

ALLEGATO

A 1

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VALLEVE



Comune Di Valleve

PROVINCIA DI BERGAMO

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



PIANO DELLE  
REGOLE

CON OSSERVAZIONI ACCOLTE E APPROVATE DAL C.C. DI VALLEVE CON DELIBERA N.4 DEL 03.04.2014  
E MODIFICHE INTRODOTTE CON LE PRESCRIZIONI DELLA VERIFICA DI COMPATIBILITA' CON IL P.T.C.P.  
ESPRESSA CON DELIBERAZIONE DELLA G.P. N.106 DEL 31/3/2014

REDAZIONE

**STUDIO ASSOCIATO ARCH. FABIO PREVITALI ARCH. MASSIMO VITALI**

via Suardi, 6 24124 Bergamo tel 035 221045 fax 035 240693 email tecnico@studioprevitalivitali.it

Consulente arch. Federica Meloni

COMPONENTE GEOLOGICA E VAS

**ERA** Via Promessi Sposi, 24b - 24127 Bergamo tel/fax 035 2652801 www.era.cc

Dott. Umberto Locati

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

IL SINDACO

ADOTTATO CON ATTO CONSIGLIARE N° 2

DEL 13.01.2014

APPROVATO CON ATTO CONSIGLIARE N° 4

DEL 03.04.2014

PUBBLICATO SUL BURL N°

DEL

CAPITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO .....	3
Art.1    Contenuti del Piano di Governo del Territorio e strumenti correlati .....	3
Art.2    Rapporto tra il PGT e pianificazione regionale e provinciale .....	4
Art.3    Elaborati del PGT e prevalenza .....	4
Art.4    Deroghe-Titoli abilitativi per opere pubbliche e di interesse pubblico .....	5
Art.5    Contenuti del Documento di Piano .....	5
Art.6    Individuazione degli ambiti di trasformazione .....	7
Art.7    Perequazione e compensazione urbanistica inerente ai P.A. ....	8
Art.8    Criteri per la pianificazione attuativa .....	8
Art.9    Validità dei Piani attuativi (PA).....	10
Art.10   Edificabilità ed opere di urbanizzazione .....	10
Art.11   Scomputo degli oneri di urbanizzazione .....	11
Art.12   Opere di urbanizzazione primaria.....	12
Art.13   Opere di urbanizzazione secondaria .....	14
CAPITOLO II.    DISPOSIZIONI PRELIMINARI GENERALI .....	15
Art.15   Direttive per il Piano delle Regole.....	15
Art.16   Piano delle Regole .....	16
Art.17   Rapporto con i piani di settore .....	17
Art.18   Elaborati del Piano delle Regole.....	17
Art.19   Contenuto delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole .....	17
Art.20   Definizione dei parametri e degli indici urbanistici.....	18
CAPITOLO III.    OPERATIVITA' DEL PIANO .....	25
Art.21   Modalità di attuazione .....	25
Art.22   Permesso di costruire convenzionato .....	25
CAPITOLO IV.    SISTEMI URBANISTICI.....	26
Art.23   Destinazione d'uso .....	26
Art.24   Destinazione Residenziale .....	26
Art.25   Destinazione Turistico/Ricettiva.....	27
Art.26   I sistemi funzionali urbanistici .....	28
Art.26.1  Sistema insediativo-destinazione residenziale.....	28
Art.26.1.1  Nuclei di antica formazione .....	28
Art.26.1.2  Edifici isolati di carattere storico-ambientale da salvaguardare .....	33
Art.26.1.3  Tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto .....	36
Art.26.1.4  Tessuto urbano di completamento .....	36
Art.27   Sistema insediativo-destinazione turistico/ricettiva .....	37
Art.28   Sistema insediativo-destinazione produttiva.....	37
Art.29   Polo estrattivo .....	38

Art.30 Interventi specifici (Is) .....	39
Art.31 Sistema Ambientale .....	39
Art.31.1 Ambito agricolo prativo e pascolivo .....	39
Art. 31.1.1 Interventi ammissibili.....	40
Art.31.1.2 Norme di intervento edilizio .....	41
Art.31.1.3 Soggetti aventi titolo per il Permesso di costruire .....	42
Art.31.2 Ambito boschivo .....	42
Art.32 Ambito sciistico .....	43
Art.33 Sistema dei servizi .....	44
CAPITOLO V. NORME SPECIFICHE .....	45
Art.34 Recinzioni delle aree-Accessi.....	45
Art.35 Coperture .....	46
Art.36 Costruzioni accessorie - strutture precarie- edifici pericolanti .....	46
Art.37 Autorimesse .....	47
Art.38 Aree a parcheggio-Posto auto .....	48
Art.39 Sottotetti.....	48
Art.40 Interventi in esecuzione.....	49
Art.41 Destinazione commerciale .....	49
Art.42 Prevenzione rischio Radon.....	49
Art.43 Aree dismesse - critiche - cambi d'uso .....	49

## CAPITOLO I. DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### Premesse e Elementi fondamentali

Le presenti disposizioni regolano il governo del territorio comunale di Foppolo nel rispetto degli ordinamenti statali e regionali, nonché delle peculiarità e specificità storico-culturali e naturalistico - paesaggistiche del suo territorio.

Il Piano di governo del territorio persegue i seguenti obiettivi:

- a) Individuazione degli obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione per la politica territoriale del comune, verificandone la sostenibilità; determina inoltre gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo con prioritario riferimento alla riqualificazione del territorio, alla minimizzazione del consumo di suolo, all'utilizzo ottimale delle risorse territoriali, al miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
- b) Riqualificazione urbanistica, paesistica/ambientale, e incentivazione volumetrica tesa al recupero e trasformazione del territorio comunale;
- c) Completamento/Trasformazione per il raggiungimento di una forma urbana "compatta";
- d) La sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, tesa alla salvaguardia dei diritti delle future generazioni mediante azioni di riduzione dei consumi delle risorse;
- e) La salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la riqualificazione del patrimonio storico-ambientale e delle tradizioni locali.

Tutte le trasformazioni urbanistiche e tutti gli interventi edilizi per i quali risulta necessario il rilascio di titoli abilitativi oltre a tutti i cambi di destinazione d'uso con o senza opere edilizie, devono essere conformi alle disposizioni del presente Piano di Governo del Territorio e devono essere realizzati con i principi e regole dell'edilizia sostenibile.

***Le prescrizioni necessarie a perseguire le disposizioni sopradette sono contenute nel Piano dei Servizi, nel Piano delle Regole e nel Regolamento Energetico.***

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme e negli altri elaborati del Piano di Governo del Territorio dovranno intendersi modificate a seguito della entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità stabilite dalle sopravvenute norme statali e regionali.

### **Art.1 Contenuti del Piano di Governo del Territorio e strumenti correlati**

Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato PGT, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- il documento di piano (DP);
- il piano dei servizi (PS);
- il Piano delle Regole (PdR).

Sono parte integrante del PGT:

- il Quadro conoscitivo del territorio;
- la Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- I Piani attuativi (PA) e gli atti di programmazione negoziata.

Il PGT è integrato con documenti ai quali fare riferimento per la disciplina di componenti specifiche dello stesso e cioè:

- Studio geologico con le componenti geologica-nivologica-idrogeologica e sismica; ;
- Studio per l'individuazione del Reticolo idrico minore e il suo regolamento;
- Delibera n. 106 del 31 marzo 2014 della Giunta Provinciale di Bergamo (verifica compatibilità PGT con PTCP);
- Provvedimento del Servizio Ambiente Provincia di Bergamo Prot. n. 31219 del 31 marzo 2014 (valutazione d'incidenza ai sensi dell'art. 5 DPR 8 settembre 1997, n. 357).

## **Art.2 Rapporto tra il PGT e pianificazione regionale e provinciale**

Il Documento di Piano è lo strumento del PGT in cui sono definiti e verificati i rapporti con la pianificazione regionale e provinciale.

Il PGT integra e surroga con approfondimenti di maggior dettaglio le previsioni comprese nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

## **Art.3 Elaborati del PGT e prevalenza**

Le presenti **Norme Tecniche d'Attuazione** costituiscono parte integrante e sostanziale del PGT e documento prescrittivo per tutti gli atti dello stesso.

**Le prescrizioni delle presenti norme prevalgono, in caso di contrasto, sugli elaborati grafici. Le prescrizioni contenute da elaborati grafici di maggior dettaglio, prevalgono su quelle contenute da elaborati grafici di minor dettaglio. Le prescrizioni riportate sulle schede relative a ciascun ambito di trasformazione (AT) sono prevalenti sulle indicazioni degli elaborati grafici e normativi di carattere più generale.**

Parte integrante delle presenti norme sono le prescrizioni contenute da pagina n. 16 a pagina n. 19 della Delibera della Giunta Provinciale n. 106 del 31 marzo del 2014 - Verifica di compatibilità del PGT con il PTCP.

Sono pure parte integrante delle presenti norme le prescrizioni contenute nella Valutazione di Incidenza (VIC) delle previsioni urbanistiche del presente PGT sui siti appartenenti a Rete Natura 2000.

Tali prescrizioni integrano e surrogano, laddove vi è incompatibilità, la presente disciplina (Allegato A1).

#### **Art.4 Deroghe-Titoli abilitativi per opere pubbliche e di interesse pubblico**

Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale n.12/2005 e s.m. e i., la deroga alle presenti norme e relativi strumenti di pianificazione è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

Le strutture turistico - ricettive e/o alberghiere sono definite di interesse pubblico e/o generale e quindi assoggettabili al presente articolo.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti urbanistici di pianificazione comunale, le modalità di intervento di cui all'art.27 della l.r. 12/2005, nonché di destinazione d'uso. La deroga può anche essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'[articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6](#) (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione). Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'[articolo 7 della legge 241/1990](#).

Non sono soggette al rilascio di titoli abilitativi le attività edilizie delle pubbliche amministrazioni contemplate dall'art.7 del DPR 6/6/2001 n.380/.

#### **Art.5 Contenuti del Documento di Piano**

Il Documento di Piano definisce, in relazione alle peculiarità delle singole realtà territoriali il quadro conoscitivo del territorio comunale, considerando in particolare le previsioni derivanti dalla programmazione territoriale di livello sovraordinato, l'assetto del territorio urbano ed extraurbano, le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'ecosistema, il sistema della mobilità, le presenze di interesse paesaggistico, storico-monumentale ed archeologico, nonché l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, finalizzando il quadro delle conoscenze alla determinazione delle principali dinamiche in atto, delle maggiori criticità del territorio e delle sue potenzialità, dando atto inoltre dell'avvenuta effettuazione dell'informazione preventiva e del confronto con la cittadinanza.

Il Documento di Piano:

- a) Individua gli obiettivi e le azioni attraverso le quali perseguire un quadro complessivo di sviluppo socio-economico e infrastrutturale, nel rispetto dei principi di tutela delle risorse fisiche, ambientali, paesaggistiche e culturali;
- b) Costituisce riferimento per tutti gli atti di programmazione e pianificazione del territorio comunale in quanto rappresenta la struttura fondante della stessa.
- c) Definisce le modalità complessive per l'individuazione e perimetrazione, la classificazione, e la lettura delle caratteristiche:
  - degli ambiti insediativi storici;
  - degli ambiti del tessuto urbano consolidato;

- delle aree di valore paesaggistico ambientale;
- delle aree da destinare all'agricoltura;
- delle aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Documento di Piano per gli stessi ambiti definisce gli obiettivi che dovranno essere raggiunti e le azioni strategiche da intraprendere nel rispetto delle scelte complessive di sviluppo, conservazione, di incentivazione del risparmio energetico e dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e non inquinanti.

Il Documento di Piano individua puntualmente gli ambiti di trasformazione e riqualificazione urbana (AT) assoggettati a piano attuativo ed i cui criteri di scelta sono specificati nella Relazione illustrativa (ALLEGATO A1) mentre la relativa disciplina edilizia ed urbanistica è trattata dall'ALLEGATO A2-Disciplina urbanistica ed edilizia degli Ambiti di Trasformazione che ne determina la capacità edificatoria, le destinazioni funzionali, nonché gli eventuali criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi.

Il Documento di Piano, sempre nella Relazione illustrativa e con il Piano dei Servizi definisce gli obiettivi quantitativi e di sviluppo complessivo del PGT.

Il Documento di Piano rimanda al Piano delle Regole per quanto riguarda gli ambiti:

- del sistema insediativo,
- del sistema ambientale,
- del sistema dei servizi e delle attrezzature;
- del sistema infrastrutturale,
- delle aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Per tali ambiti il Piano delle Regole (PR):

- classifica i vari interventi;
- individua azioni specifiche da attuare sul territorio;
- detta le normative edilizie e urbanistiche finalizzate al raggiungimento degli obiettivi;
- detta specifiche regole di valorizzazione e salvaguardia delle aree di specifico valore paesaggistico - ambientale ed ecologico attraverso specifico regolamento ambientale.

Il Documento di Piano, per quanto riguarda i Servizi, individua gli obiettivi strategici e rimanda al Piano dei Servi (PS) per:

- l'individuazione delle azioni specifiche;
- la definizione delle priorità e delle previsioni;
- la sostenibilità economica delle previsioni;
- le modalità di attuazione e gestione delle previsioni;
- la quantificazione del contributo al *sistema dei servizi* derivante dalle iniziative non specificatamente previste dal Documento di Piano.

