



COMUNE DI

# CASTIONE DELLA PRESOLANA

PROVINCIA DI BERGAMO

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### VARIANTE 2020

ADOZIONE  
APPROVAZIONE

deliberazione del C.C. n. 15 del 29 giugno 2021  
deliberazione del C.C. n. 5 del 18 febbraio 2022

## PIANO DELLE REGOLE

allegato

### Norme Tecniche di Attuazione

data: 18 febbraio 2022

Modificato a seguito delle osservazioni e dei pareri degli Enti

progetto urbanistico

arch. Marco Tomasi  
arch. Francesco Perlini

studio geologico - VAS

ERA soc. coop. - dott. Umberto Locati

all. **R1**

<b>PIANO DELLE REGOLE.....</b>	<b>2</b>
1. Elementi costitutivi del Piano delle Regole.....	2
2. Articolazione del territorio comunale.....	2
3. Definizioni.....	2
4. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini.....	3
5. Destinazioni d'uso.....	3
6. Cambio di destinazione d'uso.....	6
7. Esame paesaggistico dei progetti.....	6
8. Carta del consumo del suolo.....	6
9. Tessuto Urbano Consolidato.....	7
10. Aree di interesse archeologico.....	7
11. Aree a tutela di beni storico-culturali e paesaggistici.....	7
12. Strade e percorsi storici.....	7
13. Edifici di valore storico e architettonico esterni ai centri storici.....	7
14. Gradi d'intervento per gli edifici di valore storico e architettonico.....	8
15. Tutela dei parchi e dei giardini delle ville e delle residenze di villeggiatura.....	9
16. Ambiti di esclusione del recupero dei sottotetti.....	10
17. Piani Attuativi.....	10
18. Zona R1: centri storici.....	10
19. Zona R2: residenziale esistenti.....	11
20. Zona R3: residenziale consolidate.....	12
21. Zona R4: piani attuativi residenziali vigenti.....	12
22. Zone R5A e R5B: residenziali di completamento.....	12
23. Zona T: turistico alberghiera.....	12
24. Verde Privato.....	13
25. Zona P1: produttivo.....	13
26. Zona P2 depositi all'aperto.....	14
27. Interventi Specifici.....	14
28. Esercizi commerciali di vicinato.....	18
29. Insediamenti produttivi esistenti all'esterno delle zone produttive.....	18
30. Il sistema ambientale.....	19
31. Tutela del sistema ambientale.....	19
32. Strade e percorsi veicolari nel sistema ambientale.....	20
33. Edifici esistenti nel sistema ambientale.....	20
34. Nuova edificazione nel sistema ambientale.....	21
35. Strutture accessorie nel sistema ambientale.....	23
36. Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.....	24
37. Piano d'Indirizzo Forestale (PIF).....	24
38. Piano Naturalistico Comunale (PNC).....	24
39. Fascia di rispetto dell'Osservatorio astronomico Presolana.....	24
40. Superficie minima degli alloggi.....	24
41. Norma transitoria: abaco.....	25
42. Norma transitoria: recinzioni.....	25
Allegati.....	26

## **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

### **PIANO DELLE REGOLE**

#### **1. Elementi costitutivi del Piano delle Regole**

Sono elementi costitutivi del Piano delle Regole oltre alle presenti norme le tavole:

- tav.R2, R3, R4 - Piano delle Regole di progetto - scale 1:10.000, 1:5.000 e 1:2.000;
- tav.R5 - Centri e nuclei storici;
- tav.R6 - Tessuto Urbano Consolidato;
- tav.R7 - Elementi dello stato di fatto e di diritto dei suoli;
- tav.R8 - Elementi della qualità dei suoli liberi.

In caso di contrasto fra le tavole di diversa scala prevale la tavola di maggior dettaglio.

#### **2. Articolazione del territorio comunale**

Il territorio comunale è articolato nei seguenti sistemi:

- sistema insediativo
- sistema ambientale
- servizi ed infrastrutture
- ambiti di trasformazione.

Il sistema insediativo si articola nelle seguenti zone:

- R1 - centri e nuclei storici;
- R2 - residenziale esistente;
- R3 - residenziale consolidato;
- R4 - piani attuativi residenziali vigenti;
- R5A e R5B - residenziale di completamento;
- T - turistico alberghiero;
- VP - verde privato;
- P1 - produttivo;
- P2 - depositi all'aperto;
- IS - interventi specifici.

Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

- A1 area agricola produttiva;
- A2 area agricola di valenza paesistica;
- A3 area boschiva.

Per i servizi e le infrastrutture si rinvia al Piano dei Servizi.

Per gli Ambiti di Trasformazione si rinvia al Documento di Piano.

Per la definizione delle destinazioni d'uso ammesse in ciascun ambito ed in ciascuna zona si richiama l'articolo 5 delle presenti NTA.

#### **3. Definizioni**

Nel PGT si applicano le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) di cui al D.g.r. 24 ottobre 2018 n. XI/695 allegate (Allegato A): tali definizioni, in caso di integrazioni e/o modifiche regionali, saranno automaticamente aggiornate.

L'altezza urbanistica (AU) da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico è di m 3,00.

In caso di fabbricati posti al di fuori della sagoma dell'edificio principale le definizioni di piani seminterrati (DTU 21) e interrati (DTU 22) si riferiscono alla quota del terreno esistente posto in aderenza all'edificio.

