



# COMUNE DI SERINA

Provincia di Bergamo

## Piano di Governo del Territorio

PIANO DELLE REGOLE

NORME DI ATTUAZIONE

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

2



## INDICE

### TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1	IL PIANO DELLE REGOLE: FINALITA' E CONTENUTI	3
ART. 2	ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE	4
ART. 3	TUTELA IDROGEOLOGICA DEL TERRITORIO	4
ART. 4	RETE ECOLOGICA REGIONALE	4

### TITOLO II - NORMATIVA GENERALE

ART. 5	MODALITA' DI ATTUAZIONE	6
--------	-------------------------	---

### TITOLO III - PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

ART. 6	DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI	7
ART. 7	SOTTOTETTI	13
ART. 8	LOTTO FUNZIONALE	13
ART. 9	INFRASTRUTTURE VIARIE – DISTACCHI E FASCE DI RISPETTO	14
ART. 10	PARCHEGGI, AUTORIMESSE	14
ART. 11	EDIFICABILITA' ED OPERE DI URBANIZZAZIONE	15
ART. 12	DESTINAZIONI D'USO	16

### TITOLO IV - IL SISTEMA DELLA RESIDENZA

ART. 13	TESSUTO DI ANTICA FORMAZIONE	18
ART. 14	TESSUTO CONSOLIDATO	22
ART. 15	AMBITI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	22
ART. 16	VOLUMETRIE DEFINITE (V.D.)	23
ART. 17	PIANI ATTUATIVI VIGENTI (P.A.C.)	23
ART. 18	VERDE PRIVATO	24
ART. 19	EDIFICI ISOLATI	24

### TITOLO V - IL SISTEMA PRODUTTIVO

ART. 20	ATTIVITA' PRODUTTIVE ED ECONOMICHE	25
ART. 21	TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO	26
ART. 22	PIANI ATTUATIVI VIGENTI (P.A.C.)	26
ART. 23	COMMERCIO ED ATTIVITA' EQUIPARATE	26
ART. 24	DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA E DI FORME COMMERCIALI	27
ART. 25	MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE	28

## **TITOLO VI - IL SISTEMA AGRICOLO AMBIENTALE**

ART. 26	AREE AGRICOLE	30
ART. 27	AREE BOSCHIVE	32
ART. 28	AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA	33

## **TITOLO VII – NORME SPECIFICHE**

ART. 29	AREE DI RISPETTO	35
ART. 30	DEMANIO SCIABILE	36
ART. 31	REALIZZAZIONE DI STRUTTURE TEMPORANEE	36
ART. 32	CHIOSCHI, EDICOLE, IMPIANTI PER DISTRIBUZIONE CARBURANTE E ATTREZZATURE AL SERVIZIO DELLA MOBILITA'	37
ART. 33	MANUFATTI EDILIZI ESISTENTI DIFFORMI DALLE PREVISIONI DEL P.G.T. - DEROGHE	37

## **NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

### **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **ART. 1 – IL PIANO DELLE REGOLE: FINALITA' E CONTENUTI**

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10 della L.R. 11.03.2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni.

Le prescrizioni dello stesso hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il piano delle regole definisce:

- a) all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti residenziali esistenti, suddivisi in:
  - tessuto d'antica formazione
  - tessuto urbano consolidato, quali parti di territorio ove è già avvenuta l'edificazione e/o la trasformazione dei suoli in epoca recente comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) tessuto produttivo
- c) indica gli immobili a tutelati da normativa statale e regionale;
- d) individua le eventuali aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- e) 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;
- f) individua:
  - le aree per la viabilità
  - le aree per i servizi
  - le aree destinate all'agricoltura;
  - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il piano delle regole definisce altresì 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, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

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

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme negli elaborati del Piano di Governo del Territorio, dovranno intendersi modificate con l'entrata in vigore di leggi nazionali e/o regionali contrastanti e prevalenti, con le modalità e forme stabilite dalle sopravvenute norme e leggi in particolare:

- l'attuazione del PGT dovrà tenere in debita considerazione i contenuti del Piano

Territoriale Regionale d'Area "Valli Alpine: le Orobie bergamasche e l'Altopiano Valsassina", adottato con DGR n. X/2134 del 11/07/2014;

- la Carta dei Vincoli del PGT e la documentazione della Componente Geologica Idrogeologica e Sismica del PGT dovranno essere aggiornati con il Reticolo Idrico Minore in fase di approvazione da parte dello STER; inoltre, si ricorda che le scelte urbanistiche del PGT dovranno essere coerenti con le risultanze della Componente geologica e che, pertanto, nessuna edificazione potrà essere consentita nella classe 4 di fattibilità geologica;
- gli interventi di riqualificazione di aree dismesse o critiche e di cambi di destinazione d'uso dovranno essere assoggettati all'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 dei nuovi interventi edilizi;

## **ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI 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", 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;

Le cartografie costituenti il Piano delle Regole, ma altrettanto per il Documento di Piano ed il Piano dei Servizi risalenti al 1993, possono raffigurare luoghi non più reali allo stato attuale, per modificazioni e trasformazioni avvenute; pertanto risulta valido ciò che attualmente è lo stato di fatto o sarà nel tempo di validità del Piano.

## **ART. 3 – TUTELA IDROGEOLOGICA DEL TERRITORIO**

Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale sono soggetti alle norme contenute nella "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. 8/7374/2008 che sono parte integrante della normativa di piano.

Il PGT, individua in conformità con la "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" le aree non soggette a trasformazioni per ragioni idrogeologiche ed idrauliche.

Relativamente alla componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T., il Comune di Serina è dotato dei seguenti studi:

- "COMUNE DI SERINA – ANALISI DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO" redatto dal Dott. geologo Marco Maggi – Luglio 2012.

- "COMUNE DI SERINA - DETERMINAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE SECONDO LA D.G.R. N° 7/7868 E LA D.G.R. N° 7/13950 MODIFICATA DALLA D.G.R. 9/713 DEL 26/10/2010 DELLA REGIONE LOMBARDIA" redatto dal Dott. geologo Gianluca Boffelli – Aprile 2012

Si intendono parte integrante del presente Piano le Carte dei Vincoli, di Fattibilità Geologica per le Azioni di Piano dello studio geologico "COMUNE DI SERINA – ANALISI DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO" in attuazione dell'ART. 57 L.R. 11-03-2005 N.12" redatto dal Dott. geologo Marco Maggi – Luglio 2012

Tutti gli interventi previsti sul territorio devono essere compatibili con i vincoli geologici illustrati e normati nello studio geologico "COMUNE DI SERINA – ANALISI DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO" in attuazione DELL'ART. 57 L.R. 11-03-2005 N.12" redatto dal Dott. geologo Marco Maggi – Luglio 2012

Tutti gli interventi previsti sul territorio devono tener conto delle criticità geologiche individuate e illustrate nello studio geologico ""COMUNE DI SERINA – ANALISI DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO" in attuazione DELL'ART. 57 L.R. 11-03-2005 N.12" redatto dal Dott. geologo Marco Maggi – Luglio 2012

Tutti gli interventi previsti sul territorio devono essere compatibili con le Norme Geologiche di Attuazione, riportate nello studio geologico "COMUNE DI SERINA – ANALISI DELLA COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO" in attuazione DELL'ART. 57 L.R. 11-03-2005 N.12" redatto dal Dott. geologo Marco Maggi – Luglio 2012

Tutti interventi previsti sul territorio che rientrano in zone interessate da vincoli derivanti dalla presenza del reticolo idrico minore sono normati dal regolamento di settore riportato nello studio del reticolo idrico "COMUNE DI SERINA - DETERMINAZIONE DEL RETICOLO IDRICO MINORE SECONDO LA D.G.R. N° 7/7868 E LA D.G.R. N° 7/13950 MODIFICATA DALLA D.G.R. 9/713 DEL 26/10/2010 DELLA REGIONE LOMBARDIA" redatto dal Dott. geologo Gianluca Boffelli – Aprile 2012

## **ART. 4 – RETE ECOLOGICA REGIONALE**

Le edificazioni ammesse dal Piano delle Regole interessanti elementi di primo livello della Rete Ecologica Regionale, dovranno prevedere la definizione ed attuazione di specifiche misure di mitigazione e/o compensazione volte alla minimizzazione della frammentazione ecologica, quali:

- 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 il mantenimento di spazi aperti tra i diversi lotti, anche prevedendo una continuità tra le aree di verde pertinenziale con perimetrazioni costituite da siepi arbustive e/o arboreo-arbustive di specie autoctone e coerenti con il contesto;
- il mantenimento e/o 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, ecologicamente coerente con il contesto, l'utilizzo di recinzioni permeabili alla fauna e la limitazione dei fenomeni di impermeabilizzazione del suolo;

## **TITOLO II - NORMATIVA GENERALE**

### **ART. 5 – MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Il Piano delle Regole si attua:

- mediante approvazione di piani attuativi quali strumenti urbanistici di dettaglio, preventivi all'ottenimento dei titoli abilitativi;
- in forma diretta, previo ottenimento dei titoli abilitativi;

Sono titoli abilitativi a costruire, in conformità alle disposizioni di legge vigente:

- il permesso per costruire di cui agli artt. 33 e successivi della L.R. 12/2005;
- il permesso per costruire convenzionato, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/2005;
- la D.I.A. (Denuncia di Inizio Attività) di cui agli articoli 41 e 42 della L.R. 12/2005;
- la S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) di cui all'art. 49 della L. 122/2010 e s.m.i.
- la C.I.A.L. (Comunicazione Inizio Attività Libera) ai sensi art. 6 comma 1 e 2 del D.Lgs 380/2001

Il titolo abilitativo diretto costituisce modalità attuativa ordinaria degli interventi negli ambiti del tessuto urbano consolidato, negli edifici del tessuto di antica formazione, nelle aree edificabili libere interne all'edificato, nelle componenti del Sistema dei servizi, negli interventi in zona agricola.