Il Documento di Piano integra le proprie scelte con le normative e le indicazioni progettuali contenute: nella VAS, nelle indagini Geologiche, nel Piano di Zonizzazione acustica, nel Regolamento energetico, nella Dichiarazione Ambientale redatta in conformità al Regolamento (CE) n.1221/09 del Parlamento Europeo e della EMAS.

Le suddette scelte sono recepite nelle specifiche disposizioni degli ambiti di trasformazione e riqualificazione urbana nonché nelle norme di cui ai successivi articoli.

## Art.6 Individuazione degli ambiti di trasformazione

Il Documento di Piano individua con apposito segno grafico, sulle tavole di cui all'art.5 gli ambiti di trasformazione (AT) soggetti al presente titolo.

- In riferimento agli ambiti di trasformazione urbanistica **“AT1-AT2-AT3-AT4-AT5-AT6-AT7”**, classificati nel PTCP in **“aree di elevata naturalità”** di cui all'art 17 del P.P.R. del P.T.R. e art. 53 delle Nda del PTCP, potranno essere soggetti a interventi finalizzati allo sviluppo sportivo, ricettivo e turistico SOLO attraverso *progetti strategici di iniziativa comunale, intercomunale e sovracomunale, di intesa con la Provincia, e approvati dal Consiglio Provinciale con procedura di cui all'art. 22, commi 2 e 3.* Pertanto, fino all'attivazione e all'approvazione di tali progetti, **per le aree interessate vale ed opera la disciplina del PRG vigente.**
- In riferimento agli ambiti di trasformazione urbanistica **“AT1-AT3-AT4-AT5”**, le porzioni di territorio di ciascun ambito ricadenti nelle aree classificate nel PTCP in **“versanti boscati”**, sono soggetti alle prescrizioni di cui all'art. 57 Nda del PTCP e pertanto, tali previsioni edificatorie risultano **non compatibili.**
- In riferimento all'ambito di trasformazione urbanistica **“AT7”** ricadente interamente nelle aree classificate nel PTCP in “Pascoli d'Alta Quota”, è soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 56 Nda del PTCP e pertanto tale previsione edificatoria risulta **non compatibile**, salvo quanto previsto al comma 2 dello stesso articolo: *“In tali zone potranno essere ammessi gli interventi che prevedano trasformazioni del territorio, SOLO se finalizzati alle attività di conduzione agro-silvo-pastorale o alla funzione e all'organizzazione dell'attività turistica riconosciuta dai Piani di settore o da Piani Particolareggiati di iniziativa comunale o sovra comunale predisposti di concerto con la Provincia”.*
- In riferimento agli ambiti di trasformazione urbanistica **“AT5-AT6”**, ricadenti parzialmente il primo ambito (AT5) e interamente il secondo (AT6) nella classificazione del PTCP quale **“Sistema delle aree culminali”**, sono soggetti alle prescrizioni di cui all'art. 55 Nda del PTCP e pertanto tali previsioni edificatorie risultano **non compatibili**, salvo quanto previsto ai commi 6 e 7 dello stesso articolo: *“In tali zone non potranno essere ammessi gli interventi che prevedano trasformazioni del territorio SOLO se finalizzati alle attività di conduzione agro-silvo-pastorale o alla funzione e all'organizzazione dell'attività turistica*



*riconosciuta dai Piani di settore o da Piani Particolareggiati di iniziativa comunale o sovracomunale predisposti di concerto con la Provincia. E' di massima esclusa la previsione di ambiti insediativi salvo interventi da subordinare a preventiva variante al PTCP".*

#### **Art.7 Perequazione e compensazione urbanistica inerente ai P.A.**

Sulla base dei criteri definiti al presente Titolo i Piani Attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale assegnano a tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale (Ut – Uf – SIp - V) sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli.

Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva di ogni P.A. le schede allegate al Documento di Piano (ALLEGATO A2) individuano le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere gratuitamente al comune o da asservire, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, oltre che per le compensazioni urbanistiche.

#### **Art.8 Criteri per la pianificazione attuativa**

In sede di pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione (AT) si dovranno prevedere:

la perimetrazione puntuale dell'ambito in funzione del rilievo topografico dello stesso;

il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui al presente titolo e delle schede associate a ciascun Ambito di Trasformazione;

l'individuazione delle aree di concentrazione fondiaria entro gli Ambiti di Trasformazione;

la cessione gratuita al comune delle aree per servizi nella misura minima prevista dal Piano dei Servizi e dalle schede relative a ciascun Ambito di Trasformazione e l'eventuale monetizzazione, dove consentita e motivata dal Consiglio Comunale;

In mancanza di un piano operativo in grado di guidare attraverso la pianificazione attuativa le scelte strutturali del Documento di Piano, per quanto riguarda i servizi e gli spazi pubblici, lo strumento che accompagnerà l'attuazione, sarà il Piano Pluriennale delle Opere Pubbliche che stabilirà le modalità di intervento e le priorità.

Tutti gli ambiti di Trasformazione (AT) sono soggetti a Piano Attuativo (PA) ai sensi del comma 1, art.12 della L.R. 12/2005.

L' intervento attuativo del PGT è previsto attraverso Piani Attuativi (P.A.) di iniziativa privata, ciascuno esteso all'intero comparto perimetrato nella tavole del Documento di Piano.

Laddove l'interesse pubblico sia particolarmente sentito, come nel caso di riqualificazione e recupero di aree importanti per l'attuazione del Progetto generale di rilancio turistico del comprensorio di Foppolo, l'iniziativa è assunta dall'amministrazione comunale stessa (**iniziativa pubblica**) attraverso Piani Particolareggiati di iniziativa comunale (PAC) ciascuno esteso all'intero

comparto perimetrato nelle tavole del Documento di Piano. In questo caso l'amministrazione comunale anche attraverso la concertazione con le proprietà dei comparti sottoposti a (PAC) elaborerà direttamente lo strumento di attuazione del PGT.

Per ogni (AT) la relativa disciplina urbanistica ed edilizia (ALLEGATO A2) prevede una regolamentazione di dettaglio rivolta ad assicurare un assetto urbano integrato e sostenibile con il territorio circostante. In questi Ambiti si applicano le modalità della perequazione urbanistica, di cui all'ART.7.

I piani attuativi (PA)-(PAC) sono rappresentati dallo studio dell'organizzazione di una determinata porzione del territorio comunale prescindendo dal frazionamento fondiario, nell'intento di regolamentare tempi e modi dello sfruttamento edificatorio del suolo, contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie e secondarie dell'intervento.

In tutti i piani attuativi (PA)-(PAC) è obbligatorio fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie ivi previste, sia che trattasi della attribuzione delle quote volumetriche a ciascun proprietario, sia della loro localizzazione nonché della cessione delle aree di urbanizzazione e della corresponsione degli oneri. A tal fine i (PA)-(PAC) dovranno essere accompagnati da idonea convenzione urbanistica.

Essa dovrà fissare il termine massimo di dieci anni per l'attuazione del Piano. Scaduto tale termine, o quello più breve eventualmente previsto, ove i soggetti attuatori abbiano realizzato tutte le opere di urbanizzazione poste a loro carico e non sia mutata la destinazione d'uso urbanistica delle aree, essi potranno sempre ottenere le concessioni edilizie per l'edificazione sui lotti eventualmente ancora ineditati, ma compresi nel P.A. Nel caso in cui i soggetti attuatori non provvedano alla realizzazione delle opere di urbanizzazione entro i termini fissati, il Comune potrà ordinare loro di provvedere in conformità al Piano approvato, preannunciando nel contempo l'azione surrogatoria d'ufficio in caso di ulteriore inadempienza.

La convenzione dovrà inoltre precisare da parte dei soggetti attuatori gli impegni:

- per la refusione delle eventuali spese anticipate dal Comune;
- per far redigere ed approvare i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, attenendosi alle indicazioni dell'Amministrazione comunale;
- di cedere le aree necessarie alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o gli eventuali oneri sostitutivi,
- per l'assunzione, a carico degli stessi, degli oneri e/o esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria (Servizi);

- per la realizzazione di eventuali servizi qualitativi aggiuntivi e il rispetto delle prescrizioni previste dalle scheda delle AT;
- di assumere a proprio carico la completa manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, fino a quando tali opere non siano, nei tempi e nei modi stabiliti dalla convenzione, acquisite dal Comune;
- dei termini, anche distinti per fasi proporzionali alla realizzazione dell'intervento, per il versamento dei contributi per oneri di urbanizzazione e/o per l'eventuale realizzazione a scomputo delle opere stesse;
- per le congrue garanzie fideiussorie da prestare a favore del Comune per l'esatto e puntuale adempimento delle obbligazioni assunte dalla convenzione;
- di non mutare la destinazione d'uso degli immobili senza aver preventivamente ottenuto adeguato titolo abilitativo da parte dell'Amministrazione Comunale;
- per eventuali obbligazioni di cui all'art. 7 - commi I e IV della Legge 10/1977, ove non si provveda con separato atto.

La convenzione, approvata nei modi e nelle forme prescritte dalla Legge, dovrà essere registrata e trascritta nei registri immobiliari a cura e spese dei soggetti attuatori.

#### **Art.9 Validità dei Piani attuativi (PA)**

Allo scadere della validità di ciascuno dei P.A., alle zone a questo assoggettate, ove sia intervenuta l'attuazione di tutte le previsioni di urbanizzazione primaria e secondaria si applica la seguente disciplina:

- per i lotti edificati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e sostituzione, nel limite quantitativo del volume preesistente e con il rispetto degli indici stabiliti dal medesimo P.A.;
- per i lotti inediti è ammesso il rilascio di singole concessioni edilizie con volumetria ridotta del 20% rispetto a quella già prevista dal P.A. e nel rispetto degli altri indici ivi già stabiliti.

Nel caso le condizioni sopradette non sussistano, la zona potrà essere edificata, previa approvazione di un nuovo P.A., con gli stessi indici di quello previgente.

#### **Art.10 Edificabilità ed opere di urbanizzazione**

L'edificazione prevista dal PGT è subordinata alla presenza o alla contestuale esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria ed al concorso per la realizzazione, in tutto o in parte, delle opere di urbanizzazione secondaria e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi, fatti salvi:

- i casi che si avvalgano di monetizzazione, e ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia già programmata dall'Amministrazione Comunale;

- i casi in cui i titolari di permesso di costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione, secondo quanto concertato con gli enti erogatori.

Qualsiasi nuova previsione insediativa, sia del DdP sia del PdR sia del PdS, dovrà escludere interferenze con le aree riferite alla classe 4 di fattibilità geologica (gravi limitazioni).

Fatta salva la speciale disciplina per le zone agricole e quella derivante dai meccanismi di perequazione e compensazione previste alla luce dell'art. 11 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, è ammissibile la cessione della potenzialità edificatoria a proprietà confinante appartenente al medesimo ambito territoriale, a condizione che la convenzione notarile costitutiva della relativa "servitus non aedificandi" venga regolarmente trascritta nei pubblici registri immobiliari.

Le opere di urbanizzazione sono date dall'insieme dei servizi e delle relative aree necessari a rendere un'area edificabile e utilizzabile per lo svolgimento della vita civile e comunitaria.

Per opere di allacciamento ai pubblici servizi si intendono: i tronchi stradali di PRG e le reti degli impianti tecnologici occorrenti per collegare funzionalmente gli edifici o le zone di intervento ai terminali ricettori o di diramazione delle esistenti opere di urbanizzazione.

Tutti gli edifici destinati alla ristrutturazione, dovranno prevedere contestualmente agli interventi edilizi, la realizzazione di idonee opere di fognatura in conformità ai disposti dell'art.36 della l.r. n° 62/85 e dell'art.31 della legge 1150/92 e succ. modifiche e integrazioni.

I reflui dovranno confluire nei sistemi di collettamento e depurazione secondo il PRRA e il D.L.vo 152/99.

Le opere di urbanizzazione devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nella convenzioni e non diversamente disciplinate.

#### **Art.11 Scomputo degli oneri di urbanizzazione**

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 o secondaria, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Il Comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico-economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza.

Le opere, collaudate a cura del Comune, sono acquisite alla proprietà comunale.

## **Art.12 Opere di urbanizzazione primaria**

### **Aree per opere di urbanizzazione primaria**

Comprendono le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria da realizzare nei singoli interventi.

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dell'art.44 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, cui vengono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche:

#### **1. Sedi viarie**

Sono tutte le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti, oltre a quelle occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree e degli ambiti di trasformazione urbanistica.

Tali percorsi debbono essere idonei al transito veicolare e pedonale, essere costruite a regola d'arte e dotati delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

- la larghezza minima delle nuove sedi stradali è fissata in mt 6,00 e per la nuova strada di circonvallazione in mt. 13,00.

- nel caso di nuova viabilità a fondo cieco all'interno di una zona residenziale è consentita una larghezza minima di mt. 5,00 qualora la strada dia accesso a non più di quattro abitazioni.

Unitamente alla realizzazione delle sedi viarie per automezzi dovranno essere costruite le relative piste pedonali e ciclabili.