In tutte le zone, ad eccezione degli edifici classificati con grado di intervento "Conservazione", è ammessa la deroga dalle altezze massime finalizzata alla realizzazione di piattaforme elevatrici o ascensori per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

In considerazione della particolare morfologia dei terreni, il piano di riferimento è il terreno sistemato ove questo non sporga dal profilo del terreno naturale, altrimenti è riferito al terreno naturale.

#### Data di adozione del PGT

La data di adozione del PGT a cui si riferiscono le presenti norme è il 15 dicembre 2012: la consistenza degli edifici a tale data è di riferimento per il calcolo degli ampliamenti percentuali previsti dal PGT.

#### **4. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini**

La distanza minima fra i fabbricati fuori terra, quando anche una sola delle pareti sia finestrata, è pari all'altezza della facciata del fabbricato più alto con un minimo di m 10.

La distanza minima dei fabbricati dalle strade è di 5 m salvo maggiori distanze previste dal Codice della strada o prescritte dal piano.

Per i fabbricati completamente interrati (riferiti alle quote del terreno esistente) la distanza minima dalle strade e dagli spazi pubblici è di m 1,5.

La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e dai confini delle zone destinate a servizi pubblici è pari alla metà dell'altezza massima con un minimo di 5 m.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

È ammessa la deroga alla distanza minima dai confini di proprietà, fermo il rispetto della distanza minima fra edifici, o l'edificazione a confine purché i proprietari confinanti convengano la costituzione di servitù connessa alla predetta deroga mediante atto di impegno sottoscritto registrato e trascritto.

Le distanze sono da applicarsi anche in caso di sopralzo.

#### **5. Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso principali contemplate dal PGT sono le seguenti:

- residenziale
- turistica
- produttiva
- terziaria
- commerciale
- agricola

La destinazione d'uso residenziale comprende l'abitazione permanente libera e convenzionata, la residenza sociale e la residenza temporanea.

Le attività di seguito elencate sono ammesse purché non risultino incompatibili o di incomodo alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumori, vibrazioni, emissioni, orari di attività e non determinino incrementi non sostenibili di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta.

La compatibilità deve essere dimostrata mediante relazione tecnica, redatta a cura del richiedente, che comprenda eventuali approfondimenti previsti da specifiche normative (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, incremento di traffico e spazi di sosta, ecc.).

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
- le attività turistiche;
- le attività principali previste per la destinazione d'uso terziaria fatto salvo il limite dimensionale di 200 mq di SL per magazzini e i depositi.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- le attività produttive;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago;
- le attività agricole.

La destinazione d'uso turistica comprende le strutture ricettive alberghiere e non alberghiere.

Le strutture ricettive alberghiere comprendono alberghi o hotel, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, condhotel.

Le strutture ricettive non alberghiere comprendono case per ferie, ostelli per la gioventù, foresterie, locande; case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast.

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- la residenza esclusivamente per i titolari e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione fino a una superficie utile SU di 150 mq;
- le attività terziarie;
- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.).

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza;
- le attività produttive;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago.

La destinazione d'uso produttiva comprende le attività artigianali, industriali e di deposito.

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta;
- la residenza esclusivamente per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione ed a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale fino a una superficie utile SU di 150 mq;

- il commercio all'ingrosso;
- gli edifici, gli spazi e le attrezzature per la logistica;
- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i pubblici esercizi (bar, ristoranti, somministrazione di alimenti e bevande, ecc.);
- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- i locali pubblici per giochi, spettacoli e svago.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività turistiche;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- le attività agricole.

La destinazione d'uso terziaria comprende gli uffici, gli studi professionali, le attività direzionali, i centri di servizi, le attività bancarie, finanziarie, assicurative, le sedi di associazioni e organizzazioni, i centri per il tempo libero, il benessere e lo sport, i pubblici esercizi (bar, ristoranti, somministrazione di alimenti e bevande, ecc.).

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore 150 mq;
- i magazzini ed i depositi;
- i laboratori artigianali di servizio nei limiti di mq 200 di SL a condizione che non producano rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività turistiche;
- le attività produttive;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago;
- le attività agricole.

La destinazione d'uso commerciale comprende le attività destinate al commercio ed alla vendita con superficie di vendita superiore a 150 mq.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- le attività commerciali all'ingrosso;
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività turistiche;
- le attività produttive;
- le attività agricole.

La destinazione agricola comprende le funzioni legate conduzione del fondo, all'allevamento ed alla silvicoltura e le attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo, le serre, gli annessi necessari alla attività

agricola (depositi attrezzi e macchine, silos e serbatoi, locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti del fondo, stalle, ecc.), le abitazioni per i conduttori del fondo.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività agrituristiche;
- le attività agricole legate alla promozione dei servizi alla persona ed alla didattica;
- i servizi tecnologici.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza;
- le attività turistiche;
- le attività produttive;
- le attività terziarie;
- le attività commerciali.

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

#### **6. Cambio di destinazione d'uso**

La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dal relativo provvedimento abilitativo.

Per i fabbricati di epoca remota in mancanza di provvedimenti abilitativi si fa riferimento alla classificazione catastale antecedente al 1967.

