

# COMUNE DI ORNICA

- Provincia di Bergamo -

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Oggetto:

**PIANO DELLE REGOLE**

Tavola n.:

**3.1**

scala:

data:

Aprile 2016

Norme tecniche di attuazione



*Adozione con provvedimento commissariale del 29.09.2015 prot. n.593 ed approvazione con provvedimento commissariale del 23.02.2016 prot. n.123, del Dott. Arch. Roberto Capra commissario ad Acta per il PGT di Ornica, di cui alla nomina regionale intervenuta con la Dgr n. X/3195 del 26/02/2015.*

Sindaco: Quarteroni Ambrogio

A G G I O R N A M E N T I		Data	Descrizione
	a	Aprile 2016	Elaborato modificato/integrato a seguito del decreto di approvazione del commissario ad acta del 23.02.2016 Prot. n°123
	b		
	c		
	d		

**PAPETTI**

PIANIFICAZIONE, SVILUPPO E DIFESA DEL TERRITORIO

via s. calvi 35, Piazza Brembana (BG) - tel/fax 0345/81058 - e-mail: info@studiopapetti.com



**DOCUMENTO DI PIANO**  
**INQUADRAMENTO RICOGNITIVO E PROGRAMMATICO**

## SOMMARIO

<b>CAPO I ASPETTI GENERALI .....</b>	<b>4</b>
1    PREMESSE E RIFERIMENTI .....	4
1.1    ARTICOLAZIONE DELLE NORME DEL PIANO DELLE REGOLE.....	4
1.2    ELEMENTI COSTITUTIVI IL PIANO DELLE REGOLE .....	4
1.3    RAPPORTO CON I PIANI DI SETTORE.....	4
1.4    NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE.....	5
<b>CAPO II DEFINIZIONE DELLE GRANDEZZE URBANISTICHE .....</b>	<b>6</b>
2    DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI EDIFICATORI .....	6
3    OPERATIVITÀ DEL PIANO .....	14
3.1    MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	14
3.2    EDIFICABILITÀ ED OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	14
3.3    PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO .....	15
3.4    OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	15
3.5    OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA .....	16
<b>CAPO III DEFINIZIONE DEI SISTEMI FUNZIONALI URBANISTICI .....</b>	<b>17</b>
4    DESTINAZIONE D'USO .....	17
5    I SISTEMI FUNZIONALI URBANISTICI .....	18
5.1    SISTEMA DELLA RESIDENZA .....	18
5.2    SISTEMA DEL VERDE E DELLA NATURALITÀ.....	19
5.3    SISTEMA DEI SERVIZI .....	20
5.4    SISTEMA DEI VINCOLI .....	21
6    MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO .....	22
7    AREE PER PARCHEGGIO PRIVATO .....	23
7.1    DOTAZIONE INTEGRATIVA DI PARCHEGGI PRIVATI.....	23
8    AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO .....	25
<b>CAPO IV DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI .....</b>	<b>26</b>
9    SISTEMA DELLA RESIDENZA.....	26
9.1    NUCLEI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE .....	27
9.2    SISTEMA DEL TESSUTO CONSOLIDATO .....	27
10   SISTEMA DEL VERDE E DELLA NATURALITÀ .....	29
10.1   AMBITO AGRICOLO-BOSCHIVO .....	31



**DOCUMENTO DI PIANO**

**INQUADRAMENTO RICOGNITIVO E PROGRAMMATICO**

1 1	SISTEMA DEI VINCOLI .....	35
<b>CAPO V NUCLEI ANTICHI .....</b>		<b>38</b>
1 2	<b>MODALITÀ DI INTERVENTO NEI NUCLEI ANTICHI .....</b>	<b>38</b>
1 3	<b>GRADI DI INTERVENTO .....</b>	<b>38</b>
1 3.1	GRADO 0. DEMOLIZIONE .....	39
1 3.2	GRADO 1. MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL RECUPERO DEL NUCLEO ANTICO.....	39
1 3.3	GRADO 2. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO .....	40
1 3.4	GRADO 3. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA .....	41
1 4	<b>PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI NEI NUCLEI STORICI .....</b>	<b>41</b>
<b>CAPO VI NORME SPECIFICHE .....</b>		<b>45</b>
1 5	STRADE E PERCORSI .....	45
1 5.1	INFRASTRUTTURE VIARIE DI PGT.....	45
1 5.2	SEDIMI STRADALI PRIVATI .....	45
1 6	DECORO AMBIENTALE .....	46
1 6.1	RECINZIONE DELLE AREE .....	46
1 6.2	COSTRUZIONI ACCESSORIE IN ZONE RESIDENZIALI .....	46
1 7	AREE SOTTOPOSTE A PARTICOLARI PRESCRIZIONI .....	47
1 7.1	DISPOSIZIONI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE .....	47
1 7.2	CABINE DI TRASFORMAZIONE PER L'ENERGIA ELETTRICA .....	48
1 8	NORME FINALI E TRANSITORIE.....	49
1 8.1	PRESCRIZIONE DI PROGETTAZIONE UNITARIA.....	49
1 8.2	EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI AMBITO. ....	49
1 8.3	SCAVI .....	49
1 8.4	DEROGHE.....	49
1 8.5	NORME FINALI.....	50

## Capo I Aspetti generali

### 1 Premesse e riferimenti

#### 1.1 *Articolazione delle norme del Piano delle Regole*

Le Norme Attuative del Piano delle Regole sono così articolate:

Capo I Aspetti generali.

Capo II Definizione delle grandezze urbanistiche.

Capo III Definizione dei Sistemi funzionali Urbanistici.

Capo IV Disciplina degli ambiti territoriali

Capo V Nuclei Antichi

Capo VI Norme speciali.

#### 1.2 *Elementi costitutivi il Piano delle Regole*

Costituiscono il Piano delle Regole i seguenti elaborati:

- Norme tecniche di attuazione;
- Tav 3.2 A–PdR – Territorio urbanizzato;
- Tav3.2 B–PdR – Territorio non urbanizzato;
- Tav 3.2 C – PdR – Nuclei antichi.

#### 1.3 *Rapporto con i piani di settore*

I piani comunali di settore quali, a titolo esemplificativo, quelli rivolti al controllo dei consumi energetici e alla sostenibilità degli interventi (Piano Energetico), al governo dei servizi nel sottosuolo, al controllo dell'inquinamento di aria, acqua rumore, traffico, valorizzazione turistica, valorizzazione paesaggistica, di promozione agricola, colore, orari, ecc., nelle parti aventi implicazioni di carattere urbanistico, integrano ed eventualmente modificano il Piano delle Regole secondo le modalità e con le



## DOCUMENTO DI PIANO INQUADRAMENTO RICOGNITIVO E PROGRAMMATICO

caratteristiche ad essi attribuite dalle specifiche normative, con le procedure stabilite dalle norme vigenti.

### **1.4 Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole**

Le presenti Norme tecniche di attuazione (Nta) integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano, di cui posseggono medesime efficacia e obbligatorietà.

Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse, in caso di eventuale divergenza, fa testo la tavola a scala di maggiore dettaglio.

Nel caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e quelle delle Nta prevalgono le seconde.

I contenuti delle presenti norme debbono essere osservati sia nella stesura di piani attuativi e degli interventi convenzionati, salvo specifica deroga, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.

Nel caso di contrasto con il vigente Regolamento Edilizio, prevalgono sullo stesso le presenti normative, se non esplicitamente indicato.

I piani attuativi convenzionati in corso di attuazione, i piani attuativi in itinere (quanto meno già oggetto di adozione da parte dell'Organo competente) e i procedimenti edilizi legittimamente autorizzati mantengono la loro efficacia in termini quantitativi e di previsioni insediative sino alla loro completa attuazione o al decadimento della convenzione o dell'atto autorizzativo, anche qualora in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole; in relazione a quanto sopra le verifiche degli indici e dei parametri edilizi dovranno essere effettuate secondo i disposti della normativa vigente all'atto dell'adozione e/o approvazione dei medesimi piani.

## Capo II Definizione delle grandezze urbanistiche

### 2 Definizione degli indici e parametri edificatori

#### **St – Superficie territoriale (mq) :**

Superficie complessiva sulla quale agisce un intervento urbanistico od edilizio: essa è comprensiva delle aree edificabili, delle aree per la urbanizzazione, di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati sulla quale si applicano l'indice Ut.

Essa comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico.

Laddove specifiche disposizioni del PGT attribuiscono ad un piano attuativo o ad un intervento unitario una possibilità edificatoria predeterminata e complessiva, non si fa luogo - per la determinazione delle possibilità edificatorie riconosciute dallo strumento urbanistico - alla verifica della superficie territoriale.

#### **Sf – Superficie fondiaria (mq) :**

È la superficie disponibile del lotto edificabile ovvero la residua area risultante dalla superficie territoriale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste. Sulla Sf quale si applica l'indice Uf.

#### **Ut – Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq):**

Rappresenta la superficie lorda dei fabbricati (SLP) in mq realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (St).

#### **Uf – Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq):**

Rappresenta la superficie lorda dei fabbricati (SLP) in mq realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

### **(Sc) – Superficie coperta (mq)**

È l'area della superficie risultante dalla proiezione ortogonale sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo.

Sono esclusi dal computo dell'area coperta:

- i balconi, i cornicioni, gli sporti, i piani caricatori, le pensiline e le gronde con sporgenza non superiore a m 1,50 (per sbalzi oltre m1,50 viene conteggiata la sola parte eccedente);
- le autorimesse completamente interrato;
- le piscine e le vasche all'aperto;
- le serre di coltura a carattere non permanente;
- gli apparati tecnologici finalizzati alla produzione di energia da fonti rinnovabili.
- per gli edifici inseriti nel sistema delle attività economiche, sono esclusi gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di stalli di sosta autovetture o motocicli privati per la quota prescritta dalle presenti norme, i silos, i piani di carico, gli elementi a sbalzo fino a m 3,00 (per sbalzi oltre m 3,00 viene conteggiata la sola parte eccedente).

### **(Q) – Rapporto di copertura (%)**

È il rapporto massimo, misurato in percentuale (%), tra la superficie coperta dell'edificio o degli edifici e la relativa superficie di intervento fondiaria ( $Q = Sc / Sf \times 100$ ).

