

# vPR1

# Piano delle Regole

## Norme di governo del territorio

Sindaco  
Mauro Pezzoli

Data  
ottobre 2016

Ufficio tecnico  
Margherita Martino

Segretario Comunale  
De Filippis Maria Carolina

Direttore tecnico C.P.U.srl  
Alessandro Magli

### Adozione

D.C.C. n. 79 del 15.12.2012

### Approvazione

D.C.C. n. 16 del 21.06.2013

### Pubblicazione BURL

D.C.C. n. 41 del 09.10.2013

## VARIANTE n.1

### Adozione

D.C.C. n. 3 del 19.02.2016

### Approvazione

D.C.C. n. 43 del 05.10.2016

# PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



---

## **Sindaco**

Mauro Pezzoli

## **Segretario**

De Filippis Maria Carolina

## **Vice sindaco con delega al personale, infrastrutture, protezione civile ed ambiente**

Fabio Iannotta

## **Assessore al turismo e commercio**

Aronne Masseroli

## **Assessore alla solidarietà sociale, famiglia, cultura, istruzione e pari opportunità**

Graziella Caterina Messa

## **Assessore all'artigianato, associazionismo, sport e giovani**

Aquilino Laini

## **Uffici Comunali**

Margherita Martino

## **Piano di Governo del Territorio**

### **Valutazione Ambientale Strategica**

C.P.U. s.r.l.

Direttore Tecnico: Alessandro Magli

Coordinamento: Andrea Gavazzoni, Elisa Molari, Paola Ceriali

## **Consulenza geologica**

CPU s.r.l., Massimo Marella

---

**TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI.....7****CAPO 1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE ..... 7**

Art. 1 Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole ..... 7

Art. 2 Classificazione del territorio ..... 8

**CAPO 2 – DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE ..... 9**

Art. 3 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi..... 9

Art. 4 Esame dell'impatto paesistico dei progetti ..... 10

Art. 5 Piani Attuativi, dotazioni minime e mutamenti di destinazioni d'uso commerciali... 11

Art. 6 Soluzioni planivolumetriche negli ATC ..... 13

Art. 7 Esecuzione delle opere di urbanizzazione ..... 13

Art. 8 Qualità dell'arredo urbano ..... 14

Art. 9 Dotazione di parcheggi privati ed autorimesse ..... 14

Art. 10 Viabilità pubblica o di uso pubblico ..... 15

**CAPO 3 - NORMA TRANSITORIA ..... 16**

Art. 11 Piani attuativi vigenti o adottati ..... 16

**TITOLO 2 - DEFINIZIONI URBANISTICHE ..... 17****CAPO 1 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI ..... 17**

Art. 12 Definizione degli interventi edilizi ..... 17

Art. 13 Incentivazione premiale (%) ..... 17

Art. 14 Incentivazione urbanistica ed edilizia ..... 17

Art. 15 St(mq) - superficie territoriale ..... 17

Art. 16 Sf(mq) – superficie fondiaria ..... 18

Art. 17 Lotto edificabile ..... 18

Art. 18 Edifici esistenti ..... 18

Art. 19 Superficie minima ..... 18

Art. 20 RC (%) – rapporto di copertura ..... 19

Art. 21 Indici di capacità edificatoria ..... 19

Art. 22 Ic (mq/mq) - Indice di compensazione ..... 19

Art. 23 SIp (mq) – Superficie lorda di pavimento ..... 19

Art. 24 V (mc) – Volume..... 21

Art. 25 Sc (mq) – Superficie coperta ..... 21

Art. 26 So (mq) – Superficie di occupazione..... 22

Art. 27 Spd (%) – Superficie permeabile drenante ..... 22

Art. 28 H(ml) – Altezza dei fabbricati..... 22

Art. 29 Pendenza massima ..... 23

**CAPO 2 - DISTANZE..... 24**

Art. 30 Disposizioni generali per le distanze..... 24

Art. 31 Dc(ml) – distanza minima degli edifici dal confine ..... 25

Art. 32 Df (ml) – distanza minima tra gli edifici ..... 25

# PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



Art. 33 Ds (ml) – distanza minima degli edifici dal ciglio stradale .....	26
Art. 34 Recinzioni, muri di sostegno e morfologia dei terreni.....	26
<b>CAPO 3 - DESTINAZIONI D'USO .....</b>	<b>28</b>
Art. 35 Generalità .....	28
Art. 36 Destinazioni principali e destinazioni escluse.....	28
Art. 37 Classificazione delle destinazioni d'uso .....	28
Art. 38 Norme speciali per le attività secondarie e terziarie .....	33
<b>TITOLO 3 - TERRITORIO DELLE TRASFORMAZIONI.....</b>	<b>36</b>
<b>CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI, DISCIPLINA D'USO E PRESCRIZIONI .....</b>	<b>36</b>
Art. 39 Campo di applicazione, classificazione e tessuto consolidato.....	36
Art. 40 Divisione in tessuti urbani omogenei, ambiti e aree .....	37
Art. 41 Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	38
Art. 42 Edifici e manufatti edilizi di interesse storico e architettonico - IS.....	38
Art. 43 Obiettivi nei permessi di costruire convenzionati .....	38
Art. 44 - Destinazioni d'uso negli Ambiti R .....	38
<b>CAPO 2 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE .....</b>	<b>39</b>
Art. 45 - Nuclei storici di antica formazione – ambiti R1 .....	39
Art. 46 - Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi negli ambiti R1 .....	39
Art. 47 Modalità di intervento negli ambiti R1 .....	41
<b>CAPO 3 – TESSUTI URBANI DI COMPLETAMENTO.....</b>	<b>46</b>
Art. 48 Ambito residenziale prevalente consolidato – R2 .....	46
Art. 49 Ambito residenziale turistico di contenimento – R3 .....	49
Art. 50 Ambito turistico alberghiero consolidato – RT .....	50
Art. 51 Verde Privato – VP .....	54
Art. 52 Ambito produttivo consolidato – P.....	54
Art. 53 –Interventi specifici .....	56
<b>CAPO 4 - SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE .....</b>	<b>58</b>
Art. 54 Aree per attività agricole – E.....	58
Art. 55 Norme generali per la tutela paesaggistico-ambientale delle aree agricole.....	60
Art. 56 Edifici rurali di interesse storico ambientale – AR .....	61
Art. 57 Edifici esistenti in area agricola non adibiti ad usi agricoli –ER .....	62
Art. 58 Piccoli fabbricati strumentali alla attività agricola.....	65
Art. 59 Area agricola produttiva – E1 .....	66
Art. 60 Area agricola di valenza paesistica – E2.....	68
Art. 61 Area agricola boschiva – E3 .....	69
Art. 62 Indirizzi per i percorsi agro-silvo-pastorali.....	69
<b>CAPO 5 – AREE ED ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ.....</b>	<b>72</b>
Art. 63 Attrezzature per la mobilità – AM .....	72
<b>CAPO 6 – AREE PER SERVIZI PUBBLICI .....</b>	<b>73</b>

Art. 64 Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi .....	73
Art. 65 Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico – S 1/4 .....	74
<b>CAPO 7 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA.....</b>	<b>75</b>
Art. 66 Ambiti soggetti a trasformazione controllata - ATC .....	75
<b>TITOLO 4 - TERRITORIO SOGGETTO A TRASFORMAZIONE LIMITATA.....</b>	<b>79</b>
<b>CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE LIMITATA .....</b>	<b>79</b>
Art. 67 Individuazione delle fasce di rispetto .....	79
Art. 68 Area di salvaguardia urbanistico-edilizia (infrastrutture sovracomunali) .....	79
Art. 69 Area di salvaguardia urbanistico-edilizia (infrastrutture comunali) .....	80
Art. 70 Aree ed immobili sottoposti a vincolo monumentale .....	80
Art. 71 Aree ed immobili sottoposti a vincolo paesistico - ambientale e naturalistico.....	80
Art. 73 Zone destinate alla viabilità stradale e relative fasce di rispetto .....	84
Art. 74 Zona di rispetto cimiteriale.....	87
Art. 75 Zona di rispetto depuratori.....	87
Art. 76 Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile.....	87
Art. 77 Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti.....	87
Art. 78 Fasce di rispetto dei metanodotti.....	88
Art. 79 Fasce di rispetto dai corsi d’acqua del reticolo idrico minore e sorgenti .....	88
Art. 80 Rete ecologica.....	89
Art. 81 Aree del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) .....	89
Art. 82 Demanio sciabile.....	89
Art. 83 Perimetro del centro abitato .....	90
Art. 84 Vincolo idrogeologico .....	90
Art. 85 Osservatorio astronomico .....	90
<b>TITOLO 5 - TERRITORIO NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE .....</b>	<b>92</b>
<b>CAPO 1 - CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE.....</b>	<b>92</b>
Art. 86 Classificazione degli ambiti non soggetti a trasformazione.....	92
Art. 87 Prescrizioni per gli ambiti non soggetti a trasformazione .....	92
<b>TITOLO 6 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI.....</b>	<b>93</b>
<b>CAPO 1 - CONTENUTI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI.....</b>	<b>93</b>
Art. 88 Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione.....	93
Art. 89 Rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti .....	93
Art. 90 Deroghe .....	94
Art. 91 Varianti al Piano delle regole.....	94
Art. 92 Prevalenza.....	94
Art. 93 Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio .....	94
Art. 94 Componente geologica, idrogeologica e sismica.....	95

# PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



# TITOLO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI

## CAPO 1 - CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

### ***Art. 1 Contenuti ed elaborati del Piano delle Regole***

Il Piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

Il Piano delle regole è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Le previsioni contenute nelle schede operative dei Criteri attuativi del Documento di piano relative agli ambiti di trasformazione, concernenti destinazioni d'uso prevalenti, indici quantitativi urbanistici ed edilizi, nonché le connesse prescrizioni particolari sono integrate dalle presenti norme.

Il Piano delle regole disciplina gli usi e le trasformazioni del territorio secondo gli obiettivi definiti dal Documento di piano in coerenza e in coordinamento con gli indirizzi derivanti dalla pianificazione provinciale e regionale.

Il Piano delle regole nel rispetto delle disposizioni contenute nel Documento di piano:

- disciplina le modalità e le procedure per l'attuazione diretta delle previsioni;
- definisce gli interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- individua specifica normativa prescrittiva e di indirizzo per gli immobili ricadenti nel tessuto storico e nelle aree di particolare sensibilità (Abaco degli interventi edilizi e del paesaggio PR-P2);
- definisce i parametri urbanistici ed edilizi.

Le presenti disposizioni costituiscono riferimento normativo generale per tutti gli strumenti costituenti il PGT e conformano le previsioni del Documento di piano rispetto le modalità operative e i parametri urbanistico/edilizi generali degli ambiti di trasformazione ivi previsti.

Le disposizioni contenute nel Piano delle regole costituiscono il riferimento per la verifica di conformità degli atti abilitativi comunque denominati.

Il P.G.T. si attua :

- attraverso piani attuativi (piani esecutivi, piani di lottizzazione, piani di recupero, programmi integrati di intervento, piani particolareggiati e gli altri piani ammessi dalla normativa vigente) quando previsto dal Documento di Piano e/o Piano delle Regole;
- titolo abilitativo diretto e/o convenzionato salvo quando non è prescritta dal Documento di Piano e/o Piano delle Regole la propedeutica presentazione obbligatoria di piani attuativi.

# PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



I seguenti elaborati costituiscono il Piano delle Regole:

PR 1	Norme di governo del territorio
PR 2	Abaco morfologico e paesaggistico
PR 3a	Ambiti territoriali 1 : 5.000
PR 3b	Ambiti territoriali 1 : 5.000
PR 3c	Ambiti territoriali 1 : 5.000
PR 3d	Ambiti territoriali 1 : 5.000
PR 3e	Ambiti territoriali – Castione e Monte Pora
PR 3f	Ambiti territoriali – Bratto – Dorga - Donico
PR 4	Nuclei di antica formazione - Modalità di intervento
PR 5	Carta dei vincoli – 10.000
PR 5a	Carta dei vincoli – 5.000
PR 5b	Carta dei vincoli – 5.000
PR 5c	Carta dei vincoli – 5.000
PR 5d	Carta dei vincoli – 5.000
PR 5e	Carta dei vincoli – 2.000

## **Art. 2 Classificazione del territorio**

Il Piano delle regole individua i seguenti ambiti territoriali di riferimento cartografico e di contenuto conformativo dell'uso del suolo trattati dalle presenti norme:

- a) territorio delle trasformazioni: riguardante il tessuto urbano consolidato, i nuovi ambiti di trasformazione, le aree agricole di concentrazione edilizia, le aree a servizio della mobilità e i servizi pubblici di interesse generale;
- b) territorio soggetto a trasformazione limitata: riguardante aree del tessuto urbano consolidato e le aree agricole assoggettate a vincoli architettonici, ambientali e paesaggistici, le aree delle fasce di rispetto, la rete ecologica comunale;
- c) territorio non soggetto a trasformazioni: riguardante aree coincidenti il reticolo idrico, gli ambiti non soggetti a trasformazione

I suddetti ambiti territoriali sono trattati nei successivi Titoli delle presenti norme.

La cartografia del Piano delle Regole riporta, a mero scopo di inquadramento, le reti della viabilità e le aree del Piano dei servizi a cui si rimanda.



## CAPO 2 – DISPOSIZIONI GENERALI DEL PIANO DELLE REGOLE

### ***Art. 3 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi***

Il Piano delle regole individua i seguenti obiettivi finalizzati al contenimento dei consumi energetici e alla riduzione degli impatti ambientali nel processo edilizio in osservanza delle norme specifiche vigenti:

- migliorare le prestazioni degli edifici dal punto di vista energetico;
- ridurre i consumi energetici e idrici nelle costruzioni;
- diminuire le emissioni inquinanti;
- indirizzare gli interventi verso scelte sostenibili dal punto di vista ambientale anche in assenza di specifici obblighi di legge;
- introdurre innovazioni tecnologiche nel campo dell'edilizia volte a migliorare la condizione abitativa e la qualità delle costruzioni;
- concorrere alla diffusione di un atteggiamento progettuale responsabile verso le tematiche ambientali;
- incentivare le iniziative virtuose attraverso l'incentivo della premialità prevista dal Documento di piano.

Al fine di rispondere a tali obiettivi si definiscono in via preliminare e prioritaria i seguenti principi guida:

1. Le fonti energetiche da utilizzare preferibilmente per ogni tipo di impianto sono quelle rinnovabili ovvero le risorse che hanno la capacità di riprodursi in un tempo minore di quello in cui vengono consumate. Fra di esse vi sono: energia solare; energia geotermica; energia eolica.
2. Tutti gli edifici devono progressivamente migrare verso l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili, con particolare riferimento alla riduzione del consumo di combustibili fossili.
3. Devono essere incentivati e assicurati comportamenti individuali e collettivi nonché accorgimenti tecnici che consentano un uso razionale dell'acqua e la riduzione degli sprechi.
4. Il progetto edilizio e impiantistico deve avvenire in modo integrato tenendo conto dei diversi fattori che influenzano il bilancio energetico della costruzione e in particolare:
  - la localizzazione;
  - la morfologia del lotto di intervento;
  - la forma dell'edificio;
  - l'uso;
  - le abitudini degli utenti;
  - le tecnologie e i materiali impiegati.
5. Il progetto definisce, sulla base dei fattori di cui sopra, la migliore soluzione energetica (edilizia e impiantistica) scegliendo opportunamente:
  - la fonte, il generatore, il sistema di trasmissione e diffusione per la climatizzazione estiva e invernale, preferibilmente combinata;
  - i sistemi di gestione dell'illuminazione;



- i meccanismi di gestione e controllo delle acque (potabile e reflue).
- 6. In ogni caso il progetto deve fornire soluzione adeguate affinché siano garantiti adeguate prestazioni microclimatiche in ogni periodo dell'anno (progettazione integrata caldo-freddo).
- 7. Il Regolamento edilizio definisce i requisiti di sostenibilità e di efficienza energetica degli interventi obbligatori sulla base di standard riconosciuti.
- 8. Gli isolamenti termici o cappotti termici dei muri perimetrali, nei limiti della normativa vigente, non sono quantificati ai fini del calcolo della volumetria o SLP dell'edificio.
- 9. In tutto il territorio comunale, ai sensi dell'art. 12, comma 7, del D.Lgs 387/2003, a protezione del patrimonio rurale e paesistico, non sono ammessi campi fotovoltaici a terra.

#### ***Art. 4 Esame dell'impatto paesistico dei progetti***

Nelle porzioni di territorio o per gli edifici assoggettati a vincolo ambientale e/o architettonico di cui al D.Lgs 42/2004, la valutazione di compatibilità dei progetti di trasformazione è effettuata sulla base dei criteri di cui alla DGR 2727/2011, con riferimento alla classe di sensibilità attribuita al sito e tenuto conto delle motivazioni del vincolo, e si conclude con l'autorizzazione paesaggistica ai sensi di legge.

Nelle restanti porzioni di territorio comunale, la salvaguardia del paesaggio viene esercitata, attraverso la metodologia di cui alla DGR n. 11045/2002 (PTPR), tenendo conto delle eventuali prescrizioni del PTCP nonché del PGT, mediante determinazione dell'impatto paesistico dei progetti attraverso la classe di sensibilità del sito con il grado di incidenza del progetto. Questo esame non dà luogo ad un atto amministrativo autonomo ma costituisce una fase interna al procedimento di emissione dei titoli abilitativi.

Tutto il territorio comunale è da considerarsi di rilevanza paesistica e i relativi interventi sono soggetti alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto con riferimento alle classi di sensibilità paesistica del PGT. I progetti (edilizi e urbanistici) che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi che devono essere preceduti dall'esame di impatto paesistico.

Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista tenuto conto delle disposizioni contenute nell'Abaco degli interventi edilizi e del paesaggio – PR-P2.

Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole.

Non sono soggetti alla disciplina di cui al comma 1 gli interventi di cui all'art. 149 del D.Lgs 42/2004, in particolare gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici.

Non sono soggetti alla suddetta disciplina e alla verifica del grado di incidenza paesistica del progetto le opere di manutenzione ordinaria della viabilità anche storica.

Per effetto delle prescrizioni del PTRR delle Valli Alpine relativamente al borgo storico di Rusio, allo stesso ed ad una fascia di rispetto all'intorno di larghezza ml.50 è attribuita la classificazione 5 (molto alta) del paesaggio.

**Art. 5 Piani Attuativi, dotazioni minime e mutamenti di destinazioni d'uso commerciali**

I piani attuativi di iniziativa pubblica e privata dovranno essere redatti nel rispetto, oltre che della loro disciplina di legge, delle disposizioni relative ai servizi dettate dalle norme del Piano dei servizi.

Per agevolare il recupero del tessuto urbano consolidato, i piani attuativi/PCC potranno prevedere, per le destinazioni residenziali, una dotazione minima di servizi di 18,00 mq./ab. insediati.

L'equivalenza per il calcolo degli abitanti teorici residenziali è pari a n. 1 abitante ogni 150 mc, con possibilità di monetizzazione, salvo quanto stabilito al successivo paragrafo.

La dotazione minima dei parcheggi nei piani attuativi/PCC residenziali è stabilita nella misura di 6 mq./ab. insediabili (non monetizzabile salvo che per gli interventi di recupero del patrimonio esistente).

La dotazione minima dei servizi pubblici nei piani attuativi e permessi di costruire convenzionati, quando non predeterminata, è la seguente:

Ambito Comparti	-	Dotazione minima
<b>ATRa/b...</b>		<u>Determinata in 18 mq/ab per le destinazioni d'uso residenziali.</u> Per altre destinazioni ammesse: ≥ 10% SLP per destinazioni secondarie, ≥ 100% SLP per destinazioni terziarie. Le schede operative dei piani attuativi/PCC possono prevedere servizi in misura predeterminata non inferiore ai minimi suddetti.
<b>ATR1/2...</b>		<u>Determinata in 30 mq/ab per le destinazioni d'uso residenziali.</u> Per altre destinazioni ammesse: ≥ 10% SLP per destinazioni secondarie, ≥ 100% SLP per destinazioni terziarie. Le schede operative dei piani attuativi/PCC possono prevedere servizi in misura predeterminata non inferiore ai minimi suddetti.
<b>Tessuto urbano consolidato</b>		Determinata in 18,00 mq/ab per le destinazioni residenziali. Per altre destinazioni ammesse: ≥ 10% SLP per destinazioni secondarie, ≥ 100% SLP per destinazioni terziarie. Le schede operative dei piani attuativi/PCC possono prevedere servizi in misura predeterminata non inferiore ai minimi suddetti.
<b>IU (incentivazione urbanistica)</b>		Determinata in 30,00 mq./ab. per le destinazioni residenziali. Per altre destinazioni ammesse ≥ 10% SLP per destinazioni secondarie e ≥ 100% SLP per destinazioni terziarie

Monetizzazione



Laddove non espressamente escluso nelle norme di zona e schede attuative degli ATC è sempre facoltà dell'Amministrazione comunale consentire la monetizzazione dei servizi pubblici.

## Prescrizioni nei PA

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere:

- a) la perimetrazione dei piani attuativi entro gli Ambiti di trasformazione controllata come individuati nella cartografia di Documento di piano; è sempre ammessa l'attuazione per stralci funzionali;
- b) il rilievo topografico delle aree; in particolare per quanto concerne l'applicazione dei parametri urbanistici edificatori (indici), faranno fede tali risultanze da rilievo planimetrico, fermo restando la capacità edificatoria insediabile quando predeterminata;
- c) il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi determinati delle Schede operative e attuative di comparto;
- d) la individuazione delle aree di concentrazione fondiaria e delle aree per servizi;
- e) la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi e la realizzazione delle attrezzature, anche esternamente al comparto attuativo, nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e dalle Schede operative e attuative di comparto e/o l'eventuale monetizzazione dove consentita;
- f) per la trasformazione di edifici esistenti artigianali/industriali ad altra destinazione (residenziale e terziaria), dovrà essere effettuata un'indagine preliminare sulle matrici ambientali (qualità del suolo e del sottosuolo), tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni di contaminazione, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/2006 (tabella allegato 5, colonna A);
- g) la realizzazione di infrastrutture stradali e delle rotatorie negli ambiti di trasformazione dovrà attenersi al D.M. 19.4.05 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali" e alla D.G.R. n. 7/20829 del 16.2.05 – Allegato A "Linee guida della Regione Lombardia: zone di intersezione";
- h) per gli interventi in prossimità o rientranti tra i siti individuati dalla Carta Archeologica della Lombardia è richiesta, prima della realizzazione di opere e a spese della committenza, una indagine preventiva da concordarsi con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici. In caso di ritrovamenti la Soprintendenza valuterà l'eventuale necessità di ulteriori indagini.
- i) l'assoggettamento al parere della Commissione paesaggistica comunale.

## Prescrizioni nei PCC

Per quanto compatibile con permessi di costruire convenzionati (PCC) si applicano le prescrizioni del comma precedente relative ai piani attuativi.

L'Amministrazione Comunale può consentire che la convenzione urbanistica sia sostituita con un Atto Unilaterale d'Obbligo, da registrarsi ed eventualmente trascriversi a cura e spese dei proponenti, avente i medesimi contenuti della convenzione per quanto concerne gli obblighi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, asservimento o monetizzazione dei servizi pubblici, arretramenti stradali, ed eventuali ulteriori condizioni e prescrizioni attuative.

Nel caso di sola monetizzazione di servizi, l'Atto Unilaterale D'Obbligo è sostituito da dichiarazione di impegno alla monetizzazione da versarsi al rilascio del titolo abilitativo.

#### Prescrizioni per i mutamenti di destinazione d'uso commerciali

Sono assoggettati a reperimento di aree per servizi come determinati dal presente articolo, previo convenzionamento o atto unilaterale d'obbligo ai sensi dell'art. 51, della LR 12/2005, tutti i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici nei casi in cui siano adibiti a sedi di esercizi commerciali quando attuati con opere edilizie.

Per mutamenti di destinazioni d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le prescrizioni suddette, si applicano nei casi in cui le aree o gli edifici debbano essere adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato.

E' facoltà dell'A.C. richiedere la monetizzazione parziale o totale dei servizi.

#### **Art. 6 Soluzioni planivolumetriche negli ATC**

Negli ambiti di trasformazione controllata (ATC) e nei piani attuativi/PCC di cui alle schede attuative e operative di piano, le eventuali localizzazioni delle attrezzature urbanistiche primarie e secondarie sono prescrittive.

#### **Art. 7 Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria 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 nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

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 e a spese degli interessati, sono acquisite alla proprietà comunale o all'uso pubblico convenzionato.

Il Comune si riserva di acquisire le opere di urbanizzazione che non siano a servizio della collettività o siano di pubblica utilità. Il Comune si riserva di consentire, ai sensi dell'art.45 della L.R. 12/05, lo scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione in ragione dell'effettiva utilità pubblica delle opere.

Nei piani attuativi e nei PCC , ai sensi dell'art.46 delle L.R. 12/05, qualora non sia ritenuta opportuna dal Comune la cessione delle aree per servizi e relative opere di urbanizzazione può essere richiesto in alternativa il vincolo dell'uso pubblico, ovvero la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione.

In sede di presentazione dei titoli abilitativi, salvo quanto diversamente normato dal Regolamento Edilizio, dovrà essere provata ed asseverata la compatibilità tecnico-idraulica (anche mediante relazione idraulica delle portate) degli allacci alle pubbliche fognature e dovrà



essere allegata planimetria di progetto degli scarichi e allacciamenti. Le acque bianche non devono confluire nella pubblica fognatura salvo casi particolari quando sia dimostrata l'impossibilità a diverso smaltimento a norma di legge.

Per quanto non espressamente definito dal presente articolo si rimanda al PUGSS allegato al Piano dei Servizi.