Gli interventi soggetti all'approvazione di Piani Attuativi o di Permessi per Costruire Convenzionati dovranno prevedere apposita Convenzione e definiti sulla base di principi e delle regole della perequazione e della compensazione urbanistica, in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

Gli impegni assunti con permesso per costruire convenzionato possono essere contenuti alternativamente da:

- convenzione, sottoscritta, oltre dal soggetto attuatore, anche dal Responsabile dell' U.T. ;
- atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore;

In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni assunti deve essere preventivamente approvato dalla Giunta Comunale, e successivamente trascritto presso i registri immobiliari.

Nel caso di, demolizione e ricostruzione, ricostruzione, o notevole trasformazione degli edifici, il Comune potrà, anche senza ricorrere a Piano Attuativo, richiedere la presentazione di un progetto planivolumetrico esteso all'area oggetto d'intervento e, se del caso, imporre la rettifica di allineamenti o concedere al deroga sulle distanze dai sedimi pubblici.

All'interno dei perimetri delle aree interessate da strumenti di pianificazione attuativa e/o assoggettati a permesso per costruire convenzionato, i diritti edificatori in essi generati sono da ripartirsi, tra gli aventi titolo, in proporzione alle consistenze fondiari delle singole aree di proprietà.



## TITOLO III - PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

### ART. 6 - DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

L'utilizzazione edificatoria del suolo (edificazione ed urbanizzazione) è regolata utilizzando i seguenti indici, parametri e definizioni:

#### 6.1 Superficie Territoriale (St)

È la superficie complessiva di un'area perimetrata dal Piano delle Regole sulla quale agisce una previsione unitaria di intervento; essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature e infrastrutture, delle zone verdi, pubbliche e private, nonché delle fasce verdi di rispetto e delle zone di rispetto delle strade.

#### 6.2 Superficie zonale (Sz)

È la superficie totale di un'area campeggiata nella tavola di Piano da segno uniforme, comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria.

#### 6.3 Superficie fondiaria (Sf)

È la superficie netta del lotto edificabile, ovvero la residua area risultante dalla superficie territoriale o zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto.

#### 6.4 Rapporto di utilizzazione

È il rapporto tra la Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) e la superficie alla quale essa è attribuita, si esprime in mq/mq.

Essa può essere così individuata:

Rapporto di utilizzazione territoriale (It) - È il rapporto tra la S.l.p. complessiva edificabile e la superficie territoriale dell'area soggetta ad intervento unitario.

Rapporto di utilizzazione zonale (Iz) - È il rapporto tra la S.l.p. complessiva edificabile e la superficie zonale.

Rapporto di utilizzazione fondiaria (If) - È il rapporto tra la S.l.p. edificabile e la superficie netta del lotto, ovvero il rapporto tra la S.l.p. complessiva edificabile in un'operazione di intervento unitario e la superficie dell'area risultante dalla superficie territoriale o zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria o secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto.

#### 6.5 Rapporto massimo di copertura (Rc)

È il rapporto misurato in percentuale tra l'area coperta e l'intera area del lotto.

#### 6.6 Superficie coperta (Sc)

Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato computata al lordo degli sporti, per la parte eccedente la sporgenza di cui al comma successivo.

Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo, le gronde, i balconi purché non sporgano dalla parete oltre ml. 1.50 e le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi pedonali agli edifici;

## **6.7 Rapporto di impermeabilizzazione**

E' il rapporto fra la superficie impermeabilizzabile e la superficie lorda dell'area di intervento, comprendendosi nel computo le eventuali fasce di rispetto in fregio al lotto medesimo e non può essere inferiore al 30% per le aree residenziali.

La superficie impermeabilizzabile è la superficie massima che è possibile rendere impermeabile sia con coperture che con semplice pavimentazione.

Le pavimentazioni parzialmente permeabili sono computate secondo il loro effettivo grado di permeabilità.

## **6.8 Distacco minimo dai confini (Dc)**

È la distanza degli edifici dai confini circostanti dal lotto, misurata a squadra e a raggio e quantificata per tutti gli interventi in 5,00 ml. E' sempre comunque ammessa l'edificazione a confine.

Nel caso di realizzazione a confine di costruzioni, il richiedente dovrà presentare un atto di accordo con il confinante.

Non sono considerati ai fini della distanza dai confini, le costruzioni seminterrate, emergenti dal terreno naturale sino ad un'altezza massima di mt. 1,50, calcolata all'estradosso della soletta di copertura.

## **6.9 Distacco minimo fra edifici (De)**

È la distanza degli edifici fra loro misurata a squadra. Non sono considerati rilevanti, agli effetti delle distanze tra edifici, i fabbricati accessori la cui altezza non superi i ml. 2,40 all'imposta esterna della gronda.

## **6.10 Distacco Minimo dalle strade (Ds)**

E' la distanza degli edifici dal ciglio delle strade misurata a squadra e a raggio (come da art. 2 del D.M. 1 aprile 1968), inteso questo ultimo come la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali (parapetti, arginelle o simili).

Il distacco minimo dalle strade è riferito a quanto stabilito dal D.P.R. 16.12.1992 n° 495.

E', sempre ammessa l'edificazione con distanze inferiori a quelle previste dal primo comma qualora gli edifici si adeguino ad allineamenti precostituiti da edifici già esistenti.

Nel caso di costruzioni completamente interrate deve essere rispettata la distanza minima dal confine stradale di ml. 3,00.

## **6.11 Altezza degli edifici (H)**

Per altezza degli edifici si intende l'altezza misurata verticalmente sul fronte più alto della costruzione in progetto, compresa fra il piano di spiccato e la quota d'imposta esterna della gronda più alta o punto più alto del coronamento nel caso di edifici senza gronda.

La pendenza della copertura dei tetti non dovrà superare il 40%.

Per piano di spiccato della costruzione si intende la quota di spiccato del fronte a valle nel suo punto più basso, a terreno sistemato.

Nel caso di edifici risultanti da aggregazione di corpi di fabbrica. (edifici contigui, case a schiera ecc.) l'altezza massima sarà riferita ad ogni corpo di fabbrica.

Generalmente il profilo del terreno sistemato dovrà coincidere con quello naturale,

ovvero dovranno essere evitate realizzazioni di riporti o formazione di depressioni: eccezionalmente sarà ammessa la modifica del profilo naturale del terreno, che dovrà essere motivata e supportata da elementi concreti che evidenzino l'impossibilità di diverso intervento sul territorio.

In presenza di terreni con forte acclività, sarà possibile prevedere una sistemazione esterna del fabbricato mediante costruzione di muri di sostegno con paramento esterno in pietrame a vista ed altezza massima di mt 2.00 per la formazione di terrazzamenti, che potranno essere eretti anche a confine della proprietà; in tal caso, non saranno considerati costruzione agli effetti delle norme per le distanze dai confini e dai fabbricati.

Qualora siano previste autorimesse interrato o seminterrate poste fuori o interne al perimetro del fabbricato e l'ingresso alle stesse avvenga attraverso un tunnel, ubicato anche in facciata principale o laterale dell'edificio non si terrà conto della maggiore altezza della parte del fronte interessata dall'ingresso di cui sopra, purchè per la restante parte sia rispettata quella prescritta.

## **PARAMETRI E DEFINIZIONI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE**

### **6.12 Rapporto di utilizzazione fondiaria (Uf)**

E' il rapporto tra la superficie lorda di pavimento (slp) ammissibile e la superficie del lotto edificabile.

Si esprime in mq./mq.

### **6.13 Superficie lorda di pavimento (Slp)**

E' la somma delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali, ivi comprese le eventuali scale esterne ed interne di accesso agli alloggi o ai sottotetti quand'anche questi non siano abitabili ad esclusione di quelle colleganti il piano interrato o seminterrato se adibito a locali accessori.

Dal computo sono quindi escluse:

- a)** le superfici dei box interrati e seminterrati, posti internamente o esternamente al perimetro dell'edificio, purchè questi non fuoriescano dal piano di spiccato mediamente non più di ml. 1,00 misurati all'intradosso della soletta di copertura, ed non abbiano altezza interna libera superiore a mt 2.30;
- b)** Le superfici dei locali interrati e seminterrati purchè non siano destinati ad attività produttive, attività terziarie o abitative, ma siano esclusivamente vani accessori con caratteristiche non abitabili, (locali caldaia, contatori, cantinati, ripostigli, ecc.), non fuoriescano dal piano di spiccato del terreno mediamente non più di ml. 1,00 misurati all'intradosso della soletta di copertura e non abbiano altezza interna libera superiore a ml. 2,30.
- c)** Le superfici dei sottotetti o parte di essi, ricavati sotto la copertura inclinata del fabbricato, che abbiano una altezza max in colmo di mt. 2,40 e media non superiore a mt. 1,80, calcolata da quota pavimento all'intradosso della struttura portante.
- d)** I balconi, le logge e porticati nei seguenti casi:
  - quando siano aperti su due o tre lati;
  - quando siano chiusi su tre lati, e le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a ml. 1,50 oppure quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 8.