Le piste ciclabili e quelle pedonali debbono essere realizzate a regola d'arte con pavimentazione adatta per il traffico specifico, con sede di larghezza non inferiore a m. 1,80 e, laddove le aree limitrofe lo consentano, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

#### **2. Spazi di sosta o di parcheggio**

Sono gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione alla entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti cui sono afferenti. nella misura di cui all'art. 18 L. 06/08/1967 n° 765 con un minimo di un posto macchina per per ogni unità immobiliare residenziale.

Le dimensioni dei singoli stalli dovranno essere, di misura minima 2,50x5,00 ml.

In occasione della realizzazione di nuovi interventi di tipo residenziale, turistico-ricettivo, terziario e commerciale e di strutture pubbliche o di uso pubblico si dovrà provvedere alla formazione di un numero adeguato di posti per la sosta di moto e biciclette nella misura di 1 posto moto ogni 5 o meno posti auto e di tre posti bici per ogni unità immobiliare prevista dall'intervento

Sono i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere), comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana; nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla stessa rete principale e agli impianti di depurazione.

### **3. Fognature**

Sono i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere), comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana; nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla stessa rete principale e agli impianti di depurazione.

Tutte le aree urbanizzate, comprese quelle di nuova edificazione, dovranno risultare servite da idonee opere di fognatura e tutti i fabbricati regolarmente ad esse allacciati.

Gli scarichi dovranno recapitare nei sistemi di collettamento e depurazione realizzati e/o previsti secondo il PRRA.

Anche al fine di evitare ripercussioni negative di ordine igienico sanitario dovranno essere evitate situazioni di fabbricati con scarichi non allacciati ai sistemi di cui sopra, fatti salvi i casi isolati (zone non servite da pubblica fognatura) in cui gli scarichi dovranno essere regolarmente autorizzati dall'Autorità competente (Provincia), secondo la normativa vigente (in particolare il L.R. n. 3/2006 ed il L.R. n. 4/2006).

Si ritiene inoltre necessaria l'acquisizione dell'idoneità e capacità residua degli stessi a far fronte ai nuovi carichi inquinanti (idraulici e organici) derivanti dalle previsioni del PGT.

Anche in tal caso particolare attenzione dovrà essere riservata agli scarichi dei reflui derivanti dai nuovi ambiti di trasformazione.

### **4. Rete idrica**

Sono le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.

Dovrà essere preliminarmente prevista la possibilità della fornitura in particolare per quanto concerne i nuovi ambiti di trasformazione ed il P.I.I. Piazzale Alberghi. La fornitura d'acqua, si dovrà basare su una corretta valutazione delle fonti di approvvigionamento e di costituzione della rete distributiva, con relazione di bilancio idrico.

Tale elemento costituisce un aspetto di primaria importanza al fine di valutare la congruenza delle risorse territoriali disponibili rispetto alle previsioni di sviluppo edificatorio.

### **5. Rete di distribuzione dell'energia elettrica**

Sono le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana e le cabine di trasformazione dell'energia elettrica (C.M. 13 gennaio 1970 n. 227 e succ.).

### **6. Pubblica illuminazione e rete telefonica**

Sono le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico e per la telefonia, ivi comprese le centraline al servizio dei fabbricati o gruppi di fabbricati.

### **7. Spazi di verde attrezzato**

Sono le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, mantenute a verde con alberature ed eventuali attrezzature, nella misura di 3,00 mq./150 mc. di volume residenziale.

## **Art.13 Opere di urbanizzazione secondaria**

### **Aree per opere di urbanizzazione secondaria**

Comprendono le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria da cedere nei singoli interventi.

L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere e relative attrezzature tecnologiche identificate dall'art. 44 comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12:

1. Asili nido e scuole materne;
2. Scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
3. Mercati di quartiere;
4. Presidi per la sicurezza pubblica;
5. Delegazioni comunali;
6. Chiese e altri edifici religiosi;
7. Impianti sportivi di quartiere;
8. Aree verdi di quartiere;
9. Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
10. Cimiteri.

Nelle aree verdi e di quartiere sono compresi i percorsi ciclopedonali realizzati all'esterno della rete viaria e le piazze individuate sulle tavole di P.G.T.

Le piazze potranno essere realizzate con parcheggi o box sotterranei, pubblici o privati ai sensi dell'Art. 32 delle presenti norme.

## **Art.14 Monetizzazione**

La cessione delle aree destinate dal P.G.T. a parcheggio e ad aree verdi, appartenenti alla medesima proprietà del lotto per il quale viene richiesto titolo abilitativo alla edificazione, è dovuta esclusivamente in caso di intervento di ricostruzione o di nuova costruzione, a necessaria dotazione dell'urbanizzazione secondaria del lotto e quindi, per consentire l'utilizzazione edificatoria dello stesso.

In ogni caso dovranno essere garantite le realizzazioni delle opere di urbanizzazione primaria prima dell'agibilità degli edifici.

La cessione delle aree destinate dal P.G.T. a sedi viarie (1) sia veicolari che ciclabili e pedonali e la cessione delle aree per la formazione degli spazi di sosta o di parcheggio (2), e di verde attrezzato(12) di cui sopra, di pertinenza dell'ambito per il quale viene richiesto titolo abilitativi all'edificazione, è dovuta esclusivamente in caso di intervento di ricostruzione o di una nuova costruzione, o di cambio di destinazione, a necessario corredo dell'urbanizzazione primaria del lotto e, quindi, per consentire l'utilizzazione edificatoria dello stesso.

Tale cessione per le aree per cui il P.G.T. prescrive il preventivo ricorso al piano attuativo è disciplinata dalla Convenzione allegata allo stesso.

La cessione preventiva delle aree per la formazione delle opere di urbanizzazione può essere sostituita da monetizzazione delle aree di mancata cessione nei casi e secondo le modalità stabilite con apposita delibera comunale.

## CAPITOLO II. DISPOSIZIONI PRELIMINARI GENERALI

### Art.15 Direttive per il Piano delle Regole

Il piano delle regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione (AT), ed in particolare:

- individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;
- definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione;
- riconosce e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'[articolo 57, comma 1, lettera b\)](#) della L.R. 12/2005 e s.m. e i.;
- individua:
  1. le aree destinate all'agricoltura;
  2. le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche;
  3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole:

a) per le aree destinate all'agricoltura:

- 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia;
- 2) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;

b) per le aree di rilevanza paesaggistico - ambientale e per quelle di valore ecologico:

- 1) dispone norme di salvaguardia e valorizzazione in coerenza con la pianificazione sovraordinata;



c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica:

1) individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

Inoltre il Piano delle Regole:

- definisce un assetto conformativo dei suoli nel rispetto dei limiti e delle quantità di cui al Capitolo IV.
- recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano.

Il Piano delle Regole per i Nuclei di antica formazione raccoglie su schede, aggiornabili, puntualmente associate a ciascun edificio esistente, criteri e modalità di intervento per i fabbricati esistenti sulla base di una classificazione che fa riferimento ai caratteri architettonici, alla classificazione per tipologie edilizie omogenee degli edifici, allo stato di conservazione degli stessi. La normativa associata ai Nuclei di antica formazione recepisce anche le valenze ambientali e individua i perimetri delle aree e immobili da sottoporre a Piani Attuativi o di Recupero.

Gli edifici isolati non più adibiti ad usi agricoli ubicati nelle zone agricole e in quelle non soggette a trasformazione, appartenenti all'architettura spontanea alpina, sono classificati dal Piano delle Regole: Edifici isolati di carattere storico-ambientale da salvaguardare. Per tali edifici Il Piano delle Regole raccoglie su schede, aggiornabili, puntualmente associate a ciascun edificio esistente, criteri e modalità di intervento sulla base di una classificazione che fa riferimento ai caratteri architettonici, alla classificazione per tipologie edilizie omogenee degli edifici, allo stato di conservazione degli stessi e alla loro ubicazione. Tali edifici isolati, in base alla loro ubicazione, si possono dividere in due classi: quelli facilmente collegabili con i contesti urbanizzati e quelli di difficile/impossibile collegamento coi contesti urbanizzati. L'incentivazione al recupero di tale patrimonio storico già in avanzata fase di abbandono e/o crollo, è assicurata dalla possibilità di poterli recuperare all'uso di Punti di appoggio escursionistico con abitazione saltuaria degli stessi e di un bonus in ampliamento per gli adeguamenti del caso.

In base al Piano delle Regole e con specifica deliberazione comunale (aggiornata annualmente) vengono definiti i parametri di riferimento al fine della determinazione del valore delle aree e quindi l'indennità' da conferire per l'acquisizione (monetizzazione) e per l'indennità' di esproprio.

### **Art.16 Piano delle Regole**

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi dell'art. 10/bis della L.R. 11 marzo 2005 n.12 e s.m. e i.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Le tavole del Piano delle Regole riportano, solo a scopo di inquadramento, le reti della viabilità e le aree del Piano dei Servizi sulle quali non ha alcun effetto normativo essendo le stesse soggette alle disposizioni dello stesso Piano dei Servizi.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile con le procedure di cui all'art.13 della L.R. 11 marzo 2005 e s.m. e i.

### **Art.17 Rapporto con i piani di settore**

Il Piano geologico, il Reticolo idrico minore e il Regolamento Energetico sono piani di settore vigenti e sono allegati al PGT. Ad essi si rimanda per la relativa normativa tecnica di settore.

I piani comunali di settore quali, a titolo esemplificativo, quelli rivolti al governo dei servizi nel sottosuolo, al controllo dell'inquinamento di aria, acqua rumore, traffico, valorizzazione turistica, valorizzazione paesaggistica, di promozione agricola, colore, orari, ecc., nelle parti aventi implicazioni di carattere urbanistico, integrano ed eventualmente modificano, in relazione alle sopravvenute esigenze, il Piano delle Servizi, senza avviare la procedura di variante al Piano dei Servizi.

### **Art.18 Elaborati del Piano delle Regole**

Compongono Il Piano delle Regole i seguenti elaborati:

ALLEGATO A1 – Norme tecniche d'attuazione;

ALLEGATO A2 – Disciplina urbanistica ed edilizia degli interventi specifici (Is);

ALLEGATO A3 – Nuclei di antica formazione – Schede;

ALLEGATO A4 – Edifici isolati di carattere storico-ambientale da salvaguardare – Schede.

TAVOLA 1-01a – Classificazione del territorio in scala 1:5.000;

TAVOLA 1-01b – Classificazione del territorio in scala 1:5.000;

TAVOLA 2-01a – Classificazione del territorio in scala 1:2.000;

TAVOLA 2-01b – Classificazione del territorio in scala 1:2.000;

TAVOLA 3-01a – Nuclei di antica formazione in scala 1:1.000;

TAVOLA 3-01b – Nuclei di antica formazione in scala 1:1.000;

TAVOLA 4-01a – Classificazione del territorio - integrazione per istruttoria in scala 1:2.000;

TAVOLA 4-01b – Classificazione del territorio - integrazione per istruttoria in scala 1:2.000;

### **Art.19 Contenuto delle Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole**

Le norme tecniche del Piano delle Regole integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole di Piano, di cui posseggono medesime efficacia ed obbligatorietà, anche e per gli effetti delle applicazioni delle misure di salvaguardia previste dall'art.13 della L.R. 11 marzo 2005 n.12 e smi.

Per quanto riguarda zone che nelle tavole di Piano sono riportate a scale diverse ed in caso di divergenza, fa sempre testo la tavola riportata a maggior livello di dettaglio. In caso di contrasto tra tavole grafiche e norme tecniche prevalgono le norme tecniche.

Le presenti norme tecniche integrano e surrogano, laddove vi è incompatibilità, i regolamenti comunali vigenti.

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

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

## **Art.20 Definizione dei parametri e degli indici urbanistici**

### **1. Superficie territoriale (St)-si misura in m2**

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un piano esecutivo destinata all'edificazione, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, le aree occorrenti per l'urbanizzazione primaria e quelle eventualmente previste per l'urbanizzazione secondaria. Sono escluse dal calcolo della St le aree già di proprietà pubblica alla data di adozione del PGT,

### **2. Superficie fondiaria (Sf)-si misura in m2**

E' la superficie disponibile del lotto edificabile ovvero la residua area risultante della Superficie territoriale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

### **3. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)-m2/m2**

Definisce la massima Superficie Lorda di pavimento (SLP) realizzabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

### **4. Indice territoriale (It)-m3/m2**

Definisce il massimo Volume (m3) realizzabile per ciascuna unità di superficie territoriale, escluso l'eventuale volume per opere di urbanizzazione.

### **5. Indice fondiario (If)-m3/m2**

Definisce il massimo Volume (m3) realizzabile per ciascuna unità di superficie fondiaria.

### **6. Superficie coperta (Sc)-si misura in m2**

E' la superficie (m2) della proiezione orizzontale sul terreno delle parti fuori terra di un fabbricato, compresi cavedi, coperture estensibili a soffietto o telescopiche.

Sono escluse dal calcolo della Superficie coperta (Sc):

- le parti aggettanti sino ad un massimo di m.2,00 e costituite da: balconi, gronde, pensiline, erker, bovindi; la parte eccedente i m.2, verrà computata nella superficie coperta.
- le strutture lignee di protezione parcheggi (Carport);
- i Dehors e i gazebo;

- i pergolati aperti;
- le costruzioni accessorie come definite all'art.33 delle presenti norme

Per gli edifici produttivi, sono esclusi dal calcolo della (Sc) gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di parcheggi, i silos, i piani di carico, le tettoie a sbalzo fino a m. 3.

