata alla realizzazione di un parcheggio di uso pubblico esterno alla recinzione di otto posti auto

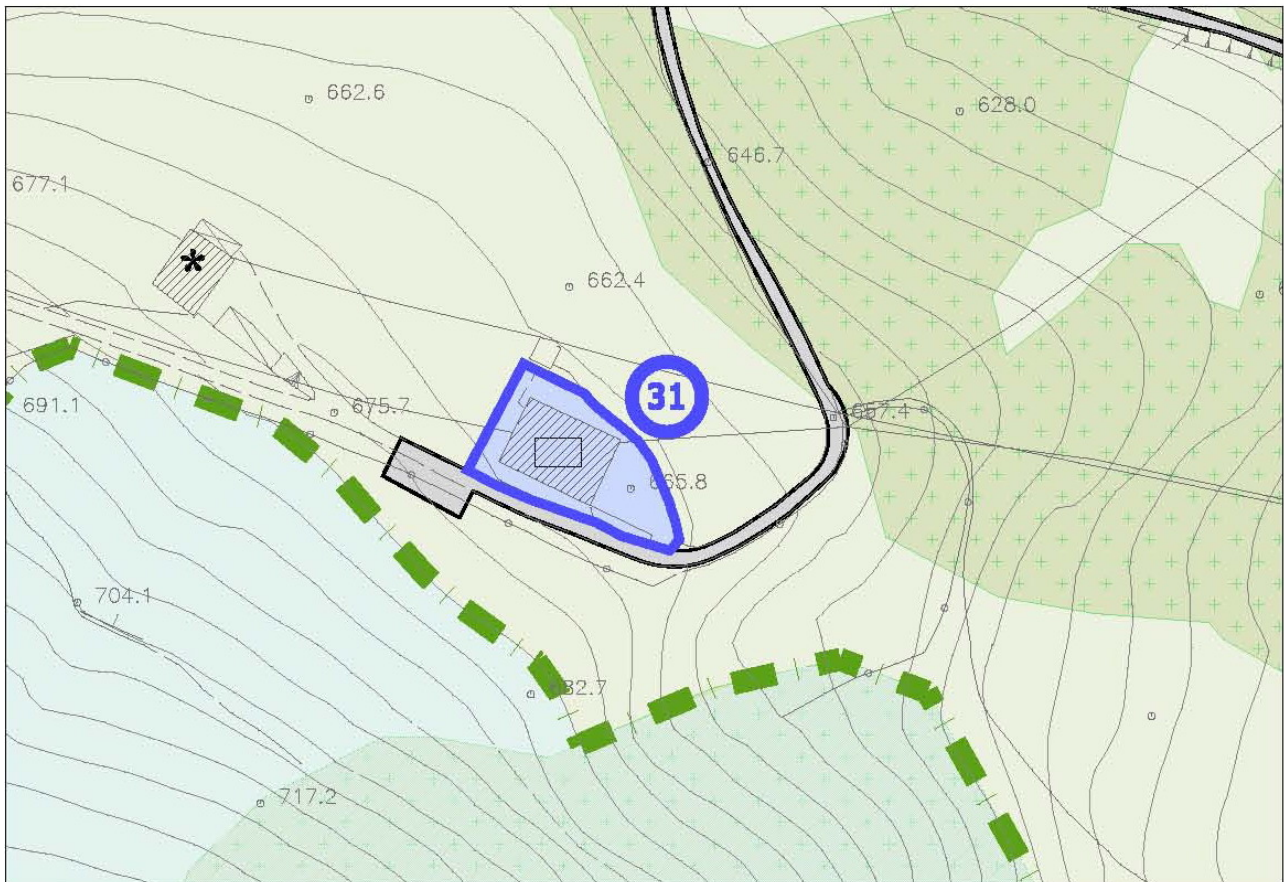
P.C. n. 30 foglio n.12 Ambria



La realizzazione dell'intervento è subordinata alla costruzione di un parcheggio di uso pubblico esterno alla recinzione di almeno 8 posti auto, nonché alla realizzazione dell'ampliamento della strada comunale.