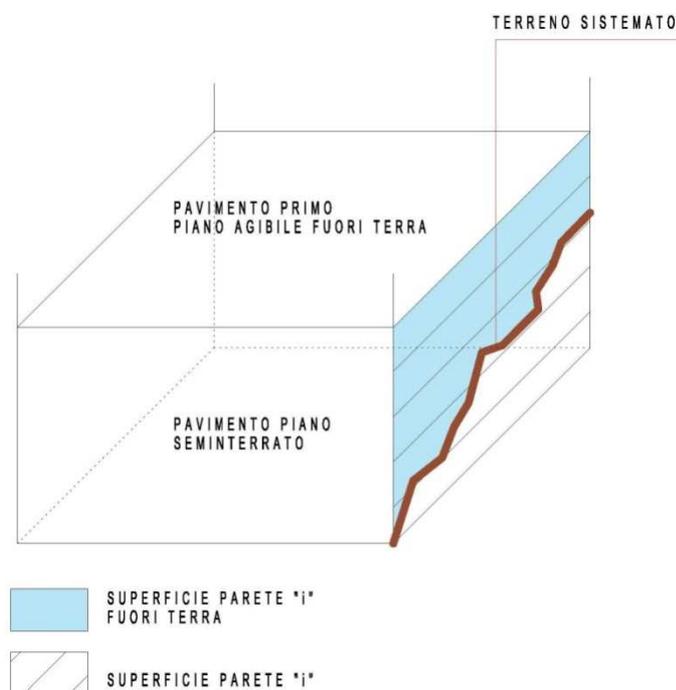
### **(SLP) – Superficie Lorda di Pavimento (mq):**

La Superficie lorda di pavimento (Slp) è la somma delle superfici di tutti gli spazi fruibili, anche interrati, aventi i requisiti di utilizzazione prescritti dai regolamenti igienico sanitari e/o edilizi per la destinazione a cui risultano preposti, (ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, scale interne alle unità immobiliari, gradoni). Sono comprese nel computo della Slp:

- le verande chiuse, bowwindows;

- i piani seminterrati al verificarsi anche di una o più delle seguenti condizioni:

- la superficie complessiva fuori terra delle pareti perimetrali dei locali seminterrati (misurata su tutti i lati e calcolata secondo lo schema grafico n. 1) sia superiore al 30% della superficie complessiva delle pareti perimetrali dei medesimi piani seminterrati;



- l'altezza netta interna dei medesimi locali sia maggiore e/o uguale a cm 240 a prescindere dall'uso e fatto quanto di seguito indicato per le superfici destinate a parcheggio.

- la superficie dei sottotetti per la porzione con altezza netta interna maggiore e/o uguale a cm 150, qualora l'altezza media complessiva dei medesimi sia maggiore e/o uguale a cm 240.

La Slp è comprensiva delle murature di delimitazione di detti spazi, computate secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente ai fini dell'isolamento termoacustico.

Sono escluse dal computo della Slp:

- balconi, logge aperte anche per la porzione rientrante, spazi a pilotis, pensiline, lastrici solari, porticati aperti, portici e gallerie pubbliche o di uso pubblico, vani scala e ascensore condominiali, piani interrati non agibili;
- la superficie dei sottotetti qualora l'altezza misurata in corrispondenza della gronda all'imposta della copertura sul paramento interno dei muri perimetrali risulti inferiore a 60 cm, fatto salvo quanto previsto in precedenza per le superfici comprese nel computo della Slp;
- la superficie delle aree a parcheggio site al piano terra e seminterrate fino ad un massimo di 1mq/10 mc destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari;
- i locali comuni destinati allo smistamento e al deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani quando inseriti nel corpo del fabbricato principale nel limite di 1,5 mq per unità immobiliare;
- i volumi tecnici quali extracorsa degli ascensori e non altrimenti localizzabili o le cabine per

impianti di approvvigionamento energetico;

- le opere edilizie relative alle cabine elettriche di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza;
- le superfici occupate da opere edilizie finalizzate al risparmio energetico quali pannelli solari, tetti verdi, serre, teleriscaldamento e al contenimento dei consumi idrici, ai sensi della normativa vigente in materia e di ogni ulteriore prescrizione presente a tali fini nel Regolamento Edilizio.

Negli interventi nel sistema delle attività economiche concorrono al computo della edificabilità, verificata con SLP complessiva i locali per residenza del titolare e/o degli addetti, i locali accessori, i magazzini, gli spazi mensa e per la ristorazione in genere, lo stoccaggio, compresi i locali interrati o seminterrati.

Nel sistema delle attività economiche sono altresì esclusi dal computo della SLP:

- le superfici destinate a impianti per il trattamento e lo smaltimento di rifiuti liquidi, solidi o gassosi delle attività produttive, e i locali tecnici nelle dimensioni minime previste dalle norme in materia di sicurezza, purché l'altezza massima interna netta non superi i m 2,50;
- gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di parcheggi, i silos, i piani di carico, le tettoie a sbalzo fino a m 3,00 purché non chiuse perimetralmente, neanche con elementi mobili;
- gli spazi asserviti a nido aziendale convenzionato con l'Amministrazione Comunale, per la superficie massima di 200 mq, se accessibile direttamente da spazi pubblici o di uso pubblico.

#### **(V) – Volume degli edifici (mc):**

Il volume edificato al fine delle verifiche di norma o per l'applicazione dei contributi di costruzione è determinato dal prodotto della Slp per l'altezza virtuale questa fissata in 3.00 m indipendentemente dall'altezza reale.

#### **(H) – Altezza degli edifici (m)**

Le altezze dei fabbricati sono quelle prescritte dal Piano di Governo del Territorio con riferimento agli ambiti territoriali.

L'altezza dei fabbricati viene misurata come differenza tra il piano di spiccato e la più alta delle seguenti quote :

- punto più alto dell'intersezione del fronte con la quota del piano di imposta della copertura;
- linea di colmo (per gli edifici con inclinazione della copertura maggiore del 45%);
- intradosso solaio di copertura (per gli edifici con copertura piana).

Per piano di spiccato si intende la quota media del marciapiede questa misurata sui fronti prospicienti il medesimo marciapiede per gli edifici in fregio alle strade e posti a valle delle medesime strade, mentroltre la profondità di m 14 dal fronte verso strada dell'edificio e/o per edifici posti a monte delle medesime strade, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna (per i quali l'altezza è computata nel punto medio della fronte più alta misurata sul piano di spiccato lungo il lato dell'edificio).

Per i terreni acclivi l'altezza è computata nel punto medio della fronte più alta misurata sul piano di spiccato lungo il lato dell'edificio.

Sono esclusi dai limiti di altezza gli impianti tecnologici degli edifici residenziali quali i vani tecnici (tra cui extracorsa degli ascensori) e le canne fumarie, gli impianti tecnologici degli edifici produttivi, quali le ciminiere, i silos, le torri di raffreddamento, le gru fisse, i carri ponte, gli impianti di abbattimento, depurazione, trattamento degli scarichi gassosi, i vani tecnici strettamente correlati ai processi produttivi, nonché i serbatoi d'acqua per impianti a caduta, i tralicci per le linee elettriche, le torri piezometriche e per le telecomunicazioni, le torri campanarie.

Dette esclusioni potranno tuttavia non essere ammesse, caso per caso, a seguito di motivata determinazione dell'Ufficio competente in relazione ad esigenze di tutela ambientale e paesistica.

#### **(Dc) – Distanza dai confini (m)**

Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc): la distanza di un fabbricato dai confini di proprietà.

Si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra il confine ed il fabbricato, esclusi i balconi aperti, le scale aperte, cornicioni, gronde, pensiline e sporti fino a m 1,50 di sporgenza dal fabbricato ma compresi i balconi chiusi, i portici ed i loggiati.

La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà si determina applicando l'indice di distacco minimo Dm, con un minimo assoluto di m 5,00, salvo i casi in cui è consentita l'edificazione in confine di proprietà o in comunione o in caso di convenzionamento.

#### **(Df) – Distanza tra fabbricati (m)**

È la distanza minima che deve intercorrere fra gli edifici (m), viene misurata tra le fronti dei fabbricati che si fronteggiano, in modo ortogonale alle stesse, con verifica di semplice ribaltamento.

Le distanze minime tra i fabbricati residenziali sono definite come segue, fatte salve eventuali leggi vigenti prevalenti rispetto agli strumenti urbanistici comunali.

### Nuclei antichi

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

### Ambiti Consolidati sottoposti a Piano delle Regole e Ambiti di Trasformazione

Negli edifici esistenti la distanza è quella preesistente.

Per i nuovi edifici, la distanza minima da edifici esistenti, quando le pareti fronteggianti siano finestrate, è pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12.

In ogni caso è prescritta la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti anche cieche di edifici antistanti.(verifica di semplice ribaltamento e non anche con raggio).

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici compresi in Piano Attuativo e nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti.

### **(Ds) – Distanza dai cigli stradali (m)**

La distanza minima degli edifici dalle strade esprime in metri lineari lo spazio libero che deve intercorrere tra gli edifici e gli spazi destinati alla viabilità, così come individuati negli elaborati di PGT per quella prevista e del ciglio esterno per quelle esistenti.

La distanza dei fabbricati dai cigli stradali si misura, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima del fabbricato, con le esclusioni e le inclusioni di cui al comma precedente.

Ad eccezione della viabilità privata a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o insediamenti, vanno tuttavia tassativamente osservate le seguenti distanze minime dei fabbricati dai cigli stradali:

- ml. 5,00 per strade con sezione complessiva fino a ml. 7,00;
- ml. 7,00 per strade con sezione complessiva compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per strade con sezione complessiva superiore a ml. 15,00.

Le prescrizioni relative alle distanze non si applicano quando i fabbricati sono inseriti in piani attuativi convenzionati.

All'interno della distanza minima possono essere compresi anche i percorsi ciclabili, pedonali e gli spazi di parcheggio di cui sia prevista la cessione gratuita o l'asservimento in uso pubblico.