Nel caso di adeguamento di edifici esistenti alla normativa in materia di abolizione delle barriere architettoniche, sono esclusi dal calcolo della (Sc) i nuovi vani ascensori.

## **7. Superficie scoperta e drenante (Sdr)-si misura in m2**

La superficie scoperta e' la superficie risultante dalla superficie di proprietà dedotta la superficie di occupazione dell'edificazione prevista.

**La superficie drenante o permeabile è la parte di superficie scoperta effettivamente drenante nel terreno garantita per ogni intervento nella seguente misura:**

### A) Intervento edilizio diretto

-destinazione residenziale: **30%** della superficie di proprietà;

-destinazione turistico - ricettiva **15%** della superficie di proprietà.

Sono previste deroghe di legge per situazioni particolari, ai sensi della vigente normativa.

### B) Ambiti di Trasformazione

Verrà stabilito in sede di predisposizione di Piano attuativo (PA-PAC).

## **8. Rapporto di copertura(Rc)-%**

Definisce la quantità massima di superficie copribile (Sc) in rapporto alla Superficie fondiaria del lotto (Sf).

## **9. Distanza dai confini (Dc)-si misura in m.**

E' la distanza minima (m.), radiale, che deve intercorrere tra la facciata degli edifici e i confini di proprietà circostanti.

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà, compreso l'eventuale lotto asservito come pertinenza, non può essere inferiore alla metà dell'altezza del fabbricato e comunque mai inferiore a m. 5,00.

In caso di edificio su terreno naturale acclive con pendenza superiore al 35% la distanza del fronte a monte minima non dovrà essere inferiore a m. 7,50.

Sono escluse dal calcolo della distanza:

- le parti aggettanti sino ad un massimo di m.2,00 e costituite da: balconi, gronde, pensiline, erker, bovindi; la parte eccedente i m.2,00 verrà computata ai fini della distanza;
- i porticati aperti al pubblico transito sino a un massimo di ml. 2,50 di profondità lorda, la parte eccedente i m.2,50 verrà computata ai fini della distanza;
- le strutture lignee di protezione parcheggi (Carport);
- i Dehors e i gazebo;
- i pergolati aperti;
- le costruzioni accessorie come definite all'art.33 delle presenti norme

- le scale, anche coperte, con larghezza uguale o inferiore a m.1,50 ed esterne ai muri perimetrali con la precisazione che se eccedenti la misura di m.1,50 concorreranno interamente alla misura della distanza.

E' ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi abbiano le medesime caratteristiche architettoniche e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora si convenzioni con il confinante la obbligatoria edificazione in confine da parte dello stesso.

Nel caso di edificio esistente a confine con pareti cieche, è ammessa senza convenzionamento, sul lotto confinante, una costruzione in aderenza, fatto salvo i diritti di terzi.

Le strutture interrato possono essere realizzate a confine, con esclusione delle costruzioni confinanti con aree pubbliche; la Giunta comunale, per particolari esigenze, può consentire la deroga della distanza minima dai confini tra la costruzione interrata e l'area pubblica.

#### **10. Distanza tra edifici (De)-si misura in m.**

Si determina misurando la distanza a squadra, tra i due punti più vicini delle pareti perimetrali degli edifici.

Sono escluse dal calcolo della distanza:

- le parti aggettanti sino ad un massimo di m.2,00 e costituite da balconi, gronde, pensiline, erker, bovindi; la parte eccedente i m.2, verrà computata ai fini della distanza;
- i porticati aperti al pubblico transito sino a un massimo di ml. 2,50 di profondità lorda, la parte eccedente i m.2,50 verrà computata ai fini della distanza;
- le strutture lignee di protezione parcheggi (Carport);
- i Dehors e i gazebo;
- i pergolati aperti;
- le costruzioni accessorie come definite all'art.33 delle presenti norme e le autorimesse fuori terra aventi altezza massima di m.2,50 misurata alla sommità del manufatto di copertura;
- le scale, anche coperte, con larghezza uguale o inferiore a m.1,50 ed esterne ai muri perimetrali con la precisazione che se eccedenti la misura di m.1,50 concorreranno interamente alla misura della distanza.

Non sono considerati al fine del calcolo della distanza nei nuovi interventi e negli interventi su fabbricati esistenti, i volumi realizzati ai sensi della leggi regionali 20/4/1995 n.26 e 28/12/2007 n°33.

Negli edifici esistenti la distanza è quella preesistente.

Per i nuovi edifici, è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate di edifici antistanti.

Qualora, due edifici si fronteggiano per uno sviluppo pari o superiore a m.10, la distanza minima tra essi dovrà essere pari a all'altezza dell'edificio più alto.

## NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Per gli interventi di ristrutturazione o di ricostruzione e comunque laddove si prevedano trasformazioni di un edificio entro la sagoma planimetrica preesistente, le distanze da altri edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. E' fatto salvo comunque il rispetto della distanza minima di cui all'art.873 del codice civile.

Le distanze complessive che devono intercorrere fra edifici di diverse proprietà dovranno essere osservate anche fra edifici sorgenti su area della stessa proprietà.

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

### **11. Distanza tra i fabbricati e le vie o piazze (Ds)-si misura in m.**

La distanza tra i fabbricati e le vie o piazze, si determina misurando la distanza tra il punto più vicino delle pareti perimetrali del fabbricato e il ciglio stradale (misura radiale), con esclusione delle parti aggettanti fino ad un massimo di m. 2,00. Si definisce ciglio stradale la linea limite delle sedi viabili sia veicolari sia pedonali, incluse le banchine ed altre strutture laterali, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, cunette e simili).

Negli Ambiti soggetti a pianificazione attuativa (PA) con previsione planivolumetrica, gli allineamenti dei fabbricati rispetto alle sedi viarie e agli spazi pubblici, sono definiti dai piani stessi (PA).

Nelle zone del Tessuto urbano di completamento, del Tessuto edilizio consolidato e negli Interventi specifici (Is), ove non diversamente disciplinato dal PGT mediante l'indicazione di linee di arretramento, è consentito l'allineamento ai fabbricati esistenti, purché non si crei pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare. In queste zone in caso di sopraelevazione di fabbricato esistente è consentito mantenere il filo del fabbricato esistente.

Nelle restanti zone, ad esclusione della viabilità privata a fondo cieco e fatte salve diverse disposizioni delle singole zone, la minima distanza (Ds) deve corrispondere a:

- m.5,00 per lato per strade con sede stradale fino a m.7,00;
- m.7,50 per lato per strade con sede stradale da m.7,00 a m.15,00;
- m.10,00 per lato per strade con sede stradale oltre m.15,00.

### **12. Numero di Piani (n°) – Piano di spiccato**

Rappresenta il numero (n°) di piani che contribuiscono a determinare la Slp (Superficie lorda di pavimento). E' comprensivo del piano terra ed escluso del piano interrato.

Il PGT prescrive per le singole zone il n° dei piani realizzabili nonché la tipologia dell'ultimo piano (se mansardato).

La quota del pavimento del pianterreno non potrà eccedere la misura di m.1,20 oltre il piano di spiccato.

**Per piano di spiccato** si intende:

In caso di terreno piano prospiciente strada pubblica il Piano di spiccato è la quota del marciapiede o, in mancanza di questo, della sede stradale. Per interventi su terreno non prospiciente strade pubbliche, il piano di spiccato è quello del piano naturale preesistente all'intervento.

In caso di terreno acclive il piano di spiccato è dato dal punto di intersezione tra la linea di massima pendenza del terreno naturale e la media del fronte (disposto sulla massima pendenza) dell'edificio di progetto.

Il fronte di un edificio non potrà eccedere fuori terra, per la sua parte interrata, oltre la misura di ml.1,80.

#### EDIFICI RESIDENZIALE

Il Piano, si assume convenzionalmente dell'altezza massima di m. 3,00 compreso lo spessore convenzionale di un solaio intermedio di m. 0,30 Il piano mansarda avrà altezza media interna massima di m. 3,50. Spessori maggiori dei solai intermedi e di copertura possono essere realizzati coi benefici e prescrizioni della Legge Regionale 20/4/1995 n.26 e dell'art.12 Legge Regionale 28/12/2007 n.33 o per adeguamenti alle normative sui calcoli strutturali dei solai.

#### EDIFICI NON RESIDENZIALI

Il Piano, si assume convenzionalmente dell'altezza massima di m. 3,80 compreso lo spessore convenzionale di un solaio intermedio di m. 0,30 Il piano mansarda avrà altezza media interna massima di m. 3,50. Spessori maggiori dei solai intermedi e di copertura possono essere realizzati coi benefici e prescrizioni della Legge Regionale 20/4/1995 n.26 e dell'art.12 Legge Regionale 28/12/2007 n.33 o per adeguamenti alle normative sui calcoli strutturali dei solai.

#### **13. Area di pertinenza**

L'Area di pertinenza di una zona edificabile ai fini del calcolo della Superficie lorda di pavimento (Slp) e del volume (V) è quella territoriale o fondiaria, utilizzata in conformità al PGT e ai suoi strumenti di attuazione. Le aree e le relative superfici individuate dagli elaborati del Piano delle Regole che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità fondiaria costituiscono le aree di pertinenza fondiaria delle costruzioni realizzate.

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

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

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

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

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

#### **14. Superficie lorda complessiva di pavimento (Slp)-si misura in m2**

##### EDIFICI RESIDENZIALI

La superficie lorda di pavimento (Slp) è la somma delle superfici dei singoli piani (m2) compresi entro il profilo esterno delle pareti e delle superfici perimetrali di un edificio, compreso i piani interrati, seminterrati soppalchi e sottotetti. Per il calcolo della Slp le murature perimetrali si assumono convenzionalmente pari a m. 0,30; i maggiori spessori non vengono compresi nel calcolo della Slp. Nel calcolo della Slp inoltre, non verrà conteggiato lo spessore delle murature perimetrali e tetto qualora l'intervento sia realizzato secondo i disposti della Legge Regionale 20/4/1995 n.26 e dell'art.12 Legge Regionale 28/12/2007 n.33.

Sono esclusi dal computo della Slp:

- le parti aggettanti sino ad un massimo di m.2,00 e costituite da: balconi, gronde, pensiline, erker, bovindi; la parte eccedente i m.2, verrà computata nel calcolo della Superficie lorda di pavimento;
- i porticati aperti al pubblico transito sino a un massimo di ml. 2,50 di profondità lorda, la parte eccedente i m.2,50 verrà computata ai fini del calcolo della Superficie lorda di pavimento;
- le strutture lignee di protezione parcheggi (Carport);
- i Dehors e i gazebo;
- i pergolati aperti;
- le costruzioni accessorie come definite all'art.33 delle presenti norme
- i piani interrati e seminterrati con fuori terra dal piano di spiccato non superiore a m. 1,80 e altezza netta interna inferiore a m. 2,25;
- i locali di sottotetto con altezza interna media inferiore a m. 1,80;



- le autorimesse e i parcheggi privati interrati e seminterrati, con le relative aree di accesso e manovra, purché l'estradosso del solaio di copertura degli stessi non ecceda la misura di m.1,00 oltre il piano di spiccato.
- i volumi tecnici definiti dalla Circolare Ministero LLPP 31/1973 n.2474;
- le superfici destinate a impianti per il trattamento e lo smaltimento di rifiuti liquidi, solidi o gassosi, purché l'altezza massima interna netta non superi i m. 2,50;
- gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di parcheggi (Carport) se realizzate in legno, i silos se rivestiti in legno, le tettoie a sbalzo se realizzate in legno, i porticati liberi necessari per passaggi coperti esterni.

## EDIFICI NON RESIDENZIALI

I criteri di computo della Superficie lorda di pavimento (Slp), stabilita per gli edifici residenziali, si applicano anche per gli edifici non residenziali, destinati ad altre attività (turistico – ricettiva – alberghiera – commerciale – artigianale - agricola) con le seguenti eccezioni:

- per gli edifici non residenziali in genere, nella Superficie lorda di pavimento (Slp) deve essere compresa quella dei locali ai piani seminterrati o interrati, con presenza continuativa di persone, mentre non sono computati i magazzini interrati non aperti al pubblico;
- per i nuovi edifici a destinazione turistico - ricettiva o alberghiera, previste dal PGT all'interno di Piani Attuativi, non si calcolano nel computo della Slp, tutti gli spazi interrati o seminterrati con fuori terra dal piano di spiccato non superiore a m. 1,00, anche se tali spazi sono destinati a funzioni di servizio e/o ricreazione che prevedono la presenza continua di persone;
- nei nuovi edifici a destinazione agricola nel calcolo della Superficie lorda di pavimento (Slp) deve essere compresa anche la superficie per l'alloggiamento degli impianti di servizio nonché degli spazi aperti o semiaperti (tettoie, porticati e simili).