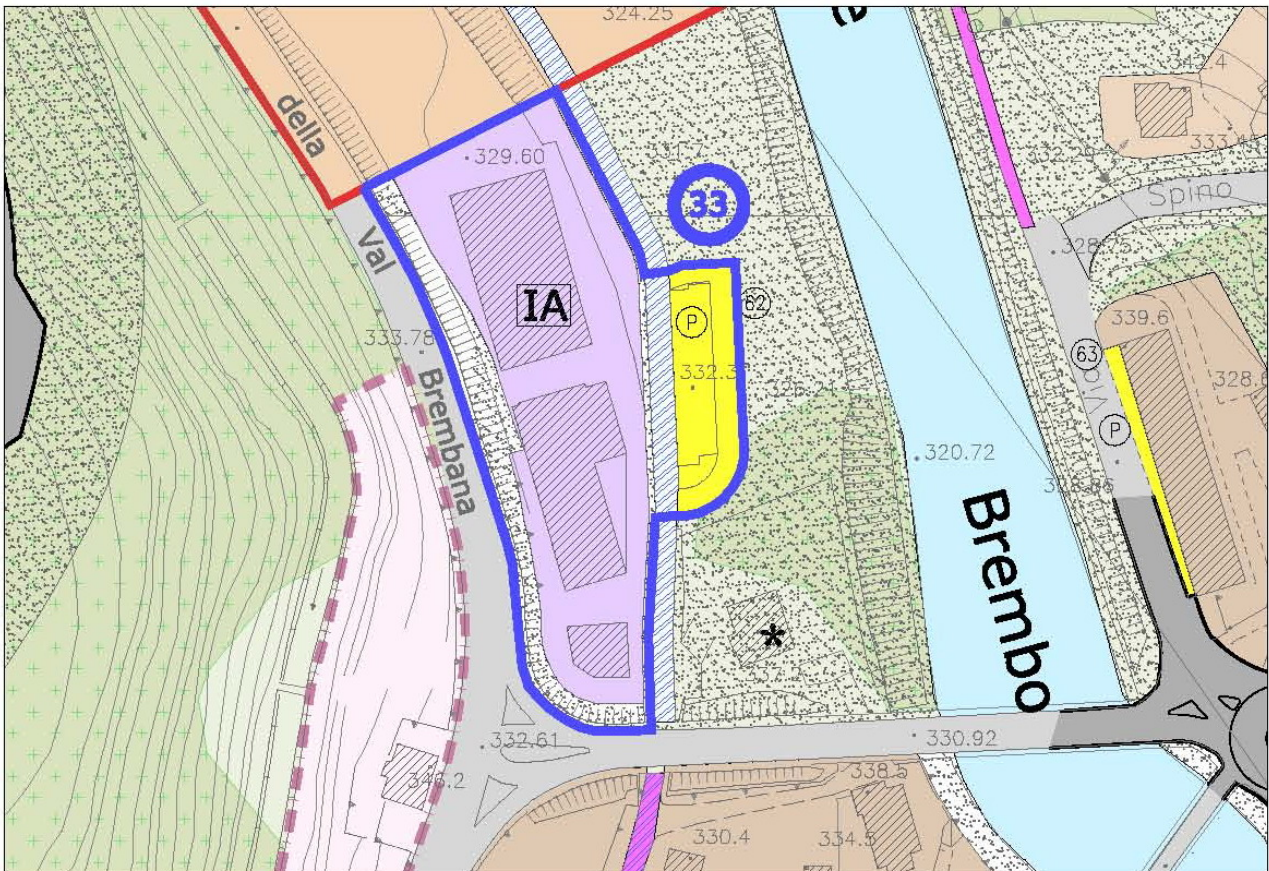


P.C. n. 31 foglio n.22 Parpaët



Volume esistente confermato.