Fatti salvi gli eventuali allineamenti indicati nella cartografia del PGT, è facoltà dell'Amministrazione comunale, nel rispetto delle distanze fissate dal Codice Civile, di applicare distanze inferiori rispetto a



## DOCUMENTO DI PIANO INQUADRAMENTO RICOGNITIVO E PROGRAMMATICO

quelle indicate nelle precedenti norme in caso di costruzioni prospicienti gli spazi pubblici; ciò per evitare od eliminare frontespizi nudi, per motivi di ordine ambientale o panoramico, per rettificare o migliorare il tracciato della strada, per aumentare la sicurezza della circolazione stradale, per edifici che richiedano congrui spazi antistanti di sosta o di manovra; in tali casi, sono a carico del proprietario la sistemazione e la manutenzione dell'area eventualmente libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto del nuovo allineamento, rimanessero esposti alla pubblica vista.

Per i fabbricati destinati a servizi da realizzare in zone pubbliche o di uso pubblico, l'Amministrazione potrà stabilire nuovi allineamenti.

### **Area di pertinenza**

Le aree e le relative superfici individuate dagli elaborati del Piano delle Regole che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità fondiaria costituiscono le aree di pertinenza fondiaria delle costruzioni realizzate.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando le costruzioni realizzate hanno utilizzato il massimo dei volumi consentiti dai rispettivi indici.

Le aree di pertinenza fondiaria relative alle costruzioni esistenti o realizzate in attuazione del PGT non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini della utilizzazione degli indici di fabbricabilità se non per saturare l'edificabilità massima ammessa, nel caso di utilizzazione parziale della volumetria.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare delle costruzioni e decade a seguito di variazione della destinazione di zona o delle prescrizioni d'intervento riguardante l'area interessata, operata dal PGT.

Nel caso le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento di attuazione del PGT, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di fabbricabilità; di tale vincolo sarà stipulata e trascritta convenzione a cura e spese dei proprietari o degli aventi titolo sui registri della proprietà immobiliare.

In caso di frazionamento successivi alla data di adozione del presente PGT, i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati, ai fini edificatori, solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti, ai sensi del presente articolo ed in base ai nuovi indici di piano, all'edificio ed agli edifici esistenti sulla originaria proprietà unitaria.

### **Norma di perequazione**



**DOCUMENTO DI PIANO**  
**INQUADRAMENTO RICOGNITIVO E PROGRAMMATICO**

Negli interventi soggetti a piano attuativo la fabbricabilità complessiva, applicando l'indice di fabbricabilità territoriale Ut o una quantità di SIp predefinita, va suddivisa in misura proporzionale all'estensione delle proprietà interessate dall'intero piano esecutivo, in modo da perseguire in forma convenzionale la perequazione delle condizioni tra i proprietari.

### **3 Operatività del piano**

#### **3.1 *Modalità di attuazione***

Gli interventi previsti dal Piano delle Regole si attuano di norma per intervento edilizio diretto, attraverso Permesso di costruire, Permesso di costruire Convenzionato, Denuncia di Inizio Attività o nei casi specificamente individuati, con Piano Attuativo.

È comunque possibile sempre intervenire con piano urbanistico attuativo proposto dai privati o attivato dal Comune nei casi descritti nelle presenti norme.

Il progetto di intervento edilizio convenzionato, anche qualora proposto da privati, deve essere corredato di impegno unilaterale d'obbligo o in forma di convenzione che preveda:

- realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree previste dal piano e/o di quelle necessarie all'insediamento prima della relativa conformità edilizia;
- cessione gratuita delle aree di urbanizzazione secondaria previste dal piano e/o necessarie all'intero intervento o la loro monetizzazione per quanto non previsto, all'atto del rilascio del primo permesso di costruire;
- adeguate garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti.

Nella fase di vigenza del Piano delle Regole, il Comune determinerà le modalità con cui formalizzare l'impegno unilaterale d'obbligo con l'obiettivo di snellire, semplificare e rendere più economiche le procedure di attuazione del Piano delle Regole.

#### **3.2 *Edificabilità ed opere di urbanizzazione***

L'edificabilità delle aree è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione, fatti salvi:

- i casi che si avvalgano di monetizzazione, e ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia già programmata dall'Amministrazione Comunale;
- i casi in cui i titolari di permesso di costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione, secondo quanto concertato con gli enti erogatori.

Fatta salva la speciale disciplina per le zone agricole e quella derivante dai meccanismi di perequazione e compensazione previste alla luce dell'art. 11 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, è ammissibile la cessione della potenzialità edificatoria a proprietà confinante appartenente al medesimo ambito

territoriale, a condizione che la convenzione notarile costitutiva della relativa servitus non aedificandi venga regolarmente trascritta nei pubblici registri immobiliari.

### **3.3 Permessi di costruire convenzionato**

Il “permesso di costruire convenzionato”, è atto abilitativo di intervento edilizio corredato da atto recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:

- realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard oppure monetizzazione;
- attuazione dello standard qualitativo, ove indicato nelle norme del Piano delle Regole;
- osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento.

Gli impegni di cui al comma precedente devono essere contenuti in apposita convenzione urbanistica, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente Dirigente, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241.

La convenzione allegata al permesso di costruire deve essere:

- precedentemente approvata dal Dirigente competente;
- richiamata espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinata, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
- trascritta, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi. I contenuti della convenzione devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

### **3.4 Opere di urbanizzazione primaria**

Le opere di urbanizzazione primaria sono stabilite dall'art. 44 della LR 12/05:

- strade residenziali, strade al servizio interno e per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili. Tali strade devono essere idonee al transito veicolare ordinario;
- spazi di sosta o di parcheggio, spazi pubblici destinati alla sosta o al parcheggio degli autoveicoli;
- rete delle fognature pubbliche, costituita da tutti gli idonei manufatti adibiti alla raccolta ed allo scorrimento delle acque nere e eventualmente meteoriche fino all'allacciamento dei lotti edificabili

alla rete principale urbana; gli impianti di depurazione eventualmente da realizzare a cura dei privati a monte dell'allacciamento alla rete principale, rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria;

- rete dell'acquedotto pubblico, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile di allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana, nonché da una quota di competenza per gli impianti di captazione, sollevamento e opere accessorie;
- rete dell'energia elettrica e del gas, costituita dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico, di allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana;
- rete dell'illuminazione pubblica, costituita dai cavi e dagli impianti per una illuminazione sufficiente e razionale delle aree e delle strade pubbliche e private;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- spazi di verde attrezzato dotate di un minimo di attrezzature per il gioco ed il riposo, la cui manutenzione è di competenza dei privati.

### **3.5 Opere di urbanizzazione secondaria**

Le opere di urbanizzazione secondaria sono stabilite dall'art. 44 della LR 12/05:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere;
- presidi per la sicurezza pubblica;
- delegazioni comunali;
- chiese e altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- cimiteri.

## Capo III Definizione dei Sistemi Funzionali urbanistici

### 4 Destinazione d'uso

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dal PGT per l'area o per l'edificio.

Le destinazioni principali e quelle complementari possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nei limiti determinati nelle presenti norme, salvo quelle esplicitamente escluse dal PGT.

Le aree ricomprese, con apposita notazione nelle tavole di piano, all'interno di Piani Attuativi in corso di attuazione o altri atti autorizzativi sono soggette agli indici, parametri e prescrizioni stabiliti dai relativi atti; allo stesso modo sono fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi convenzionati e degli atti edilizi autorizzativi, sino alla loro scadenza, anche se difformi dalle previsioni del Piano delle Regole.

La funzione connessa ad una destinazione d'uso principale si considera autonomamente rilevante sotto il profilo urbanistico ed edilizio comportando mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante, anche ai fini della determinazione del contributo di costruzione qualora sussistano una o più delle seguenti condizioni:

- venga ad occupare una porzione superiore al 25% della Slp complessiva del complesso edilizio;
- la slp oggetto di modifica della destinazione d'uso sia superiore a mq 150.

Le destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati debbono essere indicate negli elaborati progettuali allegati alle richieste degli atti autorizzativi, con riferimento sia allo stato di fatto che all'ipotesi progettuale, nei casi di intervento diretto come nei casi di Piano Attuativo.

## **5 I sistemi funzionali urbanistici**

Gli elaborati del PGT individuano la distribuzione territoriale dei sistemi funzionali urbanistici cui sono collegate le destinazioni d'uso principali e quelle complementari.

Si configurano come destinazioni d'uso principali, ossia idonee ad individuare un sistema urbanistico, quelle appartenenti agli insiemi:

- Sistema della residenza;
- Sistema del verde e della naturalità;
- Sistema dei servizi;
- Sistema dei vincoli.

### **5.1 Sistema della residenza**

Destinazione d'uso principale:

la residenza e le relative pertinenze funzionali quali le autorimesse private, i servizi comuni per le abitazioni, i locali accessori e di servizio e per gli impianti tecnologici.

Destinazioni d'uso complementari alla residenza fatte salve le diverse prescrizioni espressamente indicate nelle singole norme riferite agli ambiti territoriali del Piano delle Regole:

- servizi sociali, sanitari e istituzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali;
- pubblici esercizi con orari di apertura diurni e serali;
- teatri e cinematografi, attrezzature museali ed espositive;
- esercizi commerciali di vicinato come definiti dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114, art.4 e magazzini funzionalmente connessi;
- attività paracommerciali, agenzie bancarie, artigianato artistico;
- autorimesse pubbliche e private;
- attività ricettive, residenza temporanea, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere;
- uffici pubblici, privati e studi professionali, con i limiti dimensionali eventualmente individuati nei diversi ambiti territoriali;
- centri di formazione e scuole private;
- attività private per il tempo libero e lo sport indoor;
- artigianato di servizio e di produzione, non nocivo e non molesto; tali aziende artigianali non potranno avere superficie lorda di pavimento superiore a mq 150, fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole;

- attività agricole non economiche (coltivazione diretta di orti, frutta ecc...);
- i servizi come regolati nel Piano dei Servizi;

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle specifiche norme di zona:

- attività di produzione industriale e artigianale;
- esercizi commerciali con grandi superfici di vendita e nuove medie superfici commerciali come definite dal Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114, art.4;
- depositi e magazzini senza attività commerciale o artigianale connessa;
- attività di cash&carry e commercio all'ingrosso;
- attività agricole estensive e di allevamento degli animali, macelli, le stalle di ogni tipo, scuderie ed impianti ippici;
- depositi di materiali a cielo aperto;
- Impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli;
- Discoteche e locali da ballo;
- pubblici esercizi con orari di apertura notturni;
- industrie insalubri di I classe di cui all'articolo 216 del T.U.LL.SS. n.1265/1934 e ex DM 59/1994 e le industrie a Rischio di Incidente Rilevante ex DLgs 334/99 LR 19/01;
- eventuali altre attività incompatibili con la destinazione residenziale in quanto nocive, inquinanti, rumorose o moleste.