### ***Art. 8 Qualità dell'arredo urbano***

Gli interventi sugli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere progettati e realizzati in modo da contribuire alla conservazione e miglioramento della loro fruibilità e della qualità complessiva dell'ambiente urbano, mediante soluzioni coordinate di arredo urbano (pavimentazioni, alberature e sistemazioni a verde, apparecchi di illuminazione, edicole e cabine, insegne pubblicitarie, panchine, ecc.) sulla base degli indirizzi stabiliti dalla Amministrazione Comunale; gli elementi di arredo potranno essere previsti da appositi elenchi compresi nel Regolamento edilizio o nella pianificazione di settore, quale il piano generale degli impianti pubblicitari.

Le pavimentazioni originarie degli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere conservate o recuperate se di tipo tradizionale, oppure sostituite con l'impiego di materiali tradizionali o compatibili con essi (lastre o masselli in pietra arenaria o granito o beola, lastre, cubetti, masselli, binderi, smalleri di porfido, acciottolato anche con decorazioni, ecc.).

Per la costruzione di strade, marciapiedi e superfici pavimentate in genere dovranno essere usati materiali che garantiscano lunga durata e minima manutenzione.

### ***Art. 9 Dotazione di parcheggi privati ed 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, con un minimo di 1 posto auto per unità immobiliare. Le superfici così individuate comprendono gli spazi di accesso e manovra dei veicoli.

Nelle zone residenziali, per un più efficace rispetto dell'ambiente, le autorimesse dovranno essere realizzate sempre entro terra.

In caso le abitazioni esistenti, alla data di adozione del PGT, ne siano prive, fermo restando quanto detto al precedente comma, le autorimesse potranno essere costruite fuori terra fino ad un massimo di mq. 25 netti per lotto, con altezza massima all'estradosso di copertura non superiore a m. 2,50.

Di conseguenza, in caso di autorimesse fuori terra, la volumetria necessaria alla loro costruzione dovrà assorbire e sostituire quella eventualmente esistente sul lotto 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.

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

Non sono ammessi ampliamenti di slp, di cui ai precedenti commi, negli ambiti R1 – Nuclei di antica formazione.

La costruzione di autorimesse interraste ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989, se collocate a confine di spazi pubblici o ad uso pubblico, potranno essere soggette a prescrizioni dell'ufficio competente; se costruite entro fasce di rispetto, saranno soggette a vincolo di non indennizzabilità in caso di esproprio.

Le autorimesse non sono computate nel calcolo della SLP con le modalità di cui all'art. 23, mentre concorrono nel calcolo delle distanze.

Le tettoie per autovetture autorizzate in via precaria, in base all'ex art. 23 delle "Guide per gli interventi sull'edilizia" potranno essere mantenute per tre anni decorrenti dalla data di approvazione del PGT, dopodiché dovranno essere eliminate o sostituite con strutture ammesse dalle presenti norme

### ***Art. 10 Viabilità pubblica o di uso pubblico***

#### **Strade**

Le strade pubbliche o di uso pubblico occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, ed essere costruite a regola d'arte e, negli ambiti di trasformazione soggetti a piano attuativo/PCC, dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

1. la larghezza minima delle nuove sedi stradali a due corsie è fissata tra ml. 7,50 e ml. 10,00 con sede della carreggiata di almeno ml. 6,00 oltre eventuali banchine laterali di ml. 0,50 e marciapiedi di almeno ml. 1,50: la sede della carreggiata è elevata a ml. 7,00 per strade interessate da trasporto pubblico locale;
2. nel caso di nuova viabilità a senso unico la larghezza della carreggiata è di almeno ml. 3,50.

Sono comunque richiamate e hanno carattere prevalente le norme del D.M. 5 novembre 2001 (Norme funzionali e geometriche per le costruzioni delle strade).

L'A.C. può consentire deroghe alle presenti disposizioni nel tessuto urbano consolidato, ovvero, a fronte di rilevanti interessi pubblici, nel caso di impossibilità di recepire in sede operativa le soglie dimensionali minime.

#### **Percorsi pedonali e ciclabili**

Le nuove piste ciclopedonali in sede propria debbono avere larghezza non inferiore a mt. 1,80, con eventuali protezioni laterali di altezza non inferiore a cm.25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

La cartografia di piano individua le previsioni di nuova viabilità o potenziamento della stessa mediante formazione o allargamento di percorsi pedo-ciclabili: per le nuove costruzioni, anche nel caso di sostituzione edilizia, o nuove recinzioni, anche nel caso di demolizione e ricostruzione, poste in fregio a tali previsioni, al di fuori delle eventuali fasce di rispetto, dovrà essere osservato un arretramento rispetto al confine dell'area di pertinenza di almeno ml. 1,50 per la formazione/allargamento di marciapiedi e/o per la formazione/allargamento della viabilità ciclabile e veicolare.



Per i percorsi pedonali esistenti e di progetto, individuati in cartografia, in sede di realizzazione e/o manutenzione dei tracciati, nonché asservimento all'uso pubblico, potranno concordarsi con i privati proprietari eventuali modifiche di tracciato in ragione degli assetti di proprietà e morfologici dei terreni e gli arretramenti delle recinzioni.

Altri percorsi potranno essere individuati negli interventi di attuazione del PGT o direttamente dal Comune che potrà agire con l'acquisizione dell'area, eventualmente in cessione gratuita e realizzata a scomputo di oneri, o costituire servitù di pubblico passaggio.

I percorsi esistenti sul territorio comunale e soggetti a passaggio pubblico non possono essere chiusi e devono essere mantenuti in efficienza, e quando necessario sistemati o recuperati; i percorsi attraversanti aree di proprietà privata potranno essere modificati qualora il proprietario proponga al Comune la formazione a sue spese di un percorso alternativo, dietro stipula di atto registrato vincolante all'uso pubblico, quando la soluzione sia ritenuta valida dall'Amministrazione Comunale.

## CAPO 3 - NORMA TRANSITORIA

### ***Art. 11 Piani attuativi vigenti o adottati***

Fatte salve diverse norme di zona, per gli ambiti del tessuto urbano consolidato nei quali sono in corso di attuazione le previsioni di strumenti attuativi definitivamente approvati e convenzionati prevalgono le previsioni contenute nei piani esecutivi ed eventuali varianti, compresi i programmi integrati di intervento, come regolate dalle rispettive convenzioni sottoscritte, sino alla scadenza del termine di validità del piano attuativo ovvero al completamento delle previsioni ivi contenute.

Ottemperati gli obblighi convenzionali, dopo le opportune verifiche e collaudi da parte dell'Amministrazione Comunale, per tali comparti subentrerà la disciplina delle presenti norme riferita agli ambiti del tessuto urbano consolidato in cui ricadono.

Negli ambiti di nuova trasformazione confermati dal previgente PRG per i quali lo strumento attuativo è stato solo adottato e/o approvato e non convenzionato, valgono le prescrizioni dei piani adottati/approvati e le prescrizioni di cui ai commi precedenti in fase convenzionale.

Per i piani attuativi già collaudati sono confermate le volumetrie assentite da progetto approvato e/o convenzionato.



## TITOLO 2 - DEFINIZIONI URBANISTICHE

### CAPO 1 - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

#### ***Art. 12 Definizione degli interventi edilizi***

Nei nuclei di antica formazione le definizioni di intervento edilizio sono quelle di cui alle presenti norme relative all'ambito "R1 - nuclei di antica formazione".

Negli altri ambiti e parti del territorio le definizioni di intervento edilizio sono quelle di cui all'art. 27 della LR n. 12/2005.

#### ***Art. 13 Incentivazione premiale (%)***

Nei comparti e/o ambiti, soggetti a pianificazione attuativa, ai sensi dell'art. 11, comma 5, della LR n. 12/2005, è ammesso l'utilizzo di una quota premiale di capacità edificatoria che non potrà superare il 15% della capacità edificatoria ammessa come regolamentata dai Criteri attuativi del Documento di Piano.

Di norma i suddetti incrementi sono applicati agli indici di capacità edificatoria.

#### ***Art. 14 Incentivazione urbanistica ed edilizia***

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, le presenti norme, ai sensi dell'art. 10, comma 2, della LR n. 12/2005, possono prevedere incrementi volumetrici/Slp finalizzati ad adeguamenti igienico/edilizi, al risparmio energetico ovvero incrementi volumetrici ammessi con le condizioni di cui all'incentivazione premiale e compensazione.

L'incentivazione edilizia è ammessa con titolo abilitativo diretto.

L'incentivazione urbanistica è ammessa con piano attuativo (PA), permesso di costruire convenzionato (PCC) o titolo abilitativo a capacità predeterminata, e richiede la dotazione dei servizi pubblici o loro monetizzazione ai sensi dell'art. 5.

#### ***Art. 15 St(mq) - superficie territoriale***

Per superficie territoriale si intende la superficie dell'area compresa all'interno del perimetro di un comparto soggetto a intervento di trasformazione urbanistica controllata con capacità edificatoria, la quale comprende, oltre alla superficie fondiaria, le fasce di rispetto, la superficie necessaria alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed esclude le strade pubbliche, esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, eventualmente ricadenti, all'interno di detto perimetro.

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



## **Art. 16 Sf(mq) – superficie fondiaria**

Nelle zone sottoposte a pianificazione attuativa per superficie fondiaria si intende la superficie delle aree destinate alla realizzazione degli interventi ed a costituire pertinenze degli stessi, dedotte le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria e servizi pubblici.

Nel caso delle altre zone ad intervento diretto per area fondiaria deve intendersi l'intera area computabile ai fini edificatori, che ha, in base alla cartografia di piano, destinazione insediativa, comprese le eventuali fasce di rispetto.

La superficie fondiaria costituisce l'area di pertinenza della volumetria insediata secondo il rapporto ammesso per ogni zona o ambito, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Nelle zone pubbliche e di interesse generale, la superficie fondiaria è la superficie di effettiva pertinenza degli edifici o delle attrezzature, comprensiva degli spazi di parcheggio privato aperti al pubblico posti all'esterno di eventuali recinzioni. L'area di pertinenza, una volta utilizzata a scopo edificatorio, non può essere nuovamente utilizzata al medesimo scopo. Il Comune ha sempre la facoltà di richiedere la trascrizione di un vincolo pertinenziale, a cura e spese del proprietario.

## **Art. 17 Lotto edificabile**

Per area o lotto edificabile deve intendersi l'area di pertinenza della costruzione, compresa l'eventuale fascia di rispetto delle strade e con l'esclusione delle sedi stradali e delle altre aree pubbliche od asservite ad usi diversi dall'edificazione, espressamente previste dal PGT. In sede di rilascio del permesso di costruire, possono essere computate, al fine del calcolo del volume edificabile, le aree non destinate a servizi pubblici o di uso pubblico dal PGT, che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

## **Art. 18 Edifici esistenti**

Sono gli edifici legittimamente assentiti esistenti e ultimati alla data di adozione del PGT. Si intendono ultimati gli edifici per i quali è stata presentata la comunicazione di fine lavori.

## **Art. 19 Superficie minima**

Al fine di perseguire gli obiettivi di qualità e salute assunti a fondamento del PGT la superficie minima delle unità immobiliari ad uso residenziale deve garantire una superficie minima abitativa riferita agli spazi abitabili come definiti dal R.L.I.

Per gli interventi di nuova costruzione, ai fini di una migliore articolazione dell'offerta, dovranno essere previste unità immobiliari minime di 60 mq di superficie utile netta; altrettanto dicasi per gli interventi di demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti.

Per gli interventi sugli edifici esistenti che prevedano il cambio di destinazione d'uso, la realizzazione di più unità immobiliari o la suddivisione di unità immobiliari, ai fini di una migliore articolazione della offerta abitativa, dovranno essere previsti unità immobiliari minime di 45 mq di superficie utile netta.

**Art. 20 RC (%) – rapporto di copertura**

E' il rapporto massimo, misurato in percentuale (%), tra la superficie coperta dell'edificio o degli edifici e la relativa superficie fondiaria.

**Art. 21 Indici di capacità edificatoria****It - Indice di fabbricabilità territoriale:**

rappresenta il volume (V) in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale (St).

**If - Indice di fabbricabilità fondiaria:**

rappresenta il volume (V) in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

**Ut - Indice di utilizzazione territoriale:**

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

**Uf - Indice di utilizzazione fondiaria:**

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

**Art. 22 Ic (mq/mq) - Indice di compensazione**

L'indice che quantifica i diritti edificatori (in mc.) trasferibili in aree edificabili residenziali e produttive soggette a pianificazione attuativa, a fronte della cessione gratuita di aree soggette alla compensazione. Tale indice può essere previsto per quelle aree destinate a servizi pubblici determinate dal Piano dei servizi.

L'A.C. può consentire l'applicazione dell'indice compensativo, in via generale, per tutti gli interventi edilizi a fronte di cessione di aree anche non predeterminate dal Piano dei servizi.

**Art. 23 SIp (mq) – Superficie lorda di pavimento**

La superficie lorda di pavimento è la somma, in mq, delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti perimetrali di un edificio, comprese quelle dei piani interrati o seminterrati o dei soppalchi agibili.

Sono esclusi i balconi, le logge, le pensiline, i lastrici solari, i porticati aperti su tre lati, patii, cavedi, androni passanti e carrai; sono comprese le logge chiuse, verande, i bow-window.

Rientrano nel computo della SLP le superfici degli aggetti chiusi su tutti i lati, gli accessori aventi caratteristiche di agibilità; La SLP non comprende:

- a) I vani scala e androni comuni (cioè al servizio di più unità immobiliari o edifici pubblici) calcolati al netto delle murature;
- b) le superfici delle scale di sicurezza, realizzate nel rispetto delle leggi statali e regionali e/o di disposizioni impartite da organi pubblici di vigilanza;
- c) i vani corsa degli ascensori al netto dei muri d'ambito;



d) le superfici costituite dal sottotetto che non comportino permanenza continua di persone privi dei requisiti di agibilità. Il sottotetto che non comporta S.L.P. ha altezza inferiore a quella considerata abitabile ai sensi della normativa vigente, dovrà inoltre essere sprovvisto di impianti fissi quali riscaldamento e idrosanitario. Eventuali cappuccine non possono superare la proiezione orizzontale del colmo del tetto (estradosso). Il rapporto aeroilluminante del sottotetto non agibile, calcolato come indica il R.L.I., deve essere inferiore a 1/8.

In detti locali non possono essere realizzati balconi (sia interni che esterni), fatto salvo per i titoli abilitativi già rilasciati (prima dell'entrata in vigore delle presenti norme) e in corso d'opera, comprese loro varianti.

- e) le superfici costituite dai piani interrati o seminterrati che non concorrono al calcolo della SC di cui all'art. 25, che non comportino permanenza continua di persone e privi dei requisiti di agibilità: depositi, cantine e ripostigli. I piani interrati o seminterrati che non comportano s.l.p. devono avere altezza netta interna inferiore a quella minima richiesta dal R.L.I., ad esclusione della porzione di essi destinata al ricovero degli automezzi, per i quali si applicano i punti che seguono;
- f) la superficie delle aree di parcheggio pertinenziale collocata nel seminterrato all'interno del fabbricato principale, fino ad un massimo di 1mq/10 mc, con altezza netta interna inferiore a m 3.00;
- g) le superfici destinate al ricovero delle autovetture completamente contenute entro il profilo naturale del terreno;
- h) le superfici seminterrate destinate al ricovero delle autovetture costituite da corpi separati o adiacenti rispetto all'edificio principale. Tali corpi possono raggiungere altezza netta interna ml 3,00, con una massima emergenza di ml 1,20 dal profilo naturale del terreno purché contenuti entro il profilo naturale del terreno per almeno il 50% della loro superficie. L'emergenza deve comprendere copertura e riporto di terra di coltivo con spessore minimo di cm. 30. Eventuali differenze di quota tra i livelli naturali del terreno circostanti i corpi seminterrati e la massima emergenza consentita (ml 1,20) dovranno essere colmate in maniera armonica con elementi del giardino raccordati con il terreno circostante, nel rispetto delle distanze stabilite dal codice civile;
- i) I volumi tecnici interrati e quelli fuori terra quando non altrimenti localizzabili, dimensionati in proporzione commisurata alla utenza;
- j) le cabine per impianti di approvvigionamento energetico imposte dagli enti erogatori;
- k) le superfici dei locali comuni destinati al ricovero di biciclette, carrozzine e mezzi di trasporto per persone disabili nonché quelle destinate alla raccolta ed allo sgombero delle immondizie, compresi i relativi spazi di accesso, sempreché la relativa altezza interna media netta non superi i 2,40 m., e nei limiti del 5% della SLP realizzata e, comunque, di una superficie complessiva per edificio non superiore a mq 40;

Sono esclusi dal computo della SLP, quali corpi accessori, le superfici di piccole serre, legnaie e locali attrezzi collocati nei giardini non superiori a mq. 6,00 una tantum. Essi compongono nel

loro insieme i piccoli manufatti; devono essere realizzati in legno, eventualmente vetrati, con coperture naturali e tradizionali, non piane e con altezza massima consentita in gronda di 2,00 m e 2,50 al colmo e aventi distanze nel rispetto del Codice Civile.

Per le aree agricole le dimensioni massime del manufatto accessorio sono mq. 20 di SLP una tantum e tali corpi non sono ammessi su dossi, ai fini del contenimento del loro impatto visivo, né sono ammesse pavimentazioni esterne e recinzioni.

I corpi accessori sono gratuiti e non concorrono nel calcolo del contributo di costruzione.

I corpi accessori (piccole serre, legnaie, ripostigli da giardino e locali attrezzi) provvisti di autorizzazione comunale in precario, ancorché scaduta alla data di adozione del PGT, si intendono conformati ed assentiti dalle presenti norme fatti salvi i diritti di terzi. Tali manufatti non concorrono al calcolo della slp.

Sono inoltre esclusi dal computo della SLP per gli interventi negli edifici produttivi secondari:

- a) le superfici destinate a impianti per il trattamento e lo smaltimento di rifiuti liquidi, solidi o gassosi delle attività produttive, purché l'altezza massima interna netta non superi i m. 2,50;
- b) negli interventi del sistema produttivo: 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, purché non chiuse perimetralmente, neanche con elementi mobili, i porticati liberi necessari per passaggi coperti esterni;
- c) al piano interrato depositi, spazi per la sosta degli automezzi e magazzini di pertinenza in cui non sia prevista la presenza permanente di persone.

#### **Art. 24 V (mc) – Volume**

Volume convenzionale della costruzione, anche ai fini del calcolo del contributo di costruzione, ottenuto dalla somma dei prodotti delle Slp dei singoli piani per l'altezza virtuale di interpiano di m. 3.00 indipendentemente dalla loro altezza effettiva.

#### **Art. 25 Sc (mq) – Superficie coperta**

E' la superficie in mq della proiezione orizzontale sul terreno del perimetro esterno di un edificio. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli sporti di gronda, pensiline a sbalzo e balconi non collegati verticalmente, purché non sporgano più di m. 1,50 dalle facciate. La parte eccedente i m. 1,50 verrà computata nella superficie coperta.

Sono inoltre esclusi dal computo della superficie coperta:

- a) le pensiline aperte che costituiscono copertura degli accessi degli edifici se non superano un piano di altezza e 1/10 della superficie coperta dell'edificio principale;
- b) le piscine e le vasche all'aperto;
- c) le aie e le concimaie;
- d) i pergolati aperti;
- e) i piccoli manufatti come definiti nel calcolo della slp, i gazebo e i piccoli manufatti da giardino, per una quota massima pari al 3% della superficie fondiaria;



Per gli edifici afferenti al sistema produttivo, sono esclusi gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di parcheggi nella misura massima del 30% della superficie fondiaria, i silos, i piani di carico, le tettoie a sbalzo fino a m. 3,00, i porticati liberi necessari per passaggi coperti esterni.

Si considerano seminterrati gli edifici, o porzioni di essi, sporgenti dal terreno esistente fino a 80 cm. misurati all'estradosso della copertura o della soletta, ovvero fino a cm. 120 misurati all'estradosso della copertura compreso l'eventuale strato coltivo che non deve essere inferiore a 30 cm.

Si considerano fuori terra gli edifici, o porzioni di essi, sporgenti dal terreno esistente oltre 80 cm. misurati all'estradosso della copertura o della soletta, ovvero oltre cm. 120 misurati all'estradosso della copertura compreso l'eventuale strato coltivo che non deve essere inferiore a 30 cm.

### **Art. 26 So (mq) – Superficie di occupazione**

Somma delle superfici risultanti dalle proiezioni sul piano orizzontale della superficie coperta (Sc) e di quella costruita nel sottosuolo.

### **Art. 27 Spd (%) – Superficie permeabile drenante**

La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde non inferiore a:

- 30 % nelle zone residenziali;
- 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.

Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

Non sono considerate drenanti le aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante, deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata; per tali casi, nella progettazione esecutiva si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

Nei casi di:

- interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- interventi di ristrutturazione urbanistica;
- interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone residenziali;

i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere. In ogni caso fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

Sono fatte salve le norme di cui al R.R. n. 4/2006 del 24.3.2006 relativamente alle superfici da rendere impermeabili e/o considerate tali ai fini dello smaltimento delle acque di prima pioggia.

### **Art. 28 H(ml) – Altezza dei fabbricati**

E' l'altezza massima raggiungibile dagli edifici misurata dal piano di riferimento all'intersezione tra il piano di facciata ed il prolungamento della linea di intradosso dei travetti di copertura interni.

Al fine di considerare quale riferimento per l'altezza il muro perimetrale più esterno le rientranze di facciata non possono avere una estensione superiore al 30% della lunghezza della intera facciata ed una profondità non superiore a m 2,00.

In presenza di tetti verdi non viene calcolata la quota riferita al riporto di terreno vegetale e relativo muro di contenimento.

Nel solo caso di fabbricati con tetto a due falde con pendenza compresa fra il 25% ed il 50% l'altezza massima, misurata in corrispondenza del punto più alto del timpano riferita all'intradosso del travetto o della gronda, potrà essere aumentata di m 1,50.

Nelle zone produttive l'altezza massima è riferita al punto più alto dell'estradosso della copertura: per gli edifici esistenti, nel caso di realizzazione di coperture inclinate, valgono le prescrizioni di cui al paragrafo precedente.

Per gli edifici produttivi artigianali e industriali esistenti è comunque ammessa la realizzazione di una copertura a due falde inclinate e/o a padiglione, purché il sottotetto non sia abitabile e la pendenza della nuova copertura non sia superiore al 35%.

Il piano di riferimento è il terreno sistemato ove questo non sporga dal profilo del terreno naturale; altrimenti è riferito al terreno naturale.

Nei corpi articolati su piano inclinato l'altezza è quella specifica di ogni corpo.

Per tutti gli edifici l'altezza, quando riferita al numero di piani, è convenzionalmente fissata nella misura di m. 3,00 a prescindere dall'effettiva minore o maggiore altezza interna dei locali abitabili, anche nel caso di piani terra destinati ad usi produttivi, commerciali o simili (un piano teorico corrisponde quindi a m. 3,00), salvo il caso che l'altezza di piano sia superiore a mt. 3,30: in tal caso deve essere utilizzata l'altezza reale come definita dal presente articolo.

Potrà essere concesso che si superino le altezze massime consentite quando si tratti di torri campanarie e di altre speciali attrezzature ed impianti di carattere produttivo ovvero nel caso di realizzazione di ascensori finalizzati al superamento delle barriere architettoniche negli edifici residenziali.

#### **Art. 29 Pendenza massima**

La pendenza massima ammissibile delle falde di copertura per gli edifici nel territorio comunale è stabilita nel 50%.



## CAPO 2 - DISTANZE

### **Art. 30 Disposizioni generali per le distanze**

La misura delle distanze si effettua a raggio ed in proiezione orizzontale e va riferita alla proiezione al suolo dell'edificio, con l'eccezione degli sporti o aggetti, se contenuti entro la misura di ml. 1,50 dal filo della facciata.

Ai sensi dell'art. 103, comma 1-bis, della L.R. n. 12/2005, le distanze minime da osservare nelle costruzioni sono indicate separatamente per ciascun ambito.

In tutte le zone per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione, è consentita l'edificazione a confine, salvi i diritti di terzi, nei seguenti casi:

- quando la nuova costruzione sia prevista in corrispondenza della costruzione esistente a confine nel lotto confinante;
- quando l'edificazione sui due lotti avvenga contestualmente, in forza di un unico titolo abilitativo;
- quando l'edificazione avvenga previo convenzionamento con il confinante a mezzo di atto debitamente trascritto.

Previo accordo con l'A.C. può essere ammessa l'edificazione sul ciglio stradale (strade pubbliche o di uso pubblico) quando esista già un edificio a confine stradale per mantenere l'allineamento di cortina edilizia ovvero negli interventi convenzionati che realizzano spazi per l'uso collettivo (piazze, gallerie, ecc.).

Per le nuove costruzioni dovrà essere rispettata la distanza minima pari a 10,00 ml. tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

In sede di pianificazione attuativa e permesso di costruire convenzionato, l'Amministrazione Comunale può consentire la deroga delle distanze urbanistiche di zona nel rispetto delle norme del Regolamento Locale d'Igiene e dei diritti di terzi.

Le disposizioni sulle distanze Df, Dc, Ds non si applicano per gli interventi da effettuarsi negli ambiti R1 (Nuclei di Antica Formazione) per i quali valgono le distanze esistenti o in allineamento con gli edifici e spazi pubblici esistenti. Rimangono comunque valide le disposizioni del Codice Civile.

I fabbricati interrati e parzialmente interrati dovranno rispettare le seguenti distanze minime:

- dalle strade m 1,50;
- dai confini m 1,50, previo accordo fra i confinanti per quelli parzialmente interrati. E' sempre ammessa la costruzione a confine qualora l'estradosso della copertura dell'intero fabbricato, compreso il soprastante strato di coltivo, sia contenuto entro il profilo naturale del terreno.

