



# COMUNE DI SERINA

Provincia di Bergamo

## Piano di Governo del Territorio

PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE

Adottato con Delibera C.C. n°20 del 14/08/2014

Approvato con Delibera C.C. n°50 del 22/12/2014

Pubblicato sul B.U.R.L. n° \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Sindaco:  
sig. GIOVANNI FATTORI

Segretario Comunale:  
Dott. GIUSEPPE FERRARI

Responsabile Area Tecnica:  
Dott. GIUSEPPE FERRARI

IL PROGETTISTA

ARCH. ADRIANO MARIO GRIGIS

Allegato

1



## INDICE

1) PREMESSA	2
2) IL TESSUTO DI ANTICA FORMAZIONE (NUCLEO STORICO)	3
3) IL TESSUTO CONSOLIDATO	4
4) GLI AMBITI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	4
5) GLI INTERVENTI A VOLUMETRIA DEFINITA (V.D.)	5
6) I PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI VIGENTI (P.A.C.)	5
7) GLI AMBITI A VERDE PRIVATO	6
8) GLI EDIFICI ISOLATI	6
9) LE ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI	6
10) LE ATTIVITA' COMMERCIALI	6
11) IL SISTEMA AGRICOLO-AMBIENTALE	7
12) LE DESTINAZIONI D'USO	8
13) IL PAESAGGIO	10
14) ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE	11

## 1) PREMESSA

Il Piano delle Regole, redatto ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11.03.2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, contiene prescrizioni che hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Definisce nell'intero territorio comunale, le zone del tessuto di antica formazione, del tessuto urbano consolidato, quali parti di territorio ove è già avvenuta l'edificazione e/o la trasformazione dei suoli in epoca più recente, compreso le aree libere intercluse o di completamento; indica gli immobili tutelati da normativa statale e regionale, individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Individua altresì le eventuali aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante; contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore.

Il piano delle regole definisce inoltre le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Per gli ambiti del tessuto urbano, inoltre, identifica i parametri urbanistici ed edilizi da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione.

Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

L'entrata in vigore di leggi nazionali e/o regionali prevalenti, apportano automaticamente modifiche ed i contenuti delle Norme del Piano delle Regole dovranno intendersi modificate e/o superate e quindi essere rispettate modalità e forme stabilite dalle sopravvenute leggi.

Ogni intervento dovrà essere conforme alla "Analisi della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio" approvato con delibera C.C. n° 03 del 15/04/2014 e delle "Determinazione del reticolo idrico minore" adottato con delibera C.C. n° 29 del 29/08/2013.

Il Piano delle Regole, si attua mediante approvazione di piani attuativi quali strumenti urbanistici di dettaglio del Piano di Governo del Territorio, propedeutici all'ottenimento dei titoli abilitativi e/o in forma diretta, previo ottenimento dei titoli abilitativi.

Il Piano delle regole articola il territorio comunale nei seguenti sistemi:

- il sistema della residenza
- il sistema produttivo e delle attività economiche
- il sistema agricolo ambientale
- il sistema dei servizi ed infrastrutture
- ambiti di trasformazione.

Il sistema insediativo residenziale si colloca principalmente all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato e si articola nelle seguenti zone:

- Tessuto di antica formazione	(mq 94.440)
- Tessuto consolidato	(mq 607.250)
- Ambiti e/o lotti con Volumetrie definite	(mq 6.575)
- Volumetrie definite a fabbricati esistenti (mc 4.200)	
- Ambiti residenziali di completamento e/o con Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.)	(mq 21.265)
- Piani attuativi vigenti	(mq 95.880)
- Verde privato	(mq 58.550)
- Ambiti di trasformazione residenziale	(mq 54.750)
- P.C.C. Schede	(mq 33.470)

Il sistema produttivo e delle attività economiche si colloca principalmente all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato e si articola nelle seguenti zone:

- Tessuto produttivo consolidato	(mq 7.100)
- Piani Attuativi Vigenti	(mq 14.600)

ed a margine del tessuto consolidato con la seguente zona:

- Ambiti di Trasformazione Produttivi	(mq 7.626)
---------------------------------------	------------

Il sistema agricolo ambientale si articola nelle seguenti zone:

- Aree agricole
- Aree boschive
- Aree di salvaguardia ambientale e paesaggistica

## **2) IL TESSUTO DI ANTICA FORMAZIONE (NUCLEO STORICO)**

Il nucleo storico è stato individuato con riferimento al PRG vigente e verificato con i catasti storici (1853), con la cartografia IGM prima levata (1889), con le indicazioni del PTCP vigente e le risultanze dei luoghi.