- e) le costruzioni decorative ed accessorie dei giardini, nella misura massima del 4% della superficie scoperta del lotto e comunque con una superficie massima di mq 15, che dovranno distare mt 3,00 dal confine del lotto, avere un'altezza media max di mt 2,40.

#### **6.14 Superfici destinate ad attività diverse dalla residenza**

Le superfici destinate ad attività produttive e terziarie ove ammissibili, sono (ai soli effetti del computo della s.l.p. ammissibile di cui alla presente norma) considerate come superfici residenziali.

#### **6.15 Calcolo delle volumetrie teoriche ai fini del dimensionamento del Piano delle Regole**

Il volume teorico degli edifici negli insediamenti residenziali è calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica pari a mt. 3,00 per ogni piano per la superficie residenziale complessiva come calcolata al punto precedente.

La determinazione delle reali possibilità edificatorie di ciascuna superficie fondiaria di ogni zona omogenea residenziale dovrà essere fatta con la sola ed esclusiva applicazione del "rapporto di utilizzazione" indicato.

#### **6.16 Altezza lorda teorica dei piani ai fini del computo della volumetria.**

Rappresenta l'altezza da utilizzarsi al fine del calcolo del volume di ogni singolo piano abitabile ed è fissata in ml. 2,90 e viene applicata per la determinazione della volumetria complessiva alla s.l.p. totale di progetto.

Tale calcolo sarà utilizzato per l'applicazione degli oneri di urbanizzazione e del calcolo degli spazi di parcheggio di cui alla legge 122/89 o comunque per l'applicazione di altre eventuali normative specifiche che richiedano riferimento a parametri di natura volumetrica.

#### **6.17 Distacchi e distanze.**

I distacchi e le distanze degli edifici tra loro, dai confini e dalle strade sono quelli previsti dal DM. 01.04.1968 n° 1404 dal D.M. 02.84.1968 n° 1444, nonché da quanto stabilito dal D.p.R. 16.12.1992 n° 495, da misurarsi a squadra e a raggio, salvo diverse prescrizioni specificatamente individuate nelle Norme di Piano relative a ciascun insediamento.

Nel caso di distanze dai confini inferiori mt. 5,00 dovrà essere presentato dal richiedente un atto di accordo con il confinante.

Comunque tale possibilità non sarà consentibile qualora venga a determinare distanze tra pareti finestrate di edifici, esistenti o erigendi, inferiori a ml 10,00.

#### **6.18 Recupero del patrimonio edilizio esistente.**

Sono sempre ammessi interventi soggetti a Piano di Recupero anche se non individuati o in alternativa permessi per costruire convenzionati.

Negli interventi relativi a Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente o in qualsiasi altro intervento di recupero, la s.l.p. ammissibile nelle operazioni di demolizione e ricostruzione è determinata dal valore ottenuto dividendo il volume fisico del fabbricato per il dividendo 2,90.

#### **6.19 Norme generali relative alle zone residenziali, con esclusione del tessuto di antica formazione.**

I materiali da impiegare nelle parti esterne dei fabbricati e nelle opere per la sistemazione del lotto dovranno essere di norma i seguenti:

per le facciate: pietra a spacco a vista, intonaco in tinta pastello, rivestimenti in legno, parapetti di balconi e terrazzi in legno e/o ferro;

le canne fumarie in facciata dovranno essere rivestite con muratura e con finitura come le facciate;

per le coperture: tetto preferibilmente a due falde, gronde in legno, manto di copertura in ardesia, tegole a canale in cotto, tegole di cotto o cemento colorate in tinta ardesia o cotto;

per la sistemazione

del lotto: piantumazione con alberi di medio e alto fusto di tipo autoctono;

siepi, recinzioni in legno o in ferro con esclusione delle reti metalliche sui lati prospicienti aree pubbliche e/o di uso pubblico;

muri di sostegno con paramento esterno in pietra a vista limitando al minimo le parti in calcestruzzo, muri di recinzione con altezza ridotta e con paramento in pietra a vista sui lati che prospettano su aree pubbliche e/o di uso pubblico e comunque esposti in luoghi ben visibili.

Il paramento in pietra a vista dovrà essere eseguito con pietra a spacco, con l'esclusione di pietre e lastre per pavimenti e rivestimenti.

Nelle aree scoperte: sono consentite costruzioni decorative ed accessorie dei giardini, nella misura massima del 4% della superficie scoperta del lotto e comunque con una superficie massima di mq 15; dovranno distare minimo mt 3,0 dal confine del lotto, avere un'altezza media max in colmo di mt. 2.50.

La copertura dovrà essere inclinata e realizzata con materiali tipici della zona residenziale, eventuali tamponamenti laterali dovranno essere in legno (ad eccezione della struttura portante); tali costruzioni non saranno determinanti per la distanza di eventuali edificazione dei lotti confinanti.

La realizzazione di pergolati e berceaux per rampicanti non potranno avere in alcun tipo di copertura e rispettare le distanze dai confini del punto precedente.

## **PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE NELLE ZONE PRODUTTIVE**

Per tali zone valgono gli indici e parametri precedentemente riportati, ad eccezione di quanto di seguito specificato:

### **6.20 Altezza.**

E' calcolata come al punto 3.11, esclusi i volumi tecnici e gli impianti di smaltimento dei fumi.

La realizzazione di volumi tecnici o per impianti tecnologici eccedenti le altezze massime consentite, potrà essere consentita per particolari motivi ed in presenza di documentata dimostrazione che tali volumi siano essenziali al ciclo produttivo o alla salvaguardia ecologica, previo valutazioni per l'aspetto d'impatto ambientale e paesistico.

### **6.21 Superficie Lorda di Pavimento (Slp)**

E' la superficie massima come definite dall'Art. 3.13, dalle strutture e dai fabbricati adibiti all'attività produttiva, con esclusione delle pensiline per la protezione del piano di carico e degli accessi, delle strutture completamente interrato ovvero sotto profilo naturale del terreno o a sistemazione avvenuta del terreno, purchè non adibite alla produzione.

### **6.22 Rapporto di impermeabilizzazione**

E' il rapporto fra la superficie impermeabilizzabile e la superficie lorda dell'area di intervento, comprendendosi nel computo le eventuali fasce di rispetto in fregio al lotto medesimo non può essere inferiore al 15%, per le nuove realizzazioni, e di 0,10 per gli edifici esistenti.

La superficie impermeabilizzabile è la superficie massima che è possibile rendere impermeabile sia con coperture che con semplice pavimentazione.

Le pavimentazioni parzialmente permeabili sono computate secondo il loro effettivo grado di permeabilità.

## **ART. 7 - SOTTOTETTI**

Il recupero di sottotetti a fini abitativi è regolamentato dalla L.R. 11.03.2005 n° 12 e s.m. ed i.;

A termini di quanto stabilito dall'art. 65 comma 1 bis della L.R. 12/2005 come modificata e integrata con L.R. 20/2005 si prescrive l'esclusione dalla possibilità del recupero dei sottotetti ai fini abitativi delle seguenti parti del territorio, tipologie di edifici o interventi secondo le seguenti casistiche:

- ambiti assoggettati a piani attuativi, previsti dal P.G.T.;
- zone ricomprese in classe di fattibilità 4 e definite "Aree geologicamente inedificabili" dallo Studio di Fattibilità geologica allegato al Documento di Piano;

In tal senso come stabilito dalla L.R. 12/2005 come modificata e integrata con L.R. 20/2005, la possibilità del recupero dei sottotetti ai fini abitativi potrà avvenire applicando secondo le prescrizioni sottoriportate, in relazione alla suddivisione in tessuti del territorio e alla tipologia degli edifici:

### Tessuto di antica formazione:

si esclude la possibilità di recupero del sottotetto ai fini abitativi, qualora comporti soprizzo dell'edificio con aumento delle altezze di gronda, di colmo e pendenza delle falde, ammettendola pertanto esclusivamente qualora venga contenuto all'interno dell'involucro edilizio esistente;

### Tessuto Residenziale Consolidato, Verde privato, Immobili isolati:

è ammessa la possibilità di recupero del sottotetto ai fini abitativi, qualora l'intervento comporti soprizzo dell'edificio con altezza max non superiore a quanto ammesso in tale zona;

è invece ammesso qualora venga contenuto all'interno dell'involucro edilizio esistente;

### Tessuto Agricolo:

è ammessa la possibilità di recupero del sottotetto ai fini abitativi, qualora l'intervento comporti soprizzo dell'edificio con altezza max non superiore a quanto ammesso in tale zona;

è invece ammesso qualora venga contenuto all'interno dell'involucro edilizio esistente;

Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, soccombono all'obbligo di reperimento di spazi a parcheggio pertinenziali di proprietà e/o diritto di superficie o nell'impossibilità è obbligo la monetizzazione degli stessi.