Fermo restando quanto sopra previsto per i piani attuativi e i permessi di costruire convenzionati, in tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato (R2a-R2b, RT, PCa, PCb e AM) e in tutti gli ambiti di trasformazione controllata (ATC), salvo non sia diversamente regolamentato in sede di P.A./PCC, le distanze da osservare negli interventi edilizi sono le seguenti:



<b>Dc</b>	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	<b>ml.</b>	Pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5,00 (esistente se <)
<b>Df</b>	Distanze minima tra fabbricati	<b>ml.</b>	Pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 10,00 (esistente se <)
<b>Ds</b>	Distanza minima del fabbricato dalle strade (ciglio stradale)	<b>ml.</b>	ml. 5,00 per strade (carreggiata e marciapiedi) di larghezza inferiore a ml. 7,00; ml. 7,50 per strade di larghezza compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00; ml. 10,00 per strade di larghezza superiore a ml. 15,00; e/o allineamento su strade pubbliche previa convenzione con l'ente proprietario (esistente se <)

**Art. 31 Dc(ml) – distanza minima degli edifici dal confine**

Definisce la distanza delle pareti esterne di un edificio dai confini del lotto, o dei lotti, di pertinenza dello stesso.

Si calcola misurando la distanza, a raggio, fra l'edificio (superficie coperta) ed il confine del lotto asservito, nel punto più prossimo tra gli stessi.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti le distanze tra gli edifici potranno essere mantenute le preesistenti distanze dai confini di proprietà del lotto.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione da effettuare nelle zone non soggette a strumenti urbanistici attuativi, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, è prescritta una distanza dai confini di proprietà del lotto pari alla metà delle altezze del fronte e comunque mai inferiore a 5,00 m.: per quanto riguarda il recupero dei sottotetti è consentito mantenere la sagoma dell' edificio oggetto dell' intervento nel rispetto del RLI , RE, CC e diritti di terzi.

**Art. 32 Df (ml) – distanza minima tra gli edifici**

Definisce la distanza tra le superfici coperte degli edifici.

La distanza fra gli edifici si calcola misurando la distanza a raggio rispetto ai fronti degli stessi, e trova applicazione anche tra i diversi fronti di uno stesso immobile.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di edifici esistenti potranno essere mantenute le distanze intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, fatti salvi i diritti di terzi.



Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione da effettuare nelle zone non soggette a strumenti urbanistici attuativi, la distanza minima tra gli edifici non deve essere minore di m 10.

In caso le pareti fronteggianti siano entrambe cieche, o dotate di aperture destinate all'aeroilluminazione di servizi igienici e scale, la distanza non deve essere inferiore di mt 5,00.

In caso di fronti prospicienti di uno stesso edificio e/o edifici diversi sullo stesso lotto, si fa riferimento al C.C. e RLI.

### ***Art. 33 Ds (ml) – distanza minima degli edifici dal ciglio stradale***

Definisce la distanza tra le pareti esterne dell'edificio e il limite stradale.

Si calcola misurando la distanza dell'edificio (superficie coperta) dal confine stradale, come definito dal D. Lgs. 285/92 e s.m.i.

Le distanze minime sono sempre in applicazione del regolamento attuativo di cui al DPR n. 495/1992 che si intende prevalente sul PGT e le sue norme.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di sopralzo di edifici esistenti è ammessa una distanza dalle strade non inferiore a quella esistente.

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti o di nuova costruzione nelle zone non soggette a strumenti urbanistici attuativi, fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di zona, è prescritta una distanza minima pari a 5,00 mt.

Al di fuori del centro abitato, nei casi in cui le distanze prescritte dal codice stradale siano superiori a quelle sopra indicate, prevalgono le disposizioni del codice stradale.

### ***Art. 34 Recinzioni, muri di sostegno e morfologia dei terreni***

Sono opere di recinzione i manufatti atti a delimitare tra loro le proprietà.

Non sono considerate opere di recinzione le cordonature a muretti di contenimento del terreno fino ad una altezza di cm. 30 misurata dalla quota del terreno o a piè di scarpata.

L'altezza delle recinzioni si misura dalla quota del terreno più alta.

Gli accessi carrai dovranno essere arretrati in conformità alle norme di cui al D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive integrazioni e correzioni (D.Lgs 10 settembre 1993, n. 360).

Le recinzioni di tipo aperto sono costituite da muretto avente una altezza non superiore a cm. 60 e soprastante rete metallica o ringhiera o pannellature cieche in legno/metallo, per una altezza complessiva non superiore a ml. 1,60: sono ammesse le recinzioni in verde realizzate con siepi o filari arbustivi o steccati in legno.

Le recinzioni di tipo chiuso sono costituite da muro pieno (anche con aperture o specchiature) per una altezza complessiva non superiore a ml. 2,00.

Sono confermate le altezze delle recinzioni esistenti, quando non in contrasto con il contesto circostante o le norme specifiche di zona.

Le recinzioni di tipo chiuso devono sempre garantire la sicurezza della viabilità stradale in termini di visibilità in prossimità di incroci stradali o allineamenti e curve della rete stradale.

Negli ambiti agricoli non sono ammesse nuove recinzioni, ad esclusione di quelle finalizzate al contenimento degli animali: esse dovranno essere realizzate in rete metallica o staccionata di legno infisse a terra e non potranno essere realizzati muri o altri elementi perimetrali in elevazione.

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.

Le altezze e le tipologie di recinzioni consentite negli ambiti di piano, quando non diversamente regolamentate da specifiche norme di zona, sono le seguenti:

Ambito o zona	Altezza massima (ml.)	Tipologia
R1	Esistente o 1,60	Aperta (o esistente) con basamento rivestito in pietra locale
R2, VP e ATR	Esistente o 1,60	Aperta con basamento rivestito in pietra locale
P e ATP	Esistente o 1,60	Aperta o chiusa (aperta verso strade pubbliche)
AM	Esistente o 1,60	Aperta
S1/4	1,60	Aperta con basamento rivestito in pietra locale

Per la conservazione morfologica naturale dei terreni è fatto divieto di apportare variazioni altimetriche significative e comunque superiori a ml. 1,20, salvo i casi in cui sono necessarie opere di fondazione dei manufatti ed edifici, superfici e autorimesse interrato, muri di sostegno e infrastrutture di interesse pubblico e nei lotti di nuova formazione degli ATC.



## CAPO 3 - DESTINAZIONI D'USO

### **Art. 35 Generalità**

Nei documenti presentati per l'ottenimento del titolo abilitativo e per l'approvazione dei piani attuativi, deve essere dimostrato il rispetto dei criteri del Documento di piano e del Piano delle regole relativamente alle destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati nonché ai criteri insediativi descritti sulle specifiche schede attuative/operative.

Nelle convenzioni e negli atti d'obbligo, cui è eventualmente subordinato il titolo abilitativo, deve essere incluso l'impegno al rispetto di dette destinazioni, detto impegno deve essere trascritto nei registri immobiliari.

### **Art. 36 Destinazioni principali e destinazioni escluse**

Per ciascun ambito o sotto ambito o comparto, il Documento di piano o il Piano delle regole identifica:

- a) La destinazione principale o specifica, in quanto riconosciuta come prevalente nella condizione di fatto o in quanto rappresenta la vocazione dell'area, che il Documento di Piano o il Piano delle regole intende confermare ed incentivare;
- b) Le destinazioni non ammissibili e pertanto escluse, in quanto in contrasto con la destinazione principale ovvero con quelle accessorie. Ove siano indicate esclusivamente le destinazioni ammesse sono da intendersi vietate tutte le altre.

### **Art. 37 Classificazione delle destinazioni d'uso**

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle destinazioni d'uso le stesse vengono suddivise nei gruppi funzionali omogenei quali residenza, secondario, terziario e primario, come riportati nella tabella successiva.

#### **A) Residenza**

Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Ricadono in questa categoria anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo direzionale, ed in generale gli uffici con SLP non superiore a mq 150.

#### **B) Attività produttive del settore secondario (industria e artigianato)**

Rientrano in questo gruppo le attività produttive industriali e artigianali del settore secondario:

##### 1. Attività industriali e artigianali:

sono comprese in questa categoria le attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca direttamente connessi all'esercizio dell'attività produttiva nonché gli uffici e spazi espositivi e di vendita al servizio dell'unità produttiva.

2. Attività di magazzinaggio e autotrasporto:  
sono comprese in questa categoria le attività anche non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
3. Attività di logistica:  
l'insieme delle attività organizzative, gestionali e strategiche che comportano flussi di materiali dalle origini presso i fornitori fino alla consegna dei prodotti finiti ai clienti e al servizio post-vendita, aventi superficie di stoccaggio maggiore a mq. 2.000 di SLP.
4. Attività artigianale per la produzione di servizi:  
piccolo artigianato per la produzione di servizi in ambiti residenziali prevalenti, purché non molesto, avente una superficie massima di mq. 150 di SLP e con non più di 5 addetti (restauratore, calzolaio, sartoria, panetteria, artigianato artistico, ecc..) elevata a mq. 300 di SLP nel caso di palestre e centri estetici.

**C) Attività produttive del settore terziario (direzionale, ricettiva e commerciale)**

Rientrano in questa categoria le attività terziarie di produzione di servizi, comprese le relative pertinenze.

Le attività terziarie aventi come SLP inferiore a mq 150 sono considerate come presenze connaturate al contesto urbano, indipendentemente dalla destinazione dell'ambito fermo restando quanto previsto dall'art. 5.

Rientrano nel settore terziario le seguenti attività:

1. Commercio al dettaglio  
Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:
  - a) alimentare
  - b) non alimentarePer le attività di commercio al dettaglio sono individuate le seguenti categorie di strutture di vendita:
  - Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 150.
  - Medie strutture di vendita (MS) aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 1.500.
  - Grandi strutture di vendita (GS), aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500.  
Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di questa categoria (GS) il rilascio del titolo abitativo è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo e alle autorizzazioni di legge.
2. Attività di pubblico esercizio, locali di intrattenimento e spettacolo.
3. Attività di commercio all'ingrosso (come definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D.Lgs 114/98);
4. Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.



5. Esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia, ecc.), per i quali la superficie di vendita è computata nella misura di 1/12 della SLP se questa inferiore ai mq. 1.500 e 1/4 se questa è superiore a tale limite.

Sono inoltre considerate attività terziarie:

6. Alberghi, pensioni, residence, pensionati, case per studenti, collegi, di cui alla L.R. n. 15/2007;
7. Uffici, laboratori, centri direzionali, sale congressi, centri di ricerca;
8. Strutture per il pubblico spettacolo, cinematografi, teatri, discoteche.

## **D) Attività produttive del settore primario (agricolo)**

Rientrano in questa categoria le attività agricole e di trasformazione dei prodotti agricoli o di filiera agro-alimentare, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

## **E) Usi complementari od accessori o compatibili**

1. Si definisce destinazione d'uso complementare alla destinazione principale quella che integri o renda possibile la destinazione principale o sia prevista dalle presenti norme a titolo di pertinenza o custodia; detto uso è dipendente dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati).

In via generale, salvo diverse prescrizioni di zona, si considerano complementari i seguenti usi:

- 1.1 Per la destinazione principale a residenza: i depositi ospitati negli spazi accessori dei fabbricati residenziali, gli studi professionali e l'artigianato di servizio;
- 1.2 Per la destinazione principale a attività produttive del settore secondario: la residenza per custodia, nei limiti specificati per ciascuna zona;
- 1.3 Per la destinazione principale di attività produttiva primaria: la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda; le attività dirette alla trasformazione e cessione dei prodotti agricoli e zootecnici derivanti dalla produzione agricola, e le attività di agriturismo. L'attività di agriturismo è ammessa esclusivamente quando sia inserita nell'attività agricola esistente mediante il recupero del patrimonio edilizio; sono altresì considerati usi complementari gli ambulatori veterinari, i maneggi e le fattorie didattiche, la vendita diretta di prodotti orto-floro-vivaistici coltivati prevalentemente nel fondo agricolo di riferimento;
- 1.4 Sono usi complementari di tutte le destinazioni produttive, ad eccezione di quelle commerciali, le attività ausiliarie e strumentali della destinazione principale quali mense, bar, spacci aziendali, ecc., qualora riservati esclusivamente agli utenti delle attività principali.
2. Si definisce destinazione d'uso accessoria o compatibile alla principale quella che, non impattando sui ricettori ambientali fondamentali dell'uso principale, può fungere da

supporto alla stessa o integrarla producendo miglioramenti ambientali, sociali ed economici ed è opportuna per l'organico e ordinato uso del territorio. Detto uso è autonomo dalla destinazione principale sia per esercizio sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

Gli usi accessori o compatibili con la destinazione principale sono specificati dalle presenti norme nelle diverse zone di piano.

Sono compatibili con la destinazione residenziale le attività sportive private, i servizi pubblici, ad uso pubblico o di interesse generale.

3. Per quanto non previsto si rimanda alla Legge Regionale 2 febbraio 2010 n° 6 "TESTO UNICO DELLE LEGGI REGIONALI IN MATERIA DI COMMERCIO E FIERE" e alle leggi di settore vigenti.

#### F) TABELLA DELLE DESTINAZIONI D'USO

CATEGORIA	DESTINAZIONE D'USO	SPECIFICAZIONE
Residenza	Residenza	Residenza con eccezione della residenzialità assimilata al ricettivo
Attività primarie	Agricoltura	Agricoltura ed attività connesse compresa la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda come normato dall'art.59 e successivi della L.R. 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i. e leggi nazionali in materia
Attività secondarie	Industria/ Artigianato	Attività industriali e artigianali di produzione e trasformazione di beni e servizi compresi i relativi uffici, laboratori e spazi espositivi
	Artigianato per la produzione di servizi	Piccolo artigianato per la produzione di servizi per la residenza, purché non molesto, avente una superficie massima di mq. 150 di SLP e max n. 5 addetti (restauratore, calzolaio, sartoria, panetteria, artigianato artistico, ecc..) elevata a mq. 300 di SLP nel caso di palestre e centri estetici.
	Depositi e magazzini	Attività di deposito, magazzinaggio e stoccaggio merci non rientranti nella categoria logistica
	Logistica	L'insieme delle attività organizzative, gestionali e strategiche che comportano flussi di materiali dalle origini presso i fornitori fino alla consegna dei prodotti finiti ai clienti e al servizio post-vendita, aventi superficie di stoccaggio maggiore a mq. 2.000 di SLP.
	Produttivo insalubre di prima classe*	Attività insalubri di 1a classe ai sensi dell'art.216 del T.U.LL.SS. Regio decreto 27/07/1934 n°1265

# PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



	Produttivo pericoloso/soggetto a AIA/VIA**	Attività pericolose o inquinanti o assoggettate a AIA/VIA
Attività terziarie	Ricettivo	Alberghi, pensioni, residence, attività ricettive di cui alla L.R. n. 15/2007. Pensionati, case per studenti, collegi
	Esercizio di vicinato - VIC	Esercizi di vicinato di cui all'art.4 primo comma lett. d) del D.lgs.n. 114/98 fino a mq 150
	Medie strutture di vendita - MS	Medie strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. e) del D.lgs. n. 114/98 da 151 mq. fino a 1.500 mq.
	Grande struttura di vendita - GS	Grandi strutture di vendita di cui all'art.4 primo comma lett. f) del D.lgs. n. 114/98 >1500 mq
	Centro commerciale	Centri commerciali di cui all'art.4 primo comma lett. g) del D.lgs.n. 114/98
	Commercio ingrosso	Attività per il commercio all'ingrosso di cui all'art.4 primo comma lett. a) del D.lgs. n. 114/98
	Pubblici esercizi ed espositivi	Esercizi per l'esposizione e la vendita di merci ingombranti e pubblici esercizi
	Uffici direzionali	Attività direzionali, attività amministrative in genere, (bancarie, finanziarie etc.) - Sedi di enti ed associazioni
	Laboratori	Attività di analisi, ricerca e sviluppo
	Carburanti	Impianti di distribuzione del carburante per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, ove ammessi e non diversamente normati.
Attrezzature private	Attrezzature private	Cabine di derivazione e trasformazione per l'allacciamento ai servizi pubblici; attrezzature destinate allo spettacolo, alla ricreazione, all'istruzione, all'attività culturale, alla salute ed all'igiene, all'esercizio di attività sportive ed altre attrezzature private non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi: la categoria produttiva è quella risultante dal certificato iscrizione CCIAA.



	Impianti tecnologici	Impianti di smaltimento rifiuti e di depurazione, piattaforme ecologiche, impianti acquedotto, impianti di teleriscaldamento, impianti di telecomunicazione ed altri impianti non assimilabili alle attrezzature pubbliche come definite dal Piano dei Servizi.
Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale	Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale e altri servizi (verde e parcheggi) come definite nel Piano dei Servizi.
	Residenza pubblica	Residenza pubblica o assimilabile rientrante tra i servizi come definita nel Piano dei Servizi.

**\*Aziende classificate come Insalubri**

Le aziende insalubri sono definite nel Testo Unico delle Leggi Sanitarie (RD n 1265/34 e s.m.i.) come "le manifatture che producono vapori, gas o altre esalazioni insalubri o che possono riuscire in altro modo pericolose alla salute degli abitanti".

Le categorie di aziende che devono essere considerate insalubri sono incluse in un elenco diviso in due classi (Decreto Ministeriale del 5/9/1994) sulla base delle sostanze chimiche utilizzate, dei processi produttivi e dei materiali prodotti:

- 1a classe - comprende quelle che devono essere isolate nelle campagne e tenute lontane dalle abitazioni;
- 2a classe - comprende quelle che esigono speciali cautele per la incolumità del vicinato.

Un'industria che sia iscritta nella prima classe (e seconda), può essere ammessa qualora l'industriale provi che il suo esercizio non reca danno alla salute del vicinato.

**\*\*Attività classificate inquinanti/pericolose/soggette a A.I.A./V.I.A.**

Le attività e le aziende che trattano sostanze pericolose e a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.Lgs 17 agosto 1999, n. 334 (Direttiva 96/82/CE), e le attività inquinanti di cui al D.Lgs 4 agosto 1999, n. 372 (Direttiva 96/61/CE), le attività soggette a Valutazione di Impatto Ambientale di cui al DPCM 10 agosto 1988, n. 377 e s.m.i. e L.R. n. 20/1999.

***Art. 38 Norme speciali per le attività secondarie e terziarie***

**1. Attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso**

Le attività di vendita al dettaglio e all'ingrosso vengono esercitate entro i limiti di superficie di vendita di cui al presente articolo.

All'interno del tessuto urbano consolidato, per le nuove strutture di vendita da attuare mediante nuovi interventi o interventi sull'esistente deve essere valutata la compatibilità con la viabilità di accesso e di uscita.

Nelle aree in cui è ammesso il commercio, è sempre consentita l'apertura di esercizi di vicinato di vendita al dettaglio.

Non sono previste, nel PGT, nuove grandi strutture di vendita e parchi commerciali e sono confermate le medie strutture di vendita esistenti.



Nei nuclei di antica formazione e ambiti residenziali prevalenti e di trasformazione (ambiti R1/R2 e ATR) sono ammessi esercizi di vicinato (VIC) con superficie non superiore a mq. 150 di SV (alimentari e bevande) e pubblici esercizi, nonché medie strutture di vendita (MS), non alimentari, non superiori a mq. 250 di SV, salvo quanto diversamente ammesso dalle presenti norme.

Negli ambiti produttivi e polifunzionali (P), fatte salve eventuali restrizioni da convenzioni urbanistiche vigenti o pregresse, sono ammessi esercizi di vicinato (VIC) con superficie non superiore a mq. 150 di SV (alimentari e bevande e non alimentari), medie strutture di vendita (MS) con superficie non superiore a mq. 1.500 di SV (non alimentari).

All'interno del tessuto urbano consolidato, per le nuove strutture di vendita da attuare mediante nuovi interventi o interventi sull'esistente deve essere valutata la compatibilità con la viabilità di accesso e di uscita.

I centri di telefonia in sede fissa sono ammessi nei limiti dati per le attività di tipo commerciale.

## **2. Attività secondarie particolari**

L'Amministrazione Comunale, in presenza di attività particolari, potrà imporre l'osservanza di maggiori distacchi dagli insediamenti circostanti e dalle strade, nonché l'adozione di particolari accorgimenti atti a prevenire eventuali pericoli di inquinamento idrico, atmosferico o acustico su specifico parere degli Enti competenti. Tutti gli impianti produttivi dovranno rientrare nei parametri fissati dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia di prevenzione dell'inquinamento. E' vietata la lavorazione e lo stoccaggio anche temporanei di rifiuti speciali (tossici, nocivi, industriali in genere). E' altresì vietata la installazione di industrie insalubri di prima classe come elencate nel D.M. 5 settembre 1994 e s.m.i. nel caso in cui le cause di insalubrità siano dovute all'effettivo ciclo produttivo. Allo scopo l'esercizio delle attività è subordinata anche alla presentazione di specifica documentazione illustrante il ciclo produttivo nonché all'impegno –reso sotto forma di atto d'obbligo unilaterale e pena la revoca del nulla osta all'esercizio dell'attività– ad individuare, monitorare ed adottare tutti gli accorgimenti necessari ad eliminare le eventuali cause di potenziale insalubrità e di inquinamento che possono condurre la lavorazione all'inserimento fra quelle denominate insalubri di prima classe. Le disposizioni di cui all'art.2.7.3.4. del vigente Regolamento Locale di Igiene Tipo (approvato dalla Giunta Regionale con atto n.52097 del 7 maggio 1985) trovano applicazione anche al di fuori del perimetro del centro abitato ed anche nel caso di rilascio di nuove autorizzazioni. Allo scopo i "nuovi metodi o speciali cautele" indicati nel citato articolo possono essere attestati attraverso le procedure di certificazione di qualità rilasciate da enti od organismi riconosciuti.

### **3. Strutture accessorie a servizio delle attività commerciali**

Al di fuori dei centri storici, compatibilmente con lo stato dei luoghi e con le tipologie dei fabbricati esistenti, è ammessa l'installazione di strutture, completamente smontabili, a servizio di pubblici esercizi e attività commerciali.

I manufatti non potranno essere realizzati su aree destinate a parcheggio e dovranno essere installati osservando le seguenti distanze:

- Dai confini di proprietà e dalle strade di proprietà privata, quelle previste dal Codice Civile, fatta salva la possibilità di derogare subordinata all'acquisizione dell'assenso dei confinanti;
- Dalle strade comunali mt. 5,00 salvo eventuali deroghe.

Tali manufatti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- strutture in metallo o legno con copertura ed eventuali tamponamenti in tessuto materiale plastico (tende), con superficie coperta non superiore a mq. 80 e altezza massima non superiore a ml. 3,50. E' vietata la realizzazione di parti in muratura e la chiusura con pannelli rigidi di qualsiasi materiale;
- strutture completamente in legno o metallo (gazebo) prive di tamponamenti con superficie coperta non superiore a mq. 20 e altezza massima non superiore a ml. 3,50.

Tali manufatti non sono computabili ai fini di volumi e superfici utili, purché contenuti entro i limiti di superficie sopra indicati.

I manufatti e strutture accessorie del presente articolo provviste di autorizzazione comunale in precario, ancorché scaduta alla data di adozione del PGT, si intendono conformate ed assentite dalle presenti norme fatti salvi i diritti di terzi. Tali manufatti non concorrono al calcolo della slp.

### **4. Altre norme**

L'Amministrazione Comunale può determinare il divieto di quelle destinazioni d'uso che non assicurino il rispetto dei valori architettonici ed ambientali del contesto sociale, del decoro, dell'incolumità pubblica, della sicurezza urbana, della salvaguardia e promozione dell'identità e della cultura locale.

Gli interventi di carattere commerciale collocati all'interno del centro e dei nuclei storici o dei singoli complessi edilizi di pregio storico documentario sono ammessi a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

E' facoltà dell'A.C. dotarsi di un Piano del commercio in cui specificare le categorie delle attività ammesse nel territorio comunale.

L'insediamento di medie strutture di vendita potrà avvenire solo previa presentazione di apposito studio relativo al settore commerciale per la programmazione e lo sviluppo della rete commerciale del comune conformemente a quanto previsto dalla normativa vigente in materia.



## TITOLO 3 - TERRITORIO DELLE TRASFORMAZIONI

### CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEI TESSUTI, DISCIPLINA D'USO E PRESCRIZIONI

#### ***Art. 39 Campo di applicazione, classificazione e tessuto consolidato***

Il Piano delle regole, ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale n°12/2005, individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-munumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs 22.1.2004, n. 42, definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato o tessuti urbani, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento, nonché definisce le aree agricole.

Per i suddetti ambiti, il Piano delle regole (le presenti norme e in particolare l'Abaco degli interventi edilizi e del paesaggio - PR-P2, definiscono i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica.

Il Piano delle regole nell'elaborato PR-P2 definisce appositi criteri qualitativi per gli interventi edilizi aventi sia carattere orientativo che prescrittivo laddove appositamente indicato.

Gli ambiti di trasformazione controllata attivati dal Documento di piano sono altresì individuati nella cartografia di azionamento del Piano delle regole.

In tutto il territorio comunale, sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi e gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico-ambientale, quali portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale in pietra, pozzi, decorazioni di scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici di pregio, pavimentazioni di pregio, e inferriate di pregio.

In tutto il territorio comunale è vietato il deposito permanente di materiale all'aperto, ad eccezione delle zone Pa e Pb, di quella adibita a piazzola ecologica e, per le zone E, qualora trattasi di deposito di materiali o prodotti direttamente pertinente alla conduzione del fondo.