Sono state apportate modificazioni alla perimetrazione estendendola anche ad edificazioni ritenute facenti parte del contesto storico.

Gli edifici del nucleo storico, sono stati oggetto di verifica e schedatura anche fotografica, contenute nella tavola 4 PdR dalla quale si evincono i gradi d'intervento in ragione delle loro qualità storico artistiche, partendo da una tutela assoluta (grado 1) alla demolizione delle superfetazioni (grado 9).

### **3) IL TESSUTO CONSOLIDATO**

Il piano perimetra le aree urbanizzate e consolidate in una configurazione generalmente continua, confinante con le aree agricole ed all'interno del perimetro, distingue le zone recentemente edificate in tessuto consolidato, dal tessuto di antica formazione.

Sono comprese prevalentemente nel tessuto consolidato le aree precedentemente previste nel P.R.G., quali zona residenziale B1 e B2 con indici di utilizzazione rispettivamente di 0.45 e 0.35 mq/mq.

In tali zone sono assegnati i seguenti indici e parametri:

Rapporto di utilizzazione fondiaria: 0,35 mq/mq

Altezza degli edifici: m 9.00

Rapporto massimo di copertura: 30%

In tali zone tutti i volumi esistenti alla data di adozione del piano sono confermati e per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralti nei limiti dei parametri edificatori di zona, compresa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime.

In caso di demolizione e ricostruzione si conferma la SLP esistente anche se maggiore dei parametri di zona.

Nelle zone di tessuto consolidato possono essere utilizzati i diritti edificatori derivanti dalla cessione di aree destinate a servizi, in tal caso il parametro relativo al rapporto di utilizzazione fondiaria è maggiorabile del 10%.

### **4) GLI AMBITI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO**

Le aree degli ambiti residenziali di completamento interessano lotti liberi ove è prevista l'edificazione e l'urbanizzazione del lotto, suddividendo tali previsioni a titolo abilitativo diretto e/o convenzionato (P.C.C.); questo ultimo quando i lotti stessi possono interessare miglioramento di servizi e/o viabilità, ove è prescritta la cessione e la realizzazione dei servizi specificati ed individuati sull'area d'intervento.

Gli indici e parametri degli ambiti sono i seguenti:

Rapporto di utilizzazione fondiaria: 0,25 mq/mq

Altezza degli edifici: m 8.50

Rapporto massimo di copertura: 30%

## 5) GLI INTERVENTI A VOLUMETRIA DEFINITA (V.D.)

Il Piano delle regole individua 8 aree oggetto di interventi specifici da attuarsi tramite permesso di costruire convenzionato: in tali aree l'intervento edificatorio è collegato alla realizzazione di servizi ed infrastrutture e/o al miglioramento ambientale dell'area.

Per gli interventi specifici per i quali sia prevista l'attuazione tramite permesso di costruire convenzionato è prescritta la cessione e la realizzazione dei servizi eventualmente specificati ed individuati sull'area d'intervento.

Gli ambiti risultano essere i seguenti:

V.D.	Località	Volume (mc)
1	Serina, via Partigiani	1000
2	Serina, via Partigiani	400
3	Loc. Bolzagna, via V. Alfieri Lotto Nord	500
4	Loc. Bolzagna, via V. Alfieri Lotto Sud	500
5	Valpiana, via val Parina	1500
6	Valpiana, via Belvedere	150
7	Serina, loc. Molino	150
8	Serina, via Europa	400

Con i seguenti indici:

Altezza degli edifici: m 8.50

Rapporto massimo di copertura: 30%

## 6) I PIANI ATTUATIVI RESIDENZIALI VIGENTI (P.A.C.)

Il piano conferma i piani attuativi vigenti ed in itinere alla data di adozione del PGT per i quali si continuano ad applicare le norme del piano attuativo e quelle della convenzione fino alla scadenza della stessa.