### **15. Volume degli edifici (V)-si misura in m3**

Per volume dei fabbricati si intende quello dei corpi di fabbrica emergenti, computato dalla quota del pianterreno all'intradosso dell'ultimo piano agibile, avente altezza interna non inferiore a quella prescritta per la dichiarazione di agibilità;

Il volume massimo edificabile si ottiene moltiplicando la Superficie lorda di pavimento (Slp) per l'altezza netta interna dei vari piani oltre all'altezza media interna dell'ultimo piano agibile se mansardato. Al calcolo così ottenuto si dovrà aggiungere lo spessore di tutti i solai intermedi fissato convenzionalmente in m.0,30 escluso il solaio del pianterreno e quello di copertura dell'ultimo piano agibile. Si possono inoltre applicare le modalità di calcolo previste dalla Legge Regionale 20/4/1995 n.26 e dell'art.12 Legge Regionale 28/12/2007 n.33.

### **CAPITOLO III. OPERATIVITA' DEL PIANO**

#### **Art.21 Modalità di attuazione**

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

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

#### **Art.22 Permesso di costruire convenzionato**

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

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

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

La convenzione allegata al permesso di costruire deve essere:

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

## CAPITOLO IV. SISTEMI URBANISTICI

### Art.23 Destinazione d'uso

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

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

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

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

- venga ad occupare una porzione superiore al 15% della Slp complessiva del complesso edilizio;
- la slp oggetto di modifica della destinazione d'uso sia superiore a mq 150.

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

### Art.24 Destinazione Residenziale

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

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

- servizi sociali, sanitari e istituzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali;
- pubblici esercizi con orari di apertura diurni e serali;
- teatri e cinematografi, attrezzature museali ed espositive;
- esercizi commerciali di vicinato e magazzini funzionalmente connessi;
- attività paracommerciali, agenzie bancarie, artigianato artistico;
- autorimesse pubbliche e private;

- attività ricettive, residenza temporanea, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere;
- uffici pubblici, privati e studi professionali, con i limiti dimensionali eventualmente individuati nei diversi ambiti territoriali;
- centri di formazione e scuole private;
- attività private per il tempo libero e lo sport indoor;
- artigianato di servizio e di produzione, non nocivo e non molesto; tali aziende artigianali non potranno avere superficie lorda di pavimento superiore a mq 150, fatte salve quelle esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole;
- attività agricole non economiche (coltivazione diretta di orti, frutta ecc...);
- i servizi come regolati nel Piano dei Servizi;

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

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

#### **Art.25 Destinazione Turistico/Ricettiva**

Destinazioni principali: sono le **strutture ricettive** come classificate dalla legge regionale 16/7/2007 n.15 e dalle Dgr n.IX/1189 del 2010 e VIII/10655 del 2009. , alberghi, pensioni, E' ammessa nelle strutture suddette, un'abitazione per il proprietario e/o il gestore senza limiti di Slp.

Destinazioni d'uso complementari: ristoranti, locali ristoro, locali ritrovo e divertimento, attrezzature per il tempo libero, fitness,.

Destinazioni d'uso non ammissibili: residenziali (tranne quelle consentite dalla norma), attività artigianali non di servizio, attività industriale, attività agricola.

## **Art.26 I sistemi funzionali urbanistici**

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

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

- Sistema insediativo-destinazione residenziale;
- Sistema insediativo-destinazione turistico/ricettiva;
- Sistema insediativo-destinazione produttiva
- Sistema ambientale;
- Sistema dei servizi;

### **Art.26.1 Sistema insediativo-destinazione residenziale**

Il Sistema è così composto:

- Nuclei di antica formazione;
- Edifici isolati di carattere storico ambientale da salvaguardare;
- Tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto;
- Tessuto urbano di completamento

#### **Art.26.1.1 Nuclei di antica formazione**

Il PGT, sulla tavola del Piano delle Regole (TAVOLA 3) individua il perimetro degli insediamenti, gli agglomerati urbani e/o gli edifici che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o agglomerati urbani stessi, classificandoli "Nuclei di antica formazione".

I nuclei di antica formazione sono numerati e associandoli alle relative schede (ALLEGATO A3). Le schede individuano le modalità d'intervento e le prescrizioni specifiche relative: A) all'edificio, B) alle facciate, ed hanno il compito di definire:

1. le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico sanitario, lo stato di conservazione edilizia e le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree libere;
2. gli usi prescritti ed ammessi cui sottoporre, tutti i beni storici e monumentali meritevoli di salvaguardia, restauro, conservazione e recupero, nonché le zone di interesse ambientale con particolare cura per il patrimonio arboreo e vegetazionale;
3. gli edifici o parti di essi ed i manufatti da demolire o trasformare perché in contrasto inaccettabile con l'ambiente;
4. le trasformazioni interne ed esterne nonché sulle facciate; le caratteristiche architettoniche e planivolumetriche oltre che la destinazione d'uso;

5. le ricostruzioni prescritte od ammesse nonché l'eventuale realizzazione di nuovi edifici e l'ampliamento di edifici esistenti;
6. il tipo di provvedimento autorizzativo per gli interventi edilizi previsti;
7. eventuali prescrizioni specifiche;
8. le destinazioni d'uso e la sistemazione delle aree libere pubbliche o private;
9. l'organizzazione della rete di viabilità veicolare di fruizione turistica, pedonale e degli spazi di sosta e di parcheggio;
10. particolari standard urbanistici ed edilizi e l'individuazione di eventuali immobili da destinare ad attrezzature pubbliche;
11. le aree e gli edifici su cui gli interventi possano essere attuati mediante singolo Permesso di costruire o invece siano subordinati all'approvazione di un progetto unitario o a Piano Attuativo.

Ai fini di permettere un adeguato recupero del patrimonio edilizio esistente, nei nuclei di antica formazione possono sempre essere individuati, con delibera consigliare, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per le quali il rilascio di Permesso di costruire è subordinato alla formazione di Piani di recupero ai sensi dell'art.28 della legge 5/8/1978 n.457.

Il piano attuativo potrà meglio definire o modificare i gradi di intervento sugli edifici e potrà prevedere per gli edifici di grado 4° e 5°, incrementi di volume fino a un massimo del 10% per adeguamento igienico, tecnologico e distributivo e per l'utilizzo dei sottotetti, anche mediante soprizzo fino a un massimo di ml. 0.50.

Per tutti i gradi di intervento sono sempre ammessi interventi di adeguamento igienico sanitario e tecnologico da attuare con modalità coerenti con le opere prescritte per il grado indicato.

In attesa dell'approvazione del piano attuativo sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo.

### **Prescrizioni Specifiche D'intervento:**

#### **A) Grado di Intervento sugli Edifici**

1. Restauro
2. Ristrutturazione Interna
3. Ristrutturazione Edilizia
4. Trasformazione per l' Adeguamento Ambientale
5. Demolizione
6. Conferma dello Stato di Fatto

#### **Grado 1 - Restauro**

Edifici soggetti a conservazione integrale degli interni e degli esterni.

Sono ammessi solo il restauro conservativo e il consolidamento statico nel rispetto della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio.

E' ammessa la ricostruzione di elementi architettonico decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originali. L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico è obbligatoria nella contestualità degli interventi di cui sopra.

Ogni intervento deve essere preceduto da rigorose analisi e documentazioni storiche , e deve essere eseguito con impiego di tecniche e materiali conformi a quelli originari.

### **Grado 2 - Risanamento Conservativo**

Edifici soggetti alla ricostituzione dell'organismo architettonico e alla conservazione delle facciate esterne e delle coperture.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro conservativo delle facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze), il consolidamento statico e la sostituzione di elementi architettonico - decorativi deteriorati;
- il restauro conservativo delle coperture che dovranno mantenere sporgenza di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti. Ove manchi è ammesso lo sporto di gronda nel rispetto del carattere tipologico - architettonico dell'edificio;
- gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storiche.

### **Grado 3 -Ristrutturazione Interna**

Si applica agli edifici soggetti alla conservazione delle facciate e delle coperture.

Il tipo di intervento con vincolo conservativo generale, trova applicazione per tutti quegli edifici che necessitano di interventi di risanamento e bonifica interna di maggior consistenza rispetto ai tipi di intervento di cui al grado 2°.

Sono pertanto consentite le seguenti operazioni, oltre a quelle già previste nei precedenti gradi:

- risanamento conservativo delle coperture che dovranno avere sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti. Ove manchi, è ammesso lo sporto di gronda nel rispetto del carattere tipologico - architettonico dell'edificio;
- interventi di ristrutturazione distributiva interna ai fini della ridestinazione degli edifici e del risanamento igienico, nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche e nel rispetto altresì delle coerenze architettoniche tra l'organismo complessivo risultante e l'involucro dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-tipologiche.

#### **Grado 4 - Ristrutturazione Edilizia**

Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne anche con modifica delle aperture.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro delle strutture murarie esterne anche con aggiunte, soppressioni o modifiche delle aperture in coerenza con le trasformazioni interne. In caso di strutture murarie fatiscenti è ammessa la sostituzione delle stesse;
- il rifacimento, anche modificativo, delle coperture, purché comportante un miglioramento estetico e ambientale, senza incremento volumetrico, computato anche il volume non abitabile;
- gli interventi di ristrutturazione distributiva interna e la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti anche con materiali diversi dagli originali, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, compatibili con la conservazione delle strutture murarie esterne e nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche di particolare pregio, individuate in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato.

#### **Grado 5- Trasformazione per l'adeguamento ambientale**

Edifici per i quali si raccomanda la trasformazione dell'involucro esterno al fine di un miglior inserimento ambientale degli stessi.

Sono ammessi tutti gli interventi previsti per gli edifici classificati con grado 4°.

Il titolo abilitativo ai lavori per interventi di qualsiasi natura interessanti gli edifici classificati con grado 5° potrà essere rilasciato solo se, contestualmente ai lavori per i quali si richiede l'autorizzazione, sia previsto l'adeguamento dell'involucro esterno al fine di un migliore inserimento ambientale.

#### **Grado 6 - Demolizione**

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

Per tali edifici o manufatti sono ammesse solo le opere di manutenzione per necessità igienica o di salvaguardia della pubblica incolumità.

Dietro indennizzo è ammesso l'intervento di demolizione direttamente da parte della pubblica Amministrazione nel caso di interesse pubblico o per ragioni di miglioramento ambientale.

#### **Grado 7 - Conferma dello Stato di Fatto**

Si applica a tutti gli edifici pervenuti recentemente (negli ultimi dieci anni) ad un assetto architettonico compatibile con i caratteri architettonici tipici del luogo ed ambientalmente inseriti, attraverso operazioni di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione interna e ristrutturazione edilizia.



Sono consentite tutte le operazioni previste dalla L. 457/78 con la manutenzione ordinaria e straordinaria, comprese le trasformazioni interne senza alterazione compositiva delle facciate.

## **B) Grado di Intervento sulle Facciate**

1. Restauro
2. Restauro con ridefinizione degli elementi in contrasto
3. Rifacimento con rispetto "Matrice" degli elementi originari
4. Trasformazione per Riqualficazione Ambientale
5. Conferma dello Stato di Fatto

### **Grado 1 - Restauro**

Il tipo d'intervento con vincolo conservativo assoluto, si applica alle facciate aventi particolari pregi architettonici originari, non compromessi da successive trasformazioni.

Tale intervento comprende il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi di facciata.

E' ammessa la ricostruzione di elementi architettonici decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici presenti e con l'impiego di tecniche costruttive e di materiali conformi a quelli originari.

### **Grado 2 - Restauro con ridefinizione degli elementi in contrasto**

Il tipo di intervento si applica a quelle facciate di particolare rilevanza storico-architettonica, interessate da trasformazioni marginali che ne hanno parzialmente alterato l'aspetto originario.

Ogni intervento dovrà essere preceduto da rilievo stratigrafico e da documentazione storico-filologica che consenta la ricostruzione documentale degli elementi compositivi di facciata originari ed il recupero con impiego di tecniche costruttive ed utilizzo di materiali conformi alle originali.

### **Grado 3 - Rifacimento con rispetto "Matrice degli elementi Originari"**

Il tipo di intervento si applica a quelle facciate di edifici di particolare rilevanza storico-ambientale che possono essere ricostruite mediante il rispetto della matrice degli elementi compositivi della facciata originaria.

Ogni intervento dovrà essere preceduto da rilievo stratigrafico e da documentazione storico-filologica che consentano, nei limiti degli interventi in contrasto operati, l'individuazione dei caratteri compositivi prioritari delle facciate e la loro ricostruzione.

### **Grado 4 - Trasformazione per Riqualficazione Ambientale**

Il tipo di intervento si applica a quelle facciate in contrasto con l'ambiente per le quali è necessario intervenire con una riprogettazione al fine di un migliore inserimento ambientale.

E' obbligatoria la trasformazione delle facciate in modo da eliminare i motivi di contrasto con l'ambiente, così da ottenere un organismo architettonico armoniosamente inserito nel contesto storico circostante.

### **Grado 5 - Conferma dello Stato di Fatto**

Si applica a tutti gli edifici pervenuti recentemente (negli ultimi dieci anni) ad un assetto architettonico di facciata compatibile con i caratteri architettonici tipici del luogo ed ambientalmente inseriti.

Sono ammessi piccoli interventi (come l'apertura di nuove finestre) sempre che rientrino o non alterino in peggio lo schema compositivo esistente giudicato congruo.