In cartografia di piano è individuato il perimetro degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) costituito, con continuità, dalle aree già edificate e le aree libere intercluse o di stretta adiacenza ovvero di pertinenza rispetto all'edificato.

Non costituiscono varianti al Documento di piano, bensì variante di azionamento al Piano delle regole, le modifiche delle destinazioni d'uso delle aree omogenee del TUC.

Le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della L. 457/1978, coincidono con gli ambiti del TUC.

**Art. 40 Divisione in tessuti urbani omogenei, ambiti e aree**

Il territorio comunale delle trasformazioni è suddiviso nei seguenti ambiti e aree:

**1) Tessuto urbano consolidato (TUC)****AMBITI RESIDENZIALI PREVALENTI**

R1 – nucleo di antica formazione

R2 – tessuto residenziale prevalente consolidato (a media densità – a bassa densità)

R3 – residenziale turistico di contenimento

RT – residenziale turistica e alberghiera

VP – verde privato di rispetto

**AMBITI PRODUTTIVI CONSOLIDATI**

P - tessuto produttivo consolidato

**COMPARTI DI RIQUALIFICAZIONE DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO**

PA - piani attuativi di riqualificazione del tessuto urbano consolidato a funzioni prevalenti residenziali e compatibili.

IU – incentivazione urbanistica (incrementi volumetrici puntuali).

**2) Aree agricole**

AR - edifici rurali di interesse storico ambientale

ER - edifici in zona agricola non adibiti ad uso agricolo

E1 – area agricola produttiva (di concentrazione edilizia)

E2 – area agricola di valenza paesistica ambientale

E3 – area agricola boschiva

**3) Aree per attrezzature per la mobilità**

AM – attrezzature per la mobilità

**4) Servizi pubblici di interesse generale sono classificati come segue:**

S1 – area per l'istruzione

S2 – area a verde

S3 – area per attrezzature di interesse generale

S4 – area a parcheggio

**5) Ambiti delle trasformazioni controllate (ATC)****AMBITI RESIDENZIALI PREVALENTI e PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO**

ATR – ambito residenziale prevalente di trasformazione diretta e controllata

ATP – ambito produttivo di trasformazione diretta e controllata

**6) Ambiti non soggetti a trasformazione**



## **Art. 41 Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, è escluso per i seguenti immobili:

- immobili con vincolo storico-monumentale puntuale tra quelli compresi nel Repertorio dei beni vincolati di cui alla Carta del Paesaggio.

Il recupero ai fini abitativi del sottotetto per gli edifici ricadenti negli Ambiti R1 – nucleo di antica formazione e AR – edifici rurali di interesse storico si applica con le limitazioni riferite agli interventi ammessi.

## **Art. 42 Edifici e manufatti edilizi di interesse storico e architettonico - IS**

Nel tessuto urbano consolidato sono individuati edifici o manufatti edilizi di interesse storico architettonico, tra cui: dimore signorili o palazzine di pregio, complessi edilizi di interesse storico-architettonico, ville monumentali.

Per tali edifici non sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione e si applicano le modalità di intervento conservative previste per la categoria di intervento “**conservazione**”.

## **Art. 43 Obiettivi nei permessi di costruire convenzionati**

I contenuti minimi dei PCC nel tessuto urbano consolidato, richiesti dall'Amministrazione Comunale, potranno riguardare, in relazione al tipo di intervento, i requisiti di sostenibilità energetica nel rispetto delle presenti norme, la realizzazione e/o potenziamento delle opere di urbanizzazione anche esterne al comparto di intervento, la dotazione, l'asservimento o monetizzazione dei servizi pubblici, eventuali arretramenti stradali, nonché ulteriori condizioni e prescrizioni attuative in relazione al carico urbanistico introdotto per il perseguimento di rilevanti vantaggi per l'interesse pubblico.

E' consentita la monetizzazione della dotazione dei servizi pubblici soltanto nel caso in cui si dimostri specificamente che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico. In ogni caso la dotazione di parcheggi pubblici e di interesse pubblico, se ritenuta necessaria dal comune, deve essere assicurata in aree interne al perimetro del comparto di intervento o comunque prossime a quest'ultimo, in particolare laddove siano previste funzioni commerciali o attività terziarie aperte al pubblico.

## **Art. 44 - Destinazioni d'uso negli Ambiti R**

### **44.1 - Le funzioni ammesse e compatibili**

La destinazione principale ammessa è la funzione residenziale, terziaria e l'artigianato di servizio, nonché le relative destinazioni complementari/compatibili.

Sono sempre escluse le destinazioni nocive, inquinanti e che comportino disturbo acustico, nonché incrementi non sostenibili di accessibilità alla zona e di domanda di parcheggio.

E' ammesso il mantenimento delle destinazioni in atto alla data di adozione delle presenti norme, anche se diverse da quelle sopra specificate, con eccezione delle stalle di allevamento per le quali è obbligatoria la ricollocazione.

## CAPO 2 – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

### **Art. 45 - Nuclei storici di antica formazione – ambiti R1**

Nel TUC sono individuati i nuclei di antica formazione R1 comprensivi di manufatti e di aree di valore storico architettonico e ambientale.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale di dotarsi di Piano Particolareggiato Esecutivo esteso agli ambiti R1 o a parte di essi.

### **Art. 46 - Criteri e prescrizioni per gli interventi edilizi negli ambiti R1**

#### 46.1 - Criteri e prescrizioni generali

Negli ambiti R1 non è ammesso il recupero dei sottotetti ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Negli ambiti R1 gli interventi devono essere finalizzati alla conservazione e al recupero delle caratteristiche architettoniche e ambientali, dei materiali e delle tecniche tradizionali.

Negli ambiti R1 la Spd non deve essere inferiore all'esistente.

Sono sottoposti a salvaguardia, nei limiti delle categorie di intervento, i porticati e gli androni esistenti: è comunque ammesso il tamponamento delle parti aperte o porticate/loggiate nell'ambito di interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, esclusivamente con serramenti in legno o ferro vetrati a grandi specchiature (e limitata parte in muratura), arretrati sul filo interno dei pilastri.

Negli ambiti R1 le altezze massime consentite sono quelle di gronda e di colmo esistenti nei vari punti dell'edificio e l'allineamento in presenza di cortine continue, salvo quanto diversamente specificato con le direttive previste per ciascuna categoria di intervento.

Negli ambiti R1 sono ammessi impianti tecnologici (pannelli solari, fotovoltaici, ecc.) finalizzati al risparmio energetico, purché integrati nella falda di copertura, compatibilmente con la salvaguardia delle caratteristiche dell'edificio in coerenza alle specifiche norme che disciplinano gli immobili soggetti a vincolo storico, monumentale e paesaggistico.

Negli ambiti R1, a tutela e valorizzazione del patrimonio storico, culturale, paesistico e ambientale, è vietata l'installazione di torri, tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, salvo il comprovato interesse pubblico o generale da documentarsi con gli elaborati tecnico-grafici previsti dalle normative vigenti.

Si richiama con natura prescrittiva l'abaco contenuto nell'elaborato PRP2.

#### 46.2 - Interventi sugli spazi non edificati

Negli ambiti R1 sono vietate nuove costruzioni su aree non edificate con esclusione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse comune, di quelle previste dalle presenti norme e di quelle derivanti da previsioni urbanistiche pregresse e confermate.

**A)** È ammessa l'occupazione del sottosuolo per la collocazione di centrali termiche o di vani tecnici strettamente funzionali agli impianti tecnologici, a condizione che:

a) le relative canne fumarie, di esalazione, di ventilazione, ecc. non risultino isolate, ma adeguatamente integrate alle strutture edilizie esistenti;



b) le scale di accesso e i cavedi siano chiusi con grigliati o coperchi metallici, in quota con la superficie circostante pavimentata o sistemata.

Sono vietati i frazionamenti delle corti mediante la realizzazione di recinzioni o di altri manufatti analoghi.

**B)** Per gli spazi non edificati gli interventi dovranno prevedere:

a) la conferma dell'attuale destinazione a verde per i parchi, i giardini, i frutteti, gli orti, i vigneti e i campi a coltivazione agraria salvo i casi in cui sono ammesse trasformazioni;

b) la possibilità di trasformazione a verde per le corti interne quando non diversamente pavimentate;

c) la conservazione o, eventualmente, il ripristino delle pavimentazioni originali esterne dei cortili; le parti non lastricate potranno essere in terra stabilizzata, calcestre, ghiaietto e/o pavimentate con definizioni e disegni di posa tradizionali in pietra locale, ciottoli di fiume; sono esclusi gli impieghi di asfalto, battuto cementizio e marmette di cemento o graniglia;

d) la conservazione delle alberature esistenti di pregio, di alto fusto o autoctone; per le nuove piantumazioni si dovranno prevedere alberi a foglia caduca comunque tipici della vegetazione locale;

e) la conservazione dei muri di recinzione in pietra a vista o intonacati che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, anche se non specificamente individuati nella cartografia di piano. Quando necessario, il ripristino dovrà essere effettuato con gli stessi materiali impiegati con le stesse tecniche di posa di quelli esistenti; in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per i muri intonacati non sono ammesse finiture con strollatura o con graffiatura; il lato superiore dei muri potrà essere finito con intonaco, coppi o copertine in pietra locale secondo modi di lavorazione, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; potranno essere ripristinati con le modalità sopra descritte, alle quote originali tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti;

f) le nuove recinzioni dovranno essere realizzate in muratura con le stesse caratteristiche di quelle tradizionali così come definite al punto precedente o pari a quella di muri preesistenti nelle adiacenze.

#### 46.3 - Modalità di intervento per la realizzazione di posti auto

Per tutte le categorie di edifici previste negli ambiti R1 è possibile realizzare autorimesse per autoveicoli con accesso dalle aree private interne; non è ammessa la realizzazione di nuove autorimesse con accesso diretto dalla strada pubblica, qualora non sia dimostrata l'impossibilità di soluzione alternativa, fermo restando quanto previsto dal Codice della Strada e dal suo Regolamento.

Tali ricoveri, al di fuori dei piani attuativi, potranno essere realizzati:

a) solo al piano terra dei corpi accessori per gli edifici con vincolo storico-monumentale;

b) nei corpi edilizi principali e accessori per gli altri edifici.



**Art. 47 Modalità di intervento negli ambiti R1****47.1 - Sono compresi:**

- edifici di interesse storico artistico, vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i., non vincolati, ritenuti anch'essi di grande pregio storico-artistico all'interno dei nuclei di antica formazione;
- edifici non vincolati di interesse storico e ambientale costituenti le corti e le cortine edilizie coerenti con l'impianto urbano originario all'interno dei nuclei di antica formazione, gli edifici trasformati e da riqualificare.

**47.2 - Principio generale**

Le opere devono essere rivolte principalmente alla conservazione, al recupero edilizio, architettonico e funzionale dell'organismo edilizio e alla valorizzazione dei suoi caratteri distintivi.

**47.3 - Interventi ammessi**

In cartografia sono individuati gli edifici secondo le seguenti categorie di intervento:

**Categoria conservazione** – Edifici e complessi di alto valore storico architettonico ed edifici e complessi di particolare valore storico architettonico;

**Categoria ristrutturazione** – Edifici del tessuto storico profondamente trasformati o da riqualificare.

Per la categoria **conservazione** sono ammessi, con titolo abilitativo diretto, gli interventi di cui all'art. 27, comma 1, lett. a), b), c), della L.R. n. 12/2005, nonché le ulteriori opere elencate al successivo art. **47.4**, purché le opere non siano in contrasto con gli obblighi di tutela degli elementi architettonici di pregio presenti in fabbricati sottoposti a vincolo specifico.

Per la categoria **ristrutturazione** sono ammessi, con titolo abilitativo diretto, salvo quanto previsto all'art. **47.5**, gli interventi di cui all'art. 27, comma 1, lett. a), b), c) e d) della L.R. n. 12/2005 e con piano attuativo gli interventi di cui alla lett. f) del suddetto articolo.

Con piano attuativo, per la categoria "ristrutturazione", sono ammessi gli interventi di sostituzione edilizia intesi quali interventi di demolizione e ricostruzione senza obbligo di mantenimento della sagoma e del sedime dell'edificio esistente entro il lotto di proprietà, nei limiti delle altezze esistenti salvo la possibilità di allineamento con l'edificio adiacente più basso; tali interventi devono essere migliorativi della situazione esistente e di interesse pubblico in funzione della cessione, anche parziale, delle aree a servizio e/o arretramenti stradali.

E' inoltre ammesso l'incremento volumetrico nei limiti e con le modalità di cui al successivo punto 47.6

Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso con le modalità di cui all'art. 5.

**47.4 - Opere inoltre ammesse e prescrizioni per la categoria *conservazione* riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:**



A) **FINITURE ESTERNE** (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

B) **ELEMENTI STRUTTURALI** (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Sono ammessi i rifacimenti delle strutture orizzontali, anche con modifiche delle quote interne di imposta: è esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comportino aumento della superficie utile lorda, ad esclusione dei soppalchi. Sono altresì escluse modifiche dell'altezza di colmo e di imposta della copertura e della pendenza delle falde.

E' vietata la formazione di abbaini, salvo la creazione di lucernari.

C) **MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE**

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche, alle murature perimetrali, sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. Non sono consentite modifiche alle aperture esistenti, fatti salvi i casi in cui sia necessario ampliare le aperture al fine di garantire il rapporto aero illuminante minimo.

È consentita la creazione di nuove aperture in coerenza con tipologie esistenti e la riapertura di quelle tamponate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

D) **TRAMEZZI E APERTURE INTERNE**

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari, nel rispetto dei parametri previsti dall'art. 19.

E) FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

F) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.

G) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento della SLP.

I volumi tecnici relativi non possono essere realizzati all'esterno dell'edificio.

Sono ammessi impianti a pannelli fotovoltaici del tipo integrato nel manto di copertura.

Non sono ammesse macchine per condizionamento e antenne e parabole TV sui fronti degli edifici verso spazi pubblici.

Le opere di cui sopra non possono comportare incrementi di volume.

H) ULTERIORI PRESCRIZIONI

Sono ammessi cambi di destinazione d'uso purché compatibili con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio.

Ai fini del raggiungimento dei rapporti aero illuminanti è consentita la realizzazione di lucernai in falda.

Non sono ammessi nuovi balconi a sbalzo, né nuovi corpi aggettanti e terrazzi nelle coperture.

Sono ammessi impianti a pannelli fotovoltaici del tipo integrato nel manto di copertura.

47.5 - Opere inoltre ammesse e prescrizioni per la categoria **ristrutturazione** riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A) FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).



Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento o l'eliminazione dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

**B) ELEMENTI STRUTTURALI** (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Sono escluse modifiche dell'altezza di colmo e di imposta della copertura e della pendenza delle falde, salvo l'allineamento all'edificio confinante più basso.

E' vietata la formazione di abbaini, salvo la creazione di lucernari.

**C) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE**

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Sostituzione o parziali modifiche, alle murature perimetrali, sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. E' consentita la creazione di nuove aperture in coerenza con tipologie esistenti e la modifica di quelle esistenti.

**D) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE**

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari, nel rispetto dei parametri previsti dall'art. 19.

**E) FINITURE INTERNE** (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

E' ammesso il rinnovamento delle finiture e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento o l'eliminazione dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

**F) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI**

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.

**G) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI** (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva

(industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento della SLP.

I volumi tecnici relativi non possono essere realizzati all'esterno dell'edificio.

Sono ammessi impianti a pannelli fotovoltaici del tipo integrato nel manto di copertura.

Non sono ammesse macchine per condizionamento e antenne e parabole TV sui fronti degli edifici verso spazi pubblici.

Le opere di cui sopra non possono comportare incrementi di volume.

#### H) ULTERIORI PRESCRIZIONI

Sono ammessi cambi di destinazione d'uso purché compatibili con gli elementi tipologici, formali, strutturali dell'organismo edilizio.

Ai fini del raggiungimento dei rapporti aero illuminanti è consentita la realizzazione di lucernai in falda.

Sono ammessi nuovi balconi a sbalzo nei limiti del 10% della SLP dell'unità immobiliare di pertinenza.

Non sono ammessi nuovi terrazzi nelle coperture.

#### 47.6 – Modalità attuative per Interventi di ampliamento per la categoria ristrutturazione

Negli ambiti R1, per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme, contraddistinti dalla categoria di intervento **ristrutturazione** sono ammessi interventi di ampliamento con le seguenti modalità attuative:

- a) mediante titolo abilitativo diretto: incrementi volumetrici nel limite del 5% una tantum, nei limiti delle altezze esistenti salvo la possibilità di sovralzare, esclusivamente al fine di garantire l'altezza minima abitabile e nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - l'altezza del fabbricato dovrà comunque essere inferiore a quella del fabbricato adiacente più basso;
  - non è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi dell'art. 63 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
  - rispetto dei diritti di terzi confinanti.
  
- b) Mediante piano attuativo: incrementi volumetrici nel limite del 15% una tantum, nei limiti delle altezze esistenti salvo la possibilità di sovralzare, esclusivamente al fine di garantire l'altezza minima abitabile e nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - l'altezza del fabbricato dovrà comunque essere inferiore a quella del fabbricato adiacente più basso;
  - non è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi dell'art. 63 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i.;
  - rispetto dei diritti di terzi confinanti.



Tali interventi ammessi dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della legge regionale n.13 /2009 e L.R. n. 4/2012 (cd. Piano casa), del D.Lgs 28/2011

#### 47.7 – Piano Attuativo (PA1) di via San Rocco nell'ambito R1

In cartografia di piano è delimitato un comparto assoggettato a Piano Attuativo unitario (PA1) per la riqualificazione di un'area edificata in via San Rocco.

All'interno del comparto, con la presentazione del piano attuativo potranno essere ammesse eventuali deroghe alle distanze dalle strade e dai confini in lato nord per la realizzazione di autorimesse interrato, con accesso diretto dalla viabilità esistente e obbligo di realizzare arretramento stradale lungo la via S. Rocco.

#### 47.8 – Ambiti di rinnovamento urbano (ARU1) nell'ambito R1

In cartografia di piano è delimitato un comparto soggetto a Piano Attuativo per la riqualificazione dell'area di via Giardini con destinazione d'uso residenziale e servizi, nei parametri predeterminati seguenti:

- a) demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti ai mappali 4676, 4677;
- b) superficie lorda di pavimento complessiva massima ammessa: mq 1300, con destinazione residenziale, da realizzare sui mappali n. 7473, 7475, 8623, 7474, 12;
- b) altezza massima: mt. 5,50;
- c) rapporto di copertura fondiario: 60%;
- d) superficie permeabile drenante non inferiore al 30%;
- e) dotazione di parcheggi pertinenziali della misura di 1 mq ogni 5 mc;
- f) cessione gratuita al comune dei mappali n. 4677 e 4676, liberi da ogni opera e seminati a verde e/o pavimentati secondo le indicazioni dell'A.C.: l'area sarà destinata a verde pubblico e opere per la viabilità.
- g) richiamo agli impegni previsti nell'Atto unilaterale d'obbligo protocollo 3677 del 31/05/2013.

## CAPO 3 – TESSUTI URBANI DI COMPLETAMENTO

### **Art. 48 Ambito residenziale prevalente consolidato – R2**

Le aree prevalentemente residenziali R2, comprendono le aree urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso, a ridosso dei centri e dei nuclei antichi. Il loro tessuto è

formato prevalentemente da edifici civili con relativo valore storico-ambientale, e cresciuti in buona parte in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi residenziali dell'ultimo decennio completate o in via di completamento e aree intercluse o di pertinenza non ancora edificate e sono distinte in ragione della concentrazione edilizia (a media densità- a bassa densità).

#### 48.1 - Interventi ammessi di mantenimento e riqualificazione

Gli interventi ammessi nell'ambito R2 dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l'ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme. Sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e compatibili, nonché le destinazioni d'uso terziarie e di artigianato di servizio.

Sono sempre ammessi i cambi di destinazione d'uso con le modalità di cui all'art. 5.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi interventi di ampliamento una tantum nei limiti del 25% della slp esistente (anche mediante demolizione e ricostruzione e con interventi frazionati), nonché nei limiti delle altezze, distanze e parametri di zona.

L'aumento della SC non può essere maggiorato del 20% della SC esistente alla data di adozione del PGT.

Ai fini del raggiungimento dei rapporti aero illuminanti è consentita la realizzazione di lucernai in falda e/o terrazzi all'interno delle coperture.

Gli ampliamenti di cui al presente articolo non sono cumulabili con altri eseguibili in applicazione della legge regionale n.13 /2009 (cd. Piano casa) e L.R. n. 4/2012 (cd. Piano casa), del D.Lgs 28/2011 ovvero altri provvedimenti normativi di incentivazione volumetrica per interventi di risparmio energetico.

Per gli edifici a destinazione produttiva non sono ammessi gli interventi di ampliamento del presente articolo.

L'ampliamento suddetto non è ammesso per edifici realizzati o recuperati in attuazione di Piani Attuativi convenzionati nei dieci anni antecedenti la data di adozione delle presenti norme.

#### 48.2 - Indici e parametri edilizi

<b>If</b>	indice di fabbricabilità fondiaria – ambiti a media densità – R2a	<b>mq/mq</b>	Slp esistente e ampliamento
<b>If</b>	indice di fabbricabilità fondiaria – ambiti a bassa densità – R2b	<b>mq/mq</b>	0,30 (esistente se >)
<b>RC</b>	Rapporto di copertura fondiario interventi art. 48.1	<b>%</b>	40 (esistente se >)
<b>Spd</b>	Superficie permeabile drenante (fondiaria) interventi art. 48.1	<b>%</b>	30 (esistente se <)
<b>H</b>	Altezza massima interventi art. 48.1	<b>H</b>	ml. 7,50 (esistente se >)



In caso di demolizione e ricostruzione l'altezza massima deve essere 7,50.

#### 48.3 - Riqualificazione complesso "Cascina Falgher" di via Monte Pora (PA2)

Con piano attuativo (PA2) è ammessa la riqualificazione del complesso "Cascina Falgher" mediante recupero degli edifici esistenti, esclusa la loro demolizione, e nuova costruzione di SLP all'interno del lotto di proprietà, con destinazione residenziale prevalente e i seguenti parametri edilizi:

- a) recupero dell'edificio esistente con le modalità di intervento di cui alla categoria "conservazione" degli ambiti R1;
- b) nuova costruzione entro i limiti di mq 390 di slp ;
- c) altezza massima: esistente per l'edificio da recuperare e ml. 5,50 per la nuova costruzione;
- d) dotazione di parcheggi pertinenziali in conformità alle presenti norme;
- e) dotazione di servizi minimi in conformità alle presenti norme con obbligo di monetizzazione degli stessi, esclusa la quota minima di mq. 6/ab. per parcheggi pubblici o di uso pubblico.

#### 48.4 - Riqualificazione comparto "La Grotta" (PA3)

Con piano attuativo (PA3) è ammessa la riqualificazione del comparto "La Grotta" con cambio di destinazione d'uso residenziale, ove è prevista la demolizione e ricostruzione degli edifici con i seguenti parametri edilizi:

- a) superficie lorda di pavimento complessiva massima ammessa: mq 1.650;
- b) altezza massima: mt. 5,50;
- c) rapporto di copertura fondiario: 40%;
- d) superficie permeabile drenante non inferiore al 50%;
- e) dotazione di parcheggi pertinenziali della misura di 1 mq ogni 5 mc;
- f) richiamo agli impegni previsti nell'Atto unilaterale d'obbligo protocollo n. 4371 del 02/07/2013
- g) l'intervento dovrà essere sottoposto a Valutazione di Incidenza da parte dell'Ente gestore Parco Orobie Bergamasche, preliminarmente la realizzazione (fatte salve le procedure di esclusione e/o semplificate).

#### 48.5 - Alberatura di mitigazione ambientale

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere lungo le parti libere del perimetro di proprietà, a filare, una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze vegetali autoctone, certificate e coerenti con il contesto, delle quali almeno il 30% a foglia persistente.

#### 48.6. Incentivazione urbanistica



In cartografia di piano con apposito cartiglio "IU" sono individuati puntuali incrementi/assegnazioni una tantum, di capacità edificatoria espressa in SLP, fermo restando gli ulteriori parametri di ambito (altezze, distanze, ecc.), da attuarsi mediante Permesso di Costruire, finalizzato all'occupazione di lotti liberi, al mantenimento, chiusura e allineamento delle cortine edilizie.

Per tale finalità è predeterminata una quota di servizi, calcolata sulla capacità insediativa ammessa, con riferimento alle dotazioni minime di cui all'art. 5 con obbligo di totale monetizzazione della stessa.

In luogo della monetizzazione, previa approvazione comunale di atto di impegno, l'operatore privato può realizzare direttamente opere (infrastrutturali) di pubblica utilità o interesse pubblico generale. In tal caso sono a carico dell'operatore privato la predisposizione del progetto dell'opera di pubblica utilità, nonché le spese di collaudo della stessa.

Tali interventi di incentivazione urbanistica predeterminati sono classificati nella seguente tabella:

	numero	SLP	ABITANTI TEORICI	MONETIZZAZIONE	FOGLIO	MAPPALE
				SERVIZI DI QUALITA' (mq) 30 MQ/AB		
<b>IU - incentivazione urbanistica zona RC</b>	IU 1	150	3	90	935	8312
	IU 2	180	4	108		
	IU 3	100		60	929	57
	IU 4	300	4	Si richiamano gli impegni previsti nell'Atto Unilaterale d'obbligo prot.n. 6553 del 02/10/2012		
	IU 6	150	3	90	930	4401
	IU 7	150	3	90	930	4403
	IU 9	360	7	Si richiamano gli impegni previsti nell'Atto Unilaterale d'obbligo prot.n. 5885 del 01/09/2012		
	IU 10	150	3	90		
	IU 11	150	3	90	925	140
	IU 12	150	3	90	926	375
	<b>totale</b>	<b>1.840</b>	<b>35</b>	<b>708</b>		

#### **Art. 49 Ambito residenziale turistico di contenimento – R3**

Il PGT classifica in zona R3 le aree sul Monte Pora già edificate con destinazione residenziale turistica: in tale zona gli edifici esistenti sono confermati e sono destinati alla residenza ed alle attività con essa compatibili.