## 5.2 Sistema del verde e della naturalità

Destinazione d'uso principale:

- agricola di tutela ambientale paesistica;
- esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, allevamento nei limiti previsti nei diversi ambiti, e relative attrezzature.

Destinazioni d'uso complementari:

- l'esercizio dell'attività di agriturismo e del turismo equestre nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia;
- servizi per la fruizione turistica degli ambiti agricoli e di interesse ambientale;
- insediamento esercizi pubblici destinati al turismo, alla erogazione di cibi e bevande e all'agriturismo sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti;
- abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti, secondo i disposti delle vigenti leggi regionali;

- residenza ordinaria solo per gli edifici esistenti non connessi all'agricoltura;
- attività di trasformazione e vendita diretta dei prodotti agricoli, nei limiti ammessi nelle norme riferite ai diversi ambiti.

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- nuovi edifici residenziali non connessi alla attività agricola;
- destinazioni del sistema secondario della trasformazione;
- attività di estrazione e di cava e il deposito permanente di materiali impropri;
- scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale;
- ogni tipo di attività commerciale non connessa alla conduzione agricola dei fondi;
- impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli.

### **5.3 Sistema dei servizi**

Destinazione d'uso principale:

- servizi e attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo o religiose, come regolate nel Piano dei Servizi;
- impianti tecnologici.

Destinazioni d'uso complementari:

- residenze collettive (convitti, pensionati, conventi);
- residenza del personale di custodia;
- edilizia residenziale pubblica e sociale;
- commercio e attività di erogazione cibi e bevande esercitato a fini solidali e direttamente connesso, per tipologia, al servizio;
- attività agricole non economiche (coltivazione diretta di orti, frutta ecc...).

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- la residenza ordinaria;
- le attività produttive;
- l'attività agricola economica;
- il commercio non connesso al servizio, medie e grandi superfici di vendita;
- commercio all'ingrosso, cash&carry;
- impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli



**DOCUMENTO DI PIANO**  
INQUADRAMENTO RICOGNITIVO E PROGRAMMATICO

#### **5.4 Sistema dei vincoli**

Destinazione d'uso principale:

- Aree private o pubbliche soggette a vincolo di inedificabilità in relazione alle diverse tipologie.

## **6 Mutamento di destinazione d'uso**

Le variazioni di destinazione d'uso, attuate con opere edilizie, finalizzate all'insediamento di attività sportive, ricettivo/alberghiere, commerciali, terziarie cinematografiche, musicali e teatrali, artigianali e direzionali comporteranno una variazione del fabbisogno di servizi rispetto alle previsioni di PGT.

In tali casi il Comune verificherà e definirà la dovuta dotazione di standard e le modalità di reperimento ai sensi del Piano dei Servizi vigente.

Qualora le variazioni di destinazione d'uso comportino l'insediamento di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. d) del D.Lgs. 31/03/1998 n. 114, la variazione del fabbisogno di servizi avverrà anche in assenza di opere edilizie.

Il bilancio dei servizi connesso al mutamento di destinazione d'uso è regolamentato nelle norme del Piano dei Servizi.

La destinazione d'uso legittimamente in atto in un edificio è quella risultante dal titolo abilitativo relativo; in caso di mancanza, si fa riferimento ad altra documentazione esistente provvista di data certa o, in assenza, ad accertamenti e ad indagini compiute dai pubblici ufficiali o, in mancanza di altri riscontri possibili, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione.

Sono fatte salve le previsioni contenute nel D. Lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

## **7 Aree per parcheggio privato**

Si considerano come parcheggi privati interni gli spazi privati di sosta entro le proprietà private che soddisfano la dotazione minima prescritta dal presente articolo.

In caso di interventi di nuova costruzione deve essere garantito, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942, il reperimento di spazi per parcheggi privati interni in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione e, comunque, limitatamente alle destinazioni residenziali, almeno un posto auto per ogni alloggio.

Nel caso di interventi di ampliamento di edifici esistenti deve essere garantito, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942, il reperimento di spazi per parcheggi privati interni in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di nuova costruzione e, comunque, limitatamente alle destinazioni residenziali, almeno un posto auto aggiuntivo rispetto a quelli preesistenti, per ogni nuovo alloggio.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria che, pur non prevedendo l'ampliamento del volume esistente, comportano un incremento del numero di unità immobiliari residenziali, deve essere garantito almeno un posto auto aggiuntivo rispetto a quelli preesistenti, per ogni nuovo alloggio.

Qualora per tale caso sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere all'obbligo del presente comma gli interventi sono consentiti previa monetizzazione di una somma, per metro quadro di spazio a parcheggio da reperire, pari al costo base di costruzione degli edifici residenziali (con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata), aggiornato annualmente dal Comune.

### **7.1 *Dotazione integrativa di parcheggi privati***

Fatta salva la dotazione minima obbligatoria di spazi da destinare a parcheggi privati interni di cui al precedente articolo, in caso di interventi non ricadenti entro l'ambito di piani attuativi o atti di programmazione negoziata, di nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione edilizia (nel caso in cui vi sia incremento del peso insediativo rispetto all'esistente), ampliamento (per la quota di metri quadri di SLP aggiuntiva) e mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante tra categorie principali, nonché in caso di ristrutturazione urbanistica, deve essere garantita la seguente ulteriore dotazione di parcheggi privati:

destinazione

carico relazionale

residenza

1 posto auto / 3 unità

	immobiliari (minimo 1 posto)
terziario direzionale	1 posto auto / 100 mq di slp
commerciale	1 posto auto / 50 mq di slp
artigianato di servizio	1 posto auto / 150 mq di slp
produttivo tradizionale	1 posto auto / 300 mq di slp (con esclusione delle aree di magazzino)
esercizi pubblici:	
alberghi, motels, ristoranti, bar e simili	1 posto auto / 25 mq di slp
discoteche, teatri, cinema, sale gioco	1 posto auto / 25 mq di slp
servizi sociosanitari, cliniche, case per anziani	1 posto auto / 100 mq di slp

Negli edifici di uso promiscuo, la dotazione integrativa di parcheggi privati deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.

Tale dotazione può essere reperita nello stesso lotto di intervento o, qualora venga ritenuto utile dall'Amministrazione Comunale ai fini del perseguimento dell'interesse pubblico, su altre aree ad un'adeguata distanza pedonale.

Le aree destinate a parcheggio privato sono vincolate a tale uso e sono asservite alle relative unità immobiliari.

Tali parcheggi per autovetture debbono presentare le dimensioni minime previste nel Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Attuazione e debbono risultare liberamente e funzionalmente accessibili da uno spazio di adeguata dimensione ed essere disimpegnati in modo tale da non creare pericolo o disagio per il traffico.

I parcheggi privati debbono obbligatoriamente essere pavimentati e completati con idonea segnaletica stradale.

Ove venga dimostrata l'impossibilità tecnica di realizzare tali parcheggi privati può essere autorizzata o disposta la monetizzazione della dotazione di parcheggi privati mancanti, mediante il versamento di una specifica somma determinata dall'Amministrazione comunale stessa, comprensiva del valore dell'area e del costo delle opere per la loro realizzazione.

## 8 Aree per parcheggio pubblico

Negli AT dovranno essere reperiti i parcheggi pubblici previsti dalle schede d'ambito. Nelle zone a permesso di costruire convenzionato, nelle zone di riconversione e riqualificazione urbana dovranno altresì essere reperiti posti auto pubblici, da collocare pertanto all'esterno delle recinzioni dei singoli lotti, calcolati secondo la seguente formula:

$$P. a. = \frac{Slp}{108,6} \times 1,2$$

Dove p.a. è il numero di posti auto da reperire (da arrotondare all'unità superiore, Slp è la superficie lorda di pavimento prevista).

## Capo IV Disciplina degli ambiti territoriali

### 9 Sistema della residenza

La destinazione d'uso principale (residenziale) e la complementare sono determinate ai sensi dell'articolo 5.1 delle presenti NTA.

Il Piano delle Regole articola il sistema della residenza in due specifici ambiti:

- Nuclei urbani di antica formazione;
- Sistema del tessuto consolidato;

Ogni attività ammessa è comunque tenuta al rispetto dei limiti di emissioni sonore previste dalla zonizzazione acustica della classe di pertinenza.

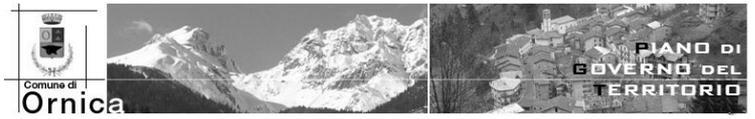
Le aree scoperte pertinenti agli edifici residenziali saranno prevalentemente destinate a giardino alberato, ad eccezione delle aree destinate a parcheggio pertinenziale.

I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela. In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto e le soluzioni poste in atto per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente.

Per gli ambiti di cui al seguente art. 9.2, rispetto a quanto nel relativo paragrafo specificato, viene ammessa una premialità massima, in alternativa:

- del 15% della superficie lorda di pavimento individuata per interventi riguardanti edifici esistenti che comportino una riclassificazione complessiva del fabbricato in classe energetica A+, così come definita dalla DGR 8745/2008 e ss.mm.ii.;
- del 10% della superficie lorda di pavimento individuata per interventi riguardanti edifici esistenti che comportino una riclassificazione complessiva del fabbricato in classe energetica A, così come definita dalla DGR 8745/2008 e ss.mm.ii.;
- del 5 % della superficie lorda di pavimento individuata per interventi riguardanti edifici esistenti che comportino una riclassificazione complessiva del fabbricato in classe energetica B, così come definita dalla DGR 8745/2008 e ss.mm.ii.;





**DOCUMENTO DI PIANO**  
**INQUADRAMENTO RICOGNITIVO E PROGRAMMATICO**

Q	40 %
Dc, De, Ds	vedi art. 2
H max =	8,60 m

## 10 Sistema del verde e della naturalità

Il Piano delle Regole individua con apposita simbologia gli ambiti di elevata naturalità di cui all'art. 17 del vigente Piano Paesistico Regionale.