Il cambio di destinazione d'uso, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, è subordinato al reperimento della dotazione di parcheggi pubblici in rapporto alla destinazione d'uso prevista nella misura indicata dal Piano dei Servizi.

#### **7. Esame paesaggistico dei progetti**

Nei casi previsti dalle norme vigenti le opere devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi definita dalla tavola R7.

#### **8. Carta del consumo del suolo**

Il PGT ha la finalità di tutelare il suolo agricolo e naturale nelle sue funzioni produttive primarie, ambientale (regolazione idrica, conservazione della biodiversità, regolazione dei cicli degli elementi fondamentali per la vita, di regolazione climatica, di riserva strategica per il futuro per assicurare la produzione alimentare) e paesaggistica.

La Carta di consumo del suolo, costituita dalle tavole R9a, R9b, R9c e R10 e dalla Relazione B, redatte in conformità dei Criteri definiti dall'Integrazione Piano Territoriale Regionale, è lo strumento di riferimento per la verifica del consumo del suolo, rappresenta stato di fatto e diritto dei suoli individuando le superfici urbanizzate, le superfici urbanizzabili, le superfici agricole e naturali, indica le aree da rigenerare e definisce la qualità dei suoli liberi.

### **9. Tessuto Urbano Consolidato**

Il Piano definisce il Tessuto Urbano Consolidato (TUC) che comprende le parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli includendo in esse le aree libere intercluse o di completamento.

### **10. Aree di interesse archeologico**

Il piano individua nella tavola R8 "Carta della potenzialità archeologica" le aree di interesse archeologico di tipo areale o puntuale: in tali aree ogni intervento di trasformazione del suolo, con particolare riferimento agli scavi è subordinato alla autorizzazione da parte della Sovrintendenza Archeologica.

### **11. Aree a tutela di beni storico-culturali e paesaggistici**

Il piano individua, attorno a Rusio, al Santuario di Lantana, al Belvedere Salto degli Sposi e all'area archeologica del Castello, le aree a tutela di beni storico-culturali e paesaggistici che caratterizzano l'immagine consolidata dei luoghi al fine di salvarli da sovrapposizioni che ne comprometterebbero l'identità.

Tali aree sono inedificabili e devono essere mantenute a verde con divieto di realizzare nuove strade, piazzali, depositi di materiali all'aperto, strutture accessorie.

### **12. Strade e percorsi storici**

Le strade ed i percorsi storici, anche se non espressamente vincolati dal piano, sono soggetti a vincolo di conservazione.

Sono prescritti il mantenimento delle dimensioni esistenti con divieto di allargamento e/o di modifica del tracciato, la conservazione delle pavimentazioni tradizionali dove esistenti, dei muri di sostegno e di contenimento tradizionali, dei manufatti di pertinenza (ponti, edicole votive, ecc.) e delle caratteristiche ambientali delle aree limitrofe (morfologia del terreno, corsi d'acqua e relativi manufatti, filari di alberi, siepi, ecc.).

### **13. Edifici di valore storico e architettonico esterni ai centri storici**

Il piano individua gli edifici di interesse storico e architettonico posti all'esterno dei centri storici: essi comprendono gli edifici rurali tradizionali e le ville e le residenze di villeggiatura con i relativi parchi e giardini.

Tali edifici sono sottoposti a tutela attraverso l'attribuzione, a ciascun edificio in ragione delle proprie caratteristiche, di un grado di intervento di Conservazione o di Ristrutturazione (articolo 14).

Per tali edifici si applicano inoltre i provvedimenti di tutela dei parchi e dei giardini di pertinenza cui all'articolo 15 e la tutela degli elementi storici, artistici, documentari da salvaguardare previste per la zona R1.

La destinazione d'uso è quella risultante dalla zona in cui gli edifici ricadono.

Il grado d'intervento attribuito prevale sulle modalità d'intervento e sui parametri edificatori previsti nelle zone in cui gli edifici ricadono.



#### **14. Gradi d'intervento per gli edifici di valore storico e architettonico**

Gli edifici di valore storico e architettonico, collocati nei centri storici o all'esterno di essi, sono tutelati dal piano che attribuisce ad ogni singolo edificio un grado d'intervento.

I gradi d'intervento sono i seguenti:

##### Conservazione

È finalizzato alla salvaguardia dell'edificio e delle sue pertinenze attraverso il restauro degli esterni con il mantenimento delle parti interne significative e delle eventuali aree di pertinenza (corti, parchi, giardini, ecc.).

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro delle facciate con divieto di modifica delle aperture storiche esistenti;
- il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata;
- il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate;
- la eventuale formazione di singole nuove aperture in coerenza ai caratteri compositivi della facciata.

È prescritta la conservazione degli elementi decorativi di facciata (davanzali, spalle, architravi in pietra o in laterizio, inferriate, marcapiani, decorazioni, graffiti, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi, parapetti, portoni, ecc.) limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili.

È vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti.

Portici e loggiati potranno essere chiusi solo con vetrate e telai metallici con profili ridotti posizionati sul lato interno in modo da garantire la leggibilità della facciata.

Le coperture dovranno mantenere l'imposta, la sporgenza di gronda e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde.

Gli interventi di modifica interna dovranno mantenere la coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo e conservare gli eventuali spazi interni particolarmente significativi.

Le aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario e alle sue stratificazioni coerenti devono essere eliminate.