Per gli edifici esistenti in tale zona, con titolo abilitativo diretto sono ammessi gli interventi di cui all'art. 27, comma 1, lett. a), b), c) e d) della L.R. n. 12/2005 e con piano attuativo gli interventi di cui alla lett. f) del suddetto articolo, senza aumenti di volume, di superficie lorda di pavimento, di superficie coperta e di altezza.

# PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



L'altezza massima di zona è l'altezza esistente.

In caso di ristrutturazione dell'intero fabbricato o di interventi sulle parti esterne è facoltà dell'Amministrazione comunale di impartire, in rapporto all'entità dell'intervento, specifiche prescrizioni per migliorare l'inserimento ambientale degli edifici.

## 49.1. Incentivazione urbanistica

In cartografia di piano con apposito cartiglio "IU" sono individuati puntuali incrementi/assegnazioni una tantum, di capacità edificatoria espressa in SLP.

Tali interventi di incentivazione urbanistica predeterminati sono classificati nella seguente tabella:

		Slp	MONETIZZAZIONE SERVIZI DI QUALITA'(mq)	PRESCRIZIONI SPECIALI
<b>IU - incentivazione urbanistica - zona R3</b>	IU 14		Si richiamano gli impegni previsti nell'Atto Unilaterale d'obbligo prot.n. 6750 del 09/10/2012	Realizzazione in ampliamento, sul sedime dell'edificio esistente con realizzazione di sovrastante giardino attrezzato, di un nuovo piano con destinazione di autorimessa, con slp massima di mq 700, altezza massima all'intradosso del solaio di ml. 4,00

## 49.2 .Ampliamenti in attuazione

In cartografia di piano, con apposito cartiglio "n°" sono confermati gli interventi in attuazione di cui al previgente PRG (ex art. 28 NTA) che prevedono ristrutturazione e ampliamenti delle attività alberghiere esistenti secondo la seguente tabella, nella quota residua non ancora realizzata alla data di adozione del PGT:

n.	Intervento confermato dal previgente PRG
13	Ampliamento di mq 550 di SLP con altezza di m 12,50 misurata all'estradosso del colmo riferita alla via Malga Alta, con destinazione di attività ricettiva alberghiera di cui alla L.R. n. 15/2007.

### **Art. 50 Ambito turistico alberghiero consolidato – RT**

Gli “Ambiti turistico alberghiero consolidato” sono le aree edificate per l’attività ricettiva ed alberghiera di cui alla L.R. n. 15/2007 e comprendono le aree urbanizzate prevalentemente a partire dalla seconda metà del secolo scorso, all’interno del tessuto urbano consolidato, o presso gli impianti sciistici di Monte Pora.

#### 50.1 - Interventi ammessi di mantenimento e riqualificazione

Per l’ambito turistico alberghiero “RT” le destinazioni d’uso ammesse sono: alberghi, pensioni, residence e attività ricettive di cui alla L.R. n. 15/2007, nonché pensionati, case per studenti e collegi-

Gli interventi ammessi nell’ambito “RT” dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l’ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni seguenti:

- con titolo abilitativo diretto sono ammessi gli interventi di cui all’art. 27, comma 1, lett. a), b), c) e d) della L.R. n. 12/2005 e con piano attuativo gli interventi di cui alla lett. f) del suddetto articolo;
- con titolo abilitativo diretto sono ammessi incrementi volumetrici, oltre l’indice di zona, per ampliamenti/allineamenti della sagoma del corpo di fabbrica, entro comunque il 5% della SLP esistente, una tantum, fatta esclusione per gli interventi di cui al punto 48.3 e 48.4, fermo restando il rispetto dei diritti di terzi e delle distanze urbanistiche previste per l’ambito e i limiti di altezza di zona;
- con titolo abilitativo convenzionato (PCC) sono ammessi gli interventi di sostituzione edilizia intesi quali interventi di demolizione e ricostruzione senza obbligo di mantenimento della sagoma e del sedime dell’edificio esistente entro il lotto di proprietà, nei limiti delle altezze esistenti salvo la possibilità di allineamento con l’edificio adiacente più basso.

Per i piani attuativi e PCC valgono le norme di cui all’art. 5 delle presenti norme.

Nei comparti in completamente attuati mediante piani attuativi, si applicano i rispettivi atti convenzionali fino alla relativa scadenza, per quanto non in contrasto con tali atti si applicano le norme del presente articolo.

La nuova costruzione e la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) è consentita qualora vi sia una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale del nuovo edificio superiore al 30% rispetto al rispettivo valore limite previsto dai provvedimenti regionali di cui agli artt. 9 e 25 della L.R. 24/2006. A conclusione dell’intervento il proprietario deve dotarsi dell’attestato di certificazione energetica dell’intero edificio.

#### 50.2 - Indici e parametri edilizi

# PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



<b>If</b>	Indice di fabbricabilità fondiaria	<b>mq/mq</b>	Slp esistente
<b>Rcf</b>	Rapporto di copertura fondiario	<b>%</b>	60 (esistente se >)
<b>Spd</b>	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	<b>%</b>	15 (esistente se <)
<b>H</b>	Altezza massima	<b>ml.</b>	12,50 (esistente se >)

### 50.3. Alberatura di mitigazione

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere lungo il perimetro di proprietà, a filare, una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze vegetali, certificate e coerenti con il contesto, delle quali almeno il 30% a foglia persistente.

### 50.4. Ampliamenti in attuazione

In cartografia di piano, con apposito cartiglio "n" sono confermati gli interventi in attuazione di cui al previgente PRG (ex art. 28 NTA) che prevedono ristrutturazione e ampliamenti delle attività alberghiere esistenti secondo la seguente tabella, nella quota residua non ancora realizzata alla data di adozione del PGT:

n.	Intervento confermato dal previgente PRG
1	Ampliamento mq 80 di SLP con altezza 1 piano con ammessa edificazione sul ciglio stradale
2	Amnesso il sopralzo di 1 m al fine di rendere utilizzabile il sottotetto con modifica della conformazione del tetto; ampliamento mq 80 di SLP con altezza massima 3 piani.
4	Ampliamento mq 150 di SLP con altezza massima 2 piani
5	Amnesso il sopralzo fino ad un massimo di m 1 al fine di rendere utilizzabile il sottotetto; ampliamento di mq 200 di SLP con altezza massima 3 piani
6	Ampliamento mq 400 di SLP con altezza massima come esistente
7	Ampliamento mq 500 di SLP, altezza massima come esistente
8	Ampliamento mq 250 di slp con altezza massima 2 piani
10	Ampliamento mq 800 di slp comprendente il sopralzo di un piano del corpo di fabbrica a sud e comunque con altezza massima non superiore a quella dell'esistente corpo di fabbrica a nord. L'intervento dovrà essere sottoposto a Valutazione di Incidenza da parte dell'Ente gestore Parco Orobic Bergamasche, preliminarmente la realizzazione (fatte salve le procedure di esclusione e/o semplificate).
14	Ampliamento di mq 2.500 di SLP, altezza massima m 10,00

50.5 - Riqualificazione complesso "Ex Centro di Formazione Professionale" (PA5)

Con piano attuativo (PA5) è ammessa la riqualificazione del complesso denominato "Ex Centro di Formazione Professionale" del Passo della Presolana, previa riduzione della SLP esistente, con cambio di destinazione d'uso a ricettivo (Alberghi, pensioni, residence, pensionati, case per studenti, collegi, di cui alla L.R. n. 15/2007), con i seguenti indici e parametri predeterminati:

- a) slp massima ammessa mq 850;
- b) altezza massima esistente;
- c) rapporto di copertura massimo fondiario: 60%;
- d) superficie permeabile drenante non inferiore al 30%;
- e) l'intervento dovrà essere sottoposto a Valutazione di Incidenza da parte dell'Ente gestore Parco Orobie Bergamasche, preliminarmente la realizzazione (fatte salve le procedure di esclusione e/o semplificate).

50.6. Incentivazione urbanistica

In cartografia di piano con apposito cartiglio "IU" sono individuati puntuali incrementi/assegnazioni una tantum, di capacità edificatoria espressa in SLP, fermo restando gli ulteriori parametri di ambito (altezze, distanze, ecc.), da attuarsi mediante titolo abilitativo diretto.

Tali interventi di incentivazione urbanistica predeterminati sono classificati nella seguente tabella:

	slp	MONETIZZAZIONE SERVIZI DI QUALITA'(mq)	PRESCRIZIONI SPECIALI
IU - incentivazione urbanistica - zona RT	IU 13	250	Si richiamano gli impegni previsti nell'Atto Unilaterale d'obbligo prot.n. 8318 del 05/12/2012
			h. max 15,50

50.7 Ulteriori prescrizioni

Gli interventi di ampliamento, sopralzo, demolizione e ricostruzione sono subordinati alla sottoscrizione di atto d'obbligo registrato e trascritto che vincoli l'intero immobile alla esclusiva destinazione alberghiera per un periodo non inferiore a 15 anni dalla data del certificato di agibilità dell'intervento.



## **Art. 51 Verde Privato – VP**

Le aree comprese nella zona “VP” sono destinate a giardini e al verde privato. Sono aree complementari alla residenza, prive di capacità edificatoria che non sia di arredo e di attrezzatura del verde residenziale. Il loro contesto è il tessuto urbano consolidato ovvero sono poste a salvaguardia e rispetto da rogge, aree produttive ed agricole.

Gli interventi ammessi nelle aree “VP” dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l’ambiente urbano sotto il profilo ambientale e di integrazione del verde, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

Le superfici dovranno essere tenute a giardino o prato con l’eventuale esclusione delle attrezzature sportive private, che non concorrono al calcolo del Rapporto di permeabilità.

Sono ammesse le attrezzature sportive private, non coperte, esclusivamente al servizio degli insediamenti esistenti o a servizio della residenzialità, purché sia mantenuta a verde almeno l’80% dell’area scoperta di zona.

Le aree della Zona “VP” non possono essere occupate da nuove costruzioni sia in sottosuolo che in soprassuolo.

Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c), d) dell’art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

Le aree “VP” quando utilizzate ai fini agricoli concorrono nel calcolo della dotazione di aree aziendali previste per le zone E1 e E2.

Nel verde privato di via Cantoniera, a confine con il comune di Colere, è ammessa la realizzazione di attrezzature sportive non coperte di pubblico utilizzo.

Le autorimesse e/o tettoie per il ricovero di autoveicoli realizzate nelle aree VP provviste di autorizzazione comunale in precario, ancorché scaduta alla data di adozione del PGT, si intendono conformate ed assentite dalle presenti norme fatti salvi i diritti di terzi. Tali strutture non concorrono al calcolo della slp.

<b>RP</b>	Rapporto di permeabilità (esclusi impianti sportivi)	<b>%</b>	80 (= esistente se >)
<b>H</b>	Altezza massima	<b>ml.</b>	= esistente

## **Art. 52 Ambito produttivo consolidato – P**

Le aree prevalentemente produttive secondarie e terziarie esistenti “P”, comprendono le aree urbanizzate a partire dalla seconda metà del secolo scorso, spesso a ridosso dei centri residenziali in particolare lungo le direttrici di viabilità principale. Il loro tessuto è formato da edifici con destinazioni produttive miste, generalmente, privi di valore storico-ambientale e di recente formazione, in parte cresciuti in assenza di pianificazione urbanistica attuativa a cui si aggiungono le recenti urbanizzazioni derivate da piani esecutivi dell’ultimo decennio completate o in via di completamento.

Sono individuate in ambito P le attività produttive prevalentemente del settore secondario.

L’ambito “P” si suddivide nei seguenti sotto ambiti:

- Pa – produttivo artigianale e industriale
- Pb – depositi di materiale all’aperto.

#### 52.1 - Interventi e destinazioni d’uso ammessi

Per l’ambito “Pa” le destinazioni principali ammesse sono la funzione artigianale e industriale, e direzionale di servizio, nonché – compatibilmente con le modalità di intervento di cui al punto successivo, con l’impianto tipologico e con l’organizzazione distributiva determinata dall’intervento – le relative destinazioni complementari/compatibili, tra cui la residenza di servizio.

Possono essere mantenute le destinazioni d’uso attuali; sono ammesse altre destinazioni quali:

- le associazioni culturali;
- i servizi pubblici e privati;
- la residenza di servizio, un alloggio per ogni attività insediata, nei limiti di mq. 90 di SIp per singola unità produttiva: sono confermati gli alloggi esistenti superiori al suddetto limite.

Sono sempre escluse le destinazioni che comportino difficoltà di accessibilità alla zona e di parcheggio, nocive, inquinanti o comunque in contrasto con il Regolamento Locale d’Igiene.

Nell’ambito “Pa” sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione, solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico - ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Nei comparti di completamento attuati mediante piani attuativi convenzionati, si applicano i rispettivi atti convenzionali fino alla relativa scadenza, per quanto non in contrasto con tali atti si applicano le norme del presente articolo.

Gli interventi ammessi nell’ambito “Pa” dovranno essere finalizzati a una maggiore integrazione degli edifici con l’ambiente urbano, nel rispetto dei parametri, criteri e delle prescrizioni previsti dalle presenti norme.

E’ fatto obbligo di provvedere alla messa a dimora di cortine alberate lungo i confini di proprietà.

Nuove attività di logistica possono essere ammesse previo piano attuativo e studio della viabilità esteso al territorio comunale ed al territorio dei Comuni limitrofi.

Nell’ambito “Pa”, all’interno del PIP in località Agro, realizzato in forza di Convenzione urbanistica stipulata in data 25/10/1998, le altezze fronte valle potranno essere consentite fino ad un massimo di ml. 11,00.

Nell’ambito “Pa”, in via Sito Del Sole è consentita un’altezza massima di ml. 9,50.

#### 52.2 - Indici e parametri edilizi

<b>RC</b>	Rapporto di copertura fondiario	%	60
-----------	---------------------------------	---	----

# PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



			(esistente se >)
<b>Spd</b>	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	15
<b>H</b>	Altezza massima	ml.	8,50

## 52.3. Alberatura di mitigazione nell'ambito Pa

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere lungo il perimetro di proprietà, a filare, una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze vegetali, certificate e coerenti con il contesto, delle quali almeno il 30% a foglia persistente.

## 52.4. Ambito Pb

L'ambito Pb è destinato al deposito di materiali all'aperto: in tali zone è ammesso il deposito all'aperto di materiali e/o prodotti che non risultino inquinanti o che non producano molestia di alcun genere con le seguenti prescrizioni:

- l'area dovrà essere delimitata da recinzione in rete metallica con abbinata una siepe;
- nell'area non sono ammesse costruzioni permanenti ad esclusione di un unico fabbricato di servizio di mq. 50 di SLP massimo, altezza massima ml. 3,50.

### **Art. 53 – Interventi specifici**

In cartografia di piano, con apposito cartiglio "I n°" sono previsti interventi specifici e sono confermati, con nuova numerazione, i seguenti interventi con prescrizioni specifiche attuative di cui al previgente PRG (ex art. 33 NTA) che prevedono nuove costruzioni, ristrutturazioni e ampliamenti secondo la seguente tabella, per la quota residua non ancora realizzata alla data di adozione del PGT.

<b>I 1</b>	edificio isolato in via Romentarek
operatore	privato
	è ammessa la demolizione e la ricostruzione della porzione di fabbricato posta in fregio alla via Romentarek con ammessa traslazione della superficie lorda di pavimento verso il fabbricato adiacente lungo il fronte strada. La porzione di fabbricato ricostruita potrà avere un'altezza massima pari al fabbricato adiacente. La porzione di fabbricato ricostruita dovrà distare almeno 50 cm dal filo attuale della via Rometarek."
<b>I 2</b>	Tede Bassa
operatore	pubblico /privato
	è ammesso il riutilizzo dei fabbricati esistenti con destinazione a



	strutture ricettive e pubblici esercizi con ammessa quota residenziale non superiore al 30% della SLP complessiva; è comunque ammessa la destinazione agricola ed agrituristica
aree pubbliche e/o di uso pubblico da localizzare	parco pubblico destinato alla ricreazione ed al campeggio con divieto di realizzazione di costruzioni ad esclusione di manufatti, di strutture e di piccole costruzioni accessorie necessarie per la migliore fruizione pubblica dell'area.

I 3	Via Cabrini
operatore	privato
	<p>È ammessa la realizzazione di nuovi corpi di fabbrica, con destinazione d'uso direzionale-commerciale e con altezza massima fuori terra di ml. 3,00, aventi SLP non superiore a mq. 300.</p> <p>E' ammessa inoltre la realizzazione di ulteriori mq. 500 di SLP, ad uso magazzino e deposito.</p> <p>Il fabbricato dovrà avere l'estradosso del solaio strutturale al di sotto della quota stradale per il lato prospiciente la via Cabrini e al di sotto della livelletta naturale del terreno sul lato opposto verso la proprietà a nord.</p> <p>Gli edifici potranno essere realizzati a confine previo accordo o convenzionamento con le proprietà confinanti.</p> <p>È prescritta la cessione e realizzazione dell'allargamento stradale di ml. 1,50 di profondità, così come individuato in cartografia di piano, in sede di rilascio del primo titolo abilitativo richiesto. Il fabbricato potrà essere costruito a confine del suddetto arretramento.</p>

I 4	Ristorante Sole - Agro
operatore	privato
	è ammesso l'ampliamento di mq 30 di SLP con altezza massima di un piano.

I 5	via Volta
operatore	privato
	E' ammessa la ristrutturazione del fabbricato esistente e la realizzazione, tramite concessione edilizia convenzionata, di un nuovo edificio autonomo di massimo mq 250 di SLP con altezza massima m 7,50.

# PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



I 6	via Bellini
operatore	pubblico/privato
	parcheggio interrato con copertura a giardino di uso pubblico

I 7	Via Rossini
operatore	privato
	È ammesso il sopralzo con aggiunta di un corpo avente superficie coperta pari al 75% della superficie dell'edificio sottostante e con altezza massima in colmo non superiore all'altezza esistente della parete dell'edificio confinante a sud.

I 8	via Pio XI
operatore	pubblico/privato
	è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate private

I 9	Via Valzelli
operatore	privato
	È ammesso un ampliamento del piano terra su via Valzelli pari a mq 50 con destinazione commerciale.

## CAPO 4 - SISTEMA DELLE AREE AGRICOLE

### **Art. 54 Aree per attività agricole – E**

Le aree destinate all'agricoltura "E" sono disciplinate ai fini della tutela della funzione agricola produttiva e delle tutela e della valorizzazione in quanto rilevante componente del paesaggio e dell'ambiente.

Le aree agricole E – in relazione alle caratteristiche geopedologiche, morfologiche, ambientali e produttive del territorio e della presenza di infrastrutture e insediamenti urbani sono suddivise nei seguenti ambiti :

- E1 – area agricola produttiva (di concentrazione edilizia);
- E2 – area agricola di valenza paesistica ambientale;
- E3 - area agricola boschiva

All'interno delle aree agricole – in relazione alle loro caratteristiche architettoniche e al loro uso, sono individuati i seguenti edifici:

- AR - edifici rurali di interesse storico ambientale;
- ER - edifici in zona agricola non adibiti ad uso agricolo;

Le destinazioni d'uso nelle aree E sono quelle per la funzione agricola ai sensi della legislazione regionale vigente, e le relative destinazioni complementari e compatibili, salvo quanto diversamente specificato dalle presenti norme.

Nella aree E il titolo abilitativo può essere rilasciato:

- per tutti i tipi di intervento esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 o a Enti Pubblici, consorzi fra Comuni, consorzi di Bonifica e tutti gli Enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione e ampliamento dell'edificio esistente, come regolamentati al successivo art. 56, anche a soggetti non in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettere a), b), c) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12; per questi interventi non si applicano le norme di cui ai commi 3 e 4 dell'art. 60 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Ai fini del computo delle superfici dell'azienda è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti anche non contigui, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini ai sensi dell'art. 59, comma 5, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, salvo specifiche disposizioni di cui ai successivi articoli.

Ogni appezzamento concorrerà all'edificazione, sia esso ricadente in aree E1 o E2, fatti salvi i parametri di zona ove si intende realizzare l'intervento.

Sugli appezzamenti, anche non contigui e/o in comuni contermini, la cui superficie è stata conteggiata ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" – debitamente trascritto sui registri immobiliari – comunque vincolante, anche in caso di successivo frazionamento; tale vincolo deve essere dichiarato nei documenti a corredo della richiesta di permesso di costruire.

Per tutti gli interventi nelle zone agricole, di ampliamento o di nuova edificazione, è richiesta l'osservanza del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive modifiche e del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 (Regolamento di esecuzione) e successive modifiche.

Per tutti i nuovi edifici in zona agricola va rispettata la distanza minima di ml. 10,00 dai limiti di altre zone non agricole, salvo quanto indicato per gli allevamenti.

Sia per gli ampliamenti che per la nuova edificazione di fabbricati adibiti a stalla, porcilaia, allevamento animali, a lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, è richiesta la messa in atto di sistemi di smaltimento dei liquami o l'installazione di impianti depuranti in conformità alle leggi vigenti in materia e alle prescrizioni che saranno imposte dalle autorità sanitarie competenti; inoltre è fatto obbligo di verificare lo stato naturale dei corsi d'acqua recettori degli effluenti degli impianti di trattamento dei reflui.

Nelle aree agricole sono ammesse le attività di filiera agro-alimentare ai sensi delle norme vigenti e la vendita di prodotti agricoli o di filiera.

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento o sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) dovranno prevedere lungo il perimetro di proprietà, a filare, una alberatura di mitigazione ambientale e paesaggistica con essenze autoctone delle quali almeno il 30% a foglia persistente.

Ai fini delle distanze dagli allevamenti valgono quelle stabilite dal Regolamento Locale d'Igiene e s.m.i. e comunque non sono consentiti nuovi allevamenti a distanza inferiore di 50 ml. da edifici residenziali (esclusi quelli dell'azienda).



## **Art. 55 Norme generali per la tutela paesaggistico-ambientale delle aree agricole**

Fatte salve e richiamate le Norme di tutela paesistica del Piano delle regole, in tutte le aree agricole e per gli edifici storici ivi compresi devono essere rispettate le seguenti norme generali:

- a) negli interventi di nuova edificazione, ampliamento, manutenzione ordinaria e straordinaria, dovranno essere rispettati i parametri ed i moduli architettonici, inerenti alla struttura ed alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale; negli stessi interventi andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli antichi, con esclusione dell'uso di calcestruzzo o cemento a vista per murature e pannellature; per i manti di copertura è consentito l'uso solo di tegole curve a canale in cotto ("coppi") o di tegole in cotto "tipo coppo" o comunque l'uso di materiali con pigmentazione assimilabile a materiali in cotto;
- b) nelle aree agricole sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico-ambientale, quali cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale in pietra, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e contro terra, inferriate, ecc.;
- c) sono vietate modifiche ai tracciati di sentieri e strade poderali esistenti, alle relative quote altimetriche, sezioni e caratteristiche materiche; il fondo stradale esistente, in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va conservato e sono ammessi interventi di manutenzione con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti o di ripristino con materiali tipici della tradizione locale, con le seguenti precisazioni:
  - per i fondi stradali in acciottolato o in lastricato di pietra è obbligatorio il ripristino con gli stessi materiali;
  - negli ambiti E1 sono ammesse nuove strade agro-silvo-pastorali, con le caratteristiche di cui ai precedenti paragrafi e con larghezza massima di ml. 2,50;
  - negli ambiti E2 è consentita la creazione di nuovi accessi ai fondi agricoli esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti previsti indicati all'art. 60, comma 1, lettera a) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.
- d) è vietata la demolizione di murature storiche, in ciottoli o pietra a vista o intonacate, che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, normalmente poste a delimitazione di fondi agricoli, broli, cascine o a separazione di proprietà interne a caseggiati agricoli; tali murature vanno conservate e ripristinate con gli stessi materiali e tecniche di posa di quelle esistenti; in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per l'esecuzione di intonaci sono ammesse solo finiture tradizionali e sono vietate la strollatura e la graffiatura; la testa dei muri potrà essere finita con intonaco, coppi o copertine in pietra locale mediante lavorazioni, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; tutti i muri

- che hanno subito alterazioni e ribassamenti, potranno essere ripristinati alle quote originali e con le stesse modalità sopra descritte;
- e) l'assetto morfologico delle scarpate e delle ripe, del reticolo idrico (salvo per i semplici colatori irrigui), deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria;
  - f) è fatto obbligo di provvedere alla messa a dimora di cortine alberate lungo il perimetro delle nuove costruzioni produttive agricole.
  - g) in ogni caso allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a nuove costruzioni od ampliamenti di edifici esistenti potrà essere richiesta, per esigenze paesistico-ambientali, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante;
  - h) sono vietati lo sbarramento di strade o sentieri;
  - i) nelle aree agricole è vietata qualsiasi modificazione delle caratteristiche geomorfologiche e dell'assetto del suolo - quali le sistemazioni agrarie, i livellamenti, e qualsiasi trasformazione e/o attività - che preveda l'asportazione o lo spostamento di terreno vegetale e di quello degli strati sottostanti;
  - j) i parchi sospesi per attività, ancorché temporanee, sono ammessi esclusivamente nelle aree boscate, fatte salve le autorizzazioni degli enti competenti;

**Art. 56 Edifici rurali di interesse storico ambientale – AR**

La cartografia di piano individua in aree agricole edifici che presentano caratteri di ruralità e che sono di interesse storico architettonico e ambientale, classificati come edifici "AR".