#### **Art.26.1.2 Edifici isolati di carattere storico-ambientale da salvaguardare**

Il territorio di Foppolo è caratterizzato dalla presenza di molte strutture ex-rurali sparse sul territorio in zone più o meno accessibili che con interventi di recupero possono diventare la base di partenza per un turismo ecologico e sostenibile che non altera l'ambiente ma ne sfrutta le caratteristiche naturali. I manufatti rurali esistenti sono stati censiti e catalogati, riconoscendo loro un valore storico e culturale da recuperare all'offerta turistica e definiti: "Edifici isolati di carattere storico-ambientale da salvaguardare". Dall'analisi eseguita la maggior parte delle strutture rurali risultano attualmente dismesse, nasce quindi la necessità di un programma di interventi.

Il PGT, sulla tavola del Piano delle Regole (TAVOLA 3) individua gli "Edifici isolati di carattere storico-ambientale da salvaguardare" singoli o raggruppati ed esterni ai nuclei di antica formazione.

Ogni edificio è caratterizzato da particolari connotazioni tipologiche e qualità ambientali: localizzazione, dimensione, struttura, destinazione d'uso etc. Si è deciso quindi di realizzare uno schedario, in cui emergano le varie caratteristiche e i differenti tipi di provvedimenti volti a recuperare e migliorare la qualità dei luoghi con coerenza tipologica e rispetto ambientale.

Il PGT prevede quindi il recupero di tutti i fabbricati rurali isolati e sparsi riconducendoli all'uso turistico-ricettivo salvando quindi un patrimonio-testimoniaza dell'architettura rurale spontanea della nostra montagna. Il nuovo uso previsto infatti consentirà da un lato che vengano salvati da un processo in atto da molto tempo di abbandono e crollo e da un lato che divengano offerta della fruizione turistica.

Il patrimonio immobiliare suddetto è stato catalogato in tre tipologie e in due classi:

#### **Tipologie**

1. edificio isolato di carattere storico/ambientale con funzione residenziale in atto,
2. edificio isolato di carattere storico/ambientale con attività agricola in atto
3. edificio isolato di carattere storico/ambientale con attività agricola dismessa.

**Classi:**

1: edificio isolato di carattere storico/ambientale di facile integrazione nel contesto urbanizzato;

2: edificio isolato di carattere storico/ambientale di difficile/impossibile integrazione nel contesto urbanizzato;

Per ogni edificio la relativa scheda associata allo stesso indica:

**1) la destinazione d'uso prevista, tra le seguenti:**

- residenziale confermata;
- agricola;
- Punto di appoggio escursionistico con possibilità di abitazione saltuaria;

**2) le Prescrizioni Specifiche D'intervento:****A) Grado di Intervento sugli Edifici**

1. Ristrutturazione con vincoli-TIPO A
2. Ristrutturazione con vincoli-TIPO B
3. Ristrutturazione con vincoli-TIPO C

**Grado 1- Ristrutturazione con vincoli-TIPO A**

Tali edifici sono soggetti a conservazione degli esterni. Sono ammessi interventi di restauro conservativo e consolidamento statico, interventi di ristrutturazione distributiva interna, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-filologiche.

E' ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonici decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originali.

L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nella contestualità degli interventi di cui sopra.

In ogni caso gli interventi su tali edifici non dovranno alterarne le principali caratteristiche tipologiche né la struttura portante principale laddove le condizioni statiche dell'edificio lo consentano, né dovranno essere alterati i fronti strada esistenti, fatta salva l'eliminazione delle superfetazioni citate.

Tutti i materiali di facciata e di copertura dovranno essere conservati o sostituiti con materiali identici ai preesistenti o, nel caso di inadeguatezza di questi, con materiali tradizionali del luogo.

Andranno conservati in ogni caso gli elementi decorativi originari ancora esistenti come davanzali e cornici, mensole, portali, affreschi, scritte o insegne d'epoca ed ogni altro elemento di interesse storico ed artistico.

## **Grado 2- Ristrutturazione con vincoli-TIPO B**

Tali edifici sono soggetti a conservazione degli esterni. Sono ammessi interventi di restauro conservativo e consolidamento statico, interventi di ristrutturazione distributiva interna, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-filologiche.

E' ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonici decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originali.

L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nella contestualità degli interventi di cui sopra.

In ogni caso gli interventi su tali edifici non dovranno alterarne le principali caratteristiche tipologiche né la struttura portante principale laddove le condizioni statiche dell'edificio lo consentano, né dovranno essere alterati i fronti strada esistenti, fatta salva l'eliminazione delle superfetazioni citate.

Tutti i materiali di facciata e di copertura dovranno essere conservati o sostituiti con materiali identici ai preesistenti o, nel caso di inadeguatezza di questi, con materiali tradizionali del luogo.

Andranno conservati in ogni caso gli elementi decorativi originari ancora esistenti come davanzali e cornici, mensole, portali, affreschi, scritte o insegne d'epoca ed ogni altro elemento di interesse storico ed artistico.

E' consentito un aumento "una - tantum" pari al 30% della (Slp) esistente da esprimersi attraverso progetto di ampliamento sul lato minore del fabbricato e comunque non sul prospetto principale. Il progetto di ampliamento dovrà confrontarsi con adeguate ricerche storico-filologiche del fabbricato esistente in maniera tale da non alterarne le originarie caratteristiche.

## **Grado 3- Ristrutturazione con vincoli-TIPO C**

Tali edifici sono soggetti a conservazione degli esterni. Sono ammessi interventi di restauro conservativo e consolidamento statico, interventi di ristrutturazione distributiva interna, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-filologiche.

E' ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonici decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originali.

L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nella contestualità degli interventi di cui sopra.

In ogni caso gli interventi su tali edifici non dovranno alterarne le principali caratteristiche tipologiche né la struttura portante principale laddove le condizioni statiche dell'edificio lo

consentano, né dovranno essere alterati i fronti strada esistenti, fatta salva l'eliminazione delle superfetazioni citate.

Tutti i materiali di facciata e di copertura dovranno essere conservati o sostituiti con materiali identici ai preesistenti o, nel caso di inadeguatezza di questi, con materiali tradizionali del luogo.

Andranno conservati in ogni caso gli elementi decorativi originari ancora esistenti come davanzali e cornici, mensole, portali, affreschi, scritte o insegne d'epoca ed ogni altro elemento di interesse storico ed artistico.

E' consentito un aumento "una - tantum" pari al 50% della (Slp) esistente da esprimersi attraverso progetto di ampliamento sul lato minore del fabbricato e comunque non sul prospetto principale. Il progetto di ampliamento dovrà confrontarsi con adeguate ricerche storico-filologiche del fabbricato esistente in maniera tale da non alterarne le originarie caratteristiche.

#### **Art.26.1.3 Tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto**

Il PGT, sulla tavola del Piano delle Regole (TAVOLA 3) individua il perimetro del tessuto urbano di contenimento allo stato di fatto.

Gli ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto sono rappresentati dalle zone residenziali in prevalenza di recente formazione, all'interno del Tessuto urbano consolidato e comunque per le quali il PGT ritiene di confermare l'esistente rapporto tra i "vuoti ed i pieni".

Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso principale residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

In queste zone, al fine di incentivare il recupero dell'esistente, è consentito un ampliamento volumetrico "una-tantum" pari al 10% della volumetria esistente da contenersi entro il n° dei piani esistenti computati secondo l'Art.18.11 delle presenti norme e rispettando le distanze previste dagli Articoli 18.8-18.9-18.10 delle presenti norme. In caso di esercizio della facoltà di ampliamento si dovranno prevedere un posto auto di uso pubblico, per ogni nuova unità immobiliare residenziale, pavimentato con materiale drenante.

#### **Art.26.1.4 Tessuto urbano di completamento**

Il PGT, sulla tavola del Piano delle Regole (TAVOLA 3) individua il perimetro del tessuto urbano di completamento. In tali zone, a basso indice di edificazione (Uf) sono consentiti l'edificazione di lotti ineditati e, per gli edifici esistenti, la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale dei fabbricati o di parti di essi. La Superficie lorda di pavimento ammissibile è computata al lordo di eventuali volumi esistenti sul medesimo lotto se confermati.

Il PGT, sempre sulla TAVOLA 3 del Piano delle regole individua con colorazione diversa tre zone di completamento a bassa edificazione e con indice fondiario diverso (If).

limiti massimi di edificazione:

<b>(If)</b>	<b>2 m3/m2</b>
	<b>1,3 m3/m2</b>
	<b>0,5 m3/m2</b>
<b>Dc, De, Ds</b>	<b>v. Art. 18-punti 8-9-10</b>
<b>n° piani</b>	<b>2+mansarda</b>

**Art.27 Sistema insediativo-destinazione turistico/ricettiva****Tessuto urbano consolidato**

Tale zona rappresenta il principale capitale fisso produttivo del territorio comunale in stretta relazione con le attività turistiche estive - invernali. Sono infrastrutture ricettive dei flussi turistici ed indispensabili per la fruizione collettiva dell'ambiente montano in tutte le sue componenti e, in periodo invernale, delle attrezzature di esercizio sportivo dello ski.

In quanto strutture esistenti, possono essere oggetto dei seguenti interventi:

opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione.

In caso di demolizione e ricostruzione la volumetria max prevista va conteggiata tenendo conto del volume esistente.

<b>Dc, De, Ds</b>	<b>v. Art. 18-punti 8-9-10</b>
<b>n° piani:</b>	<b>4+mansarda</b>

**Art.28 Sistema insediativo-destinazione produttiva****Destinazioni d'uso e norme generali**

Le zone produttive sono destinate ad accogliere gli impianti e le attrezzature per le attività produttive di carattere industriale e artigianale, nonché di servizio a queste.

A giudizio dell'Amministrazione sono escluse le lavorazioni ritenute nocive, moleste o pericolose per la sicurezza e la salute degli abitanti delle zone residenziali, o che non diano sufficienti garanzie di ottemperare ai requisiti minimi di accettabilità previsti dalle norme vigenti in materia, nonché le lavorazioni che creano pericolo o disturbo al traffico.

L'amministrazione comunale potrà dettare norme particolari, anche nella concessione edilizia, in materia di insegne, di recinzioni, di materiali di facciata e di magazzinaggio all'aperto.

Sono consentite le seguenti destinazioni accessorie:

- servizi e attrezzature per gli addetti;
- ricovero per automezzi, impianti tecnologici e attrezzature varie che, ancorchè autonome rispetto ai singoli insediamenti produttivi, si pongano ad integrazione dell'ambito urbano connotato dalla funzione produttiva.

Nelle zone produttive suddette, la dotazione minima di standard per attrezzature funzionali, sarà del 10% della superficie del lotto e, almeno il 20% dell'area scoperta del lotto relativo all'intervento

edificatorio, comprese le fasce di rispetto stradale eventualmente in esso ricadenti, deve essere destinato a verde con piante d'alto fusto, al fine di mascherare gli edifici.

La dotazione dello standard per spazi verdi dovrà essere interamente soddisfatta e individuata lungo il margine delle strade, anche all'interno delle fasce di arretramento stradale.

### **Art.28.1 Tessuto urbano consolidato-destinazione produttiva**

Sulle TAVOLE 2-1a e 2-1b del Piano delle Regole, sono individuate le zone a Tessuto urbano consolidato-destinazione produttiva. In queste zone sono consentite nuove costruzioni di lotti inediti e per i fabbricati esistenti, la ristrutturazione, il completamento e l'ampliamento, il soprizzo e la sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi.

I limiti massimi di edificazione sono:

<b>Uf</b>	<b>0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
<b>Rc</b>	<b>30 % Sf</b>
<b>Dc, De, Ds</b>	<b>valgono i disposti dell'art. 20</b>
n° piani	1

Al fine del calcolo del rapporto di copertura (Rc) e della (Slp) disponibile per nuova edificazione o trasformazione funzionale o ristrutturazione, i fabbricati esistenti (o loro parti) che s'intendono mantenere, sono considerati con l'applicazione delle norme previste per le nuove costruzioni.

L'intervento edilizio per la richiesta del titolo abilitativo deve contenere uno studio sugli impatti e le soluzioni adottate ai fini della loro mitigazione da approvarsi da parte della Commissione comunale del paesaggio.

In caso di ampliamento tale studio deve comprendere sia le nuove costruzioni che le esistenti.

### **Art.29 Polo estrattivo**

Il piano cave approvato dal Consiglio Regionale, ha il valore e gli effetti di piano territoriale regionale relativo ad un settore funzionale, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 4 della L.R. 15 aprile 1975, n. 51 "Disciplina urbanistica del territorio regionale e misure di salvaguardia per la tutela del patrimonio naturale e paesistico", "le previsioni del piano prevalgono sulle eventuali previsioni difformi contenute negli strumenti urbanistici approvati dai consigli comunali e sono immediatamente efficaci e vincolanti nei confronti di chiunque.

Il PGT in coordinamento con le concessioni rilasciate dalla Provincia di Bergamo e del Piano Cave della Regione Lombardia, delimita sulle TAVOLE 1-01a - 2-01a del Piano delle Regole, la zona nella quale viene svolta l'attività estrattiva del porfiroide.