In caso di variante ai piani attuativi vigenti ed in itinere si confermano i parametri urbanistici originari, la dotazione di servizi già prevista dalla convenzione.

## **7) GLI AMBITI A VERDE PRIVATO**

Le aree di Verde Privato sono individuate con specifica campitura grafica uniforme e risultanti da aree e lotti principalmente non edificati ricadenti all'interno o a margine del tessuto urbanizzato.

Per eventuali edifici esistenti sono ammessi ampliamenti in misura massima del 15% della superficie coperta, con prescrizione che gli stessi vengano realizzati con caratteri congruenti con gli edifici esistenti.

## **8) GLI EDIFICI ISOLATI**

Il ridimensionamento delle previsioni edificatorie, delle disponibilità volumetriche e la tutela paesistica hanno portato ad consolidamento allo stato di fatto di molte situazione edilizie sparse sul territorio.

Per gli edifici esistenti che alla data di adozione del PGT risultano isolati, a destinazione non agricola, siti anche in aree agricole, aree boscate e di salvaguardia ambientale, sono consentiti ampliamenti nella misura del 15% della volumetria esistente, da attuarsi una sola volta.

L'altezza massima consentita è di 8,50 ml, salvo il mantenimento di altezze già esistenti.

## **9) LE ATTIVITA' PRODUTTIVE ESISTENTI**

Il piano conferma le aree produttive esistenti garantendo alle attività insediate la possibilità di rispondere alle esigenze di rinnovamento, ed è stato mantenuto il parametro relativo al rapporto di riutilizzazione previsto dal PRG.

Per i piccoli insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del piano e ricadenti in zone diverse da quelle produttive si sono mantenuti indici e parametri delle zone nelle quali ricadono (residenziali).

## **10) LE ATTIVITA' COMMERCIALI**

Il piano non prevede aree specifiche commerciali, ma garantisce le attività insediate la possibilità di rispondere alle esigenze di rinnovamento attraverso possibili ampliamenti ed adeguamenti, nel rispetto delle normative del commercio.

La strutture di vicinato (con superficie di vendita entro 150 mq) risultando già collocate nella zona residenziale. Le medie strutture di vendita (con superficie di vendita fino a 1500 mq) attualmente esistenti sono confermate e non sono previste nuove medie strutture di vendita.



## **11) IL SISTEMA AGRICOLO-AMBIENTALE**

Il sistema agricolo-ambientale si articola, in relazione alle colture in essere e la rilevanza ambientale-paesaggistica, nelle seguenti zone:

- Aree agricole
- Aree boschive
- Aree di salvaguardia ambientale e paesaggistica

### **Aree agricole**

Le aree agricole, risultano individuate in relazione alla coltura in essere, principalmente prati e colture specializzate (ortofrutticole), che per la loro composizione e dislocazione assumono comunque un valore ambientale.

In esse sono previsti gli interventi edilizi normati dal titolo III della Legge Regionale n. 12 del 11/3/2005 e s.m.i. e quindi la nuova edificazione è ammessa esclusivamente per gli imprenditori agricoli.

Per gli edifici esistenti e non più funzionali all'attività agricola è previsto il possibile recupero subordinato a prescrizioni e condizioni, con possibilità di piccoli ampliamenti se già non confacenti con le esigenze abitative.

Per le aree interessate dal Parco delle Orobie, da Siti di Interesse Comunitario e da Zone di Protezione Speciale non è consentita nessuna nuova edificazione.

### **Aree boschive**

Le aree boschive, risultano individuate in relazione alla coltura in essere, aree boscate, che necessitano di salvaguardia per la loro conservazione sia ambientale-paesaggistica che geologica.

In esse non è prevista nessuna nuova edificazione, salvo il recupero dell'esistente da parte dell'imprenditore agricolo e non; inoltre sono dettate norme per la circolazione motorizzata ed eventuale eliminazione degli elementi vegetazionali.

### **Aree di salvaguardia ambientale e paesaggistica**

Le aree di salvaguardia ambientale e paesaggistica, sono individuate in relazione ai valori ambientali e paesaggistici dettati da vincoli preordinati, ma anche da caratteristiche presenti sul territorio e quindi rilevati e considerati nella redazione del Piano.