## **ART. 8 - LOTTO FUNZIONALE**

Si definisce lotto funzionale, di un insediamento esistente o di progetto all'interno della medesima area omogenea, l'area complessiva, anche se costituita da più mappali, sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nel suo complesso (edificio principale e fabbricati accessori).

Il lotto funzionale è quindi costituito da tutte le particelle catastali su cui insistono i fabbricati principali e accessori di un complesso edilizio, incluse le pertinenze cortilizie.

Allo stesso modo fanno parte del lotto funzionale anche le aree esterne al complesso o all'edificio, anche se catastalmente distinte, qualora le possibilità edificatorie di queste siano state utilizzate per la determinazione della volumetria dei fabbricati medesimi.

## **ART. 9 - INFRASTRUTTURE VIARIE – DISTACCHI E FASCE DI RISPETTO**

I tracciati e le tipologie per le infrastrutture viarie indicate nelle tavole del PGT hanno valore prescrittivo, potranno subire in sede di progettazione esecutiva, adeguamenti tecnici.

Le fasce di rispetto a lato delle infrastrutture viarie in progetto e/o esistenti hanno valore prescrittivo e non potranno essere edificate anche in sottosuolo.

Le linee di arretramento indicate con apposito segno grafico indicano il limite massimo entro cui non possono essere realizzati edifici, sono altresì ammesse a distanza di mt. 3,00 dal ciglio esistente o dalla sezione di progetto dell'infrastruttura le sole recinzioni.

## **ART. 10 - PARCHEGGI, AUTORIMESSE.**

### **PARCHEGGI PUBBLICI**

I parcheggi pubblici sono localizzati sulle tavole del Piano dei Servizi, ovvero da questo sono previsti come operazioni aggregate all'interno dei Piani Attuativi e negli ambiti assoggettati a Permesso per Costruire Convenzionato.

La loro superficie è fissata nelle N.T.A. del Piano dei Servizi, e le localizzazioni entro il perimetro degli ambiti assoggettati a intervento convenzionato concorrono alla dotazione della superficie totale degli standards previsti nei singoli interventi.

Per zone di parcheggio si intendono le zone di sosta effettiva di automezzi e i relativi spazi di manovra e per esse dovrà essere data dimostrazione grafica degli spazi di accesso, questi ultimi non vengono tuttavia computati ai fini del calcolo degli standards, solo quando si tratti di scivoli o corselli.

### **PARCHEGGI PRIVATI**

In materia di parcheggi privati dovranno comunque essere rispettate le prescrizioni delle Leggi vigenti in materia.

I nuovi fabbricati aventi destinazione residenziale o esistenti e oggetto di intervento edilizio nelle zone residenziali dovranno essere dotati della quantità minima di 1 mq. ogni 10 mc di volume, di parcheggio coperto o scoperto delle autovetture.

Tale dotazione potrà essere reperita nell'area di pertinenza o in zona limitrofa ad essa.

Eventuale impossibilità al recupero dovrà essere opportunamente dimostrata, in tal caso si procederà alla monetizzazione degli stessi.

Per le strutture destinate a ricettività turistica, quali, agriturismi, bed end breakfast, alberghi, pensioni, motels, ecc; sia nel caso di nuove costruzioni che di ampliamenti, o di trasformazioni d'uso, dovrà essere realizzato un posto macchina per ogni camera o per ogni nuova camera aggiunta nel caso di ampliamenti.

Per le nuove strutture, o parti di fabbricati, destinate ad attività commerciale, para-commerciale, dovranno essere realizzati spazi a parcheggio e sosta autovetture, pari a 1 mq/1mq di S.I.p.

Per le strutture o parti di fabbricati, destinati a direzionale (uffici) ed attività artigianali di servizio (es. parrucchiere) dovranno essere realizzati spazi a parcheggio e sosta autovetture pari a un minimo di 1 mq/2 mq di S.I.p.

Per strutture produttive dovranno essere realizzati idonei spazi di sosta e parcheggio per autovetture, sufficienti ad sostare e ricevere quanto necessario per le maestranze e dirigenziale.



Tali parcheggi privati e pertinenziali dovranno essere realizzati in posizione direttamente accessibile dalla viabilità pubblica o privata di accesso al lotto.

Nell'ambito del Tessuto di antica formazione e nelle zone residenziali consolidato, potranno essere derogate le indicazioni di cui ai punti precedenti, qualora la conformazione dell'area oggetto di intervento, o la presenza di fabbricati che si intendono o che si devono mantenere, non consenta il rispetto delle prescrizioni di cui sopra, con conseguente monetizzazione delle superfici richieste.

## **ART. 11 - EDIFICABILITÀ ED OPERE DI URBANIZZAZIONE**

L'edificabilità delle aree e/o trasformazione con cambio di destinazione d'uso di fabbricati, è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi indispensabili, o comunque prevista come nei seguenti casi:

- ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia programmata dall'Amministrazione Comunale;
- ove i titolari di titolo a costruire si impegnano a realizzare direttamente le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione, compreso la fognatura e depurazione secondo leggi vigenti in materia.

Gli strumenti attuativi devono prevedere la dislocazione e realizzazione degli spazi destinati alle urbanizzazioni primarie e secondarie nei luoghi e nelle quantità definite dal Piano dei Servizi e dalle presenti norme.

Nel caso che tali aree non siano individuate dalla cartografia del P.G.T., all'interno dei perimetri degli strumenti attuativi prescritti, è consentita la monetizzazione degli spazi destinati all'urbanizzazione primaria e secondaria, rispetto alle quantità previste dal Piano dei Servizi, fermo restando che non è possibile la monetizzazione degli spazi destinati a parcheggi pubblici.

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria, pertinenti all'area di trasformazione urbanistica nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Alla richiesta di scomputo dovrà altresì essere allegato schema di massima di progetto e computo metrico estimativo redatto sulla base del bollettino dei prezzi di riferimento delle opere edili della CCIAA della Provincia di Bergamo, in vigore al momento della richiesta, con applicazione di una riduzione del 10%.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono identificate nell'ordine dall'art. 44 commi 3 e 4 della L.R. 12/2005.

## ART.12 - DESTINAZIONI D'USO

Il PGT, per rispondere alle esigenze di flessibilità che emergono e sono contenute nel tessuto sociale ed economico, promuove, 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.

## **TITOLO IV - IL SISTEMA DELLA RESIDENZA**

### **ART .13 - TESSUTO DI ANTICA FORMAZIONE**

Tali zone comprendono parti del territorio interessate da agglomerati urbani di carattere storico, artistico, monumentale e di interesse ambientale e quindi sottoposte a conservazione e tutela, per quanto riguarda non solo il patrimonio architettonico, ma anche l'ambiente fisico e urbano.

#### **13.1 – Strumenti e modalità di intervento**

Tutti gli interventi edilizi sono subordinati a Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività.

Nel caso di modifica di destinazione d'uso parziale o totale o di aumenti di volumetria se previsti nel P.G.T., dovranno essere attuati con Piano di recupero ai sensi della legge 457/78 o con Permesso di Costruire convenzionato, ove si dovranno prevedere, reperire o monetizzare gli standards urbanistici aggiuntivi in relazione al cambio di destinazione d'uso o dell'aumento del peso insediativo.

#### **13.2 – Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti nelle Zone A**

L'Allegato B5 individuano gli interventi ammessi sugli edifici delle zone A.

Essi sono:

#### **GRADO 1° - EDIFICI SOGGETTI A TUTELA ASSOLUTA**

Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

Sono esclusi gli interventi di ristrutturazione interna ed esterna nonché qualsiasi intervento di demolizione salvo la rimozione delle eventuali superfetazioni.

#### **GRADO 2° - EDIFICI SOGGETTI A RESTAURO DELL'INVOLUCRO ESTERNO, ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO E DEI CARATTERI TIPO-MORFOLOGICI DELL'ORGANISMO ARCHITETTONICO, NONCHE' DEGLI ELEMENTI STILISTICI DECORATIVI ESTERNI ED INTERNI**

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c, art. 3 D.P.R. n.380/2001 nonché di interventi di modifiche interne delle singole unità immobiliari con possibilità di accorpamento o suddivisione delle stesse.

Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico documentario.

Le murature interne portanti e di impianto originario dovranno essere mantenute.

#### **GRADO 3° - EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO, A RESTAURO DELL'INVOLUCRO ESTERNO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE E DELLE APERTURE**

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d, art. 3 D.P.R. n.380/2001.

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificare i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri e alla riallocazione dei percorsi verticali ed orizzontali.

E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e dei momenti storico artistici e architettonici di epoche successive.

Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario.

Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero di falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo, delle imposte ed il tipo di manto di copertura.

Sono ammesse le aperture in falda ma non sono ammesse terrazze in falda.

#### **GRADO 4° - EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO, DEGLI ELEMENTI DI IMPIANTO COMPOSITIVO ED AL MANTENIMENTO DEI CARATTERI DELLE COPERTURE**

Tali edifici possono essere oggetto di tutti gli interventi di cui alle lettere a-b-c-d, art. 3 D.P.R. n.380/2001.