È comunque ammessa la sostituzione e/o la rimozione degli elementi di facciata e delle finiture recentemente alterate, aggiunte, non coerenti con i caratteri architettonici della facciata o risultanti da documentazione d'archivio.

##### Ristrutturazione

È finalizzata al mantenimento dell'impianto urbanistico e riguarda edifici anche trasformati che mantengono però la giacitura storica e la coerenza con l'impianto urbanistico.

Per tali edifici è ammessa la ristrutturazione con mantenimento delle murature perimetrali.

Sono inoltre ammessi:

- gli interventi sulle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture; è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti. È ammessa la parziale ricostruzione delle murature perimetrali dove non si tratti di murature storiche o in presenza di particolare degrado;
- il rifacimento delle coperture anche con forme diverse fermo restando la quota d'imposta esistente e con pendenza delle falde non superiore al 35% con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;
- tutti gli interventi di ristrutturazione interna;
- l'incremento volumetrico nel limite del 5% una tantum, nel rispetto dell'altezza esistente e dei diritti di terzi confinanti.

Qualora non realizzabili all'interno della sagoma esistente per ragioni tecniche o distributive è ammessa la formazione di nuovi ascensori esterni con dimensioni non superiori al minimo necessario per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

#### Trasformazione

Riguarda edifici recenti e non coerenti con l'impianto urbanistico collocati nei centri storici.

Per tali edifici è ammessa la ristrutturazione e/o la demolizione e ricostruzione totale o parziale anche con modifica della giacitura entro i limiti di altezza, superficie coperta e SL esistenti.

Per tutti i gradi d'intervento:

- sono vietati gli ampliamenti e/o i sopralti.
- è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. n. 12/2005, mantenendo le altezze esistenti;

Qualora non realizzabili all'interno della sagoma esistente per ragioni tecniche o distributive è ammessa la formazione di nuovi ascensori esterni con dimensioni non superiori al minimo necessario per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

### **15. Tutela dei parchi e dei giardini delle ville e delle residenze di villeggiatura**

I parchi ed i giardini di pertinenza degli edifici di valore storico e architettonico (ville e residenze di villeggiatura) sono soggetti alla tutela del patrimonio arboreo e degli eventuali manufatti di pregio di pertinenza (muri perimetrali, cancelli, recinzioni, percorsi, pergolati, ecc.).

In dette aree sono vietati la formazione di piazzali, di parcheggi, di pavimentazioni e in genere tutti gli interventi, gli usi e le attività che possano compromettere il mantenimento e lo sviluppo del patrimonio arboreo.

Sono ammessi, purché non comportino l'alterazione del patrimonio arboreo e non contrastino con i caratteri del sito, l'avvicendamento, la sostituzione o l'eliminazione degli alberi danneggiati, malati, deperenti, pericolanti e/o delle specie non tipiche o in contrasto con i caratteri dell'impianto del giardino, l'integrazione del patrimonio arboreo in coerenza con i caratteri del giardino.

Sono ammessi, purché non riducano la superficie permeabile a verde oltre il 10% complessivo con un massimo di 50 mq, la formazione di nuovi locali tecnici completamente interrati (compresi nel profilo del terreno preesistente) e la formazione di aree pavimentate.

#### **16. Ambiti di esclusione del recupero dei sottotetti**

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni, è escluso per i seguenti ambiti ed immobili:

- Ambiti Trasformazione;
- Interventi specifici;
- Piani attuativi in corso.

Nei centri storici (zona R1), nella zona R3 (residenza consolidata), per gli edifici di valore storico e architettonico esterni ai centri storici e nel sistema ambientale (zone A1, A2 e A3) il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti può avvenire solo senza modificare le altezze esistenti.

#### **17. Piani Attuativi**

Dove specificato dal Piano delle Regole l'attuazione degli interventi avviene attraverso piani attuativi ai sensi dell'articolo 12 della L.R. 12/2005.

Nei piani attuativi è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie comprese entro il perimetro del piano attuativo, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, sia per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e la corresponsione degli oneri: la superficie lorda e/o la superficie coperta edificabili si intendono pertanto attribuite in modo omogeneo sull'intera superficie totale compresa entro il perimetro del piano attuativo.

La convenzione dovrà prevedere quanto stabilito dall'articolo 46 della L.R. 12/2005 e dovrà essere stipulata entro 18 mesi dall'esecutività della deliberazione di approvazione del piano attuativo.

Le aree per servizi localizzati, ferma restando la superficie minima indicata ed il rispetto dei principi insediativi, potranno, in sede di piano attuativo, subire variazioni di collocazione.

Le aree per servizi, da determinarsi nella misura prevista dal Piano dei servizi e delle quali non sia prevista dal PGT la collocazione in forma localizzata o non localizzata, saranno monetizzate con esclusione dei parcheggi pubblici che dovranno essere obbligatoriamente realizzati.

Dove siano previste aree verdi di mitigazione ambientale è obbligatoria la loro realizzazione contestualmente all'intervento.

#### **18. Zona R1: centri storici**

Il piano classifica nella zona R1 i centri storici con destinazione d'uso residenziale.

L'altezza massima degli edifici e il volume massimo ammesso sono quelli esistenti salvo specifica previsione del PGT.