Ai fini della tutela paesaggistica si definiscono di elevata naturalità quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata.

In tali ambiti la disciplina paesaggistica persegue i seguenti obiettivi generali:

- a) recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- b) recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
- c) favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;
- d) promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
- e) recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.

Nelle aree ricomprese nel parco regionale delle Orobie Bergamasche, non essendo il medesimo Ente dotato di strumenti di pianificazione definitivamente approvato, valgono le disposizioni del presente articolo limitatamente agli aspetti non specificamente disciplinati dalle norme di salvaguardia contenute nei relativi atti istitutivi o piani adottati.

Negli ambiti di cui al presente articolo, gli interventi sottoelencati sono soggetti alla seguente disciplina, fatti comunque salvi gli indirizzi e le determinazioni contenuti nel Piano del Paesaggio Lombardo nonché le procedure di V.I.A., qualora previste dalla vigente legislazione:

- a) la realizzazione di nuove grandi attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, è possibile solo se prevista nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale; nelle more dell'entrata in vigore del P.T.C.P. sono ammessi esclusivamente i predetti interventi che siano ricompresi in strumenti di programmazione regionale o provinciale;
- b) la realizzazione di opere relative alle attività estrattive di cava e l'apertura di nuove discariche, è possibile solo se prevista in atti di programmazione o pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale;

c) la realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee per il trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti di strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di mitigazione, previa verifica dell'impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale.

Negli ambiti di cui al presente articolo, non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati; le autorità competenti possono limitare a specifiche categorie di utenti l'accesso alla viabilità locale anche attraverso la realizzazione di specifiche barriere.

Sono ammessi:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti (ammessi nella misura massima del 20% del volume edilizio reale fuori terra calcolato secondo i criteri vuoto per pieno), solo per esigenze igienico-sanitarie e previo parere della commissione del paesaggio, purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito preesistente e secondo le indicazioni di cui al successivo articolo 14;

b) opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;

c) utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;

d) opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;

e) piccole derivazioni d'acqua, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici, da verificarsi anche in relazione ai criteri di cui alla d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006;

f) opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesaggistico delle stesse;

g) la realizzazione di nuove strade agrosilvopastorali al servizio degli edifici connessi e non connessi all'esercizio delle attività agricole, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 3,00 oltre alle banchine laterali e piazzole di scambio, soltanto previo parere favorevole della Commissione del paesaggio e dell'amministrazione comunale con convenzionamento da cui risulti l'interesse pubblico della stessa, da normarsi secondo apposito regolamento.

I committenti ed i progettisti degli interventi ammessi e degli strumenti pianificatori sono tenuti al rispetto del contesto paesaggistico ed ambientale, nonché a garantire la coerenza delle opere e delle previsioni dei piani con i contenuti del presente articolo e con gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale. A tal fine i predetti progettisti fanno riferimento, per quanto applicabili, a:

- Indirizzi di tutela, contenuti nel presente P.P.R.;
- Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei benipaesaggistici approvati con d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006 e pubblicati sul 3° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 31 marzo 2006;
- Linee guida per l'esame paesistico dei progetti, approvate con d.g.r. n. 11045 dell'8 novembre 2002 e pubblicati sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002;
- Criteri per la trasformazione del bosco e per i relativi interventi compensativi, approvati con d.g.r. n. 675 del 21 settembre 2005, pubblicata nel B.U.R.L. 4 ottobre 2005, I S.S. al B.U.R.L. 3 ottobre 2005, n. 40., e successivamente modificati con d.g.r. n. 8/3002 del 27 luglio 2006, pubblicata sul 2° Supplemento Straordinario del B.U.R.L. del 24 agosto 2006;
- Quaderno Opere Tipo di ingegneria Naturalistica, approvato con d.g.r. n. 48470 del 29 febbraio 2009, pubblicata sul B.U.R.L. 9 maggio 2000, n. 19 S.S.;
- Direttiva per il reperimento di materiale vegetale vivo nelle aree demaniali da impiegare negli interventi di ingegneria naturalistica, approvata con d.g.r. n. 2571 del 11 dicembre 2000 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 52 del 27 dicembre 2000.

Il Piano delle Regole articola il sistema del verde in un'unica categoria:

- Ambito agricolo-boschivo;

### **10.1 Ambito agricolo-boschivo**

In questo ambito sono in generale ammessi tutti gli interventi di manutenzione, risanamento, recupero e valorizzazione finalizzati alla difesa del suolo, dell'acqua e della vegetazione nonché gli interventi sulle strutture agricole o edificate, anche per usi non agricoli, finalizzati al mantenimento ed al restauro del paesaggio tradizionale e storico, inteso nella sua complessità consolidata.

È sempre compatibile l'esercizio della attività agricola produttiva, nonché ogni altra attività in grado di garantire un adeguato governo della vegetazione.

Nelle zone destinate ad ambito agricolo-boschivo sono ammesse le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli, nel rispetto delle norme previste dalla LR 12/05.

Le attrezzature e le infrastrutture produttive sono subordinate ai seguenti limiti di altezza:

- per le strutture produttive e di ricovero: 6,50 m (maggiori altezze potranno essere consentite in rapporto a specifiche e documentate esigenze tecnologiche e funzionali, previa verifica della compatibilità paesaggistica nel contesto in cui viene proposto l'intervento);
- per le serre: 2,40 m

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

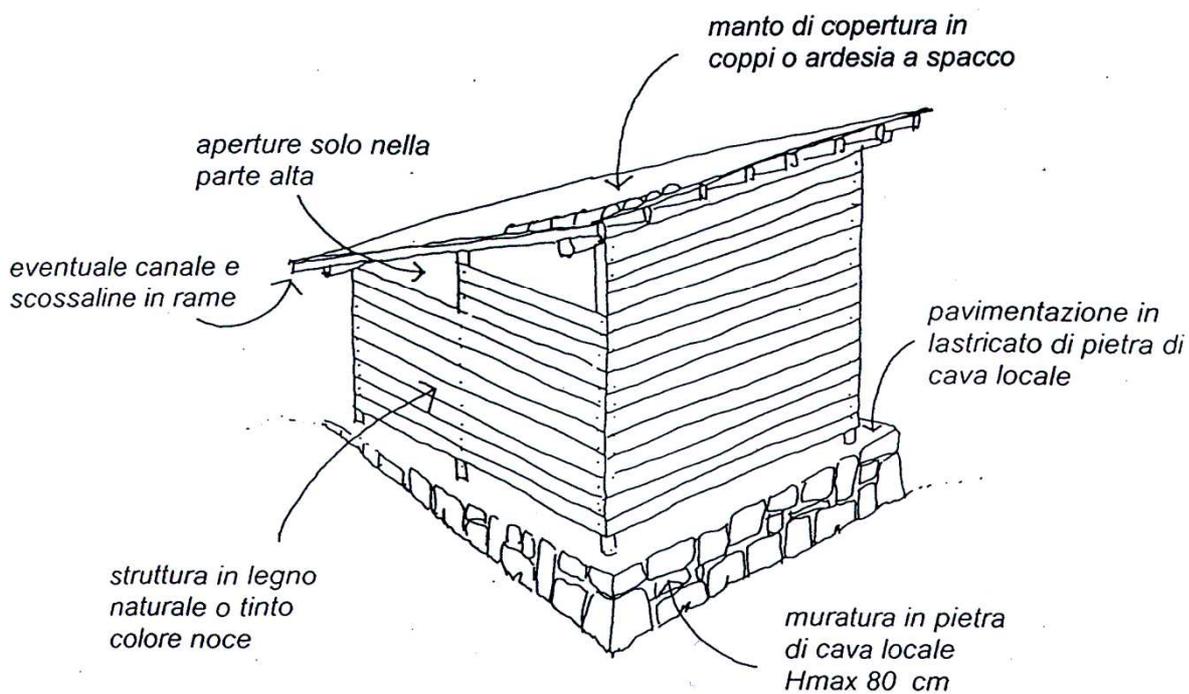
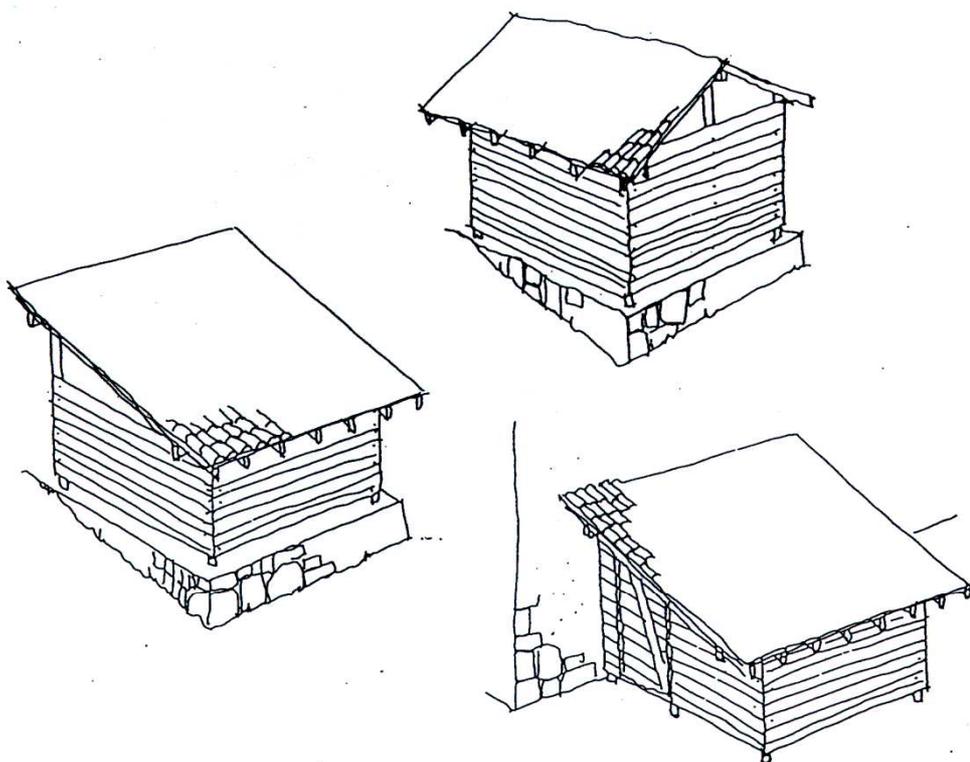
- a) edifici rurali destinati alla residenza degli addetti alla attività agricola; strutture per l'accoglienza delle persone ospitate in funzione dell'esercizio dell'attività agrituristica;
- b) stalle e fabbricati per allevamenti (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'art. 233 e seguenti del T.U. leggi sanitarie 27/7/1934 n. 1265 e successive modificazioni);
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per: macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate, e alla dotazione dei servizi accessori connessi; il 10% della SLP di tali costruzioni potrà essere adibita alla vendita diretta di prodotti complementari all'attività agricola esercitata, sino ad un massimo di 150 mq;
- e) serre e strutture fisse e mobili per la protezione delle colture.