Per gli interventi di ristrutturazione è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne e dei caratteri compositivi delle facciate (numero e tipo dei fori, allineamenti delle aperture, ecc.); sono tuttavia ammesse integrazioni delle aperture qualora esse si mantengano all'interno dello schema compositivo costituendone elementi mancanti; allo stesso modo possono essere riformate aperture non originarie di dimensioni difformi da quelle caratterizzanti la cortina e purchè si inseriscano correttamente nella logica compositiva della facciata.

E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e dei momenti storico architettonici di epoche successive.

Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo, delle imposte ed il tipo di manto di copertura.

Sono ammesse le aperture in falda ma non sono ammesse terrazze in falda.

#### **GRADO 5° - EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE CON POSSIBILITA' DI MODIFICA DELLE APERTURE E DEGLI ELEMENTI NON SIGNIFICATIVI DELLE COPERTURE**

Tali edifici possono essere oggetto di tutti gli interventi di cui alle lettere a-b-c-d, art. 3 D.P.R. n.380/2001.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è comunque prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture.

Le coperture potranno essere modificate nel numero ed andamento delle falde, quando queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale.

Sono ammesse anche terrazze in falda purchè i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza.

E' comunque sempre obbligatoria la formazione delle gronde esterne.

#### **GRADO 6° - EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE ANCHE CON MODIFICA DELLE APERTURE E DELLE COPERTURE**

Valgono per questi edifici tutte le Norme di cui al 5° grado con possibilità di modifica totale de caratteri delle coperture

#### **GRADO 7° - EDIFICI SOGGETTI A LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE, CON MANTENIMENTO DEI CARATTERI SIGNIFICATIVI DI ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'AREA E DELL'IMPIANTO PLANIMETRICO DEGLI EDIFICI**

Per tali edifici sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a-b-c-d, art. 3 D.P.R. n.380/2001 nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione.

Gli interventi di ricostruzione dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli involuipi dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area.

#### **GRADO 8° - EDIFICI O PARTI DI ESSI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTE O ESTRANEI AI CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate nel grado 7° con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza.

#### **GRADO 9° - MANUFATTI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI**

Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano gli interventi di restauro e/o di ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso.

### **13.3 – Norme Generali**

Ogni intervento comportante ristrutturazione

- a) dovrà essere anticipato da indagine stratigrafica all'intonaco di facciata (se esistente) atta ad individuare elementi originari coperti, con obbligo di restauro anche con parziale ricostruzione per essere portati alla luce.
- b) tutti gli interventi realizzati sulle parti esterne degli edifici vanno eseguiti nel rispetto dei materiali originari e tradizionali, sia per le costruzioni (pietra, intonaci, laterizi ecc.) sia per quanto riguarda i colori dominanti, sia per quanto attiene a infissi, porte e balconi, scale esterne e balaustre, tetti e coperture , ecc; i tetti dovranno avere gronde in legno e copertura in coppi.
- c) tutti gli interventi realizzati sulle parti esterne degli edifici, devono uniformarsi

all'ambiente circostante e alle caratteristiche architettoniche del centro storico, nella scelta dei materiali, nei colori dominanti, nelle finiture e negli elementi decorativi.

- d) Nelle operazioni di restauro, di risanamento conservativo devono essere eliminate le alterazioni deturpanti, le superfetazioni, le suddivisioni interne, gli annessi senza valore di epoca recente lesivi dei valori storici e architettonici degli edifici.  
In caso di crollo o di demolizione non autorizzata è d'obbligo il ripristino dello stato originale utilizzando gli stessi materiali.
  
- e) Le insegne, i tabernacoli con immagini religiose, i frammenti decorativi architettonici pittorici e scultorei, le lapidi, le targhe varie, i pozzi le fontane ecc. nonché l'arredo di negozi ed esercizi commerciali realizzati prima del 1930, che costituiscano un episodio significativo di vita e di costume, devono essere ripristinati e conservati in loco.  
La insegne di interesse pubblico, stradali e di negozi sia per collocazione che per dimensioni e materiali devono armonizzare con l'ambiente.  
Le pavimentazioni stradali, i vicoli, i passaggi pedonali e privati, le mulattiere devono essere mantenute e ripristinate con l'impiego dei materiali tradizionali quali acciottolato e mattonato, blocchetti di pietra, masselli e lastre di arenaria ecc.

#### **13.4 – Limiti di densità edilizia di altezza degli edifici, di distanza tra i fabbricati**

Tali limiti sono regolati in base al DM 1444/1969

**Densità edilizia:** per le operazioni di risanamento conservativo ed altre analoghe, le densità edilizie di zona non possono superare quelle preesistenti, computate senza tener conto delle sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico-artistico.

**Altezza degli edifici:** per le operazioni di risanamento conservativo non è consentito superare le altezze degli edifici preesistenti computate senza tener conto delle sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.

Per eventuali modifiche, trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti di carattere storico-artistico.

#### **13.5 – MODIFICA DEI GRADI DI INTERVENTO**

I gradi di intervento definiti dal precedente articolo sono elementi cogenti di carattere generale che stabiliscono le possibilità di intervento per ogni singola operazione edilizia.

Tali gradi sono modificabili in via ordinaria mediante procedura di variante al PdR o in via alternativa, con espressione di giudizio di globalità da parte della Giunta Comunale, previa acquisizione del parere della Commissione Paesaggio.

## **ART. 14 - TESSUTO CONSOLIDATO**

Le aree del Tessuto residenziale consolidato interessano in prevalenza l'edificato e l'urbanizzazione esistente del territorio urbanizzato.

Destinazioni: Residenziali, nonché le relative destinazioni complementari e compatibili. Sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità alla zona residenziale e di parcheggio.

Modalità di intervento: Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo, di ristrutturazione e di ampliamento che non alterino la tipologia edilizia.

Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione mediante intervento solo con permesso per costruire convenzionato.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore.

Nelle del tessuto residenziale consolidato valgono i seguenti indici e parametri:

- Uf - Rapporto di utilizzazione fondiaria: 0,35 mq./mq
- H - Altezza degli edifici: 9,00 ml
- RC - Rapporto massimo di copertura: 30%

## **ART. 15 – AMBITI RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO**

Le aree degli ambiti residenziali di completamento interessano l'edificazione e l'urbanizzazione dei singoli lotti liberi, con destinazione residenziale, nonché le relative destinazioni complementari e compatibili.

Per alcuni lotti, descritti negli elaborati grafici, il rilascio di Permesso di Costruire è subordinato a convenzionamento (P.C.C.).

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore.

Gli interventi sono soggetti ai seguenti indici e parametri:

- Uf - Rapporto di utilizzazione fondiaria: 0,25 mq./mq
- H - Altezza degli edifici: 8,50 ml
- RC - Rapporto massimo di copertura: 30%



## ART. 16 – VOLUMETRIE DEFINITE (V.D.)

Il Piano delle regole individua alcune aree inedificate sulle quali è prevista la realizzazione di edifici residenziali per quantità volumetriche che vengono predefinite, indipendentemente della superficie fondiaria di riferimento, secondo la tabella qui allegata.

Gli interventi potranno essere attuati esclusivamente con permesso per costruire convenzionato, e dovranno prevedere il reperimento o monetizzazione se accettata dall'A.c. della dotazione di standards urbanistici nella misura prevista dal Piano dei Servizi.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore.

Fatta salva la quantità edificatoria di cui alla tabella riportata, dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- H - Altezza degli edifici: 8,50 ml
- RC - Rapporto massimo di copertura: 30%

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 Dante	150

## ART. 17 – PIANI ATTUATIVI VIGENTI (P.A.C.)

Per gli interventi in zone già oggetto di pianificazione attuativa, e/o di convenzione relativa a PA vigenti, sono confermati gli indici, parametri edilizi e le norme previste dai PA e convenzioni stesse.

Gli interventi previsti nei singoli piani vengono confermati nei contenuti piani-volumetrici e di destinazione previste, anche se in contrasto con le nuove previsioni, fino alla scadenza naturale o dell'eventuale proroga da parte del Consiglio Comunale.

Trascorso tale termine entreranno in vigore gli indici e parametri delle presenti norme.

## **ART. 18 - VERDE PRIVATO**

Le aree a Verde privato sono individuate con specifica campitura grafica uniforme.

In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti.

Eventuali edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a,b,c,d dell'art.3 del DPR 380/2001 e dell'art. 27 della L.R. 12/2005.

Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere autorizzate solo per mezzo di permesso per costruire convenzionato.

Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria "né di superficie coperta".

Sono infine ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 15% della superficie coperta, da attuarsi una sola volta, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti.

## **ART. 19 – EDIFICI ISOLATI**

Sono tutti quegli edifici esistenti alla data di adozione del PGT, siti in aree agricole, aree boscate, aventi destinazione non agricola.

Per tali edifici sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a,b,c,d dell'art.3 del DPR 380/2001 e dell'art. 27 della L.R. 12/2005 e l'ampliamento nella misura del 20% della S.L.P. esistente e comunque non oltre i mq 120 di S.L.P. complessivi, da attuarsi una sola volta, nel rispetto dei parametri dell'Art. 3.

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

Le eventuali demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere autorizzate solo per mezzo di permesso per costruire convenzionato.