Per tali edifici si applicano le modalità di intervento previste per la categoria **conservazione e ristrutturazione** degli ambiti R1, come previsto nelle tavole PR.P3.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle previste alle lettere d) ed e) dell'art.57.

Per finalità esclusivamente igienico-sanitarie è consentita la modifica delle altezze in gronda e in colmo del tetto per il raggiungimento delle altezze minime da R.L.I. (H max interna ml. 2,55).

La cartografia di piano individua in area agricola una zona interessata da scavi archeologici entro la quale sono ammesse strutture coperte strettamente di servizio a tale indagine ed attività.

Casi specifici :

1.	Romentarech mapp. n. 2413	Ricostruzione del fabbricato sul sedime attuale con altezza massima in gronda di ml. 2,60
2.	Val di Tede mapp. n. 14576	Ricostruzione del fabbricato sul sedime attuale con altezza massima in gronda di ml. 5,20



3.	Cascina mapp. n. 14132	Ricostruzione del fabbricato sul sedime attuale con altezza massima in gronda di ml. 2,60
4.	Cappelletta S.Orsola	Ricostruzione del fabbricato con dimensioni di m 2,50 x2,25 con altezza massima in gronda di ml. 2,10
5.	Fabbricato rurale mapp.n. 1685 CT	Ricostruzione del fabbricato con dimensioni di m 7,50x12,00 con altezza massima in gronda di ml. 2,50 da un lato e ml. 3,65 dall'altro

### **Art. 57 Edifici esistenti in area agricola non adibiti ad usi agricoli –ER**

Per gli edifici esistenti, aventi destinazioni d'uso, alla data di adozione del PGT, diversa dagli usi agricoli o dimessi dall'attività agricola, con titolo abilitativo diretto sono ammessi gli interventi di cui alla lett. a), b), c) e d) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005 con le seguenti prescrizioni:

- a) Sono prevalenti le norme di cui ai Titoli 4 e 5 rispetto gli interventi da eseguirsi quale regime imprescindibile dei vincoli territoriali.
- b) L'esecuzione delle opere di urbanizzazione, allacciamento e/o potenziamento dei servizi a rete sono a carico dei soggetti realizzatori degli interventi;
- c) Sono confermate le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione delle presenti norme.
- d) Per gli edifici a destinazione attuale residenziale e accessoria o agricola dismessa sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali anche con interventi di demolizione e ricostruzione, entro comunque la SIp esistente e/o ammissibile, salvo la possibilità di ripristino della destinazione agricola o agrituristica;
- e) Per gli edifici a destinazione d'uso produttiva (industriale/artigianale, terziaria di servizi, terziaria commerciale) è confermata la destinazione in atto alla data di adozione del PGT. Per essi è sempre consentito il passaggio alla destinazione agricola o agrituristica, residenziale, o per servizi pubblici e di interesse generale, anche con interventi di demolizione e ricostruzione entro la SIp esistente e/o ammissibile;
- f) Per i servizi pubblici e di interesse generale, sono confermate le destinazioni d'uso esistenti alla data di adozione del PGT;
- g) Per gli edifici aventi destinazioni miste vale il principio della destinazione prevalente;
- h) Con titolo abilitativo diretto, è ammessa la sostituzione edilizia (demolizione/ricostruzione) nonché ampliamento una tantum degli edifici esistenti, alla data di adozione delle presenti norme, nei seguenti limiti:

slp esistente	Ampliamento massimo consentito
Fino a 20 mq	150%
Da 21 mq a 30 mq	100%
Da 31 mq a 40 mq	50%
Da 41 mq a 50 mq	30%
Da 51 ma a 60 mq	20%
Da 61 mq a 100 mq	10%
Oltre	Non è ammesso ampliamento

Tali ampliamenti sono consentiti in adiacenza o in prossimità agli edifici esistenti, nei limiti delle altezze e distanze di zona nella zona E1, e solo in adiacenza nelle zone E2 e E3. L'ampliamento dovrà rispettare le fasce di rispetto del RIM e le limitazioni derivanti dalla carta della fattibilità geologica, nonché le Linee Guida per gli interventi edilizi di cui all'elaborato PR-P1a.

La realizzazione di tali ampliamenti è subordinata ad un atto unilaterale d'obbligo che preveda:

- l'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione agli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio);
  - l'impegno all'assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi ed alla realizzazione e al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti;
  - l'impegno a mantenere e/o ripristinare il transito pubblico su eventuali sentieri o percorsi esistenti risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo e l'assunzione degli oneri per il loro mantenimento e la loro manutenzione;
  - modi e tempi delle eventuali iniziative didattiche e agrituristiche dell'azienda e della sua accessibilità pubblica;
  - iniziative previste di valorizzazione paesaggistica del territorio.
- i) In cartografia di piano sono individuati gli edifici in cui è ammessa la destinazione commerciale per esercizi di vicinato e somministrazione di alimenti e bevande, all'interno della slp esistente con l'obbligo di realizzare i parcheggi pertinenziali nella misura di 1 mq ogni 1 mq di slp.
- j) In cartografia di piano sono individuati gli edifici in cui è ammesso l'ampliamento, in prossimità ad una distanza massima di ml. 12, del 30% della SLP esistente.
- k) In cartografia di piano è individuato l'edificio di via Rusio in cui è ammesso un ampliamento di mq 180 di SLP con un'altezza massima di ml 5,50, da realizzarsi in prossimità dell'edificio esistente ad una distanza massima di ml. 12.
- L'intervento è subordinato alla messa in sicurezza e creazione dei sottoservizi della traversa di via S. Rocco (catastalmente individuata come "strada comunale del Monte di Casa") sino



al civico n.42 e alla cessione al Comune del terreno in proprietà fronteggiante la via Rusio, come da allargamento stradale indicato in cartografi di piano, per una profondità di ml. 1,80.

- l) In cartografia di piano è individuato l'edificio di cui al mappale 5233 fg.26, località Corna in cui è ammesso un ampliamento per formazione di servizi igienici di mq 20 di Slp una tantum nel rispetto dell'altezza esistente
- m) In cartografia di piano è individuato l'edificio di cui al mappale 3326 fg. 24, via Denzil n. 4/a in cui è ammesso un ampliamento per formazione di camera con servizi igienici di mq 30 di Slp una tantum nel rispetto dell'altezza esistente;
- n) In cartografia di piano è individuato l'edificio di cui al mappale 13784 fg. 25 in via Roncai, in cui è ammesso un ampliamento una tantum per usi residenziali di massimo mq 40 di Slp, mediante la chiusura del portico esistente, nel rispetto dell'altezza esistente.

## **Modalità di intervento sugli edifici ER**

Gli interventi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) Dovrà essere conservato l'impianto urbanistico originario basato sul rapporto tra edificio ed area di pertinenza non modificando il rapporto reciproco (distanze e volumi) con quelli esistenti e potranno essere adottate soluzioni di architettura bioclimatica con facciate in legno color naturale a vista.
- b) Sono vietati elementi sporgenti dalla sagoma dell'edificio non coerenti con l'architettura tradizionale, in particolare sono esclusi i balconi in quanto anomali rispetto alla morfologia tipica di questi edifici. Gli sporti delle coperture non dovranno superare il limite massimo di 50 cm.
- c) L'eventuale chiusura di legnaie o vani aperti potrà essere effettuata esclusivamente con pareti in legno poste sul filo interno del muro perimetrale lasciando in vista le strutture e gli elementi murari esistenti (la parete di tamponamento deve "correre" senza interruzioni all'interno di tali elementi).
- d) Le logge ed i porticati dovranno essere ricavati all'interno della sagoma degli edifici utilizzando spazi analoghi preesistenti.
- e) Qualora nell'intervento di recupero risultassero, per i locali adibiti ad abitazioni, altezze medie inferiori a quelle stabilite dai vigenti regolamenti edilizi e di igiene, dovranno comunque essere assicurate condizioni idonee a garantire la salubrità anche in riferimento alla ventilazione, aerazione ed illuminazione, anche utilizzando eventuali deroghe ammesse dall'ASL.
- f) La superficie ventilante ed illuminante minima ammessa, ove non sia possibile procedere ad adeguamenti potrà essere ridotta a 1/15 della superficie del locale servito.
- g) Non saranno ammesse recinzioni di alcun tipo, e le aree di pertinenza dovranno risultare libere con mantenimento del paesaggio agricolo esistente (relazioni fra bosco e prato, caratteri costruttivi dei percorsi di accesso, etc.).
- h) I materiali da impiegare dovranno essere i seguenti:



- murature esterne in pietra faccia a vista o intonacate a civile e tinteggiate, senza utilizzo di colori primari, escludendosi l'applicazione di rivestimenti di ogni tipo quale mattonelle, pietre e porfidi, lastre di cemento, etc; eventuali nuovi volumi potranno essere edificati
- la struttura del tetto sarà realizzata con la stessa tecnica di quella esistente, ed in particolare con orditura tradizionale in legno, utilizzando essenze tipiche del luogo (abete e larice), possibilmente non spigolato, e le testate dei cantonali e dei correnti sporgeranno dal perimetro dell'edificio non oltre 50 cm sagomate secondo i modelli tradizionali;
- il manto di copertura sarà in coppi di laterizio o in lastre di ardesia, escludendosi l'utilizzo di coppi in cemento; eventuali nuovi volumi potranno essere edificati con soluzioni di architettura bioclimatica con coperture in scandole di legno o a tetto verde; è ammesso il manto di copertura in lamiera color "testa di moro".
- i solai saranno realizzati con la stessa tecnica di quelli esistenti, laddove siano da rifare, con la conservazione delle eventuali volte per i locali in cui esistono;
- le lattonerie di ogni genere saranno in rame o in lamiera verniciata colere grigio scuro;
- le chiusure esterne di vani porta e finestra potranno avere infissi con scuri, ad una o due ante, realizzati in legno colore naturale, escludendosi l'utilizzo di plastica, alluminio anodizzato o brunito o naturale, ferro zincato a vista, ed avvolgibili di qualsiasi materiale;
- i portoni per strutture di servizio saranno in legno come sopra;
- le inferriate di sicurezza per le aperture del piano terreno saranno realizzate in ferro, verniciate color grafite, ed improntate alla massima semplicità nel rispetto dei disegni tradizionali;
- i comignoli saranno realizzati in pietra a vista, metallici o intonacati, escludendosi l'impiego di tipi in cemento, fibrocemento o similari, e di cappelli alettati,-
- le soglie saranno realizzate in pietra naturale, e così dicasi per i davanzali delle finestre che meglio, secondo la tradizione, potrebbero essere omessi;
- le pavimentazioni esterne saranno realizzate preferibilmente con materiali locali, ciottoli o pietra naturale, escludendosi cemento, ceramica.
- Nelle aree limitrofe ogni traccia sul territorio va salvaguardata a testimonianza del lavoro dell'uomo nella campagna: fossi, argini, vallette, declivi, campestri, filari e macchie.

#### **Art. 58 Piccoli fabbricati strumentali alla attività agricola**

Nelle aree E1 e E2, è ammessa inoltre la costruzione di piccoli fabbricati accessori e di servizio da parte dei proprietari residenti anche se non aventi i requisiti di cui all'articolo 60 della l.r. 12/2005, finalizzati esclusivamente alla manutenzione delle aree agricole e all'esercizio di una attività agricola a carattere complementare integrativa del reddito familiare, nei limiti di SLP di cui all'art. 23



Questi edifici dovranno avere una altezza massima non superiore a 2,40 m , non potranno avere caratteri di abitabilità e in fase di intervento dovrà essere depositato e trascritto un atto riportante il vincolo di destinazione a fabbricato strumentale rurale.

L'edificazione è subordinata alla presentazione di atto d'obbligo unilaterale, che preveda il mantenimento, a propria cura e spese, dei fondi per anni 15.

In sede di rilascio del titolo edilizio ai fabbricati accessori destinati totalmente o parzialmente a stalla o piccoli allevamenti di animali da cortile, potranno essere imposte maggiori distanze rispetto alle minime previste dalle regolamentazioni edilizie e igieniche, avendo riguardo alle specifiche condizioni localizzative, all'orientamento dei venti dominanti, alla situazione geomorfologica.

La realizzazione e le caratteristiche architettoniche di tali piccoli fabbricati sono comunque subordinati alla verifica di ammissibilità sotto il profilo idrogeologico, di impatto e paesaggistico e devono essere realizzati in legno. Non è ammessa la realizzazione dei fabbricati di cui al presente articolo all'interno delle fasce di rispetto per l'emungimento dei pozzi idropotabili.

La realizzazione dei fabbricati è autorizzata una-tantum. In caso di uso improprio o mancato rispetto dei termini dell'atto è disposta d'ufficio la demolizione, con oneri a carico della proprietà, o l'acquisizione al patrimonio comunale.

Nelle aree limitrofe ogni traccia sul territorio va salvaguardata a testimonianza del lavoro dell'uomo nella campagna: fossi, argini, vallette, declivi, campestri, filari e macchie.

Per gli interventi ricadenti all'interno del perimetro del Parco Regionale delle Orobie sono fatte salve le normative vigenti e l'intervento è subordinato al parere dell'Ente gestore nelle forme previste dalla legge.

I corpi accessori (piccole serre, legnaie, ripostigli da giardino e locali attrezzi) provvisti di autorizzazione comunale in precario, ancorché scaduta alla data di adozione del PGT, si intendono conformati ed assentiti dalle presenti norme fatti salvi i diritti di terzi. Tali manufatti non concorrono al calcolo della slp.

## **Art. 59 Area agricola produttiva – E1**

Le aree agricole E1 sono destinate a sviluppare le proprie potenzialità produttive senza che siano condizionate da particolari limiti paesistico-ambientali e riguardano aree in cui sono presenti strutture e in cui è ammessa la concentrazione edilizia.

### 59.1 - Modalità di intervento

Nella area agricola E1 sono ammesse (con titolo abilitativo diretto) esclusivamente le opere di cui all'art. 59, comma 1, 2, 3, 4, 4-bis, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e, secondo la classificazione, le prescrizioni, le limitazioni e quanto definito nei successivi commi, i seguenti tipi di intervento:

- il recupero, la conservazione e il riuso agricolo del patrimonio edilizio esistente;
- le nuove costruzioni ed ampliamenti di edifici destinati all'attività agricola compresi gli alloggi per l'imprenditore agricolo e i dipendenti e attrezzature per la vendita di prodotti a km 0, slow food, ecc.;

- le costruzioni delle opere di difesa idraulica, di canali di bonifica e opere similari; tali interventi sono comunque consentiti solo agli enti pubblici che statutariamente operano sul territorio;
- la costruzione di strade poderali e/o interpoderali.

Dotazione minima per l'edificazione: sono ammessi, in funzione dei differenti tipi di coltura in atto o delle diverse tipologie edilizie, gli indici fondiari di cui all'art. 59 della L.R. 12/2005.

In caso di nuova costruzione il lotto di pertinenza dell'immobile dovrà avere le seguenti superfici minime, essere composto da appezzamenti tra loro adiacenti e ricadenti tutti all'interno del territorio comunale:

- mq. 50.000 per la residenza dell'imprenditore agricolo (nuovo impianto);
- mq. 10.000 per le attrezzature e infrastrutture produttive agricole (nuovo impianto).

Le nuove residenze rurali devono essere collocate in prossimità del centro aziendale esistente. Sono ammesse, per attività orto-floro-vivaistiche specializzate, serre fino ad un massimo del 5% della superficie aziendale.

#### 59.2 - Parametri edilizi

Per gli interventi consentiti si applicano i seguenti indici e parametri

<b>H</b>	Altezza massima	ml.	5,00 (esistente se >)
<b>H</b>	Altezza massima aree boscate	ml.	3,00
<b>Dc</b>	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00
<b>Df</b>	Distanze minima tra fabbricati	ml.	10,00
<b>Ds</b>	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	10,00

Nella zona E1, ai fini dell'applicazione degli indici, non verranno considerate le superfici da adibire a depositi di prodotti agricoli e cantine purché completamente interrati rispetto al livello del terreno naturale.

Nell'ambito E1 sono inoltre consentiti :

- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica, forestale e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- la realizzazione di volumi tecnici di modesta entità, purché alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro, relativi a: acquedotti, cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas;
- la realizzazione, previo convenzionamento con l'A.C., di modesti posti di ristoro (chioschi) al servizio dei percorsi e spazi di sosta, raccordi viari di servizio ciclo-pedonale, di accesso ai nuclei o centri abitati esistenti, mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali;
- la realizzazione preferibilmente all'interno degli edifici esistenti di punti vendita di prodotti della filiera agro-alimentare;
- la realizzazione, previo convenzionamento con l'A.C., all'interno degli edifici esistenti di alloggi e strutture ricettive e pubblici esercizi a servizio della fattoria didattica e della



mobilità pedonale: la convenzione potrà definire finalità, le destinazioni d'uso, e le eventuali opere di mitigazione ambientale necessarie.

Gli interventi di cui ai precedenti commi sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi.

### **Art. 60 Area agricola di valenza paesistica – E2**

Le aree E2 sono aree agricole condizionate da particolari limiti paesistico-ambientali. In esse sono comprese aree prevalentemente destinate alle attività agricole, nonché di forestazione, di rinaturalizzazione e quelle ricomprese nei vincoli ambientali e paesaggistici e idrogeologici.

#### 60.1 - Modalità di intervento

In tale ambito non sono ammesse nuove costruzioni destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive di alcun tipo.

Nell'ambito E2 sono ammesse (con titolo abilitativo diretto) le opere di cui all'art. 59, comma 1, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 secondo la classificazione, le prescrizioni, le limitazioni e quanto definito di seguito:

- il recupero, la conservazione e il riuso agricolo del patrimonio edilizio esistente;
- ampliamenti una tantum di edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme destinati all'attività agricola nel limite dell'1% di copertura della superficie produttiva del fondo, compresi i fabbricati esistenti. L'ampliamento deve avvenire in prossimità al centro aziendale esistente;
- l'ampliamento suddetto si applica anche alle serre per attività orto-floro-vivaistiche specializzate;
- costruzione delle opere di difesa idraulica, forestale, di canali di bonifica e opere similari: tali interventi sono comunque consentiti solo agli enti pubblici che statutariamente operano sul territorio.

#### 60.2 - Parametri edilizi

Per gli interventi consentiti si applicano i parametri (altezze e distanze) previsti per le aree E1.

Nell'ambito E2 sono inoltre consentiti :

- la realizzazione di bivacchi per il soccorso alpino;
- la realizzazione di infrastrutture tecniche di bonifica e di difesa del suolo, di opere di difesa idraulica e simili, nonché le attività di esercizio e di manutenzione delle stesse;
- la realizzazione di impianti tecnici di modesta entità, purché alberati adeguatamente lungo i lati del perimetro, relativi a: acquedotti, cabine elettriche, impianti di pompaggio per l'approvvigionamento idrico, irriguo e civile, cabine di decompressione per il gas;
- la realizzazione, previo convenzionamento con l'A.C., di modesti posti di ristoro (chioschi) al servizio dei percorsi e spazi di sosta, raccordi viari di servizio ciclo-pedonale, di accesso ai

nuclei o centri abitati esistenti, mantenendo comunque i caratteri tradizionali dei materiali e dei percorsi originali;

- la realizzazione preferibilmente all'interno degli edifici esistenti di punti vendita di prodotti della filiera agro-alimentare;
- la realizzazione, previo convenzionamento con l'A.C., all'interno degli edifici esistenti di alloggi e strutture ricettive e pubblici esercizi a servizio della fattoria didattica e della mobilità pedonale: la convenzione potrà definire finalità, le destinazioni d'uso, e le eventuali opere di mitigazione ambientale necessarie.

Gli interventi di cui ai precedenti commi sono consentiti a condizione di operare il recupero ambientale della fascia di territorio interessata e di usare materiali, tecnologie e tipologie di manufatti coerenti con la cultura materiale e tradizionale dei luoghi.

Nell'ambito E2 sono sempre ammessi interventi volti al miglioramento dell'assetto generale del verde, per il quale vanno individuate idonee soluzioni e prescritte le conseguenti attuazioni nel contesto di ogni intervento di trasformazione consentito.

Nell'ambito E2, inoltre, può essere consentita, previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale, la nuova costruzione di attrezzature agricole, solo se finalizzate ai trasferimenti di aziende agricole esistenti nel territorio comunale localizzate in ambiti o contesti incompatibili con le norme di PGT con modalità e tipologie da concordarsi con l'Amministrazione Comunale ed entro i parametri edificatori di cui all'ambito E1.

In sede di convenzionamento dovranno prevedersi opere di mitigazione e compensazione ambientale e/o di interesse pubblico anche esterne al comparto di intervento.

#### **Art. 61 Area agricola boschiva – E3**

Le aree E3 - Area agricola boschive - vengono riconosciute come aree ad alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo.

L'edificabilità, riservata esclusivamente alle attrezzature e infrastrutture produttive, è consentita esclusivamente ai soli soggetti di cui all'Articolo 60 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., è utilizzabile esclusivamente per l'ampliamento e/o sostituzione di fabbricati esistenti.

Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

- attrezzature ed infrastrutture agricole: Sc 0,001 mq/mq;
- altezza H: m 4,00.

Per gli interventi ricadenti delle aree perimetrare dal Piano di indirizzi forestale, si richiamano le norme del Piano (PIF).

#### **Art. 62 Indirizzi per i percorsi agro-silvo-pastorali**

Le strade agro-silvo-pastorali sono infrastrutture finalizzate ad un utilizzo prevalente di tipo agro-silvo-pastorale, non sono adibite al pubblico transito e non sono soggette alle norme del codice della strada.

Esse collegano aziende agro-silvo-pastorali alla rete delle strade comunali, vicinali e consorziali; su di esse il transito è soggetto alle norme di uno specifico regolamento.



Le piste forestali sono infrastrutture temporanee, a funzionalità limitata, realizzate solo per l'esecuzione di specifici lavori forestali, bonifiche fito-sanitarie, sistemazioni idraulico-agrario-forestali e opere di difesa del suolo.

Queste piste hanno un utilizzo limitato nel tempo in funzione degli interventi da realizzarsi nell'area servita dalla pista, per cui il tracciato dovrà in ogni caso essere ripristinato al termine dei lavori.

La possibilità di aperture di nuove strade agro-silvo-pastorali è strettamente limitata ai casi in cui sia adeguatamente dimostrata l'impossibilità di utilizzare, anche con eventuali modesti adeguamenti, la viabilità esistente ai fini della gestione agro-silvo-pastorale del territorio comunale.

Il rilascio dell'autorizzazione/concessione edilizia per la realizzazione di nuove strade è subordinato al versamento di congrue garanzie finanziarie o assicurative a garanzia del rispetto degli obblighi previsti dalle relative norme.

Ad esclusione delle strade provvisorie di cantiere il loro tracciato dovrà essere valutato in base ai seguenti criteri:

- armonizzazione con percorsi storicamente consolidati o con andamenti naturali del terreno;
- minimizzazione dell'impatto paesaggistico, ambientale e idrogeologico;
- efficacia nei confronti delle attività di pulizia e manutenzione dell'area boschiva, della difesa o bonifica nei confronti di attacchi parassitari, della difesa antincendio, della manutenzione dei pascoli e in generale per l'esercizio dell'alpeggio.

Il PGT rinvia ad uno specifico regolamento, da redigersi ai sensi della legislazione regionale vigente, i seguenti aspetti, tra gli altri, riguardanti la viabilità agrosilvopastorale:

- Requisiti dei soggetti ammessi alla realizzazione della viabilità agro-silvo-pastorali;
- Modalità di presentazione delle istanze e rilascio di autorizzazione;
- Criteri costruttivi generali e particolari per la realizzazione della viabilità agro-silvo-pastorali;
- Soggetti gestori;
- Oneri manutentivi modalità di ripartizione degli stessi.

Fatta salva la preventiva acquisizione delle necessarie autorizzazioni la realizzazione, gestione e manutenzione di nuova viabilità agro-silvo pastorale da parte di imprenditori agricoli o consorzi di privati, è subordinata alla sottoscrizione da parte di tutti i proprietari delle aree interessate dal percorso e/o proponenti l'iniziativa, di apposito atto unilaterale d'obbligo a favore del Comune che dovrà contenere idonee garanzie finanziarie e i seguenti elementi:

- asservimento agli immobili dell'azienda agricola o del consorzio proponente;
- impegno all'esercizio del presidio territoriale mediante operazioni agronomico-forestali di mantenimento, miglioramento o modifica del fondo con le seguenti modalità:

Nel caso di boschi vanno effettuate tutte le operazioni selvicolturali tipiche della selvicoltura naturalistica con priorità per i tagli fitosanitari, i tagli di diradamento in fustaia, di conversione nei cedui e le ripuliture del sottobosco di rovo infestante.

Nel caso dei prati e dei pascoli, vanno effettuate tutte le operazioni agronomiche di gestione del prato e del pascolo ( sfalcio, letamazioni)

Nel caso di incolti forestali dovranno essere adottate tutte le pratiche (tagli fitosanitari, tagli di selezione, rinfoltimenti) che favoriscano l'evoluzione dell'uso del suolo in bosco, nel rispetto delle successioni ecologiche in atto.

Nel caso di incolti prato-pascolivi dovranno essere adottate tutte le pratiche agronomiche (sfalcio) che favoriscano l'evoluzione dell'uso del suolo a prato. Mantenimento in esercizio dei percorsi minori esistenti.

Le strade agro-silvo-pastorali non sono soggette a pubblico transito, se non con le limitazioni previste dall'apposito regolamento.