Allo scopo di salvaguardare l'ambiente naturale e al fine di ottenere il migliore inserimento ambientale, il Comune valuterà l'effettiva esigenza di edificazione del richiedente in funzione della conduzione dell'azienda, così come potrà prescrivere particolari criteri d'intervento e di localizzazione per l'ambientazione delle costruzioni.

Per gli ambiti di cui al presente articolo è consentito il recupero delle strutture edilizie presenti sul territorio alla data di adozione delle presenti norme, ammettendo eventuale ampliamento nella misura massima del 20% del volume edilizio reale fuori terra calcolato secondo i criteri vuoto per pieno, solo per esigenze igienico-sanitarie e previo parere della commissione del paesaggio, purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito preesistente e secondo le indicazioni di cui al successivo articolo 14.

Per gli ambiti di cui al presente articolo, nelle aree prive di strutture edilizie idonee, con esclusione delle aree interne al centro abitato e di quelle comprese in una fascia di 300 m esterna allo stesso, può essere rilasciato per una volta soltanto titolo abilitativo ai proprietari dei fondi per la costruzione di piccoli fabbricati accessori e di servizio in legno (vedi figura successiva) a supporto dell'attività agricola.

**DOCUMENTO DI PIANO**  
INQUADRAMENTO RICOGNITIVO E PROGRAMMATICO



I limiti volumetrici di queste piccole costruzioni aventi carattere di provvisorietà e realizzabili sono stabiliti così come segue:

Superficie del fondo (mq)	Volume (mc)	Altezza media interna (m)
3000 - 10000	20	2,20
10001 - 50000	30	2,50
oltre i 50000	50	3,00

Il rilascio del titolo abilitativo per dette piccole costruzioni in legno, sarà comunque subordinato alla verifica puntuale delle condizioni ambientali che, qualora, a parere dell'ufficio competente, non sussistano sarà negato.

Tutte le opere e le costruzioni sono soggette altresì a tutte le autorizzazioni di legge, incluse quelle derivanti dai vincoli indicati nella componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.

È altresì ammessa la possibilità di richiedere la realizzazione di appostamenti fissi di caccia, per una superficie massima pari a 4 mq, previa autorizzazione dalla Provincia rilasciata al proprietario o conduttore del fondo sul quale si trova il capanno, il quale si impegna a mantenere il capanno sul terreno di sua proprietà/da lui condotto per la durata di cinque anni, senza possibilità di chiederne ulteriori.

Le opere di urbanizzazione eventualmente necessarie in caso di rilascio del cambio di destinazione d'uso non sono da ritenersi a carico del Comune.

## **11 Sistema dei vincoli**

Il piano individua le aree soggette ai vincoli e rispetti che si distinguono in:

- fascia di rispetto cimiteriale;
- fascia di rispetto stradale;
- fascia di rispetto elettrodotta;
- fascia di rispetto del reticolo idrico;
- fascia di rispetto del depuratore;
- limitazioni geologiche;
- salvaguardia captazione uso idropotabile – Zona di tutela assoluta;
- salvaguardia captazione uso idropotabile –Area di rispetto;
- area ZPS (Zone a Protezione Speciale L. 157/92 – IT2060401 “Parco Regionale delle OrobieBergamasche”)

Nelle aree di rispetto cimiteriale, regolamentate anche nel Piano dei Servizi, è consentita la sistemazione coordinata a verde, e la realizzazione di attrezzature di carattere leggero e rimovibili. E' ammessa inoltre la realizzazione di parcheggi pubblici a servizio delle aree cimiteriali.

Non sono ammessi interventi di scavo e formazione di locali interrati (anche a parcheggio) di alcun genere. Sono vietati le costruzioni di nuovi edifici mentre per gli edifici esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione delle presenti norme si rinvia ai contenuti dell'art.28, comma 1 della L166/02.

Nelle aree comprese nei rispetti stradali è istituito il vincolo di inedificabilità con le seguenti precisazioni:

- è ammessa il risanamento conservativo degli edifici esistenti, nei limiti previsti dalle presenti norme;
- è ammessa la realizzazione di distributori di carburante ove previsto nelle presenti norme;
- nella fascia di rispetto, in accordo con l'ente gestore e delle norme del codice della strada, possono essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili pubblici, nonché piantumazioni alberi e siepi finalizzati alla ricostituzione della continuità ecologica e alla realizzazione di fasce filtro di inserimento paesaggistico.

Fatte in ogni caso salve tutte le prescrizioni dettate dal Codice della Strada, nelle fasce di rispetto stradale potranno essere realizzate recinzioni solo dietro la sottoscrizione di un vincolo di non indennizzabilità dell'opera in caso di esproprio.

Nelle aree ricomprese nelle fasce di tutela dei corsi d'acqua è istituito il vincolo di inedificabilità assoluta. In tali aree sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione della vegetazione, per la messa in sicurezza idrogeologica e per la realizzazione di opere pubbliche.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono regolamentate dalle normative vigenti (DPCM 8 luglio 2003 e dal Decreto 29 maggio 2008).

Le fasce di rispetto degli elettrodotti riportate negli elaborati del PGT hanno carattere indicativo e potranno essere perfezionate sulla base delle successive determinazioni normative emanate statali o regionali e assunte dal PGT senza che ciò comporti variante allo stesso.

La tav. n. 1.3 B del Documento di Piano individua le distanze di prima approssimazione così come indicate dai gestori degli elettrodotti e comunque di seguito meglio specificate:

<u>identificazione elettrodotto</u>	<u>gestoreDpa</u>
linea 15kV	Enel n.d.
450(tratto 44-50) 132 kV	Terna m 22

Gli elaborati del PGT individuano la fascia di rispetto del depuratore all'interno della quale è istituito il vincolo di inedificabilità. Tale fascia è determinata in seguito ad attenta analisi dei venti dominanti e della morfologia della zona.

Le limitazioni geologiche e le prescrizioni per aree ricadenti nelle diverse classi di fattibilità geologica sono stabilite nelle norme geologiche, che sono considerate parte integrante delle presenti, e dovranno essere rispettate da tutti gli interventi, ivi compresi quelli previsti da piani urbanistici attuativi e in attuazione del Documento di Piano.

Le fasce di rispetto delle captazioni ad uso idropotabile sono individuate e disciplinate ai sensi dell'art. 94 del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.e della D.G.R. n. 12693 del 10 aprile 2003.

La tav. n. 1.3 B del Documento di Piano individua altresì le aree appartenenti alla Rete Natura 2000. Relativamente a tale materia si specifica:

- l'obbligo di sottoporre ogni intervento che interessi i Siti Natura 2000 a preventiva procedura di Valutazione di Incidenza ai sensi della DGR n. 14106/2003;
- l'ottemperanza agli obiettivi, alle misure di conservazione e divieti definiti dalle DGR n. 8/9275 del 08.04.2009, così come modificata dalla DGR n.X/632 del 06.09.2013, e DGR 10/1029 del 05.12.2013 e ai contenuti dei Piani di Gestione dei Siti di interesse;
- l'obbligo di sottoporre a verifica degli Enti gestori competenti ogni ulteriore azione progettuale che, ancorché esterna ai Siti Rete Natura 2000, dovesse interessare anche indirettamente tali Siti, per

valutare la necessità di sottoporla a Valutazione di Incidenza preliminarmente alla sua realizzazione (fatte salve le procedure di esclusione e/o semplificate).

Si precisa inoltre che il piano attuativo relativo al previsto Ambito di Trasformazione (ATR1), nonché le edificazioni ammesse dal Piano delle Regole, dovranno prevedere una specifica declinazione ed attuazione delle indicazioni mitigative suggerite nello Studio di Incidenza, prevedendo in particolare:

- la concentrazione dell'edificato in prossimità del tessuto consolidato, mantenendo a verde le aree poste a margine, in continuità con il sistema naturale al contorno, e mantenendo spazi aperti tra i diversi lotti ed una continuità tra le aree a verde pertinenziale;
- la conservazione e il potenziamento delle diverse formazioni naturaliformi che caratterizzano gli ambiti interessati (fasce boscate, filari e aree a prato), al fine di garantire la permeabilità ecologica e il corretto raccordo con il sistema naturale al contorno;
- l'impiego esclusivo di materiale vegetale autoctono certificato, ecologicamente coerente con il contesto, l'utilizzo di recinzioni permeabili alla fauna (in linea con quanto previsto al successivo art. 16.1) e la limitazione dei fenomeni di impermeabilizzazione del suolo con particolare attenzione alle aree di sosta.

## Capo V Nuclei antichi

### 12 Modalità di intervento nei nuclei antichi

Il PGT, nelle tavole del Piano delle Regole, individua con opportuna campitura l'ambito dei nuclei antichi del Comune di Ornica.

Sugli edifici e sui luoghi compresi in tale perimetro possono essere effettuati interventi edilizi di conservazione, di trasformazione per adeguamento ambientale, di trasformazione integrale comprese la demolizione con ricostruzione e la demolizione di edifici in contrasto, il tutto in relazione alla tipologia di intervento determinata negli elaborati del Piano delle Regole.

Sugli stessi immobili possono comunque essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con modalità e materiali coerenti con le modalità d'intervento stabilite.

Nei nuclei antichi non sono ammessi incrementi volumetrici.

Nella attuazione degli interventi sopracitati dovrà essere prevista la demolizione degli elementi in contrasto con l'ambiente e di superfetazioni di epoca recente che risultino privi di valore artistico; e la conservazione e la valorizzazione degli elementi architettonici individuati negli elaborati del Piano delle Regole.