## TITOLO V - IL SISTEMA PRODUTTIVO

### ART. 20 – ATTIVITA' PRODUTTIVE ED ECONOMICHE

Le aree destinate ad attività produttive risultano in gran parte già edificate e consolidate allo stato di fatto e confermate in ragione della riqualificazione della funzione e ruolo a fini economici, occupazionali, produttivi e dei servizi connessi a scala urbana e sovracomunale.

Altre attività e principalmente le piccole, risultano distribuite nel tessuto residenziale.

#### Destinazioni:

Produttivo (industriali/artigianali), terziario, direzionale, commerciale, di cui al precedente art. 9, nonché le relative destinazioni complementari e compatibili.

Per gli interventi a contatto di zone residenziali sono escluse destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità e di parcheggio.

#### Valutazione di compatibilità per gli insediamenti produttivi:

Tale valutazione viene effettuata, su domanda del proprietario dell'insediamento, e deve essere rivolta all'accertamento di quanto segue:

- Caratteri tipologici, strutturali e architettonici del complesso insediativo;
- Caratteristiche del processo produttivo anche in ordine alle emissioni delle acque reflue, delle sostanze gassose e dei fumi, alla rumorosità nonché a quanto altro possa compromettere l'equilibrio ecologico e ambientale;
- Caratteri previsti dal traffico in entrata e uscita, la sua quantità e la sua periodicità, nonché la dimostrazione della possibilità e/o esistenza di spazi per la sosta dei veicoli ed automezzi in genere;
- Lo stato delle urbanizzazioni dell'area e la dotazione di urbanizzazioni pubbliche al contorno, che abbiano potenzialità sufficienti per le zone e per lo specifico insediamento;
- Caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibile conflittualità.

La domanda dovrà essere corredata dagli elaborati e dai documenti necessari nonché dalle relazioni tecniche utili alla piena comprensione e valutazione degli elementi sopra indicati, da esperti di settore (esperti di settore industriale e tecnico ASL) che ne formuleranno motivato parere.

## **ART. 21 – TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO**

In queste zone sono ammessi ampliamenti, ricostruzioni e nuove costruzioni di edifici e impianti con le destinazioni di cui al precedente art. 11.

I parametri di edificazione massimi sono così definiti:

- Uf - Rapporto di utilizzazione fondiaria: 0,70 mq./mq

- H - Altezza dell'edifici: 8,50 ml

Distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68 e come da D.P.R. 495/92, fatte salve le successive integrazioni e modificazioni.

L'altezza massima di ciascun corpo di fabbrica interessato dall'ampliamento non potrà superare quella prevista dalla presente norma o quella preesistente se superiore.

## **ART 22 - PIANI ATTUATIVI VIGENTI (P.A.C.)**

Per gli interventi in zone già oggetto di pianificazione attuativa, e/o di convenzione relativa a PA vigenti, sono confermati gli indici, i parametri edilizi e le norme previste dai PA e convenzioni stesse.

Gli interventi previsti nei singoli piani vengono confermati nei contenuti piani volumetrici e di destinazione previste, anche se in contrasto con le nuove previsioni, fino alla scadenza naturale o dell'eventuale proroga da parte del Consiglio Comunale.

Trascorso tale termine entreranno in vigore gli indici di cui all'art. 18 delle presenti norme.

## **ART. 23 - COMMERCIO ED ATTIVITA' EQUIPARATE**

Il P.G.T. non prevede ambiti e/o zone specifiche commerciali e le attività in essere risultano ubicate nelle zone residenziali e tutte di piccole e medie strutture.

Il presente articolo costituisce recepimento della normativa nazionale e regionale per il commercio e contiene le disposizioni specifiche relative all'insediamento di attività commerciali e paracommerciali, nonché alla valutazione della compatibilità urbanistica ai fini commerciali.

Per tutto quanto non specificamente riportato nel presente titolo, le attività commerciali, di pubblico esercizio ed equiparate sono assoggettate alle Leggi e Norme vigenti.

Si considerano destinazioni d'uso commerciali o assimilate, indipendentemente dal titolo giuridico dell'attività e dalla natura dell'operatore:

- le attività relative alla vendita di merci
- le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande
- le attività di produzione per la commercializzazione diretta sul posto negli stessi locali o in altri adiacenti

Sono destinazioni d'uso commerciali, tutte le modalità di utilizzazione degli spazi costruiti o aperti per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da persone fisiche o giuridiche a condizione che gli spazi siano idonei a consentire costantemente:

- la presenza del personale addetto alla vendita;

- il deposito e la conservazione delle merci poste in vendita nell'esercizio;
- l'accesso al pubblico.

Le destinazioni d'uso commerciali comprendono anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita, quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

Non si considerano a destinazione commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (spaccio aziendale per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, spazio per la vendita delle proprie produzioni artigianali).

Non sono considerate destinazioni commerciali ma paracommerciali le attività per l'erogazione diretta di servizi, resi in appositi locali per la fruizione dei medesimi, quali a titolo indicativo, le attività di acconciatore, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, cornici, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, centri di telefonia/internet, ecc, ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato" o "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano purché prevedano l'accesso diretto del pubblico; in caso contrario verranno classificate come attività produttive.

Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività di intrattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali: locali notturni, sale da ballo, sale da gioco, o biliardo, bingo, bowling, bocciodromi, cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi.

La vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi, non è considerata destinazione d'uso commerciale ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo (artigianale) alle seguenti condizioni:

- a) che l'accesso al pubblico avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
- b) che la superficie utilizzata per la vendita non superi mq 150

Nel caso non sussista anche una sola delle suddette condizioni, l'attività verrà considerata con destinazione d'uso commerciale e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi delle norme di zona.

## **ART. 24 - DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA E DI FORME COMMERCIALI**

Il presente articolo detta la normativa specifica per le attività commerciali, in adeguamento ai criteri regionali di urbanistica commerciale ed hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area avente destinazione d'uso commerciale.

Le attività di commercio al dettaglio sono definite, in riferimento alle tipologie distributive di cui all'art. 4 del D.Lgs. 114/98, nelle seguenti tipologie distributive:

- esercizi di vicinato (V): esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita non superiore a mq. 150;
- medie strutture di vendita: esercizio per attività di commercio al dettaglio, avente superficie di vendita fino a mq. 1.500;

- grande struttura di vendita: esercizio, alimentare – non alimentare, per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

Si definisce superficie di vendita (Sv) l'area, coperta, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o simili.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, gallerie ecc.

Negli esercizi destinati esclusivamente per l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia, legnami e similari) la superficie di vendita è computata nella misura di 1/8 della Superficie di vendita (Sv); in tali esercizi è vietata l'introduzione o la vendita di merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, salvo che non venga richiesta e rilasciata specifica autorizzazione per l'intera ed effettiva superficie di vendita ricalcolata.

Il calcolo delle dotazioni di attrezzature pubbliche e di uso pubblico (standard urbanistici) deve essere effettuato conteggiando la SIp a destinazione commerciale.

Non risultando il PGT dotato di Studio per la programmazione commerciale, ma limitato ad individuare nel Documento di Piano gli esercizi esistenti e nel Piano delle Regole la disciplina generale come prescritta dalla normativa regionale vigente, si prescrive che sino alla redazione di studio relativo alla distribuzione commerciale, riferito all'intero territorio comunale:

- è escluso l'insediamento di nuove medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali;
- sono ammessi solo ed esclusivamente esercizi di vicinato sino a mq 150 di superficie di vendita
- qualora nello stesso comparto vi sia la presenza di più esercizi commerciali va considerata la sommatoria delle superfici di vendita.

Si richiamano, in ogni caso, le disposizioni contenute nel Programma Triennale per lo Sviluppo Commerciale della Regione Lombardia, approvato con DCR n. VIII/215 del 02/10/2006, e quanto previsto dalla DGR X/1193 del 20/12/2013 e dall'allegato A della stessa (pubblicato sul BURL – serie ordinaria n. 15 del 09/04/2014), specificatamente riguardo le modalità attuative e indirizzi di programmazione urbanistica conseguenti;

## **ART. 25 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE**

Il mutamento di destinazione d'uso da destinazioni non commerciali a destinazioni commerciali o equiparate, è ammesso se previsto dalle norme di zona o ambito e sono da considerarsi inderogabili.

Resta ferma l'esigenza di munirsi degli eventuali altri titoli autorizzatori di natura diversa che fossero richiesti da altre norme legislative e/o regolamentari.

I mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie sono assoggettati alla medesima procedura autorizzativa prevista per le opere in sé.

I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie possono essere effettuati, sempre che la destinazione d'uso da attivare risulti conforme alle prescrizioni urbanistiche, previa semplice comunicazione al Comune.

L'ammissibilità della destinazione commerciale in zone o ambiti, implica l'ammissibilità delle sole categorie di vicinato al dettaglio.

La presenza di attività esistenti alla data di adozione del PGT e non rispondenti alle sue norme è ammessa fino alla cessazione dell'attività e sono comunque ammessi i subingressi.

L'ampliamento della superficie di vendita è ammesso purché non comporti il superamento del dimensionale della tipologia di appartenenza e venga rispettato l'art. 7 (parcheggi privati) delle presenti norme.

## TITOLO VI - IL SISTEMA AGRICOLO-AMBIENTALE

Le aree con destinazione agricola sono suddivise in tre zone in relazione al tipo di coltura e la presenza di rilevante interesse ambientale e paesaggistico.