## CAPO 5 – AREE ED ATTREZZATURE PER LA MOBILITÀ

### **Art. 63 Attrezzature per la mobilità – AM**

Gli impianti pubblici per la distribuzione del carburante e le relative stazioni di servizio sono ammessi (con permesso di costruire/DIA) esclusivamente su aree di adeguate dimensioni ed in posizione tale da non recare pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare e pedonale. All'interno del perimetro delle stazioni di servizio, sono ammesse attività commerciali a servizio della mobilità.

Non sono ammessi nuovi impianti pubblici su suolo pubblico (compresi i marciapiedi e i percorsi pedonali), né su aree private di pertinenza di edifici esistenti classificate nei diversi elaborati del P.G.T. come ambiti/zone residenziali R1, R2, ATR e ambiti P e ATP. Gli impianti ivi esistenti dovranno rilocalizzarsi e per gli stessi non sono ammessi ampliamenti ma solo interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Per gli impianti pubblici esistenti, in deroga alle norme del presente articolo e delle distanze urbanistiche fatti salvi i diritti di terzi, è consentita la realizzazione di pensiline strettamente necessarie alla copertura in sicurezza degli impianti di distribuzione.

Al di fuori dei suddetti ambiti sono ammessi nuovi impianti pubblici, esclusivamente, nelle fasce di rispetto al lato delle strade, acquisita l'autorizzazione dell'Ente proprietario della strada, con relativi accessori nei limiti delle prescrizioni e degli indici seguenti.

#### 63.1 - Indici e parametri edilizi

<b>RC</b>	Rapporto di copertura fondiario	%	60 (esistente se >)
<b>Spd</b>	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	15
<b>H</b>	Altezza massima	ml.	7,00

L'Amministrazione Comunale e l'Ente proprietario della strada potranno richiedere distanze minime tra impianti pubblici di distribuzione carburanti situati lungo la stessa strada, nonché distanze minime dagli incroci, ferma l'osservanza delle norme del Ministero dell'Interno sulla sicurezza degli impianti di distribuzione di carburante e distanze dalle strade in osservanza del D.P.R. 16.12.1992, n. 495.

I nuovi impianti pubblici di autolavaggio sono consentiti se possono essere installati ad una distanza di almeno 20 m dalle strade e dagli edifici non pertinenti alle stazioni di servizio. Tali impianti devono essere schermati da filari di alberi sempreverdi o da siepi verso la strada.

Nel calcolo del rapporto di copertura sono da comprendere le pensiline e le tettoie di protezione degli impianti di distribuzione del carburante.

Le stazioni di servizio lungo la viabilità principale potranno occupare, per formazione di parcheggi o piazzali per la mobilità, modeste aree anche al di fuori della fascia di rispetto, a condizione che non siano edificate e comunque dotate di opere di mitigazione ambientale



(siepi, alberi, ecc.) e comunque nei limiti di mq. 500. Tali aree non concorrono alla superficie territoriale ai fini edificatori.

E' fatto obbligo di una adeguata piantumazione di alberi ad alto fusto lungo i lati perimetrali dell'area con esclusione del lato strada.

## CAPO 6 – AREE PER SERVIZI PUBBLICI

### ***Art. 64 Attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi***

Il Piano dei Servizi prevede le dotazioni di:

- servizi pubblici e di interesse pubblico a carattere locale;
- infrastrutture di mobilità e di allacciamento ai pubblici servizi;
- servizi tecnologici.

L'attuazione delle previsioni in aree destinate a servizi pubblici, alla mobilità e per servizi tecnologici è realizzata dal Comune o altro Ente preposto, oppure da privati in regime di concessione o con convenzione.

Le aree "S" concorrono complessivamente alla verifica di dimensionamento della dotazione di servizi.

Le previsioni contenute nel Piano dei servizi, sono prescrittive e vincolanti ai sensi dell'art. 9 della Legge Regionale n. 12/2005 e si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione pubblica o l'accreditamento di interventi privati delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, secondo l'individuazione grafica e nelle quantità contenute negli elaborati del Piano dei Servizi e in base a quanto specificato nelle schede attuative degli ambiti di trasformazione contenute nei Criteri attuativi del Documento di piano.

L'acquisizione di aree e attrezzature per servizi da parte dell'Amministrazione Comunale può avvenire, in termini di legge, mediante esproprio o acquisizione bonaria oppure mediante cessione gratuita diretta, da parte dei privati, nell'ambito dell'attuazione di piani attuativi, ovvero tramite convenzionamento di aree ed attrezzature private ad uso pubblico.

Le previsioni del Piano dei Servizi sono comunque realizzabili con il concorso dei privati, in via prioritaria nei casi specificati dal Piano dei servizi e qualora l'Amministrazione Comunale lo ritenga utile. In tal caso è concessa ai privati la facoltà di proporre la realizzazione delle attrezzature previste dal Piano dei servizi, su aree di loro proprietà o di proprietà pubblica o specificamente asservite all'uso pubblico, a loro intero carico o in compartecipazione con l'Amministrazione Comunale o con altro ente.

Ai sensi dell'art. 9, comma 15, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., la realizzazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, diverse da quelle specificamente previste dal Piano dei servizi, non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano stesso ed è autorizzata previa deliberazione motivata del Consiglio Comunale.

Le aree del demanio sciabile sono, a tutti gli effetti, aree di interesse pubblico generale: con riferimento al precedente paragrafo la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale (nonché acquisizione di eventuali aree di sedime) per attività sportive di cui all'art. 82 (Demanio sciabile), diverse da quelle specificatamente previste dal piano dei



servizi non comporta l'applicazione della procedura di variante al piano dei servizi ed è autorizzata previa deliberazione del Consiglio Comunale.

### **Art. 65 Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico – S 1/4**

Nelle tavole del P.G.T. vengono individuate le aree destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico, di cui all'art. 9 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, classificate nel piano come aree "S", che costituiscono le aree di standard esistenti e di progetto, di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico i servizi e le attrezzature pubbliche realizzati mediante interventi diretti di iniziativa pubblica o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché servizi privati, di uso pubblico o di interesse pubblico, regolati da atto di asservimento o da regolamento d'uso, purché garantiscano lo svolgimento della relativa funzione a favore della popolazione residente e non residente eventualmente servita.

Non necessitano di condizioni di asservimento o regolamento d'uso i servizi tradizionali afferenti ad Istituti Religiosi, alle Amministrazioni Pubbliche, agli Enti pubblici o privati con finalità di assistenza socio-sanitaria o del settore dell'approvvigionamento energetico.

Sono consentite, in sede attuativa del Piano dei Servizi, permuta tra le diverse destinazioni d'uso per servizi senza ricorrere alla procedura di variante.

Le aree per attrezzature e servizi pubblici si distinguono in:

aree S1 – aree per l'istruzione;

aree S2 – aree a verde pubblico o ad uso pubblico;

aree S3 – aree per attrezzature di interesse generale;

aree S4 – aree a parcheggio.

L'edificabilità nelle aree "S" è stabilita dalle Disposizioni attuative del Piano dei servizi.

## CAPO 7 – AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONTROLLATA

### **Art. 66 Ambiti soggetti a trasformazione controllata - ATC**

Sono costituiti dai nuovi ambiti di trasformazione, come individuati dagli elaborati del Documento di piano, con destinazione mista, prevalentemente residenziale, e dai comparti confermati dal previgente PRG e non ancora attuati e/o per i quali non sono stati approvati piani attuativi ovvero non sono state sottoscritte le relative convenzioni urbanistiche.

Per i piani attuativi approvati e/o per i quali sono state sottoscritte le relative convenzioni prima della data di adozione delle presenti norme, si applicano i parametri urbanistici e le norme di attuazione previste nei piani e convenzioni medesimi, fino alla loro completa realizzazione. Sono comunque ammesse eventuali varianti ai piani convenzionati in recepimento dei parametri, della normativa, delle destinazioni d'uso, del Documento di piano.

Gli ambiti di trasformazione controllata sono individuati dal Documento di piano relativamente ai seguenti ambiti:

- residenziale prevalente – ATR;
- perequativo polifunzionale – ATP.

### **ATR**

#### 66.1 - Modalità di intervento

Gli ambiti ATRa/b/c ecc. sono assoggettati alla pianificazione attuativa di iniziativa privata.

Gli ambiti ATR1/2/3 ecc. sono assoggettati a titolo abilitativo diretto stante la ridotta dimensione territoriale.

In sede le destinazioni d'uso residenziali non possono essere inferiori al 60% della capacità edificatoria complessiva.

Le convenzioni relative all'attuazione dei piani esecutivi dovranno prevedere la cessione delle aree vincolate dal piano per attrezzature pubbliche che ricadano negli ambiti perimetrati o loro monetizzazione (secondo schede attuative), nonché di altre aree ed attrezzature, anche esterne al comparto, eventualmente occorrenti ai fini del rispetto della dotazione di aree per servizi pubblici minimi interni all'ambito prescritti dal PGT e dalla vigente legislazione, in ragione delle funzioni insediate, e delle aree di perequazione e compensazione.

Gli ambiti di trasformazione controllata ATR/a/b/c... sono assoggettati a piano attuativo unitario secondo le indicazioni della relativa Scheda attuativa allegata alle presenti norme nei limiti della capacità edificatoria massima stabilita al Titolo 3 dei Criteri attuativi del Documento di piano.

Può essere ammessa l'incentivazione premiale di cui ai Criteri Attuativi del Documento di piano nella misura massima del 15% della capacità edificatoria.

In sede di convenzionamento può essere richiesta una dotazione di servizi di qualità aggiuntivi rispetto le dotazioni minime previste per i servizi dalle presenti norme.

# PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



## 66.2 - Parametri edilizi

Il Documento di piano individua la capacità edificatoria massima assegnabile in sede di pianificazione attuativa in termini di indice massimo di edificabilità come recepito dalle presenti norme.

I parametri di ambito di dettaglio sono di seguito stabiliti :

It	Indice di fabbricabilità territoriale	mq/mq	predeterminato
<b>R</b>	Rapporto di copertura fondiario (massimo)	%	25
<b>Spd</b>	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	30
<b>H</b>	Altezza massima residenza	ml.	5,50 o predeterminata (ATRa 7,50 - ATRd 6.50)
<b>Dc</b>	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00
<b>Df</b>	Distanze minima tra fabbricati	ml.	10,00
<b>Ds</b>	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	5,00

E' ammessa la monetizzazione delle aree occorrenti per il rispetto della dotazione minima di aree per servizi interne all'ambito e/o comunque della dotazione prevista, ad esclusione di una quota per parcheggi non inferiore a mq. 6/ab., salvo che non ne sia prescritta la cessione diretta, nelle singole schede operative.

Per l'Ambito ATRa può essere consentita dall'A.C. l'allocazione di servizi pubblici o di uso pubblico all'interno dell'area destinata a VP-Verde Privato facente parte dell'ambito di trasformazione.

## 66.3 Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Le previsioni nei piani attuativi degli ambiti di trasformazione misti ovvero, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, dovranno prevedere la dotazione di servizi come indicato nelle schede operative del Documento di piano e comunque non inferiore a 18 mq / abitante per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro 150 mc. / abitante, 100 mq /100 mq di SIp per le destinazioni commerciali e terziarie e 10 mq /100 mq di SIp per le destinazioni produttive secondarie.

Per gli ambiti soggetti ad intervento diretto è predeterminata una quota di aree per servizi, calcolata sulla capacità insediativa ammessa con riferimento alle dotazioni minime di cui all'art. 5. E' facoltà dell'Amministrazione comunale richiederne la totale monetizzazione all'atto del rilascio del titolo abilitativo.

## 66.4 Premialità

Con piano attuativo è ammesso l'utilizzo di capacità edificatoria aggiuntiva premiale fino al massimo del 15% nel rispetto delle modalità di cui alle presenti norme ed agli eventuali obiettivi prioritari previsti nel Documento di piano e del Piano dei servizi.

Negli ambiti residenziali ATR, all'interno della quota premiale, è ammesso il trasferimento dei diritti edificatori esclusivamente per la compensazione di aree da cedersi gratuitamente alla pubblica amministrazione.

La capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione controllata è definita in sede attuativa all'interno degli indici quantitativi previsti dal Documento di piano che sono confermati dalle presenti norme. In sede di variante al Piano delle regole possono essere modificati i parametri edilizi qualitativi o relativi alle distanze ed alle altezze e destinazioni d'uso fermo restando la capacità insediativa determinata dal Documento di piano (in termini di capacità edificatoria massima).

La capacità edificatoria massima e i parametri edilizi (compresi gli edifici esistenti) sono i seguenti:

<b>It</b>	Indice territoriale	<b>mq/mq</b>	Art. 21 Criteri attuativi DP
<b>RC</b>	Rapporto di copertura fondiario	%	50
<b>Spd</b>	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	30
<b>H</b>	Altezza massima	<b>ml</b>	6,00

#### **ATP**

E' costituito da ambiti di trasformazione con destinazione artigianale, industriale e direzionale di servizio dell'attività, come individuati dagli elaborati del Documento di piano, a potenziamento del tessuto produttivo locale e per il trasferimento di attività esistenti nel tessuto edilizio consolidato.

#### 66.5 - Modalità di intervento

L'ambito ATPa è assoggettato alla pianificazione attuativa di iniziativa privata. L'attuazione potrà essere frazionata in più piani esecutivi funzionali previa presentazione di progetto planivolumetrico esteso all'intero comparto ed esecuzione delle opere di urbanizzazione con particolare riferimento alla viabilità di accesso .

L'ambito ATP1 è assoggettato ad intervento diretto stante la ridotta dimensione territoriale.

Sono ammesse residenze di servizio (aventi superficie utile nei limiti di mq. 60 di SIp per singola unità produttiva), nonché uffici e laboratori al servizio dell'attività.

Per gli ambiti soggetti ad intervento diretto è predeterminata una quota di aree per servizi, calcolata sulla capacità insediativa ammessa con riferimento alle dotazioni minime di cui all'art. 5. E' facoltà dell'Amministrazione comunale richiederne la totale monetizzazione all'atto del rilascio del titolo abilitativo.

#### 66.6 – Indici e parametri

Il Documento di piano individua la capacità edificatoria massima assegnabile in sede di pianificazione attuativa in termini di indice massimo di edificabilità come recepito dalle presenti norme.

I parametri di ambito di dettaglio sono di seguito stabiliti :

# PGT variante n.1

COMUNE DI CASTIONE DELLA PRESOLANA  
PROVINCIA DI BERGAMO



<b>RC</b>	Rapporto di copertura fondiario (massimo) ATP1	%	60
<b>RS</b>	Superficie coperta (massimo) ATPa (ex ambito del PRG)	mq.	5.000
<b>Spd</b>	Superficie permeabile drenante (fondiaria)	%	15
<b>H</b>	Altezza massima	ml.	8,50
<b>Dc</b>	Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà	ml.	5,00
<b>Df</b>	Distanza minima tra fabbricati	ml.	10,00
<b>Ds</b>	Distanza minima del fabbricato dalle strade	ml.	5,00

## 66.7 – Indici e parametri

Gli obiettivi di intervento sono contenuti nelle Schede attuative del Documento di piano.

## 66.8 – Dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico

Le previsioni nei piani attuativi degli ambiti di trasformazione ovvero, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, dovranno prevedere la dotazione di servizi come indicato nelle schede operative del Documento di piano e comunque non inferiore a 10 mq /100 mq di SIp per le destinazioni produttive secondarie.

## 66.9 – Premialità

Con piano attuativo è ammesso l'utilizzo di capacità edificatoria aggiuntiva premiale fino al massimo del 15% nel rispetto delle modalità di cui alle presenti norme ed agli eventuali obiettivi prioritari previsti nel Documento di piano e del Piano dei servizi.

Nell'ambito ATP, all'interno della quota premiale, è ammesso il trasferimento dei diritti edificatori esclusivamente per la compensazione di aree da cedere gratuitamente alla pubblica amministrazione.

## TITOLO 4 - TERRITORIO SOGGETTO A TRASFORMAZIONE LIMITATA

### CAPO 1 – CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI SOGGETTI A TRASFORMAZIONE LIMITATA

#### **Art. 67 Individuazione delle fasce di rispetto**

Le parti del territorio non soggette a trasformazione o soggette a trasformazione limitata per effetto dei vincoli amministrativi e vincoli di carattere paesaggistico ed ambientale e idrogeologico, sono così classificati e individuati nella cartografia di piano:

- Area di salvaguardia urbanistico-edilizia (infrastrutture sovracomunali);
- Area di salvaguardia urbanistico-edilizia (infrastrutture comunali);
- Aree ed immobili sottoposti a vincolo monumentale;
- Aree ed immobili sottoposti a vincolo paesaggistico ambientale;
- Zona archeologica del Castello;
- Usi civici;
- Piano Naturalistico Comunale;
- Rispetto stradale;
- Rispetto cimiteriale;
- Rispetto depuratori;
- Rispetto dai pozzi per acqua ad uso idropotabile;
- Rispetto delle linee di elettrodotti;
- Rispetto dei metanodotti;
- Rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore e sorgenti;
- Rete ecologica;
- Aree boscate;
- Area sciabile e area sciabile attrezzata;
- Perimetro centro abitato;
- Vincolo idrogeologico
- Osservatorio astronomico

#### **Art. 68 Area di salvaguardia urbanistico-edilizia (infrastrutture sovracomunali)**

Il potenziamento delle infrastrutture stradali sovracomunali (variante S.P. 671 opera in galleria) comportano nelle aree extra urbane l'applicazione del D.lgs 190/2002.

A tal fine si prevedono corridoi di salvaguardia, aventi una larghezza minima di ml. 50 (nella parte di viabilità di superficie) per lato strada, fermo restando le norme del Codice della strada.

Le aree di rispetto sono assoggettate ad opere di mitigazione ambientale e paesaggistica secondo previsioni del PGT (Norme di Tutela del Paesaggio e indicazioni V.A.S.).



Per la realizzazione/potenziamento di tali infrastrutture strategiche sovra comunali sono richiamati i criteri di cui alla DGR 3.12.2008, n. 8579 e dovranno venire realizzate una fascia boscata a verde pubblico o di uso pubblico di mitigazione ambientale e protezione acustica.

La realizzazione di tale fascia di mitigazione è a cura e spese degli enti realizzatori delle suddette infrastrutture, e dovrà essere prevista all'interno dei progetti definitivi ed esecutivi.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di salvaguardia sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

In via generale, e in via particolare in assenza dei livelli di progettazione previsti dalla legge, il vincolo di inedificabilità della "fascia di rispetto stradale", è espressione dell'attività pianificatoria della p.a. nei riguardi di una generalità di beni e di soggetti e non ha natura espropriativa, ma unicamente conformativa e di salvaguardia della programmazione urbanistica, indipendentemente dall'eventuale instaurazione di procedure espropriative. Conseguentemente entro tale fascia, le opere di trasformazione del territorio, laddove consentite dal PGT, possono essere ammesse a condizione che le stesse non siano indennizzabili in caso di esproprio, previa presentazione di adeguato atto unilaterale d'obbligo da parte del proprietario.

#### ***Art. 69 Area di salvaguardia urbanistico-edilizia (infrastrutture comunali)***

Le nuove infrastrutture stradali comunali comportano nelle aree extra urbane l'applicazione di un corridoio di salvaguardia, avente una larghezza minima di ml. 10 per lato strada, fino all'approvazione del progetto esecutivo delle suddette infrastrutture.

Per le nuove infrastrutture ciclopedonali comunali si prevede un corridoio di salvaguardia, avente una larghezza minima di ml. 2,00 per lato pista, fino all'approvazione del progetto esecutivo delle suddette infrastrutture.

Per la realizzazione di tali infrastrutture strategiche comunali sono richiamati i criteri di cui alla DGR 3.12.2008, n. 8579 e dovranno venire realizzate fasce alberate di mitigazione ambientale e protezione acustica.

La realizzazione di tale fascia di mitigazione è a cura e spese degli enti realizzatori delle suddette infrastrutture, e dovrà essere prevista all'interno dei progetti definitivi ed esecutivi.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di salvaguardia sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

#### ***Art. 70 Aree ed immobili sottoposti a vincolo monumentale***

Sugli immobili sottoposti a vincolo monumentale di cui agli art. 21 e 22 del D.lgs n. 42/2004, gli interventi sono assoggettati ad autorizzazione del Ministero dei Beni Culturali. Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica e in relazione al contesto nel caso di aree già edificate.

#### ***Art. 71 Aree ed immobili sottoposti a vincolo paesistico - ambientale e naturalistico***



Sulle aree assoggettate a vincolo paesaggistico e ambientale di cui alla seguente tabella, gli interventi sono assoggettati ad autorizzazione paesaggistica di cui al D.lgs n. 42/2004.

Gli interventi ammessi, nel rispetto dei parametri edilizi di zona, devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica e in relazione al contesto nel caso di aree già edificate.

Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera c)	-Valle Rovetta o Valleggia torrente Gera nel tronco superiore (cod. 16160312); -Torrente del Varo (cod. 16160317); - Torrente Gera o Val dei Mulini (cod. 16160316); -Torrente Calcajola o dei Mulini e Presolana o Valle Borsa (cod. 16160314); - Torrente Campello (cod. 16160315).
Territori alpini e appenninici D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera d)	Le montagne per la parte eccedente i 1600 metri sul livello del mare per la catena alpina
Parchi e riserve nazionali e regionali D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera f)	Parco delle Orobie Bergamasche
Ambiti di particolare interesse ambientale Art. 17 delle NTA del PTR	“Si definiscono di elevata naturalità quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata”.
Bellezze d'insieme D.Lgs. 42/04, art. 136, comma 1, lettere c) e d)	- Zona intorno al Santuario di Lantana - Zona di piazza Roma e area antistante nel comune di Castione della Presolana; -Zona salto degli sposi.
Bosco D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera g)	Territori coperti da foreste e boschi
Usi Civici D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera h)	Le zone gravate da usi civici
Zone archeologiche D.Lgs. 42/04, art. 142, comma 1, lettera m)	- Zona archeologica del Castello;



## Aree con vincolo paesaggistico-ambientale

Sulle aree sottoposte a vincolo paesaggistico - ambientale di cui all'art. 157, comma 1, lett. C) del D.lgs n. 42/2004, gli interventi sono assoggettati ad autorizzazione del Ministero dei Beni Culturali e ad autorizzazione paesaggistica.

In cartografia di piano è individuata un'area agricola, denominata "Area Archeologica del Castello", interessata da scavi archeologici entro la quale sono ammesse strutture coperte prettamente di servizio a tale indagine ed attività, previa autorizzazione della Soprintendenza Archeologica.

Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica.

La valenza ecologica, paesistica e ambientale degli elementi e degli ambiti individuati costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva e pre-condizione all'uso ed alle trasformazioni territoriali. Le modalità di intervento ammesse negli ambiti e per gli elementi individuati sono disciplinate in base ai principi di valorizzazione e riqualificazione contenuti nella Carta del paesaggio e valgono per tutto il territorio comunale.

La valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento e il ripristino dei caratteri fondamentali originari degli ambiti e degli elementi individuati.

La riqualificazione riguarda il recupero del territorio in un'ottica di rispetto e valorizzazione dei beni e dei diversi contesti territoriali che potenzialmente rappresentano una risorsa in termini paesistico - ambientale nonché il mantenimento di un equilibrato rapporto fra aree edificate e territorio libero, attraverso il riordino delle frange urbane, il ripristino dei degradi artificiali e naturali, l'arricchimento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio.

## Aree protette con vincoli Rete Natura 2000

Vi è l'obbligo di sottoporre ogni intervento che interessi i Siti Rete Natura 2000, a preventiva procedura di Valutazione di Incidenza, ai sensi della DGR n. 14106/2003; nonché l'ottemperanza degli obiettivi, delle misure di conservazione e dei divieti, con particolare riferimento ai limiti definiti in materia di viabilità, definiti dalla DGR n. 8/9275 dell'8 aprile 2009 e dei contenuti dei Piani di Gestione dei siti di interesse.

Ogni azione progettuale che, ancorché esterna, dovesse interessare anche indirettamente i Siti Rete Natura 2000, dovrà essere sottoposta a verifica degli Enti gestori, per valutare la necessità di sottoporla a Valutazione di Incidenza preliminarmente alla sua realizzazione (fatte salve le procedure di esclusione e/o semplificate) .

L'eventuale previsione di una pista da enduro, qualora dovesse interessare i territori interni o in prossimità (entro una fascia di 1000 m - come per appostamenti fissi di caccia) ai Siti Rete Natura 2000, dovrà essere sottoposta a specifica procedura di valutazione di incidenza, e costituirà variante di Piano da sottoporre alle valutazioni previste dalla vigente normativa.

Sulle aree assoggettate a vincolo naturalistico di cui ai siti di Rete Natura 2000, gli interventi sono assoggettati alle norme delle Direttive Habitat 92/43/CEE ed Uccelli 2009/147/CEE (ex 79/409/CEE) e delle relative norme di recepimento attuativo regionali e nazionali.

Gli interventi ammessi, nel rispetto dei parametri edilizi di zona, devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche naturalistiche esistenti.

RETE NATURA 2000
SIC - Siti di importanza comunitaria_ Val Sedornia - Val Zurio - Pizzo della Presolana
ZPS - Zone a protezione speciale_ Parco Orobie Bergamasche

#### PLIS - Parco Locale di interesse Sovracomunale del Monte Varro

In cartografia di piano viene individuata quale Parco Sovracomunale del Monte Varro un'area di rilevanza ambientale e naturalistica (PLIS Monte Varro).

Tale area è destinata alla conservazione attiva e passiva di speci animali e vegetali, di associazioni vegetali, di biotopi, di formazioni geologiche, di valori scenici e panoramici, alla promozione ed allo sviluppo della attività agro – silvo - zootecniche ed alla fruizione turistica, ricreativa ed educativa compatibili con gli ecosistemi naturali.