In esse non è consentita la nuova edificazione, mentre è ammesso il mantenimento e conservazione dell'esistente.

E' vietata anche l'apertura o realizzazione di nuove strade, salvo casi particolari ed esclusivamente per l'asservimento di attrezzature agricole.

E' fatto altresì obbligo del mantenimento dei manufatti risalenti ad attività agricole originarie.

## 12) LE DESTINAZIONI D'USO

Il PGT, per rispondere alle esigenze di flessibilità che emergono dal tessuto sociale ed economico, si pone l'obiettivo di promuovere, nei limiti della compatibilità ambientale e funzionale, la presenza di una pluralità di funzioni evitando una rigida articolazione funzionale delle diverse zone.

L'articolazione delle destinazioni d'uso prevista dalla normativa di piano prevede le seguenti destinazioni d'uso principali:

- residenziale
- produttiva
- terziaria
- commerciale
- agricola
- servizi.

La destinazione d'uso o di funzione in atto è definita da quanto risulta da atti pubblici o da atti comunque in possesso della pubblica amministrazione.

Anche nel caso di mutamenti di destinazione o di funzione senza opere dovrà sempre essere verificata la conformità alle previsioni del P.G.T., nonché alla normativa in materia igienico-sanitaria, di sicurezza degli impianti, di prevenzione degli incendi, di superamento delle barriere architettoniche, di disponibilità di spazi a parcheggio e sosta, ed a tutte le disposizioni che interessino l'attività o l'uso che si intende insediare.

**La destinazione d'uso residenziale** comprende l'abitazione permanente e la residenza temporanea ed ammette, senza limitazioni quantitative, una serie di usi che risultino compatibili alla preminente funzione residenziale, sotto i vari aspetti e funzioni (accessibilità, sicurezza, spazi di sosta, rumore, odori, ecc).

Le altre funzioni ammesse sono le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq, gli alberghi e le attività ricettive, le attività terziarie, i magazzini e i depositi purché con SLP non superiore a 200 mq, i laboratori artigianali di servizio e non, nei limiti di mq 200 di SLP a condizione che non producano rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo ed i servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Sono invece escluse dalla zona residenziale le attività produttive che producano rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo e le attività agricole.

**La destinazione d'uso produttiva** comprende le attività artigianali, industriali e di deposito ed ammette gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta, la residenza per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia, le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq, i locali pubblici per giochi, spettacoli e svago. Sono escluse la residenza, le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq e le attività agricole.

**La destinazione d'uso terziaria** comprende gli uffici, le attività direzionali, i centri di servizi, le sedi di associazioni e organizzazioni, i centri per il tempo libero, il benessere e lo sport, le attività bancarie, le attività alberghiere e ricettive, le attività di ristorazione, le attività per pubblici esercizi con ammesse le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq, i magazzini ed i depositi purché con SLP non superiore a 200 mq, i laboratori artigianali di servizio fino a 200 mq di SLP; sono escluse la residenza, le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq, i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago e le attività agricole.

**La destinazione d'uso commerciale** comprende le attività destinate al commercio ed alla vendita con superficie di vendita superiore a 150 mq con ammesse le attività previste per la destinazione d'uso terziaria, le attività commerciali all'ingrosso, i magazzini ed i depositi, i piccoli laboratori artigianali di servizio ed i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago.

Sono escluse, la residenza, le attività produttive (salvo nelle zone appositamente specificate dal Piano delle regole) e le attività agricole.

**La destinazione agricola** comprende le funzioni legate alla conduzione del fondo, all'allevamento ed alla silvicoltura e comprende le attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo, le serre, gli annessi necessari alla attività agricola (depositi attrezzi e macchine, silos e serbatoi, locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti del fondo, stalle, ecc.), le abitazioni per i conduttori del fondo, le attività agrituristiche, le attività agricole legate alla promozione dei servizi alla persona ed alla didattica, i servizi tecnologici. Sono escluse la residenza, le attività produttive, le attività terziarie e le attività commerciali.