Per i centri storici, al fine di tutelare i valori storici e architettonici, il piano stabilisce specifiche modalità d'intervento attribuendo a ciascun immobile un grado d'intervento di cui all'articolo 14.

I gradi d'intervento, individuati nella tavola R5, sono i seguenti:

- conservazione;
- ristrutturazione;
- trasformazione.

All'interno dei centri storici si applicano inoltre le disposizioni di tutela che seguono:

- Gli spazi inediti pavimentati e non pavimentati (cortili, giardini, orti, aree verdi in genere, ecc.) dovranno essere mantenuti liberi da manufatti e costruzioni fuori terra. Sono ammessi, purché non riducano la superficie permeabile a verde oltre il 10% complessivo con un massimo di 50 mq, la formazione di nuovi locali tecnici completamente interrati (compresi nel profilo del terreno preesistente) e la formazione di aree pavimentate.
- Gli elementi di valore storico e artistico, indipendentemente dalle modalità d'intervento previste, sono vincolati alla conservazione in loco e al ripristino. In particolare sono soggetti a vincolo di conservazione, anche se non espressamente vincolati dal piano, i seguenti elementi:
  - le volte, gli archi, i solai in legno di pregevole fattura;
  - i manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, scale ecc.);
  - gli affreschi e le decorazioni pittoriche in genere, le lapidi, ecc. sia all'interno che all'esterno degli edifici;
  - i manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, ecc.;
  - le murature in pietra di pregevole fattura;
  - le pavimentazioni in ciottoli o in lastre di pietra di pregevole fattura;
  - ogni altro manufatto o elemento che possa avere interesse storico, artistico, documentario.

### **19. Zona R2: residenziale esistenti**

Il piano classifica le aree residenziali esistenti nella zona R2.

In tali aree tutti i volumi legittimamente assentiti esistenti alla data di adozione del piano sono confermati con destinazione d'uso residenziale.

Per gli edifici esistenti, ad esclusione di quelli di interesse storico e architettonico per i quali si applicano le disposizioni previste per il grado d'intervento attribuito, sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralzi nei limiti di seguito specificati e inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT (15 dicembre 2012) è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo, attuabili anche con interventi separati, con un incremento della SL fino al 25% e della SCOP fino al 20% riferito alla consistenza dell'edificio alla data di adozione del PGT (15 dicembre 2012).

Nella zona R2 non è ammessa la realizzazione di nuovi fabbricati autonomi.

L'ampliamento è escluso per gli edifici di interesse storico architettonico ricadenti in zona R2.

L'altezza massima di zona è di m 7,50 o quella esistente se maggiore.

Deve essere garantito un IPF minimo del 40% o quello esistente se inferiore.

### **20. Zona R3: residenziale consolidate**

Il piano classifica le zone residenziali esistenti da consolidare allo stato di fatto nella zona R3 dove si applicano le disposizioni previste per la zona R2 con esclusione della possibilità di ampliamento e/o soprizzo.

L'altezza massima è quella esistente.

### **21. Zona R4: piani attuativi residenziali vigenti**

Il piano conferma i piani attuativi vigenti per i quali si continuano ad applicare le norme della convenzione fino alla scadenza della convenzione medesima.

Alla scadenza della convenzione, a condizione che siano stati assolti tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione, per i lotti completati si applicano le norme della zona R3 mentre per gli eventuali lotti residui si applicano i parametri edificatori previsti dal piano attuativo scaduto.

Per i piani attuativi dove, alla scadenza della convenzione, non siano stati assolti tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione, l'utilizzo dei lotti residui è subordinato alla stipula di una nuova convenzione.

### **22. Zone R5A e R5B: residenziali di completamento**

Il piano individua all'interno e ai margini del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) i lotti liberi dove sono ammesse le nuove costruzioni con destinazione residenziale.

Gli interventi sono attuabili con titolo abilitativo diretto e sono assoggettati alla maggiorazione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione in quanto interventi che riguardano suoli liberi.

I parametri edificatori della zona R5, suddivisa in base all'Indice Fondiario nelle zone R5A e R5B, sono i seguenti:

<i>IF</i>	<i>zona R5A SL 0,20 mq/mq</i> <i>zona R5B SL 0,30 mq/mq</i>
<i>IC</i>	<i>30%</i>
<i>H</i>	<i>m 7,50</i>
<i>IPF</i>	<i>minimo 40%</i>

### **23. Zona T: turistico alberghiera**

Il piano individua le strutture ricettive e alberghiere esistenti che sono confermate alla destinazione d'uso turistica.

Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime e inclusi ampliamenti e/o soprizzi nei limiti dei parametri edificatori di zona.

Gli interventi sono attuabili con titolo abilitativo diretto salvo gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli ampliamenti, in misura superiore al 10% della SL esistente, che sono assoggettati al permesso di costruire convenzionato che preveda la realizzazione e/o la monetizzazione della dotazione di parcheggi pubblici e il vincolo

dell'immobile alla destinazione turistica per un periodo di almeno 15 anni dalla data di agibilità.

I parametri edificatori della zona T sono i seguenti:

IC	60%
H	m 12,50
IPF	minimo 15%; esistente se inferiore

#### **24. Verde Privato**

Le aree a verde privato sono aree verdi residuali o di margine, collocate all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, aventi funzione di separazione tra le zone e/o di corridoi naturali e/o funzione di tutela idrogeologica e/o paesaggistica.