In questa zona sono consentite le attività estrattive , in conformità alla concessione rilasciata dalle autorità competenti e ai programmi di sfruttamento della cava, annualmente approvati dalla Provincia di Bergamo; copia dei suddetti programmi annuali dovrà essere trasmessa, contestualmente all'inoltro provinciale, anche all'Amministrazione comunale.

Sono inoltre obbligatorie le opere correlate di risistemazione e recupero ambientale, secondo le modalità e nel rispetto dei tempi definiti dal Piano cave e della Convenzione stipulata con l'Amministrazione comunale di Valleve.

In questa zona e' consentita l'installazione e la realizzazione di impianti ed attrezzature che siano funzionalmente connessi alla attività di progressivo sfruttamento della cava che, pertanto, presentino carattere di precarietà.

All'interno delle zone di concessione estrattiva, le aree recuperate, dopo 5 anni dalla conclusione dei lavori di recupero ambientale, assumono la destinazione agricola- boschiva e vengono disciplinate dai successivi articoli 40 e 41.

Il Comune, ferma restando la competenza della Provincia e dell'Azienda forestale dello stato, vigila sull' esatta applicazione delle Normative vigenti.

Le zone interessate dall' attività estrattiva devono essere convenientemente recintate con recinzione stabile a norma di sicurezza.

### **Art.30 Interventi specifici (Is)**

Rappresenta le parti del territorio interessate da interventi di nuova edificazione a volumetria definita (Is) individuati dal Piano delle Regole (TAVOLA 1 e TAVOLA 2) e soggetti a specifica disciplina urbanistica ed edilizia regolata dal Piano delle Regole con il suo ALLEGATO A2.

### **Art.31 Sistema Ambientale**

Il Piano delle Regole articola il sistema del verde in tre categorie:

- Ambito agricolo prativo e pascoli;
- Ambito boschivo;
- Aree boschive in Ambito Urbano.

#### **Art.31.1 Ambito agricolo prativo e pascolivo**

Le aree individuate e classificate dal P.R.G. come zone omogenee E, sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse, comprese quelle complementari agrituristiche.

Ogni modificazione dell'assetto naturale del terreno è soggetta a concessione edilizia ad eccezione dei normali interventi connessi all'attività agricola.

In assenza del Piano di sviluppo agricolo, di cui alla legge regionale 27/1/77 n. 8, è vietata la costruzione di attrezzature che, per ingombro e dimensione, modificano sostanzialmente le caratteristiche naturali dell'area.



Le essenze d'alto fusto esistenti possono essere abbattute solo nelle zone di coltura boschiva a rotazione secondo le esigenze di tale tipo di colture e secondo le previsioni del Piano di assestamento forestale predisposto dalla Comunità Montana Valle Brembana.

Gli alberi abbattuti lungo le rive dei corsi d'acqua, devono essere rimpiazzati con nuova messa a dimora, dove non si riproducono.

E' ammessa l'apertura di nuovi percorsi anche carrarecci, sterrati, funzionali alla produzione agro-silvo-pastorale e di nuovi sentieri anche per uso di tempo libero, nel rispetto dell'andamento naturale del terreno, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

Non sono ammesse le recinzioni dei fondi agricoli e boschivi, salvo quelle per il pascolo del bestiame da rimuoversi alla fine di ogni ciclo d'uso.

Le recinzioni sono consentite solamente quelle inerenti lo stretto ambito di pertinenza delle costruzioni secondo precise tipologie indicate dalla Commissione comunale del paesaggio.

#### **Art. 31.1.1 Interventi ammissibili**

Nell'Ambito agricolo prativo e pascolivo sono ammesse esclusivamente le opere funzionali alla conduzione del fondo e destinate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale (ai sensi dell'art. 12 della legge 9/5/75 n. 153), nonché le opere destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive agricole, nel rispetto di tutte le norme previste dalla l.r. 11/3/2005 n.12.

Le limitazioni suddette operano su tutto l'Ambito in subordine all'attività sciistica e per quanto non in contrasto con lo sviluppo di quest'ultima per la quale; se prevista all'interno dell'Ambito agricolo prativo pascolivo, prevale l'applicazione dell'Art.32 delle presenti norme.

In tale ambito è consentita la realizzazione di posti di foraggiamento per la selvaggina e di appostamenti venatori fissi.

Tutte le opere edilizie necessarie alle attività agricole dovranno prioritariamente essere realizzate mediante il recupero, conservazione e riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché, in via secondaria, mediante nuovi insediamenti rurali, con i relativi servizi, in aree libere, di norma site in zone urbanizzate.

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

- A)** edifici rurali e loro complessi destinati alla residenza dell'imprenditore e degli addetti alla attività agricola e silvo - pastorale
- B)** stalle e fabbricati per allevamenti (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'art. 233 e seguenti del T.U. leggi sanitarie 27/7/1934 n. 1265 e successive modificazioni); silos, serbatoi idrici, ricoveri per: macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli; costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate, e alla dotazione dei servizi accessori connessi;

Allo scopo di salvaguardare l'ambiente naturale l'Amministrazione Comunale, valuterà l'effettiva esigenza edificativa del richiedente in funzione della conduzione dell'azienda, così come la Commissione comunale del paesaggio potrà prescrivere particolari criteri d'intervento e di localizzazione per l'ambientazione delle costruzioni in conformità all'art.59 punto 2 della l.r. 12/2005.

#### **Art.31.1.2 Norme di intervento edilizio**

Sia gli interventi sugli edifici esistenti come le nuove costruzioni dovranno rispettare le caratteristiche architettoniche prevalenti della zona e sarà consentito solo l'uso dei materiali tipici dell'architettura spontanea locale.

Le costruzioni esistenti destinate a stalle e fabbricati per allevamenti, localizzate in aree a destinazione incompatibile e in contrasto con le presenti norme, non possono essere modificate o ampliate, ammettendosi la sola manutenzione ordinaria e straordinaria. Esse dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine fissati dall'Amministrazione Comunale.

Resta salva la facoltà e/o l'obbligo delle competenti autorità di ingiungere in qualunque momento la rimozione di tali insediamenti, in caso di necessità per gravi motivi d'igiene e di salute pubblica.

Su tutte le aree computate a fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione, debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Nel computo della superficie di pertinenza possono essere considerate le aree destinate a verde di rispetto, ammettendosi inoltre la computazione di aree del territorio comunale, ancorché non contigue, ma in conduzione da parte della medesima azienda agricola richiedente la concessione.

Nel caso di computazione di aree che pur essendo coltivate dal richiedente, appartengono a terzi, si dovrà ottenere l'asservimento da parte dell'effettivo proprietario.

Sono computabili anche le aree condotte nei comuni contermini.

Le norme di intervento edilizio sono le seguenti:

##### **COSTRUZIONI TIPO A)**

0.01 m<sup>3</sup> per m<sup>2</sup> fino a un massimo di 500 m<sup>3</sup>, su terreni a pascolo o a prato-pascolo;

0,03 m<sup>3</sup> per m<sup>2</sup> su gli altri terreni agricoli;

Piani: 1+mansarda

Quanto sopra sempre che il richiedente non disponga di un volume abitabile o a tal fine recuperabile, in edifici rurali esistenti di sua proprietà e appartenenti al fondo di conduzione.

La distanza minima dei nuovi edifici dal ciglio stradale è di ml. 15.00, salvo maggiori distanze riportate nel PGT.

La distanza minima dai confini di proprietà è di ml. 15.00 .

L'edificazione residenziale ammissibile può essere localizzata nel fondo, in connessione con le attrezzature dell'azienda stessa e può essere utilizzata in ampliamento, integrazione, completamento di edifici (anche in aderenza) o per ridestinare spazi edificati e già destinati ad altro uso, sempre che ciò sia compatibile con il carattere ambientale e architettonico dell'architettura spontanea alpina e dei siti da salvaguardare.

L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano esistenti e funzionanti.

#### **COSTRUZIONI TIPO B)**

Per gli edifici esistenti destinati per stalle ed allevamenti, sono ammessi di norma gli interventi che ne confermano la classe di destinazione.

Per tali opere è ammessa anche la nuova edificazione nel rispetto del rapporto massimo di copertura (Rc) pari al 10% della intera superficie aziendale.

Quanto sopra, avuto riguardo per le condizioni oggettive della localizzazione, dell'orientamento, dei venti dominanti e della situazione geomorfologia dovrà acquisire anche il prescritto parere sanitario e della Commissione comunale del paesaggio.

Ogni intervento relativo a edifici per allevamenti zootecnici e per la lavorazione dei prodotti agricoli è sempre subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti, o comunque prescritti dal parere sanitario.

#### **Art.31.1.3 Soggetti aventi titolo per il Permesso di costruire**

In tutte le aree previste come zone agricole, il Permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente

- a) all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'albo e con i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'Art.60 della l.r. 12/2005 e s.m. e i.

#### **Art.31.2 Ambito boschivo**

L'ambito comprende i versanti boscati e cespugliati, dotati di elevata connotazione sotto il profilo naturalistico e visuale. È prevista la conservazione ed il miglioramento del carattere boschivo, anche con finalità di tutela idrogeologica e di conduzione colturale, nonché la valorizzazione delle speci arboree locali.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- i tagli ed i reimpianti connessi alla conduzione colturale;
- le opere di difesa idrogeologica, antincendio e connesse alla gestione produttiva del bosco;

- l'adeguamento e la sistemazione della viabilità d'accesso e di servizio esistente, con possibilità di nuovi collegamenti, con esclusiva finalità di servizio alle attività agrarie, nonché per il soccorso;
- la promozione di progetti di assestamento e di utilizzazione dei boschi e delle praterie intercluse d'interesse foraggero in funzione produttiva;
- l'uso per funzioni escursionistiche e sportive.
- La realizzazione di posti di foraggiamento per la selvaggina e di appostamenti venatori fissi.

L'eventuale edificazione per l'abitazione dell'imprenditore agricolo nonché delle attrezzature ed infrastrutture produttive necessarie allo svolgimento dell'attività è regolamentata secondo i disposti degli articoli 59-60-61 della l.r. 12/2005 e s.m. e i.

Il PGT attraverso il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi, ha previsto in alcune aree boschive in zone urbane o periurbane, nuove attività. In tali zone è consentita la trasformazione del bosco secondo i "Criteri per la trasformazione del bosco e per i relativi interventi compensativi" previsti dalla D.g.r. 675/2005 approvata dalla Giunta regionale della Lombardia in applicazione dell'art. 43 della l.r. 31/2008 e dell'art. 4 del d.lgs. 227/2001. Si dovranno inoltre rispettare i criteri previsti per le procedure per gli iter amministrativi e per raccordare le autorizzazioni alla trasformazione del bosco con l'iter delle autorizzazioni paesaggistiche e idrogeologiche. (D.g.r. 2024/2006, D.g.r. 3002/2006, D.g.r. 2848/2011).

### **Art.32 Ambito sciistico**

Il PGT individua, con apposita perimetrazione e segno grafico, l'Ambito sciistico, cioè il territorio interessato all'esercizio dell'attività sportiva dello ski, intesa come attività economica primaria del Comune di Foppolo. In tale Ambito è ammessa la ristrutturazione e l'ammodernamento degli impianti di risalita esistenti, è inoltre possibile la localizzazione di nuove infrastrutture per l'esercizio sportivo dello ski e cioè: impianti di trasporto a fune con relative stazioni di imbarco e sbarco, piste di discesa e/o per il fondo nonché dei relativi impianti a rete per l'innevamento programmato. delle relative stazioni di imbarco e sbarco e la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto connesse all'attività sciistica.

In tale Ambito è inoltre possibile la localizzazione di infrastrutture di servizio quali:

- Linee e cabine elettriche; bacini e condotte idriche, locali motori e locali macchine per impianti di innevamento, depositi per attrezzi e mezzi battipista, i vani indispensabili al personale necessario alla conduzione dell'impianto
- Biglietterie e servizi igienici della superficie e volumetria tecnica necessaria e funzionale ad ogni impianto di risalita;
- Strutture ricettive (uno per ogni impianto di risalita) sino a un massimo cadauno di m2 500 di Superficie coperta oltre ai locali accessori (Sa)

Il tracciato e localizzazione definitiva dei suddetti impianti, piste e infrastrutture è stabilito in sede di predisposizione di progetto esecutivo allegato alla richiesta di permesso di costruire. Il rilascio dell'esercizio di impianto di risalita e/o pista da ski è subordinato all'ottenimento di tutte le autorizzazioni previste dalle vigenti leggi in materia compreso quelle per l'ottenimento del Decreto di svincolo idrogeologico e dell'autorizzazione paesistica ai sensi del D.Lgs. 42/2004.

Subordinatamente alla suddetta attività sciistica e per quanto non in contrasto con lo sviluppo di questa e delle possibilità di cui ai precedenti commi, dove l'Ambito sciistico si identifica con aree agricole prative e pascolive si applica l'Art.31 delle presenti norme.

### **Art.33 Sistema dei servizi**

Il PGT individua attraverso il Piano dei servizi, l'insieme dei servizi esistenti e i nuovi servizi previsti. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita. L'Amministrazione comunale di Foppolo vede nelle strutture alberghiere un servizio generale ed indispensabile a qualsiasi forma di sviluppo del suo territorio e di quello del comprensorio. La necessità inderogabile di ricorrere attraverso il PGT alla storica e pregressa insufficienza di posti letto in alberghi è condizione indispensabile e preminente a qualsiasi trasformazione insediativa; le nuove strutture ricettivo/alberghiere e i Rifugi alpini/ristoro e alloggio, in quota, sono individuati come servizi o attrezzature private di interesse generale e con apposito atto saranno regolamentati nella misura in cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune di Foppolo e di quella non residente eventualmente servita. Tali nuove strutture sono a tutti gli effetti servizi qualitativi aggiuntivi.