L'attuazione degli interventi può avvenire, salvo quando diversamente precisato nelle presenti norme, mediante intervento edilizio diretto da rilasciare sull'intero complesso edilizio o sulla singola unità edilizia, con riferimento alle modalità di intervento previsti per gli edifici ed alle prescrizioni specifiche.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ove ammessi, possono essere attivati con Piano di Recupero con atto d'obbligo finalizzato ad equilibrare la dotazione di servizi per il comune.

Gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione con conservazione del tipo o di parti individuate (senza demolizione e ricostruzione) possono essere realizzati tramite Permesso di costruire semplice o DIA con atto d'obbligo ove ne ricorra la necessità.

### 13 Gradi di intervento

Le tavole del Piano delle Regole identificano il grado di intervento cui assoggettare i diversi immobili esistenti. I gradi di intervento specificano le modalità di intervento ammesse secondo l'articolazione riportata nel presente articolo.

La Giunta Comunale, previa acquisizione del parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, al fine di incentivare il recupero del centro storico, potrà con specifica propria deliberazione ammettere per l'edificio oggetto di intervento l'applicazione del grado di intervento successivo a quello specificatamente individuato per il medesimo edificio dal Piano delle Regole.

A tale fine la Commissione per il Paesaggio può richiedere una più dettagliata documentazione ricognitiva e progettuale dell'immobile oggetto di intervento; la Giunta Comunale nel determinare la riclassificazione potrà prescrivere particolari cautele e specifiche tutele per parti o elementi dell'immobile oggetto di intervento.

### **13.1 Grado 0. Demolizione**

Edifici per i quali si impone la demolizione perché la loro presenza è in contrasto con l'ambiente.

Gli interventi di demolizione sono quelli rivolti a rimuovere in tutto o in parte edifici o manufatti preesistenti sia entro terra che fuori terra.

In questi edifici sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria, solo se espresse da necessità igieniche o di salvaguardia dell'incolumità.

### **13.2 Grado 1. Manutenzione straordinaria finalizzata al recupero del nucleo antico**

Sono interventi di manutenzione straordinaria "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché a realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso".

Gli interventi non possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, né devono comportare mutamento alla tipologia distributiva della costruzione nel suo insieme.

Sono inoltre da considerarsi di manutenzione straordinaria gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti anche se effettuati con la realizzazione di manufatti posti sulle parti esterne dell'edificio, fatto salvo il rispetto degli indici planivolumetrici.

Gli interventi ammessi sono finalizzati a mantenere efficienti nel tempo le strutture e gli elementi costitutivi e consistono:

- rifacimento intonaci o coloriture diverse;
- rifacimento infissi esterni;
- rifacimento pavimenti e rivestimenti interni ed esterni;
- rifacimento manti di copertura;

- rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
- rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
- rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- rifacimento di impianti igienico sanitari;
- installazione di impianti igienico sanitari ricavati nel volume dell'unità immobiliare;
- realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- costruzione di vespai.

### **13.3 Grado 2. Restauro e risanamento conservativo**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli "rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino, il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".

Gli interventi essendo finalizzati alla conservazione di edifici di valore storico, architettonico e ambientale, possono prevedere l'eliminazione delle parti storicamente ed architettonicamente incongrue; l'adeguamento funzionale degli spazi interni deve garantire il recupero e la valorizzazione degli elementi caratteristici, tipologici, distributivi, formali e strutturali e destinazioni d'uso compatibili.

Sono destinazioni d'uso compatibili con l'organismo edilizio quelle che, non comportano alterazioni significative alla tipologia distributiva e strutturale interna e rispettano comunque le previsioni dello strumento urbanistico vigente, anche con riferimento alle modalità e ai criteri di intervento.

È consentita:

- la trasformazione dell'impianto distributivo al fine di adeguarlo alle nuove esigenze senza alterare le principali articolazioni degli spazi cioè con vincolo di intangibilità delle strutture verticali e orizzontali salvo la creazione di aperture funzionali alla nuova distribuzione; è prescritta la conservazione di volte, soffitti significativi, strutture di collegamento verticale, pavimenti, cornici di porte e finestre;
- il restauro conservativo dei fronti sia quelli interni che quelli affacciati sui cortili;
- il consolidamento statico;
- la sostituzione degli elementi decorativi deteriorati, nel rispetto dei valori originali.

### **13.4 Grado 3. Ristrutturazione edilizia**

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli “rivolti a trasformare gli organismi edilizi, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, ove non espressamente vietato dallo strumento urbanistico, sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell’edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica.

## **14 Prescrizioni generali per gli interventi nei nuclei storici**

1. Per tutti gli edifici e le aree compresi all’interno dei perimetri dei Centri Storici, si applicano i criteri e le modalità di intervento previsti dal presente articolo, nonché le prescrizioni di dettaglio inserite nei rispettivi Piani Attuativi.

2. Gli interventi conservativi e di recupero dei caratteri storici, architettonici, ambientali e tipologici devono attenersi ai seguenti criteri di indirizzo:

a. 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.

b. 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.

c. 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.

3. Nel caso in cui i prospetti degli edifici aperti su spazi pubblici o privati presentino caratteristiche compositive architettoniche e 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.

4. Gli interventi di sostituzione e rinnovo dovranno riguardare in particolare:

a. le coperture di forma anomala 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. La modifica della sagoma e dei profili di copertura non comportano sotto il profilo urbanistico incremento del volume e dell'altezza.

b. gli intonaci a base plastica e nonché i rivestimenti esterni con piastrelle di ceramica, marmi, graniti;

c. i serramenti di finestre e portefinestre in alluminio anodizzato o plastica e di avvolgibili in legno o plastica;

d. i contorni in marmo o in granito di spessore minore di cm. 10.

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

5. Tutti gli elementi architettonici, decorativi, scultorei e naturali (quali i parchi privati) che costituiscono documento significativo della cultura, della storia e del costume di vita locale, sono vincolati al mantenimento in sito attraverso interventi conservativi.

6. 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 varie, arredi di parchi, orti e giardini e le relative murature di confine, pavimentazioni lapidee di cortili e strade ecc.

7. Il titolare del Permesso di costruire e/o D.I.A., 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.

8. 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 all'Amministrazione Comunale di adeguata documentazione di rilievo materico e geometrico e fotografico.

9. In sede di progetto dovranno essere chiaramente identificati i vari tipi di materiali da utilizzare ed i relativi colori; in corso d'opera gli stessi dovranno essere adeguatamente campionati e scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale con tassativa esclusione di intonaci e colori plastici.

10. Per le coperture è prescritto il tetto a falde inclinate con manto integole di cemento di colore grigio o lamiera romboidale o lamiera grecata, ovvero altri materiali preesistenti (marsigliesi, ardesie ecc..) e di riconosciuto valore tipologico. Potranno essere mantenuti i lastrici solari esistenti, qualora ciò sia ritenuto compatibile con la salvaguardia dei valori architettonico-ambientali del sito.

11. 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, mattonato in laterizio o pietra naturale ecc.

12. Tutti i cortili e gli spazi esterni attualmente inedificati non possono essere suddivisi con recinzioni o barriere di alcun tipo. I cortili che sono stati alterati od occupati da aggiunte edilizie o da elementi estranei all'organismo edilizio devono essere ripristinati nella loro connotazione originaria.

13. Negli orti, giardini e parchi esistenti e confermati, la vegetazione di nuovo impianto dovrà essere coerente con i caratteri ambientali del sito. Negli orti e giardini privati di edifici, nei termini indicati dalle norme di PGT., sono consentiti le serre mobili nonché i ricoveri di attrezzi e simili di altezza all'imposta del tetto non superiore a m. 2,00 e di superficie massima di mq. 6, sempre che la realizzazione di tali manufatti, anche provvisori, non costituisca elemento di contrasto con le strutture storiche e la percezione del paesaggio dagli spazi pubblici e di uso pubblico. E' sempre possibile realizzare strutture leggere e aperte per la vegetazione rampicante.

14. Nelle aree di pertinenza e verde privato è comunque vietata la costruzione di locali sotterranei a qualsiasi destinazione d'uso e di autorimesse salvo le diverse prescrizioni specifiche dei P.R. e del PGT.

15. Gli spazi per le autorimesse a diretto ad esclusivo servizio delle abitazioni e delle attività possono essere ricavati al piano terra di tutti gli edifici purché l'intervento sia realizzato nel rispetto dei valori architettonici e ambientali del sito e l'accesso risulti di norma aperto sui cortili o spazi privati.

16. Solo nel caso in cui per l'ambito urbano di appartenenza non sia prevista dal P.G.T., la realizzazione in apposito sito di autorimesse private atte a soddisfare il fabbisogno esistente e previsto, è consentita la realizzazione di autorimesse nel sottosuolo delle aree esterne agli edifici ed a servizio esclusivo degli stessi nella misura non superiore ad un posto auto per unità immobiliare abitativa, commerciale e direzionale nel rispetto dei seguenti requisiti:

- a. non esistano possibilità alternative di inserimento nei piani terra o nel sottosuolo degli edifici;
- b. non comportino variazioni di quota nel soprassuolo;
- c. mantengano le essenze arboree d'alto fusto o ne prevedano il reimpianto sostitutivo;
- d. non realizzino rampe esterne che occupino cortili interni esistenti;
- e. non alterino le caratteristiche delle pavimentazioni originarie delle corti.

17. In sede di Piano di Recupero, valutati gli aspetti di natura architettonica, storica e ambientale, la realizzazione di dette autorimesse potrà essere prevista anche in soprassuolo purché di altezza massima di m.2,20.

18. Tutte le tubazioni dell'acquedotto e del gas, le linee elettriche e telefoniche 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



**DOCUMENTO DI PIANO**  
**INQUADRAMENTO RICOGNITIVO E PROGRAMMATICO**

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

19. 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.

20. Le cabine dei servizi tecnologici devono di norma essere sotterranee o completamente occultate alla vista.

21. Per gli edifici soggetti ai contenuti del presente articolo ed inclusi nel territorio non urbanizzato, gli interventi devono rispettare i criteri e le modalità stabilite nei precedenti commi 2-3-4-5-6-7-8-9-10-18-19-20.