Dette aree devono essere mantenute a verde, sono inedificabili e non sono computabili ai fini edificatori.

Per gli edifici eventualmente esistenti si applicano le disposizioni previste per gli edifici esistenti nel sistema ambientale.

#### **25. Zona P1: produttivo**

Il piano individua le zone produttive industriali e artigianali esistenti: in tali zone la destinazione d'uso è produttiva.

Per i fabbricati esistenti è consentita la ristrutturazione, l'ampliamento, il soprizzo, la loro sostituzione totale e/o parziale anche con modifica della giacitura e l'utilizzo dei lotti liberi nel rispetto degli indici di edificabilità di seguito specificati.

I parametri edificatori della zona P1 sono i seguenti:

IC	60%
H	m 8,50
IPF	15% della superficie fondiaria

In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SCOP esistente alla data di adozione del PGT (15 dicembre 2012) anche se superiore ai parametri edificatori di zona.

La quota di abitazioni per i titolari e gli addetti alla custodia non potrà essere superiore al 15% della SL totale realizzata con un massimo di mq 150 salvo maggiori quote residenziali esistenti alla data di adozione del piano che si intendono confermate.

Gli interventi di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione e di ampliamento in misura superiore al 20% dovranno prevedere la realizzazione di barriere alberate perimetrali.

Per le attività produttive ubicate al confine con le zone residenziali, in caso di subentro di nuove attività, di ampliamento o di potenziamento di quelle esistenti, si dovrà procedere alla valutazione della compatibilità ambientale con le zone residenziali più prossime prevedendo le necessarie misure di mitigazione ambientale.

Per motivate esigenze produttive i fabbricati di non più di un piano fuori terra e gli impianti tecnologici potranno, verificata la compatibilità ambientale, derogare all'altezza massima prevista.

**26. Zona P2 depositi all'aperto**

Il piano individua le aree esistenti destinate al deposito di materiali all'aperto dove è ammesso il deposito all'aperto di materiali non inquinanti o che producano molestia.

Le aree dovranno essere delimitate da rete metallica abbinata a una siepe; non sono ammesse costruzioni ad esclusione di un unico fabbricato di servizio con SCOP massima di 50 mq e altezza di m 3,50.

**27. Interventi Specifici**

Il piano identifica con perimetro e numero gli Interventi Specifici (IS) indicando, per ciascun intervento, le modalità d'intervento, la destinazione d'uso, i parametri edificatori, le eventuali aree per servizi localizzate e/o da localizzare e/o da monetizzare, le eventuali prescrizioni specifiche.

Per gli Interventi Specifici che riguardano edifici ricadenti nel sistema ambientale non si applicano gli aumenti previsti per gli edifici esistenti nel sistema ambientale (articolo 33).

Per gli interventi attuabili tramite permesso di costruire convenzionato le aree per i servizi, specificate per ciascun intervento, sono da cedere gratuitamente.

In tutti i casi è prescritta la realizzazione, a totale carico del richiedente, degli allacciamenti ai pubblici servizi necessari all'attuazione dell'intervento.

Gli Interventi Specifici previsti dal piano sono i seguenti:

Intervento Specifico 1	via Romentarek
modalità d'intervento	titolo abitativo diretto
destinazioni d'uso	residenziale
	è ammessa la demolizione e ricostruzione della porzione di fabbricato posta in fregio alla via Romentarek con ammessa traslazione della SL verso il fabbricato adiacente lungo il fronte strada. La porzione di fabbricato ricostruita potrà avere un'altezza massima pari al fabbricato adiacente e dovrà distare almeno 50 cm dal filo attuale della via Romentarek.
vincoli	- vincolo idrogeologico - elementi di primo livello della RER

Intervento Specifico 2	via Regalia
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenziale
	nuova costruzione di mq 340 di SL, altezza massima m 7,50, IC 30%, IPF minimo 40%.
servizi	cessione di un'area di mq 300 per parcheggio pubblico localizzato.
vincoli	- parte in fascia di rispetto del RIM

Intervento Specifico 3	via Risorgimento mapp. 57 foglio 929 ex IU3
modalità d'intervento	titolo abilitativo diretto
destinazioni d'uso	residenziale
	ampliamento e/o soprizzo di mq 100 di SL in aggiunta alla SL

	esistente, altezza massima m 7,50, IC 30%, IPF minimo 40%.
--	------------------------------------------------------------

Intervento Specifico 4	via Rossini
modalità d'intervento	titolo abilitativo diretto
destinazioni d'uso	residenziale
	sopralzo con h. massima in colmo non superiore all'altezza esistente dell'edificio a sud

Intervento Specifico 5	via Bucaneve, via Presolana
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenziale
	nuove costruzioni di mq 785 di SL, altezza massima m 7,50, IC 30%, IPF minimo 40%.
servizi	cessione di un area di mq 300 per parcheggio pubblico.