**I servizi pubblici e/o di interesse pubblico** sono specificati dal Piano dei servizi e comprendono i servizi istituzionali, i servizi per la cultura, lo sport ed il tempo libero, i servizi sociali e sanitari, i servizi per l'istruzione, i servizi religiosi, i servizi tecnologici e i servizi cimiteriali.

### 13) IL PAESAGGIO

La legge Regionale 12/2005, agli articoli 76 e 77, definisce i compiti e le opportunità paesaggistiche del livello comunale in riferimento alla tutela ed alla valorizzazione del paesaggio, per rispondere ai criteri di coerenza ed integrazione con il Piano Paesaggistico Regionale e con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale dettagliando il quadro conoscitivo e propositivo.

In conformità a quanto stabilito dall'articolo 34 della normativa del Piano Paesaggistico contenuto nel Piano Territoriale Regionale della Regione Lombardia, sulla scorta delle analisi compiute, il PGT definisce la carta della sensibilità paesistica dei luoghi dove si individuano gli ambiti, gli elementi ed i sistemi a maggiore o minore sensibilità dal punto di vista paesaggistico. In coerenza con le "Linee guida regionali per l'esame paesaggistico dei progetti" di cui al d.g.r. 11045 dell'8 novembre 2002, il territorio comunale viene classificato secondo cinque livelli di sensibilità (sensibilità bassa, media, elevata, molto elevata) escludendo la molto bassa

Il PGT definisce inoltre per le aree comprese nel sistema ambientale, per i centri e nuclei storici e per gli edifici di interesse storico, artistico nel sistema ambientale prescrizioni paesaggistiche di dettaglio che prevedono, in particolare, la redazione di apposite guide d'intervento.

La fase ricognitiva, presupposto per la tutela e la gestione del paesaggio, è nel PGT articolata in diversi aspetti.

La carta della sensibilità paesistica comunale (tav. B6) evidenzia gli aspetti salienti dal punto di vista ambientale, naturalistico e percettivo.

Fra gli elementi di carattere naturale sono individuate diverse articolazioni delle aree naturali ed agricole, ricavate dallo studio ecologico ambientale allegato al PGT, e le aree a verde pubblico, i giardini privati, le aree da riqualificare dal punto di vista naturalistico, ed è evidenziato il sistema dei corsi d'acqua sia principale che minore.

Fra gli elementi morfologici e percettivi sono evidenziati i crinali, i passi e le scarpate fluviali, oltre ai percorsi e ed ai punti panoramici.

La carta degli elementi percettivi dell'ambiente e del paesaggio individua gli elementi di valenza storica, artistica e culturale presenti sul territorio comunale, evidenziano i seguenti elementi:

- il nucleo storico;
- gli edifici religiosi, i complessi rurali e civili di rilievo storico e culturale;

La definizione degli elementi di rilievo si è basata sulla ricognizione degli elementi vincolati dal Codice dei beni culturali, sulle indicazioni contenuto nell'apparato ricognitivo del PTCP, sull'analisi della cartografia storica (Catasti storici), sulla bibliografia e infine sulla verifica in sito degli elementi individuati.

Il quadro ricognitivo e conoscitivo ha permesso di definire la "Carta di sensibilità del paesaggio" che classifica l'intero territorio comunale in coerenza alle previsioni del PTPR e del PTCP ed ai criteri previsti dal D.G.R. 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti", come segue:

- classe 1 – sensibilità paesistica bassa:
- classe 2 – sensibilità paesistica media:
- classe 3 – sensibilità paesistica alta:
- classe 4 – sensibilità paesistica molto alta:

## **14) ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE**

Sono elementi costitutivi del Piano delle Regole, le presenti Norme e le tavole 3.1-3.2-3.3 "Previsioni di Piano in scala 1:5.000, le tavole 4.1-4.2-4.3 "Previsioni di Piano" in scala 1:2000, oltre agli altri allegati aventi scopo conoscitivo ed informativo, ovvero:

- 1                   – Relazione;
- 2                   – Norme tecniche di attuazione;
- 3.1-3.2-3.3       – Previsione di Piano;
- 4.1-4.2-4.3       – Previsione di Piano;
- 5                   - Analisi e interventi sui nuclei di antica formazione;
- 6.1-6.2-6.3       – Piano Paesistico Comunale – Sensibilità Paesistica;
- 7                   – Reti ecologiche;