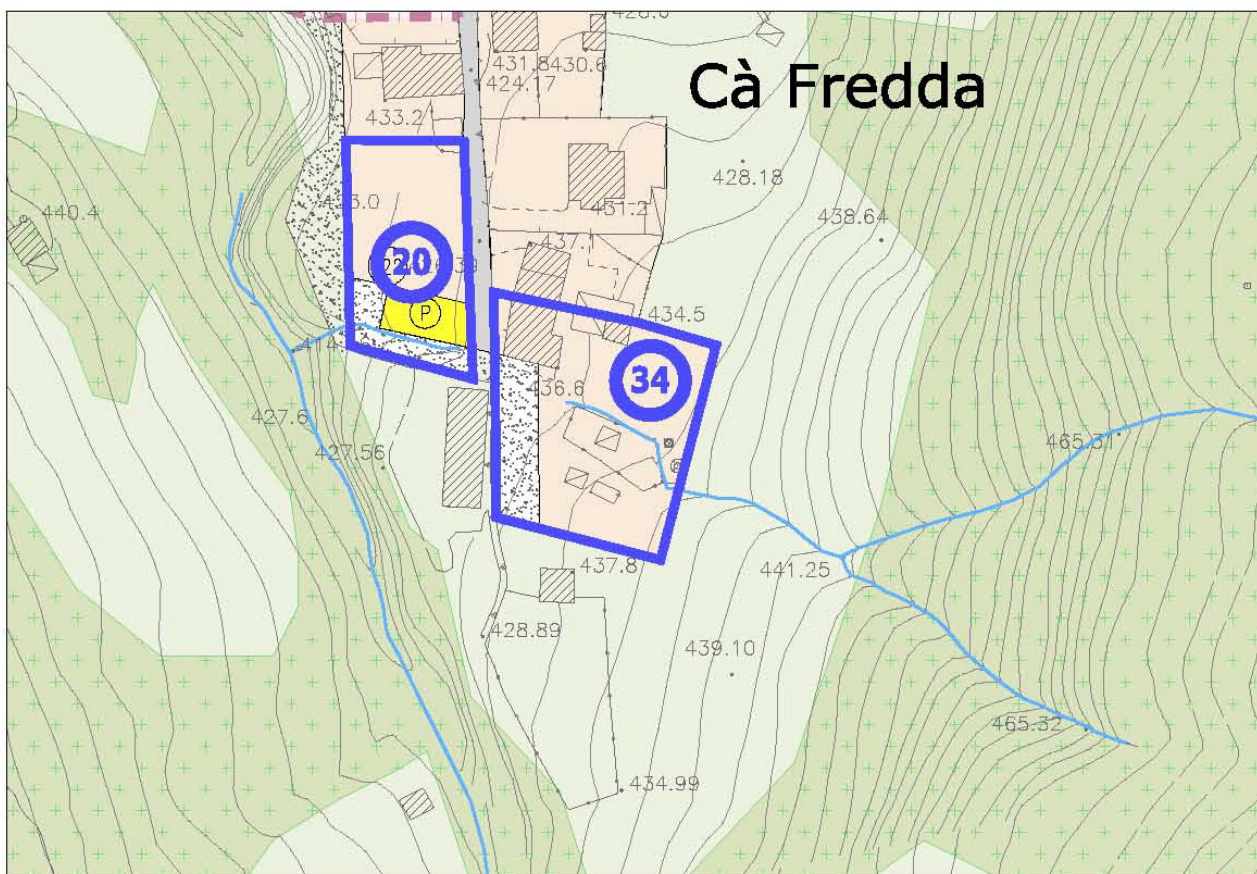
Il cambio di destinazione d'uso da agricolo a turistico ricettivo è subordinato alla realizzazione di un parcheggio privato a servizio della attività di almeno sei posti auto anche nelle immediate adiacenze dell'area.



Possibilità di conservazione dell'edificio esistente del quale il Permesso di costruire 11/2004 prevedeva la demolizione per una slp non superiore a mq. 300 e un piano fuori terra subordinata alla sottoscrizione di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo registrato e trascritto nel quale siano contemplati i seguenti obblighi:

- Corresponsione degli oneri di urbanizzazione e monetizzazione aree a standard nonché rispetto integrale degli obblighi assunti con il Permesso di Costruire 11/2004;
- Riqualificazione architettonica e ambientale dell'edificio e delle aree di pertinenza;
- Eventuale limitazione dell'accesso veicolare da sud sulla ex sede ferroviaria al momento della realizzazione dell'AT07;
- Realizzazione di standard qualitativo aggiuntivo agli oneri finalizzato al recupero e alla riqualificazione delle strutture pubbliche e di interesse generale preferibilmente nella zona di Ambria".

P.C. n. 34 foglio n.23 Poscante



Obbligo di realizzazione di quattro posti auto di uso pubblico esterno alla recinzione.