### ART. 26 – AREE AGRICOLE

Gli ambiti agricoli comprendono le aree destinate all'agricoltura e sono disciplinati per la tutela della funzione agricolo/produttiva ed in qualità di importante componente del paesaggio.

**La nuova edificazione** nelle aree agricole è regolamentata dagli art. 59-60-61 della L.R. 11.03.2005 n° 12 e successive modifiche ed integrazioni, oltre al rispetto degli indici e parametri più restrittivi delle presenti norme e pertanto consentita esclusivamente per i soggetti aventi i requisiti soggettivi di cui all'art. 60 della L.R. 12/2005.

Destinazioni: Agricola (meglio identificata al precedente art. 9), ai sensi della legislazione regionale vigente e relative destinazioni complementari e compatibili (residenziale).

Sono ammessi interventi edilizi, diretti convenzionati o con atto d'impegno unilaterale che preveda quanto descritto all'art. 60 comma 2 lett. A e comma 4 della L.R. 12/05.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili e non in contrasto con la Carte dei Vincoli geologici ed ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore.

Le nuove costruzioni ammesse sono le seguenti:

- a) fabbricati per la residenza dell'imprenditore agricolo e dipendenti dell'azienda;
- b) costruzioni e/o attrezzature adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate e costruzioni destinate alla dotazione dei servizi accessori connessi;
- c) le stalle, i fienili e le attrezzature necessari alla conduzione dell'Azienda Agricola.

Sono ammesse previo permesso di costruire le opere di infrastrutturazione dei fondi agricoli al solo scopo di migliorarne la produttività e l'ambiente di vita dei residenti.

Per gli edifici rurali esistenti e loro complessi sono ammessi di norma gli interventi di manutenzione, consolidamento ristrutturazione e adeguamento igienico e tecnologico.

Il Responsabile del Servizio potrà autorizzare la demolizione e ricostruzione totale o parziale di edifici rurali esistenti alla data di adozione del Piano, solo per comprovati motivi di sicurezza e di miglioramento fondiario.

I limiti di nuova edificazione a scopo residenziale riservata agli imprenditori agricoli e per i dipendenti sono:

volume ammesso:

- mc./mq. 0,01 su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanenti;
- mc./mq. 0,06 su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- mc./mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli.



Gli altri parametri edilizi sono i seguenti:

volume massimo per ogni singola abitazione dell'imprenditore o dipendente: mc 400

- H ml. 7,50;

- Dc, De, Ds = vedi D.M. 1444/68.

Per gli edifici esistenti destinati all'allevamento, alla lavorazione dei prodotti agricoli, al ricovero dei mezzi e dei prodotti e alla commercializzazione dei prodotti stessi, sono ammessi di norma gli interventi che ne confermano la destinazione e la nuova edificazione nel rispetto degli indici seguenti:

- Rapporto di copertura (RC) = 0,10 mq./mq. di area computabile;

- Altezza = variabile per dimostrate esigenze funzionali da verificarsi sulla base di specifica relazione tecnica specialistica.

Nel computo della superficie computabile, oltre alle aree ricadenti in "aree agricole", possono essere considerate le zone di rispetto, ancorché non contigue, ma in conduzione da parte della azienda agricola richiedente.

Sono inoltre computabili le aree condotte nei Comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo "non aedificandi" debitamente trascritto presso i Registri Immobiliari.

**Per gli edifici esistenti non più riconducibili alle attività agricole** è ammesso il recupero, anche ai fini residenziali, per il tempo libero e per le abitazioni saltuarie, mediante specifico piano attuativo di recupero.

Per gli stessi sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, di cui alle lettere b), c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, demolizione di superfetazioni e volumetrie aggiuntive disomogenee.

Sono ammessi altresì interventi di ristrutturazione, di ampliamento nella percentuale del 20%, qualora gli stessi risultino aventi una SLP inferiore a mq 120 e sino al raggiungimento di tale superficie massima.

Per gli interventi di riconversione, dovranno essere assicurati per i collegamenti ai servizi comunali, che saranno quindi a carico del titolare del Permesso di Costruire e/o D.I.A., indipendentemente dagli oneri concessori (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) previsti dal D.P.R 380/2001 e L.R. 12/2005.

Sono ammesse per le attività agricole, piccole costruzioni finalizzate al deposito di attrezzi o alla conduzione del fondo.

Tali costruzioni non potranno avere destinazione abitativa, avere un'altezza in colmo non superiore a ml. 2,50, una superficie coperta non superiore a mq. 15, pendenza massima del tetto 35% e dovranno essere esternamente rifinite con paramenti in pietra o legno e manto di copertura in coppi o materiali assimilabili.

**Nelle aree agricole, interessate dal Parco delle Orobie, da Siti di Interesse Comunitario (SIC) e da Zone di Protezione Speciale (ZPS), non è consentita nessuna nuova edificazione.**

**E' 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, nonché l'ottemperanza degli obiettivi e delle misure di conservazione definite dalle DGR n. 8/9275 del 08.04.2008 e n. 10/1029 del 05.12.2013 e dei contenuti dei Piani di Gestione dei siti di interesse.**

## ART. 27 – AREE BOSCHIVE

Le aree ricadenti negli ambiti boscati, sono destinate alla conservazione dei valori naturalistici esistenti, con l'obiettivo di favorire la massima espressione delle potenzialità naturali sia sotto il profilo vegetazionale, sia sotto il profilo faunistico, attraverso la conservazione degli ambienti boscati.

Nelle fasce lungo le sponde dei torrenti deve essere garantita il mantenimento delle presenze vegetazionali per la conservazione o la ricostituzione dell'ambiente ripariale.

Nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammesse le sole attività colturali compatibili con le disposizioni e gli obiettivi del presente piano.

Sono confermate le sole attività zootecniche esistenti ricadenti nella zona di cui al presente articolo.

I complessi vegetali arborei ed arbustivi della zona devono essere conservati e gradualmente sostituiti, per il loro interesse naturale e paesistico; l'eliminazione di elementi vegetazionali arborei o arbustivi è ammessa solo se strettamente necessaria per la realizzazione di interventi consentiti dalle presenti norme, previa autorizzazione delle autorità competenti.

**Non è consentita la nuova edificazione**, anche se le aree concorrono al calcolo per la realizzazione di interventi negli ambiti agricoli di cui al precedente articolo 25.

Per le strutture agricole esistenti (alla data di adozione del P.G.T.) sono comunque ammessi ampliamenti delle stesse solo se strettamente funzionali all'attività agricola secondo gli indici della L.R. 12/2005.

Per gli edifici esistenti non adibiti e/o non più riconducibili all'uso agricolo è ammesso il recupero anche ai fini residenziali, per il tempo libero e per le abitazioni saltuarie.

Per gli stessi sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R. 12/2005, demolizione di superfetazioni e volumetrie aggiuntive disomogenee.

Per gli interventi di riconversione, dovranno essere assicurati i collegamenti ai servizi comunali, che saranno quindi a carico del titolare del Permesso di Costruire e/o D.I.A., indipendentemente dagli oneri concessori (costo di costruzione e oneri di urbanizzazione) previsti dal D.P.R. 380/2001 e L.R. 12/2005.

E' vietato alterare elementi orografici e morfologici del terreno, effettuare sbancamenti, spianamenti e bonifiche ad eccezione degli interventi per migliorare la conduzione e fruibilità del fondo, compatibilmente con le condizioni di stabilità idrogeologica dei suoli.

E' consentita la circolazione dei mezzi motorizzati, solo sulle vie carrabili, ad eccezione dei mezzi di servizio, soccorso, adibiti al trasporto di disabili, mezzi diretti alle aziende agrituristiche e necessarie per la conduzione dei fondi agricoli o comunque previsti in apposita regolamentazione.

Oltre alle strade espressamente previste dal P.G.T., ove consentito e previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni di Legge, l'apertura di nuove strade esclusivamente per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e per la congiunzione dei nuclei agricoli sparsi, di dimensioni rigidamente limitate alle esigenze connesse e rigorosamente documentate, nel rispetto degli indirizzi della direttiva regionale approvata con D.G.R.L. n. VII/14016 del 08.08.2003, delle disposizioni di cui alla L.R. 27/2004 e del Piano di Indirizzo Forestale vigente.

Non sono ammessi:

- l'installazione di recinzioni, manufatti o accessori in evidente contrasto con la naturalità dei luoghi;
- l'apertura di cave;
- scavi e reinterri che alterino in senso negativo le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale;

**E' 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, nonché l'ottemperanza degli obiettivi e delle misure di conservazione definite dalle DGR n. 8/9275 del 08.04.2008 e n. 10/1029 del 05.12.2013 e dei contenuti dei Piani di Gestione dei siti di interesse.**

## **ART. 28 – AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA**

Le zone agricole di pregio ambientale e paesistico, sono individuate dal PG.T. con apposita campitura grafica.

In tali zone sono ammesse le attività agricole purchè non comportino trasformazioni edilizie, colturali e orografiche tali da modificare i caratteri peculiari dell'ambiente nel quale vengono realizzate.