Sono fatti salvi gli interventi di regimazione idraulica finalizzati ad arginare i fenomeni di erosione e al recupero ambientale delle aree interessate dall'erosione stessa. Per la progettazione di tali interventi dovrà essere applicata la direttiva di cui alla DGR 29 febbraio 2000 n. 6/ 48740 "Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica".

Nell'ambito di tale area (PLIS Monte Varro) non sono consentiti:

- la costruzione di recinzione della proprietà se non con siepi salvo le recinzioni temporanee a protezione delle aree di nuova piantagione e quelle di stretta pertinenza dei fabbricati esistenti;
- la chiusura di sentieri pubblici o di uso pubblico;
- l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi natura: è ammesso esclusivamente il deposito temporaneo di materiali o prodotti direttamente pertinente alla conduzione del fondo;
- l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura esclusa la segnaletica per il servizio del parco;
- l'esercizio di attività sportive comportanti l'uso di mezzi motorizzati nonché il transito motorizzato fatta eccezione per i mezzi di servizio e di emergenza, per quelli occorrenti all'attività agricola e forestale e per l'accesso alle proprietà private;
- l'apertura di nuove cave o la riattivazione di cave esistenti;
- l'attivazione di discariche di qualunque tipo;
- la formazione di derivazioni dalle acque pubbliche;
- l'apertura di nuove strade e l'ampliamento di quelle esistenti;
- l'allestimento di campeggi al di fuori delle aree ove sono espressamente previsti;
- ogni tipo di esercitazione a fuoco con armi pesanti o leggere e l'accensione di fuochi.



- Per i complessi boscati e vegetazionali si applica la disciplina stabilita dalla legge regionale 31/2008.

### Rete ecologica comunale

La cartografia di piano individua in tema di natura e biodiversità il sistema delle aree protette a diverse tipologie tra le quali i varchi da mantenere costituenti la rete ecologica comunale (REC), che recepisce e integra la rete ecologica regionale (RER) e provinciale (REP).

Gli interventi ammessi devono essere orientati alla connessione tra gli agenti naturali e allo scambio della biodiversità prevedendo opportune opere di salvaguardia ambientale come previste dall'abaco morfologico paesaggistico – PR2 a cui si rimanda.

### Parco Regionale delle Orobie Bergamasche

All'interno del Parco Regionale delle Orobie Bergamasche, istituito con legge regionale 15 settembre 1989, n. 56 e successive modificazioni, il cui perimetro è inserito nella cartografia di Piano, si applicano le norme del Piano Territoriale di Coordinamento e del Piano Naturalistico del Parco e in mancanza le norme di salvaguardia previste dalla citata legge.

### Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità – art. 17 della NTA del PTR

Per le parti di territorio comunale interessate dalla trasformazione del PGT e individuate nel PTR quali "ambiti di elevata naturalità" (tav. PR.5) valgono le prescrizioni di cui all'art. 17 delle NTA del Piano territoriale regionale.

### ***Art. 72 Piano Naturalistico Comunale (PNC)***

Al PGT è allegato quale sua parte integrante il Piano Naturalistico Comunale (PNC), elaborato dal Comune in collaborazione con il Parco delle Orobie Bergamasche; esso interessa la porzione di territorio comunale all'interno del perimetro del Parco e si propone la protezione, la cura, il risanamento, il miglioramento e lo sviluppo dei beni naturali.

La generale disciplina del PNC, contenuta nel TITOLO 4 dei Criteri Attuativi del Documento di Piano, si applica altresì agli ambiti normati dal PR secondo le disposizioni ivi contenute, che continuano ad applicarsi anche dopo l'intervenuta decadenza del DP ex art 8 comma 4 della LR 12/2005.

Al Piano delle Regole è allegata la Carta delle Valutazioni del PNC, come definita all'art 25 dei criteri attuativi del DP.

Le modificazioni della Carta delle Valutazioni del PNC sono sottoposte alla generale disciplina delle varianti al PR, previo parere obbligatorio dell'Ente gestore del Parco.

### ***Art. 73 Zone destinate alla viabilità stradale e relative fasce di rispetto***

Le fasce di rispetto stradale e le zone dedicate alla mobilità sono destinate alla conservazione e alla protezione della viabilità esistente e alla creazione del nuovo assetto viario.

Le fasce di rispetto stradale e le zone per la mobilità destinate alla viabilità comprendono:

- 1) le strade;
- 2) le intersezioni;
- 3) i parcheggi;
- 4) le fasce di rispetto e le aree per impianti carburanti e relative attrezzature.

L'indicazione grafica delle strade, delle intersezioni e dei parcheggi di nuova costruzione previsti dal P.G.T. ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera.

1) *Le strade*

Ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive integrazioni e modificazioni – le strade sono classificate come segue:

- Tipo A: Autostrada;
- Tipo B: Strada extraurbana principale;
- Tipo C: Strada extraurbana secondaria
- Tipo E: Strada urbana di quartiere;
- Tipo F: Strada locale.

Per quanto non definito nel presente articolo valgono le indicazioni, e le descrizioni di cui allo stesso art. 1 D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive integrazioni e correzioni (D.Lgs 10 settembre 1993, n. 360).

Nessun accesso privato potrà essere aperto direttamente dalle aree che fronteggiano la strada in violazione alle norme e alle indicazioni delle tavole di P.G.T.

Le strade di nuova edificazione dovranno essere, in via generale, alberate.

Per la messa a dimora di alberi e siepi lungo le strade si dovrà far riferimento ai limiti imposti dal D.P.R. n. 495/92 e successive modifiche.

Per le zone da attuare con piano esecutivo le nuove immissioni previste verranno regolamentate in sede di presentazione del progetto, qualora non siano previste dalle Tavole del P.G.T.

2) *Le intersezioni*

Nelle intersezioni devono essere rispettate le "zone di visibilità" per l'avvistamento reciproco dei veicoli da e per i rami dell'intersezione medesima; il raggio di curvatura della carreggiata deve essere proporzionato al tipo di veicoli che vi possono transitare, alle dimensioni della carreggiata e al tipo di regolamentazione della circolazione (senso unico o doppio senso di marcia).

3) *I parcheggi*

I parcheggi pubblici della rete stradale urbana o extraurbana, sono riportati nelle tavole del Piano dei Servizi.

In sede di progettazione della rete stradale principale e primaria possono essere previsti nuovi parcheggi nelle aree di rispetto stradale.

4) *Le fasce di rispetto e le aree per impianti carburanti e relative attrezzature*



Le fasce di rispetto sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti di carreggiate, parcheggi pubblici a raso, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde pubblico o di uso pubblico e servizi pubblici connessi, sistemazioni a verde privato, e conservazione dello stato naturale. Sono inoltre ammessi, previa approvazione degli enti competenti:

- cabine di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- impianti per la distribuzione del carburante e edifici a servizio della mobilità.

Le fasce di rispetto indicate graficamente nelle tavole del P.G.T. hanno valore indicativo. In ogni caso valgono le prescrizioni del nuovo Codice della Strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive modifiche e integrazioni) e dal Regolamento di Esecuzione e di Attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e successive modifiche e integrazioni).

Il limite delle fasce di rispetto equivale al limite di edificabilità, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme particolari di zona ed in relazione all'individuazione del perimetro del centro abitato.

Laddove specificatamente classificate nelle tavole di piano le aree di rispetto, pur rimanendo comunque inedificate, fanno parte della superficie fondiaria o territoriale di intervento ai fini del calcolo degli indici e parametri urbanistici ed edilizi. Allo stesso modo le aree di rispetto fanno parte della superficie di intervento e rientrano nella zona agricola cui appartiene l'azienda oggetto di intervento.

Sono sottoposte a salvaguardia, ai sensi della Normativa del PTCP, i tracciati della rete provinciale e di interesse sovra comunale dei percorsi ciclabili, indicati nel Piano delle piste ciclopedonali e rappresentati nella Carta delle tutele e delle salvaguardie.

In particolare, in prossimità degli incroci con le altre infrastrutture della mobilità non devono verificarsi interruzioni o costituirsi barriere alla continuità delle piste ciclabili al fine di garantirne una adeguata funzionalità.

Le distanze da rispettare dal confine stradale per la realizzazione di recinzioni, per le piantumazioni sono specificate dall'art. 26, D.P.R. 495/1992.

Le cabine contenenti impianti tecnologici devono rispettare dal confine stradale, all'esterno del centro abitato, la distanza minima di 3,00 m così come previsto dall'art. 29, D.P.R. 495/1992.

I manufatti e le installazioni private poste all'interno della fascia di rispetto stradale, che presentano uno sviluppo in altezza (alberi, tralicci, antenne, ecc.), devono essere posizionati ad una distanza dal confine stradale superiore all'altezza degli elementi stessi, al fine di evitare eventuali cadute sulla sede stradale (cosiddetto "principio del ribaltamento").

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c), dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

In via generale, e in via particolare in assenza dei livelli di progettazione previsti dalla legge, il vincolo di inedificabilità della "fascia di rispetto stradale", è espressione dell'attività pianificatoria della p.a. nei riguardi di una generalità di beni e di soggetti e non ha natura espropriativa, ma unicamente conformativa e di salvaguardia della programmazione urbanistica, indipendentemente dall'eventuale instaurazione di procedure espropriative.

Conseguentemente entro tale fascia, le opere di trasformazione del territorio, laddove consentite dal PGT, possono essere ammesse a condizione che le stesse non siano indennizzabili in caso di esproprio, previa presentazione di adeguato atto unilaterale d'obbligo da parte del proprietario.

#### ***Art. 74 Zona di rispetto cimiteriale***

La zona di rispetto cimiteriale comprende le aree di rispetto delle attrezzature cimiteriali, nelle quali non è ammessa alcuna nuova edificazione sia fuori terra che interrata nel rispetto del R.R. n.6/2010. Nella zona di rispetto cimiteriale è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo.

Sono ammessi esclusivamente opere complementari alle attrezzature cimiteriali:

- parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde;
- piccoli chioschi, a titolo provvisorio, per le attività di servizio al cimitero;
- locali tecnici con esclusione della presenza di persone;
- servizi igienici a servizio della struttura.

Sono altresì ammesse le opere di urbanizzazione necessarie per l'accesso e la sosta sia ciclo-pedonale che veicolare.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

#### ***Art. 75 Zona di rispetto depuratori***

La zona di rispetto dai depuratori pubblici o privati è di almeno 100 ml. salvo deroghe dell'Autorità sanitaria.

In tale fascia di rispetto non sono ammesse costruzioni, salvo le opere di mitigazione dell'inserimento paesistico, di manutenzione o ampliamento dell'impianto stesso.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b), c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

#### ***Art. 76 Zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile***

Le zone di rispetto ai pozzi per acqua ad uso idropotabile, individuate nella cartografia di piano sono da intendersi quali fasce di tutela delle risorse idriche riferite alle acque destinate al consumo umano, che, per il territorio in esame si riferiscono ai pozzi dell'acquedotto comunale.

Le zone di rispetto di cui al precedente comma, generalmente, devono avere un'estensione di ml. 200 rispetto al punto di captazione, salvo le deroghe consentite (vedi cartografia) per i pozzi comunali; per tali zone valgono le prescrizioni dell'art. 6 del D.P.R. 24 maggio 1988, n.236, dell'art. 94 del d.lgs. 152/2006 e della dgr. 7/12693/2003.

#### ***Art. 77 Fascia di rispetto delle linee di elettrodotti***



Per i limiti edificatori, in prossimità degli impianti e nelle aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee elettriche aeree ad alta tensione, riportate nella cartografia di piano, va rispettata la seguente normativa di riferimento:

- D.M. 21 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee elettriche aeree esterne;
- L. 22 febbraio 2001, n.36, legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- D.P.C.M. 08 luglio 2003, recante limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 HZ) generati dagli elettrodotti;
- Circolare del Ministero dell'Ambiente 15 novembre 2004 prot. DSA/2004/25291, recante la metodologia di calcolo provvisoria per la determinazione delle fasce di rispetto di cui all'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003.

Per le linee a tensione inferiore a 132 kV le distanze dei fabbricati sono quelle indicate dalla norma CEI 11-4, per le linee aeree e dalla norma CEI 11-17, per le linee sotterranee.

In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità delle linee elettriche, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accesi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione degli enti gestori delle linee.

In tal caso per le nuove costruzioni di edifici o luoghi destinati a permanenza di persone non inferiore alle 4 ore, l'Amministrazione Comunale può richiedere agli enti gestori il calcolo mirato delle "fasce di rispetto" in corrispondenza delle specifiche campate di linea interessate, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1 del Decreto del Ministero dell'Ambiente e Tutela del Territorio e del Mare del 29.5.2008 (in G.U. del 5.7.2008).

In cartografia di piano sono indicate le "distanze di prima approssimazione" (Dpa) relative a ciascun lato dell'asse di percorrenza degli elettrodotti, determinate secondo le indicazioni del paragrafo 5.1.3 del Decreto MATT 29.5.2008.

### ***Art. 78 Fasce di rispetto dei metanodotti***

Sono vietate nuove costruzioni nelle aree comprese nelle fasce di rispetto dalle condotte di 1° specie dei metanodotti, come indicativamente individuate nella cartografia di piano, secondo quanto stabilito dalle norme di sicurezza di cui al D.M.I. 24 novembre 1984 e successive modificazioni. Per le reti di distribuzione del gas metano e relative cabine di decompressione valgono le norme specifiche di settore.

### ***Art. 79 Fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore e sorgenti***

Le fasce di rispetto dai corsi d'acqua del reticolo idrico minore e sorgenti sono riportate nella cartografia di piano e in particolare nello Studio RIM quale piano di settore che integra il PGT.

Al di fuori del centro abitato o dalle fasce di rispetto individuate in cartografia di piano, i nuovi edifici dovranno mantenere una distanza minima di ml. 10,00 dal reticolo idrico.

Per le attività vietate o soggette ad autorizzazione all'interno di tali fasce di rispetto si rimanda al Regolamento dell'attività di polizia idraulica comunale, contenuto nel suddetto piano di settore.



Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi interventi di cui alla normativa del RIM.

In cartografia di piano è individuata la fascia di rispetto dalle sorgenti entro la quale non è consentita alcuna trasformazione del suolo salvo per le opere di interesse pubblico o prevenzione idrogeologica.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto delle sorgenti sono ammessi interventi di cui alla lett. a), b) e c) dell'art. 27, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

#### **Art. 80 Rete ecologica**

Il piano dei servizi individua la rete ecologica comunale in recepimento del PTR e del PTCP, oltre ad integrazioni a livello locale, dettando i relativi criteri di salvaguardia.

Sono comunque richiamate le modalità di cui all'Abaco morfologico e paesaggistico – PR2.

#### **Art. 81 Aree del Piano di Indirizzo Forestale (PIF)**

Il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Comunità Montana della Val Seriana, ai sensi della L.R. 27/2004, ha natura prevalente e prescrittiva rispetto al PGT.

In cartografia di piano sono individuate, quale elemento vincolistico, le aree inserite nel PIF. Tale individuazione a carattere ricognitivo non preclude ad eventuali varianti o verifiche di dettaglio determinate dalla C.M. e/o dall'Amministrazione Provinciale di Bergamo senza necessità di modificazione della cartografia di PGT.

In tali aree non è ammessa edificazione o trasformazione del bosco e il taglio delle essenze deve essere autorizzato, secondo quanto previsto dalle Norme di attuazione del PIF.

#### **Art. 82 Demanio sciabile**

Il PGT individua ai sensi dell'art. 16 della L.R. 8 ottobre 2002 le aree sciabili, le aree sciabili attrezzate e le piste, che costituiscono le superfici nell'ambito delle quali la Comunità Montana autorizza l'apprestamento di una o più piste destinate alla pratica degli sport sulla neve. Tali ambiti costituiscono l'area sciabile attrezzata comprendente anche gli impianti di risalita e gli impianti di innevamento.

La realizzazione di bacini idrici, così come nuove realizzazioni di tipo tecnologico ed impiantistiche, solo se finalizzati alle attività di conduzione agro-silvo-pastorale o alla funzione e all'organizzazione dell'attività turistica, potranno essere ammessi, ad esclusione degli ambiti di cui all'art. 17 del PTPR per i quali sono ammessi solo se in progetti, piani di settore o piani particolareggiati di iniziativa sovracomunale predisposti di concerto con la provincia, nel rispetto della normativa e degli strumenti di pianificazione provinciali e regionali. E' fatta salva la possibilità di eseguire interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria dei bacini idrici e degli impianti tecnologici esistenti, nel rispetto del regime vincolistico dei luoghi.

In tali ambiti è ammessa la ristrutturazione e l'ammodernamento degli impianti di risalita esistenti, la realizzazione di nuove piste, di nuovi impianti e delle relative stazioni, e la realizzazione di attrezzature sportive all'aperto.



Si intendono parte della stazione i locali per i macchinari, la biglietteria, i servizi igienici, i depositi per attrezzi nonché i vani indispensabili al personale necessario alla conduzione dell'impianto con divieto di ogni altra destinazione d'uso ed in particolare di abitazioni e di strutture ricettive ad esclusione di quanto previsto degli articoli 18 e 19 delle disposizioni attuative del Piano dei Servizi.

La realizzazione di nuove piste e/o la modifica delle esistenti nonché di nuovi impianti di risalita, oltre a quanto previsto dalle norme vigenti, dovrà essere preceduta da specifici studi geologici e vegetazionali – naturalistici - paesistici, redatti da tecnici abilitati, che verifichino la compatibilità ambientale degli interventi prevedendo adeguati interventi di compensazione ambientale, per l'inserimento paesistico e per la sicurezza che dovranno essere realizzati contestualmente alla formazione della pista e dei relativi impianti.

Il Piano dei servizi potrà prevedere che le aree sciabili possano essere valorizzate per ulteriori attività sportive compatibili anche al di fuori delle stagioni invernali con la finalità di incentivare il turismo e le attività sportive pubbliche e private di uso pubblico accreditabili mediante convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Sono assoggettate al vincolo espropriativo o di servitù all'uso pubblico le aree effettivamente utilizzate, all'interno del perimetro del demanio sciabile, per gli sport invernali ed estivi come ammessi dal presente articolo.

Eventuali nuove previsioni, di cui non si ha specifico riferimento pianificatorio nell'attuale proposta di PGT, costituiranno variante di Piano da sottoporre alle valutazioni previste dalla vigente normativa.

### ***Art. 83 Perimetro del centro abitato***

La cartografia di piano individua, ai sensi del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e della Circolare Ministero LL.PP. del 29.12.1997, n. 6709/97, il perimetro del centro abitato ai fini della determinazione delle fasce di rispetto stradale. Tale perimetro è sempre modificabile, previa deliberazione di Giunta Comunale, senza che ciò comporti variante al Piano delle regole.

### ***Art. 84 Vincolo idrogeologico***

In ambiti soggetti a vincolo idrogeologico e forestale (R.D. 3267/1923 e L.R. 31/2008), qualsiasi intervento (compreso il cambio colturale, disboscamento, movimentazione terreno, trasformazione di bosco ceduo, ecc.), è subordinato a specifica autorizzazione rilasciata dall'autorità forestale territorialmente competente.

### ***Art. 85 Osservatorio astronomico***

La finalità della L.r. 27 marzo 2000 n.17 "Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso di illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso" è quella di ridurre sul territorio regionale l'inquinamento luminoso ed i consumi energetici che da esso derivano.

Con la DGR 11.12.2000 n. 7/2611 la Regione Lombardia ha individuato le fasce di protezione degli Osservatori esistenti sul territorio regionale.

All'interno del territorio comunale è presente l'osservatorio astronomico denominato "Presolana" che contempla una fascia di rispetto di 10 km all'interno della quale valgono le misure di salvaguardia e contenimento dell'inquinamento luminoso di cui alle suddette norme e delle norme del PRIC vigente.



## **TITOLO 5 - TERRITORIO NON SOGGETTO A TRASFORMAZIONE**

### **CAPO 1 - CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE**

#### ***Art. 86 Classificazione degli ambiti non soggetti a trasformazione***

Le parti del territorio non soggette a trasformazione per effetto dei vincoli a carattere idrogeologico e paesaggistico, sono così classificate e individuate nella cartografia di piano:

- aree coincidenti con il reticolo idrico;
- aree che rientrano nella classe di fattibilità geologica 4;
- aree che rientrano nella perimetrazione delle limitazioni del piano di indirizzo forestale.

#### ***Art. 87 Prescrizioni per gli ambiti non soggetti a trasformazione***

Per gli ambiti non soggetti a trasformazione individuati in cartografia di piano valgono le norme relative alle fasce di rispetto.

Entro tali ambiti è esclusa ogni nuova edificazione salvo opere ed interventi di prevenzione e protezione idrogeologica e bonifica dei siti contaminati e il ripristino o mantenimento dell'attività culturale agricola.

Sono ammessi interventi di tipo infrastrutturale (ponti, paratoie, canaline di irrigazione, servizi a rete) con le modalità di cui all'Abaco morfologico del paesaggio PR.2.

## TITOLO 6 - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

### CAPO 1 - CONTENUTI E DISPOSIZIONI PARTICOLARI

#### ***Art. 88 Installazione di impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione***

Gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione, ove non esclusi, per esigenze paesistico-ambientali, dalle norme specifiche delle diverse zone, sono soggetti a controllo paesistico dell'inserimento in rapporto alle presistenze e al contesto e sono ammessi solo in posizioni con il minore impatto visivo possibile dei manufatti, evitando superfici metalliche riflettenti e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

Per tali interventi si dovrà attenersi ai criteri dettati dal P.T.P.R. (volume 7, capitolo 3) e a quanto indicato nella D.G.R. 11 dicembre 2001, n. VII/7351 come recepiti dal PTR vigente.

#### Localizzazioni consentite:

- Nelle "aree di particolare tutela" comprese entro il limite di 100 m dal perimetro di proprietà di asili e scuole, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazione e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/05/2001, n. 11 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 300w;
- Nelle aree all'interno del TUC, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/05/2001, n. 11 ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori di antenna superiore a 1.000w;
- Nelle aree all'esterno del TUC, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla L.R. 11/05/2001, n. 11.

Nelle zone agricole sono consentiti gli interventi di installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione solo in posizioni compatibili con le esigenze paesistico-ambientali e tali da non determinare alcun rischio di inquinamento elettromagnetico.

#### ***Art. 89 Rapporti di natura civilistica tra lotti confinanti***

Tutte le norme e le previsioni del PGT hanno efficacia fatti salvi tutti i diritti e le servitù di terzi, attive e passive, formatesi e/o definite a vario titolo sui singoli lotti e proprietà e nei rapporti tra i singoli lotti ed i lotti ad essi confinanti.

Pertanto le norme del PGT, in particolare le presenti norme del Piano delle regole, non costituiscono né si configurano come elementi derogatori rispetto a tali situazioni.

Allo stesso modo gli atti autorizzativi rilasciati in osservanza alle presenti norme non si configurano come derogatorie dei diritti tra terzi intendendosi con validità conformativa, nel



rispetto dei diritti medesimi, ogni dichiarazione effettuata in sede di presentazione delle domande dei suddetti atti autorizzativi.

In tal senso il richiedente l'atto autorizzativo edilizio dovrà presentare contestuale dichiarazione e/o autorizzazione da parte dei terzi interessati, munita di autentica della firma secondo le normative vigenti.

### ***Art. 90 Deroghe***

Ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, la deroga alle presenti norme, nei casi di cui ai successivi commi, è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal piano delle regole, dal piano dei servizi e dai piani attuativi.

La deroga può essere assentita anche 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.

### ***Art. 91 Varianti al Piano delle regole***

Le previsioni del Piano delle regole sono sempre modificabili, anche in ragione di una diversa definizione e individuazione delle zone e dei parametri da questi stabiliti.

Il Piano delle regole non potrà modificare gli assetti quantitativi predeterminati e regolamentati dal Documento di piano in quanto obiettivi dello stesso relativi ai nuovi ambiti di trasformazione controllata (ATC) aventi capacità edificatoria massima, fatto salvo per la definizione dei parametri edilizi e le norme di dettaglio tipo-morfologiche.

Non sono considerate varianti al piano delle regole le rettifiche ai perimetri di ambiti in sede di rilievi e aggiornamenti cartografici particolareggiati e le rettifiche di cui all'art. 13, comma 14-bis della L.R. n. 12/2005.

### ***Art. 92 Prevalenza***

In caso di discordanza tra le presenti norme e quelle del Documento di piano, prevalgono quelle del Piano delle Regole. Per altre definizioni e parametri urbanistico/edilizi non definiti nel Documento di piano, si deve fare riferimento al Piano delle Regole.

### ***Art. 93 Utilizzazione di aree e costruzioni in contrasto con il piano di governo del territorio***

L'uso di terreni che risulti in atto alla data di approvazione del PGT che sia in contrasto con previsioni degli atti del PGT può essere mantenuto sino all'approvazione dei progetti, del piano attuativo, dell'atto di programmazione negoziata o del progetto di opera pubblica che dia esecuzione alle suddette previsioni.

Le costruzioni, che contrastino con le previsioni o le prescrizioni degli atti del PGT, che risultino esistenti alla data dell'adozione del PGT, possono costituire oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo; detta facoltà può essere esercitata solo sino all'approvazione dei progetti, del piano attuativo o del progetto di opera pubblica che dia attuazione agli atti del PGT.

***Art. 94 Componente geologica, idrogeologica e sismica***

Gli elaborati relativi all'assetto geologico, idrogeologico e sismico, allegati e richiamati come parte integrante dei Criteri attuativi del Documento di Piano sono recepiti integralmente dalle presenti norme, e costituiscono la documentazione di riferimento per la Componente geologica, idrogeologica e sismica (D.G.R. n. 8/1566 del 22/12/2005 D.G.R. n. 8/7374 del 28/05/2008 in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005).