Intervento Specifico 6	ex scuola di Dorga
	si applica il "Piano di alienazione e valorizzazione degli immobili comunali" di cui alla Deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 del 27 marzo 2017

Intervento Specifico 7	Roncai mappale 13784 fg. 25
modalità d'intervento	titolo abilitativo diretto
destinazioni d'uso	residenziale
	è ammesso un ampliamento di massimo mq 40 di SL mediante la chiusura del portico esistente, nel rispetto dell'altezza esistente
vincoli	- elementi di secondo livello della RER

Intervento Specifico 8	Rifugio Olmo
modalità d'intervento	titolo abilitativo diretto
destinazioni d'uso	turistico
	ampliamento del 50% della SCOP esistente, altezza come esistente
vincoli	- Parco delle Orobie Bergamasche - ZSC – Val Sedornia, Valzurio, Pizzo della Presolana - Terreni alpini ed appenninici - vincolo idrogeologico - elementi di primo livello della RER
prescrizioni	Intervento soggetto a Valutazione di Incidenza preliminare mediante specifico Studio di Incidenza come da DGR n. XI/4488 del 29 marzo 2021 (parere del Parco delle Orobie Bergamasche del 27 aprile 2021 prot.754).

Intervento Specifico 9	Via Sito del Sole mappale 4971
modalità d'intervento	titolo abilitativo diretto



destinazioni d'uso	residenziale
	è ammessa la chiusura del portico e del loggiato collocati sulla facciata sud est

Intervento Specifico 10	Cascina Falgher via Monte Pora
modalità d'intervento	titolo abilitativo diretto
destinazioni d'uso	residenziale
	Grado d'intervento: Ristrutturazione con esclusione della demolizione e ricostruzione delle murature perimetrali È ammesso soprizzo fino a 30 cm finalizzato all'adeguamento sismico dell'edificio

Intervento Specifico 11	Castione via Giardini
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenziale
	è prescritta la demolizione dell'edificio sul mappale 4677 senza recupero della Superficie Lorda esistente; è ammessa la demolizione del fabbricato sul mappale 4676 con recupero della Superficie Lorda esistente che potrà esser ricollocata, anche suddivisa in più fabbricati, all'interno del perimetro dell'Intervento; altezza massima m 7,50. IPT minimo 30% (riferito al perimetro dell'Intervento Specifico).
servizi	cessione di un'area da localizzare per parcheggio pubblico con superficie minima da dimensionare sulla base dei parametri previsti dal Piano dei Servizi; quota rimanente dai servizi da monetizzare.
prescrizioni	sono vietate nuove costruzioni sul mappale 4677 che sarà interessato dall'allargamento stradale che sarà definito, su indicazione del Comune, dal Piano attuativo

Intervento Specifico 12	Pora mappale 8106 sub. 703
modalità d'intervento	titolo abilitativo diretto
destinazioni d'uso	deposito automezzi e officina
	è ammessa la demolizione e ricostruzione con SCOP massima di mq 400 mantenendo l'attuale allineamento su strada e con altezza massima non superiore a quella del fabbricato esistente collocato sul medesimo mappale a sud
vincoli	- ambiti di elevata naturalità - fascia di rispetto stradale - vincolo idrogeologico

Intervento Specifico 13	Via Cabrini
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	commerciale terziario - deposito, magazzino
	è ammessa, previa demolizione integrale dei fabbricati esistenti, la nuova costruzione, in aderenza alla via Cabrini, di un primo nuovo fabbricato con un'altezza netta interna non

	superiore a m 2,70 e con SL massima di mq 75 con destinazione commerciale - terziaria e di un secondo nuovo fabbricato con destinazione deposito - magazzino, con altezza netta massima di m 4,50 e con SL massima di m 315. Per questo secondo fabbricato l'estradosso della copertura a verde dovrà essere contenuto entro il livello stradale della via Cabrini
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Intervento Specifico 14	Via Cabrini
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenziale
	è ammessa la realizzazione di edifici residenziali con 300 mq di SL complessiva, altezza massima m 7,50, mq 400 di superficie coperta complessiva.
prescrizioni	è prescritta la cessione di un'unica area contigua di almeno 5.000 mq con destinazione a verde pubblico con quota destinata a parcheggio e comprendente un collegamento ciclopedonale fra via Cabrini e il Parco dell'Acqua.

Intervento Specifico 15	Via Abetaia
modalità d'intervento	titolo abilitativo diretto
destinazioni d'uso	residenziale
	Per il fabbricato esistente si applicano le disposizioni previste dall'articolo 14 delle NTA del Piano delle Regole per il grado "Ristrutturazione". È ammessa la modifica della quota del terreno esistente in corrispondenza della facciata sud mantenendo invariata la quota di gronda.

Intervento Specifico 16	Via Dante
modalità d'intervento	titolo abilitativo diretto
destinazioni d'uso	residenziale
	Si attribuisce alla porzione di fabbricato il grado di "Trasformazione" e la possibilità di sopralzo fino all'altezza del fabbricato adiacente (quote di gronda) fatti salvi eventuali diritti di terzi.

Intervento Specifico 17	Via Fantoni
modalità d'intervento	titolo abilitativo diretto
destinazioni d'uso	residenziale
	È ammesso l'ampliamento della pizzeria esistente di mq 40 di Superficie Lorda nel rispetto dell'altezza massima esistente.