Qualsiasi trasformazione sarà pertanto soggetta alla preliminare approvazione di un Piano di sviluppo aziendale, redatto da Tecnico abilitato, che dovrà essere esaminato dalla Commissione Edilizia integrata con la presenza di un esperto nella materia agraria o agro-silvo-pastorale.

In tale sede saranno esaminate le modificazioni proposte e approvate solo se verificato il sostanziale rispetto dei caratteri peculiari della zona.

**Non è consentita nessuna nuova edificazione**, anche se le aree concorrono al calcolo per la realizzazione di interventi negli ambiti agricoli di cui al precedente art. 25.

Gli edifici esistenti nelle zone agricole di pregio ambientale e non più destinati all'attività agricola possono essere oggetto delle operazioni di cui alle lettere a, b, c dell'art. 3 del DPR 380/2001 e dell'art. 27 della LR 12/2005, nonché di interventi di ristrutturazione interna; eventuali modifiche delle facciate esterne, dovranno essere oggetto di valutazione della commissione del paesaggio.

Per tali edifici è ammessa la possibilità di destinazione d'uso residenziale, per il tempo libero e per le abitazioni saltuarie, escludendo tuttavia ogni altra destinazione.

Non è consentito di norma nessuna realizzazione di strade carrabili; eventuale necessaria realizzazione per il raggiungimento esclusivamente di attrezzature agricole dovrà essere oggetto di specifica richiesta con elaborati in scala minima 1/100 e corredati dei particolari costruttivi e in particolare per quanto concerne gli eventuali interventi di scavi e riporti e la eventuale formazione di elementi di contenimento la cui altezza comunque non potrà superare i ml. 1,00 e dovranno essere realizzati in pietrame.

Eventuali rilevati che richiedessero contenimenti superiori a tale dimensione dovranno essere realizzati con la creazione di scarpate di opportuna pendenza completamente inerbite.

I manufatti tecnici (smaltimento acque reflue, canalizzazione di servizi acqua, elettricità, ecc.) dovranno essere realizzati completamente interrati.

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua non è ammesso alcun tipo di nuova edificazione.

I fabbricati accessori quali tettoie, ripostigli, ecc. potranno essere oggetto di demolizione e ricostruzione, nel rispetto della zona e caratteristiche costruttive tipiche della zona agricola.

Nelle zone agricole di pregio ambientale è fatto divieto della demolizione di tutti i muri e manufatti di recinzione di aree o di delimitazione di proprietà risalenti ad attività agricole originarie: per tali manufatti è prescritto l'obbligo della manutenzione e del ripristino.

**E' 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, nonché l'ottemperanza degli obiettivi e delle misure di conservazione definite dalle DGR n. 8/9275 del 08.04.2008 e n. 10/1029 del 05.12.2013 e dei contenuti dei Piani di Gestione dei siti di interesse.**

## TITOLO VII - NORME SPECIFICHE

### ART. 29 – AREE DI RISPETTO

Il Piano delle Regole e il Documento di Piano individuano, per estensione, le fasce di rispetto e di contenimento a tutela di specifiche entità e laddove non esistono le individuazioni delle stesse trovano applicazione le disposizioni di legge statale e regionale.

Sono consentite gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per le costruzioni già esistenti.

Nelle **aree di rispetto cimiteriale** non sono ammesse nuove costruzioni diverse dai chioschi a servizio del cimitero stesso, né tantomeno ampliamenti di fabbricati.

Nelle **aree di rispetto delle sorgenti** ed opere di presa degli acquedotti, se non diversamente delimitate, devono avere un'estensione di raggio non inferiore ai 200 mt. rispetto al punto di captazione.

Tale estensione può essere ridotta, o ampliata in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

In esse sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- accumulo di concimi organici;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- aree cimiteriali;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave o pozzi;
- discariche di qualsiasi tipo;
- stoccaggio di reflui, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autovetture;
- impianti di trattamento rifiuti;
- pascolo e stazzo di bestiame;
- l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelli esistenti si adottano, ove possibile, le misure per il loro allontanamento.

Per la captazione di acque superficiali si applicano, per quanto possibile, le norme ai commi precedenti, curando inoltre le opere di protezione e sistemazione di pendici e sponde, al fine di prevenire dissesti idrogeologici, nonché la deviazione, a valle delle opere di presa delle acque meteoriche e di quelle provenienti da scarichi.

Nelle **aree e siti interessate da siti che rivestono interesse archeologico** ed ambientale ed in particolare:

- Valle Malguarnino, loc. Guerì, per la presenza di ceramica protostorica;
- Chiesa della S. Maria Annunziata, per evidenze medioevale;

tutti gli interventi comportanti scavi, dovranno essere comunicati alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per il parere di competenza e le operazioni dovranno

essere programmate ed eseguite sotto la direzione della stessa.

Inoltre per

- il tracciato della via Mercatorum e percorsi storici;
- le aree del centro storico (capoluogo, frazioni e nuclei storici);
- il Santuario di San Rocco;
- le baite storiche (già individuate nel PTCP della Provincia di Bergamo);

l'eventuale esecuzione di opere pubbliche e di interesse pubblico, compreso le opere di urbanizzazione dovrà essere applicata la normativa vigente in materia di cui al D.lgs 12/04/2006 n. 163, art. 95-96, al DPR 5/10/2007 n. 207 ed alla circolare 10/2012 della Direzione Generale delle Antichità, ministero per i Beni ed Attività Culturali.

Nelle **fasce interessate dai corridoi di verifica della distanza delle linee elettriche di alta tensione** ogni intervento dovrà essere oggetto di preventiva autorizzazione da parte dell'Ente competente alle linee stesse.

Nelle **fasce di rispetto stradale**, ogni intervento dovrà essere oggetto di preventiva autorizzazione da parte dell'Ente competente (Provincia di Bergamo).

## **ART. 30 – DEMANIO SCIABILE**

L'area del demanio sciabile è individuata dal PGT con apposita campitura grafica, avente caratteristiche idonee per lo sport dello sci.

In tale zona sono ammessi impianti ed attrezzature tecniche per la pratica dello sci, volumi tecnici nelle misure strettamente indispensabili agli eventuali impianti di risalita.

Gli interventi dovranno essere coordinati da un piano generale che preveda: il coordinato sviluppo ed integrazione fra i vari impianti, la sicurezza degli impianti e delle piste, il rispetto dell'ambiente naturale con un rigoroso inserimento, la compatibilità delle strutture con gli alpeggi esistenti, le opere di inerbimento e di difesa del terreno interessato da piste ed altre necessità tecniche, il rispetto delle prescrizioni indicate nello studio geologico allegato al PGT, il rispetto della normativa vigente per la tutela paesaggistica e per l'omologazione degli impianti e delle piste.

Per quanto non espressamente descritto si fa riferimento alle leggi e regolamenti vigenti in materia.

In tale zona non sono ammesse nuove costruzioni se non relative agli impianti e per gli interventi su edifici esistenti si fa riferimento agli art. 26-27-289 delle presenti norme.

## **ART. 31 – REALIZZAZIONE DI STRUTTURE TEMPORANEE**

Nelle aree residenziali, produttive, commerciali, sportive, e agricole è consentita la realizzazione di strutture temporanee, con esclusione di accumuli per rifiuti e rottami, con richiesta specifica di atto abilitativo.

Tali strutture devono essere prive di fondazioni di ogni tipo, semplicemente appoggiate o tassellate al suolo, di facile rimozione, e da rimuovere alla scadenza del permesso temporaneo e a semplice richiesta da parte dell'Amministrazione Comunale.

L'atto di assenso dovrà essere subordinato a deposito di adeguata garanzia fideiussoria di importo pari alla rimozione dei manufatti.

La durata temporale del manufatto non può superare i dodici mesi, salvo proroghe per casi giustificati..

## **ART. 32 – CHIOSCHI, EDICOLE, IMPIANTI PER LAVAGGI E DISTRIBUZIONE CARBURANTE**

E' consentita sul territorio comunale, l'installazione provvisoria di chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale, quali edicole per giornali, chioschi per la vendita di fiori, chioschi per la somministrazione al pubblico di bevande e alimenti, autolavaggi e stazioni di rifornimento carburante; la superficie massima per chioschi ed edicole è pari a 20 mq di s.l.p..

Il rilascio dell'atto di assenso ad effettuare le predette installazioni deve essere preceduto da convenzione o atto d'obbligo a cura e spese del proponente.

Tali realizzazioni possono essere realizzate anche nelle aree di proprietà pubblica, con permesso per costruire convenzionato ed assoggettate a contributo di costruzione.

## **ART. 33 – MANUFATTI EDILIZI ESISTENTI DIFFORMI DALLE PREVISIONI DEL P.G.T. - DEROGHE**

Per gli edifici esistenti, situati in ambiti per i quali è prevista una destinazione urbanistica diversa da quella in essere, è possibile, fino alla prevista riconversione dell'attività, mantenere in essere la stessa ed effettuare gli interventi di cui all'art. 27 lettere a,b,c della L.R. 12/2005 s.m.i.

Le previsioni e la normativa del DdP, del PdS e del PdR non ammettono deroghe tranne che per le opere pubbliche o per opere di interesse pubblico.

La deroga è approvata con deliberazione del Consiglio Comunale in osservanza all'art. 4 della L.R. 12/2005 s.m.i.