Destinazione d'uso principale:

- servizi e attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo o religiose, come definite al presente articolo e regolate nel Piano dei Servizi;
- impianti tecnologici;
- attività d'Ambito sciistico;

Destinazioni d'uso complementari:

- residenze collettive (convitti, pensionati, conventi);
- residenza del personale di custodia;
- edilizia residenziale pubblica e sociale;
- commercio e attività di erogazione cibi e bevande esercitato a fini solidali e direttamente

connesso, per tipologia, al servizio;

- attività agricole non economiche (coltivazione diretta di frutti di bosco-produzione miele ecc.).

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

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

## CAPITOLO V. NORME SPECIFICHE

### Art.34 Recinzioni delle aree-Accessi

In tutte le zone residenziali, è ammessa la recinzione dell'area circostante agli edifici sufficiente allo svolgimento delle normali attività di soggiorno all'aperto e comunque connesse alla funzione dell'abitare, senza che questa coincida necessariamente con l'area di proprietà o con l'area di pertinenza definita ai fini urbanistici. Devono essere realizzate in legno e devono avere un'altezza massima di m. 1,60 oltre ad eventuale zoccolo in muratura lavorata "faccia a vista" di altezza massima m. 0,50

Nelle zone soggette a Piano Attuativo, saranno da questo regolamentate sia nel tracciato che nelle forme, con l'obiettivo di evitare eccessivo frazionamento dei lotti, dando priorità alle soluzioni che siano complementari al verde e con esso si confondano.

Nelle zone agricole la recinzione potrà comprendere solo gli edifici di servizio all'attività agricola. In tale zone sono invece ammesse le sole recinzioni a staccionata in paletti di legno o simili, con altezza non superiore a m. 1,20.

Le recinzioni esistenti, in muratura di pietra a blocchi o in ciottoli, devono essere salvaguardate: su di esse pertanto sono consentiti l'apertura di passaggi ed interventi di manutenzione o restauro con ricostruzione delle parti lesionate o alterate o crollate.

Nelle fasce di rispetto potranno essere realizzate recinzioni solo dietro la sottoscrizione di un vincolo di non indennizzabilità dell'opera in caso di esproprio.

Per motivi di ordine estetico e/o panoramico, l'Amministrazione può imporre limiti estetici o dimensionali alle recinzioni in generale.

L'apertura nella cordonatura del marciapiede di passi carrabili per l'accesso dei veicoli agli spazi privati è ammessa alle seguenti condizioni:

- la larghezza del passo carrabile non deve superare m.4,50 tranne che per l'accesso ad aree alberghiere/commerciali;
- la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione e della recinzione in angolo fra strade o spazi pubblici percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a m. 10, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità tecnica;
- l'accesso deve essere realizzato in modo da evitare il deflusso delle acque dallo spazio privato allo spazio pubblico e, se possibile in modo da evitare l'abbassamento del piano del marciapiede esistente o da costruire;
- l'accesso deve consistere in uno scivolo in pietra naturale, compresi gli inviti di raccordo alla cordonatura.

L'accesso alle autorimesse interrato deve avvenire tramite:

- rampe antisdrucchiolevoli in pendenza, dotate di gradonate o percorsi rigati per il transito di pedoni quando si tratti di autorimesse ad uso pubblico;
- un tratto in piano, da ricavare sullo spazio privato, lungo almeno m. 4, di raccordo tra la rampa e lo spazio pubblico o lo spazio riservato ai pedoni.

Nelle nuove costruzioni il cancello d'ingresso allo spazio privato deve essere arretrato di almeno m. 4 dal ciglio stradale o dal limite della cordonatura del marciapiede se esistente, la piazzola risultante deve essere alla quota del marciapiede; in sua assenza deve essere realizzato un dislivello sufficiente ad evitare l'ingresso dell'acqua piovana dalla strada.

Solo nel caso di comprovata impossibilità tecnica alla formazione dell'arretramento sopracitato, questo può essere sostituito da un cancello ad apertura automatica con comando a distanza.

### **Art.35 Coperture**

Al fine del rispetto della tradizione dei luoghi ed al fine di incentivare l'unica attività produttiva presente ancora sul territorio e di origini antichissime, e' prescrittivo l'uso su tutto il territorio comunale di coperture in lastre di ardesia di estrazione locale (Porfiroide). Per gli edifici esistenti nei nuclei di antica formazione e per gli edifici isolati di carattere storico/ambientale da salvaguardare è obbligatorio l'uso di lastre di porfiroide a misura irregolare e taglio a spacco naturale (Piòde).

### **Art.36 Costruzioni accessorie - strutture precarie- edifici pericolanti**

Per consentire la tradizione locale, diffusa storicamente sul territorio, di piccoli allevamenti familiari, nelle residenze stabili è possibile la realizzazione sul lotto di una costruzione accessoria per ogni intervento residenziale esistente. Tale costruzione potrà essere realizzata solo in legno di abete verniciato con impregnante all'acqua colore scuro e copertura in ardesie di estrazione locale; la loro dimensione e caratteristiche costruttive avverrà su tipologia specifica prescritta dalla Commissione per il Paesaggio..

Le volumetrie che, alla data di approvazione definitiva del PRG., sono esistenti su lotti sotto forma di baracche o di edifici o manufatti autorizzati dall'aspetto precario, fatiscenti, in contrasto con l'ambiente e che, comunque, costituiscono fattore di disordine dell'area, dovranno essere demolite entro il perentorio termine di 3 mesi dalla notifica comunale di demolizione e la loro volumetria assorbita dalla volumetria necessaria alla costruzione della nuova struttura così come definita al precedente comma.

Nel caso di edificio o parte di esso, in rovina, il Sindaco ordina al proprietario di provvedere alla demolizione o riparazione delle opere pericolanti, ingiungendo, se necessario, lo sgombero dei locali a carico del proprietario. Sono fatti salvi, ove ne sia il caso, i provvedimenti con tingibili ed urgenti ai sensi dell'art.36 della Legge 8/6/1990 n.142, senza pregiudizio dell'azione penale qualora il fatto costituisca reato.

### **Art.37 Autorimesse**

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti idonei spazi di parcheggio dei veicoli ad autorimessa a norma dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42-l.r. 122/89-l.r. 12/2005-, con un minimo di 1 posto auto per unità immobiliare. Di questi il 50% può essere localizzato sul suolo come "posto macchina".

Nel caso di edifici a destinazione diversa dalla residenza, ai fini del computo degli spazi a parcheggio privato da realizzarsi, dovrà essere considerata una volumetria virtuale calcolata tenendo conto della Slp totale e di un'altezza virtuale di m. 3,50.

Per un più efficace rispetto dell'ambiente, nelle nuove costruzioni con altezza superiore ai due piani fuori terra compreso mansarda, le autorimesse dovranno essere realizzate sempre entro terra, salvo il caso di impossibilità tecnica da dimostrarsi nel progetto.

Le volumetrie che, alla data di approvazione definitiva del PRG., sono esistenti su lotti sotto forma di baracche o di edifici o manufatti autorizzati dall'aspetto precario, fatiscenti o in contrasto con l'ambiente e che, comunque, costituiscono fattore di disordine dell'area, dovranno essere demolite entro il perentorio termine di 3 mesi dalla notifica comunale di demolizione e la loro volumetria assorbita dalla volumetria necessaria alla costruzione di autorimesse fuori terra.

Tali autorimesse potranno essere costruite fuori terra fino ad un massimo di mq. 24 lordi per unità immobiliare, con altezza massima all'estradosso di copertura non superiore a m. 2,50 media; sono ammesse altezze diverse solo se previste dagli specifici azzonamenti di dettaglio, in relazione alle verifiche ambientali e alle tipologie costruttive adottate e meglio precisate nell'azzonamento di dettaglio stesso.

Tali costruzioni dovranno essere accorpate agli edifici principali o realizzate a confine in aderenza ad altri fabbricati accessori esistenti su fondi contermini, distanti almeno m. 5 dagli edifici principali delle proprietà confinanti.

La costruzione di autorimesse interrate ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989, se costruite a



confine di spazi pubblici o ad uso pubblico, potranno essere soggette a prescrizioni del Sindaco; se costruite entro fasce di rispetto, saranno soggette a vincolo di non indennizzabilità in caso di esproprio.

### **Art.38 Aree a parcheggio-Posto auto**

E' lo spazio da destinarsi al parcheggio degli autoveicoli, all'interno dell'area di pertinenza o anche nella costruzione stessa, in ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sostituzione (demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime) e cambio d'uso. Si calcola in rapporto al Volume (V) o alla Superficie lorda di pavimento (Slp).

#### **DOTAZIONE PARCHEGGIO**

La dotazione minima da garantire è pari a:

- 1 m2 ogni 10 m3 di Volume (V) realizzabile per insediamenti residenziali; di cui almeno un posto di fruizione pubblica, da realizzare all'esterno della recinzione, ogni nuovo alloggio previsto, con localizzazione da concordare comunque, con l'Amministrazione Comunale.;
- 100% della (Slp) per insediamenti' commerciali, terziari, di cui almeno il 50% dovrà essere localizzato all'esterno della recinzione con fruizione pubblica e con localizzazione da concordare comunque, con l'Amministrazione Comunale;
- 25% della (Slp) per attività artigianali, di cui almeno due terzi dovrà essere localizzato all'esterno della recinzione, con fruizione pubblica e con localizzazione da concordare comunque, con l'Amministrazione Comunale;
- 1 m2 ogni 10 m3 di Volume (V) realizzabile per insediamenti turistici - ricettivi, oltre a un posto di fruizione pubblica per ogni camera, da realizzarsi all'esterno della recinzione, con localizzazione da concordare comunque, con l'Amministrazione Comunale;
- 100% della (Slp) per Ristoranti, discoteche, locali di ritrovo, cinema e simili, di cui almeno l'80% dovrà essere localizzato all'esterno della recinzione, con fruizione pubblica e con localizzazione da concordare comunque, con l'Amministrazione Comunale;

Le aree per parcheggi di fruizione pubblica da reperire all'esterno dell'intervento, sono conteggiate al netto delle aree di manovra, considerando la superficie convenzionale di un posto auto pari a m2 12,50. Per posto auto si intende lo spazio, da destinare a sosta per un'autovettura, della superficie minima di m2 12,50 e larghezza minima di m. 2,50-attestato su area di manovra di proprietà pubblica o privata della larghezza minima pari a m. 5,00.

### **Art.39 Sottotetti**

Gli edifici che dispongono di un piano sottotetto potranno prevedere un utilizzo ad abitazione se questi sono conformi alle caratteristiche di altezza media ponderale interna ed altezza minima interna imposte dalle vigenti normative in materia; non è ammesso, al fine del raggiungimento di

tali altezze, il sopralzo dell'esistente copertura; in tal senso si specifica anche al fine dell'applicazione della normativa di recupero ai fini abitativi del sottotetto che l'altezza massima ammessa è l'altezza dell'edificio esistente.

#### **Art.40 Interventi in esecuzione**

I piani attuativi in itinere identificano le aree assoggettate a processi insediativi avviati; gli stessi sono rappresentati nelle tavole del PGT con una specifica campitura. Le aree ricomprese all'interno di Piani Attuativi in corso di attuazione e interventi convenzionati sono soggette agli indici, parametri e prescrizioni stabiliti dai relativi piani attuativi; allo stesso modo sono fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi convenzionati e degli atti edilizi autorizzativi (PdC o DIA), sino alla loro scadenza, anche se difformi dalle previsioni del Piano delle Regole.

Alla scadenza della convenzione urbanistica e una volta conclusi i collaudi delle opere di urbanizzazione connesse, le aree soggette a piani attuativi sono subordinati alle norme del Piano delle Regole.

#### **Art.41 Destinazione commerciale**

Su tutto il territorio comunale vale la seguente disciplina:

- 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.

#### **Art.42 Prevenzione rischio Radon**

Gli interventi di nuova costruzione, nonché le azioni relative al patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc...) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon.

Il riferimento tecnico per i criteri di progettazione, costruzione e bonifica dei sistemi anti-Radon è costituito dal "Decreto Regione – DDG 1278 del 21.12.2011 – Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni a gas radon negli ambienti indoor ed eventuali s.m.i." (vedi nota ASL del 7 feb. 2012 – prot. n. U0015410/III.7.22) trasmessa a tutti i Comuni della Provincia di Bergamo .

#### **Art.43 Aree dismesse - critiche - cambi d'uso**

In caso di interventi su aree dismesse - critiche - o di cambio d'uso dell'intera destinazione principale, dovrà essere valutata la necessità di prevedere l'esecuzione di indagini volte alla verifica di eventuali contaminazioni. Ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica. All'accertata assenza di contaminazione,

ovvero l'esecuzione dell'eventuale bonifica, dovrà essere subordinata la realizzazione di nuovi interventi edilizi.