## Capo VI Norme specifiche

### 15 Strade e percorsi

Il PGT individua negli elaborati grafici le principali strade esistenti, le strade di progetto, gli ampliamenti alla rete viabilistica e i percorsi cosiddetti secondari (sentieri, mulattiere, piste ciclabili, ecc.) che rivestono un particolare significato storico e di collegamento pedonale nell'ambito in esame.

#### 15.1 *Infrastrutture viarie di PGT*

Per tutte le strade destinate al transito veicolare esistenti e confermate dal PGT, anche se non specificato nelle tavole del Piano delle Regole, ad esclusione delle strade agrosilvopastorali, è previsto l'allargamento fino a raggiungere la carreggiata massima di m. 6,00.

L'allargamento sarà definito nella sua esatta dimensione e localizzazione in sede di progetto di opera pubblica nell'ambito delle fasce di rispetto.

Sono confermate nella loro destinazione d'uso pubblico anche se non individuate nelle tavole del Piano delle Regole tutte le strade pedonali, i sentieri e le mulattiere comunali e vicinali esistenti, fatto salvo il caso in cui il Comune ne preveda la sdemanializzazione o la chiusura in quanto non più necessarie al fine di garantire la mobilità pedonale e veicolare pubblica.

Il tracciato delle nuove strade sarà definito in sede esecutiva seguendo l'andamento generale indicato in cartografia con gli assestamenti dettati in sede di progetto esecutivo.

I progetti di realizzazione e di adeguamento stradale, dovranno curare in particolare l'inserimento ambientale e la possibilità d'uso da parte dei soggetti portatori di handicap e disabili favorendo l'ampliamento degli spazi pedonali.

Per quanto riguarda i materiali di finitura, dovranno essere salvaguardate e ripristinate tutte le pavimentazioni antiche in pietra, acciottolato e similari relative a mulattiere, sentieri e piazze specie quelle comprese nei Nucei Storici, mentre per tutte le strade i muri di sostegno e di controripa sulla base di specifiche prescrizioni comunali, dovranno essere rivestiti in pietra o realizzati con interventi di bioingegneria.

#### 15.2 *Sedimi stradali privati*

L'apertura di nuove strade private è soggetta ad autorizzazione comunale.

In determinati casi, il cui apprezzamento spetterà al Comune, in relazione all'importanza della rete viaria principale, alle sue caratteristiche ed alla situazione urbanistica della zona, potrà essere prescritta la chiusura con cancello all'imbocco delle strade private in posizione arretrata tale da non intralciare il

traffico lungo la strada pubblica, particolarmente per quelle a fondo cieco, e la formazione di un adeguato spazio esterno.

Tutti gli edifici ubicati in prossimità o in fregio alle strade private saranno soggetti alle presenti norme in termini di distanze equiparando, esclusivamente a tale fine, le strade private a quelle pubbliche.

## **16 Decoro ambientale**

### **16.1 *Recinzione delle aree***

Le recinzioni e i muri esistenti di antica formazione, anche al di fuori storici dei nuclei antichi, in muratura di pietra a blocchi o in ciottoli, devono essere salvaguardate: su di esse pertanto sono consentiti l'apertura di passaggi ed interventi di manutenzione o restauro con ricostruzione delle parti lesionate o alterate o crollate.

Le nuove recinzioni devono rispettare il limite in altezza di m 1.80 (m 2,50 per il sistema delle attività produttive) tanto verso gli spazi pubblici che privati e non devono recare ostruzione alle visuali delle strade pubbliche.

Le recinzioni all'interno del sistema del verde dovranno essere preferibilmente realizzate allestendo moduli verdi (siepi) con latifoglie arboree o cespugliose tipiche della zona (ligustro, corniolo, biancospino, carpino, ecc.) di altezza non superiore a cm.120, allevati a portamento libero, ancorchè controllato con tagli di contenimento. Non è ammesso l'utilizzo di siepi sempreverdi quali il lauro cerasus e nobilis e varietà simili.

In alternativa, o accompagnate alle siepi, sono permesse recinzioni in legno nelle forme tradizionali che consentano il passaggio degli animali selvatici e con l'esclusione dell'uso di conglomerati cementizi.

In corrispondenza di incroci stradali le recinzioni fisse devono essere opportunamente smussate in accordo con l'Amministrazione Comunale e l'area esterna dovrà essere ceduta gratuitamente quale opera di urbanizzazione primaria a completamento stradale.

### **16.2 *Costruzioni accessorie in zone residenziali***

Si definiscono costruzioni accessorie in zone residenziali i manufatti al servizio di edifici esistenti come verande, serre, chioschi da giardino (gazebo), pergolati.

La loro costruzione è ammessa nelle aree del sistema residenziale, con esclusione dei nuclei antichi, sistemate a giardino, senza computo della superficie coperta e di slp, nei limiti indicati dal regolamento edilizio.

Nelle zone per giardini le serre sono ammesse con superficie non superiore a mq. 30.

## **17 Aree sottoposte a particolari prescrizioni**

### **17.1 Disposizioni per i distributori di carburante**

Gli interventi per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti si attuano in conformità alla legislazione e regolamentazione nazionale e regionale

Gli impianti di distribuzione del carburante e assimilabili sono ammessi ove consentito nei sistemi funzionali così come definiti nelle presenti norme, limitatamente alla fascia di rispetto stradale.

I nuovi distributori possono essere realizzati soltanto in quanto comprendano l'erogazione di gas metano e/o di gpl.

Gli indici, i parametri e le prescrizioni per i nuovi impianti e l'ampliamento di quelli esistenti sono i seguenti:

- $U_f = 0,2$  mq/mq
- $H = m$  4,00 ad eccezione delle pensiline che potranno raggiungere i m 7,00
- Area di filtro,  $A_f = 10\%$ , da organizzare, quando a confine di sistemi funzionali non compatibili, in modo da consentire la realizzazione di una fascia alberata ed arbustiva lungo i tre lati non coincidenti con la strada di accesso
- Superficie massima di intervento = mq 2.000

Distanza minima dalle strade (salvo esistente) :

- per gli edifici = m 10,00
- per le pensiline = m 5,00
- distanza minima dello spartitraffico dalla carreggiata stradale = m 2,00

Gli impianti di autolavaggio sono ammissibili unicamente all'esterno del centro abitato ed in corrispondenza delle fasce di rispetto stradale. Detti impianti sono soggetti ai parametri di edificazione e alle norme di cui al presente articolo.

Gli impianti dovranno essere dotati di vasca per la raccolta delle acque di prima pioggia che, assieme alle acque nere, dovranno essere pretrattate e convogliate al depuratore pubblico o, in alternativa, ad un idoneo impianto privato.

Nei distributori di carburante sono ammesse, in conformità alle disposizioni vigenti, le attività commerciali integrative e di servizio alla persona e ai mezzi di trasporto quali: pubblici esercizi, rivendita tabacchi e giornali, vendita di articoli per l'igiene della persona e di accessori per veicoli, riparazione e

lavaggio dei veicoli. Le superfici di vendita connesse agli impianti di distribuzione carburanti non devono superare i limiti previsti per gli esercizi di vicinato.

### **17.2 Cabine di trasformazione per l'energia elettrica**

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

- il volume non viene computato ai fini della densità edilizia;
- la superficie coperta non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- la costruzione può avvenire a confine di proprietà e comunque in deroga alle distanze minime previste dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole;
- l'altezza massima fuori terra delle cabine non può superare m 8,50, salvo casi di maggiore altezza imposti da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, caso per caso, all'approvazione della Giunta Comunale;
- le costruzioni attigue alle cabine mantengono comunque, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto dalle presenti N.T.A.;
- dovrà sempre essere particolarmente curato il decoro e la qualità dell'impianto architettonico, con particolare riguardo alla composizione dei manufatti ed all'uso dei materiali e controllata la buona rispondenza ambientale nei riguardi delle edificazioni e dell'ambiente circostante.
- la Giunta Comunale avrà la facoltà di prescrivere le tipologie, le conformazioni ed i materiali che riterrà più idonei per minimizzare l'impatto sull'ambiente delle cabine di trasformazione e dei manufatti annessi e connessi.

## **18 Norme finali e transitorie**

### **18.1 *Prescrizione di progettazione unitaria***

Il Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione per il Paesaggio, al fine di conseguire un risultato architettonico e ambientale di pregio, può prescrivere l'obbligo di progettazione unitaria del complesso costituente episodio edilizio ed urbanistico a senso compiuto, anche se la sua realizzazione potrà avvenire nel tempo per successivi lotti.

### **18.2 *Edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di ambito.***

Gli edifici, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme.

Per tali edifici è ammesso il risanamento conservativo; in caso di interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione le destinazioni previste devono essere compatibili con le previsioni delle presenti norme.

### **18.3 *Scavi***

L'attività di scavo, qualora l'entità di questo sia superiore a mc 1000, deve essere preceduta dalla presentazione di specifico progetto al fine dell'acquisizione della relativa autorizzazione da parte della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Regione Lombardia; tale autorizzazione deve essere comunque acquisita, a prescindere dall'entità dello scavo, per interventi riguardanti gli ambiti di trasformazione.

### **18.4 *Deroghe***

Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, Il permesso di costruire in deroga al Piano delle Regole è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal Piano delle Regole

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

La deroga è comunque ammessa ove prevista da normative vigenti.

### **18.5 Norme Finali**

Le attività edilizie sono soggette alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme e con le leggi successivamente emanate.

Le eventuali disposizioni contenute nei suddetti Regolamenti che risultino in contrasto con le presenti Norme sono da ritenersi superate da queste ultime.

Al puro fine di stabilire una correlazione con la legislazione nazionale vigente che richiama le zone omogenee ai sensi della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni e al D.M 2/04/1968, si applicano le seguenti corrispondenze:

Zona Omogenea A –Nuclei storici;

Zona Omogenea B – Ambiti territoriali del sistema residenziale, del sistema dei servizi e del sistema dei vincoli all'interno del centro abitato;

Zona Omogenea D – Ambiti territoriali artigianali del sistema della produzione;

Zona Omogenea E –Sistema del verde - agricolo-ambientale, paesaggistico ed ecologico e del sistema dei vincoli all'esterno del centro abitato;

In caso di interventi di riqualificazione di aree dismesse o critiche e di cambi di destinazione d'uso, viene prescritta l'esecuzione di indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione; ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica. All'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica, dovrà essere subordinata la realizzazione di nuovi interventi edilizi.