Intervento Specifico 18	Via Provinciale
modalità d'intervento	titolo abilitativo diretto
destinazioni d'uso	turistica
	È ammesso l'ampliamento e/o sopralzo nei limiti dell'altezza massima esistente fino a 250 mq di SL con destinazione

	turistica.
Intervento Specifico 19	Valle di Tede (map.14132)
modalità d'intervento	titolo abilitativo diretto
destinazioni d'uso	esistente
	Per il fabbricato si applicano le disposizioni dell'art.33 delle NTA del Piano delle Regole. È ammessa la possibilità di ricostruire un fabbricato di identica superficie coperta dell'esistente e con altezza massima in gronda di m 2,60 con traslazione, previo parere della Commissione del Paesaggio, sull'area più prossima con fattibilità geologica 3.
Intervento Specifico 20	Albergo Rosalpina
modalità d'intervento	titolo abilitativo diretto
destinazioni d'uso	residenziale
	Sono ammessi tutti gli interventi fino alla ristrutturazione nei limiti della SL e dell'altezza esistenti.
prescrizioni	Il PdC dovrà prevedere il pagamento di un onere aggiuntivo di euro 45 ogni mq di SL oggetto di cambio di destinazione da turistico a residenziale.
Intervento Specifico 21	Ex-PA5
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenziale e turistico
	È ammessa la riqualificazione del complesso, anche mediante demolizione e ricostruzione, con SL massima di mq 850, altezza massima come esistente, SCOP 60%, IPF 30%.
prescrizioni	Il PA dovrà prevedere il pagamento di un onere aggiuntivo di euro 45 ogni mq di SL oggetto di cambio di destinazione d'uso. L'intervento dovrà essere sottoposto a Valutazione di Incidenza preliminare alla realizzazione da parte dell'Ente gestore del Parco delle Orobie Bergamasche.

### **28. Esercizi commerciali di vicinato**

Per gli esercizi commerciali di vicinato esistenti alla data di adozione del PGT (15 dicembre 2012) è ammesso l'ampliamento della superficie di vendita fino a 300 mq subordinato al reperimento e/o alla monetizzazione della dotazione di parcheggi prevista dal Piano dei Servizi.

### **29. Insediamenti produttivi esistenti all'esterno delle zone produttive**

Gli insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del PGT (15 dicembre 2012) ricadenti in zone diverse da quelle produttive sono soggetti a contenimento dello stato di fatto.

Nel caso in cui l'attività produttiva sia in atto può essere autorizzata l'esecuzione di opere di aggiornamento tecnologico degli impianti di produzione, di razionalizzazione del lavoro e di miglioramento delle attrezzature di servizio anche qualora tutto questo comporti un aumento non superiore al 10% della SL esistente alla data di adozione del piano. La possibilità di realizzare tale ampliamento è condizionata al miglioramento delle condizioni di compatibilità dell'attività produttiva con il contesto.

### **30. Il sistema ambientale**

Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

- zona A1: agricola destinate alla produzione agricola e zootecnica
- zona A2: agricola e naturale di valore paesaggistico e ambientale
- zona A3: aree boscate

La destinazione d'uso nelle zone A1, A2 e A3 è solo quella agricola.

Le destinazioni residenziale e turistica sono ammesse solo per gli edifici esistenti alla data di adozione del PG, regolarmente assentiti con tali destinazioni d'uso o per il quale il PGT ammetta, con determinati criteri, il cambio di destinazione d'uso.

Le zone A2 e A3 sono inedificabili ma sono computabili ai fini edificatori esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59 della LR 12/2005.

Nel sistema ambientale sono ammesse le opere di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi.

### **31. Tutela del sistema ambientale**

Nel sistema ambientale è prescritta la salvaguardia delle siepi naturali, delle fasce boscate, delle alberature in genere, dei segni orografici, delle scarpate, dei dislivelli e dei terrazzamenti, dei sentieri, delle mulattiere e dei percorsi agro-silvo-pastorali ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione e alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale.

Le modifiche della morfologia del terreno, di scarpate, di dislivelli o terrazzamenti sono soggette al parere della Commissione del Paesaggio.

Non è ammesso eliminare, interrompere o alterare i sentieri e le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate nelle mappe catastali.

È vietata la formazione di piazzali, di aree pavimentate, di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo o previste dal Piano di Indirizzo Forestale.

I manufatti di valore storico ed ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a vincolo di conservazione anche se non specificatamente individuati dal piano.

Nel sistema ambientale sono vietate le recinzioni ad esclusione di quelle di pertinenza di fabbricati residenziali o turistici esistenti (Categoria B art.33), e di quelle a protezione di attrezzature tecnologiche. È ammessa la sola realizzazione di steccati aperti in legno, privi di fondazione continua, con altezza non superiore a 1m.

Le recinzioni dovranno essere realizzate con le caratteristiche previste dal Regolamento Edilizio.

### **32. Strade e percorsi veicolari nel sistema ambientale**

Nel sistema ambientale è vietata la realizzazione di nuovi percorsi veicolari salvo i percorsi individuati dal PIF, i brevi tratti necessari al collegamento di fabbricati e/o strutture esistenti alla data di adozione del PGT (15 dicembre 2012) o all'accesso a impianti tecnologici, a servizi di interesse pubblico e al servizio delle aree sciabili.

### **33. Edifici esistenti nel sistema ambientale**

Gli edifici esistenti nel sistema ambientale sono, con riferimento alla destinazione d'uso, suddivisi nelle seguenti Categorie:

- A. edifici con destinazione agricola comprendenti l'abitazione del conduttore del fondo e dei soggetti assimilabili, le stalle, le attrezzature, le infrastrutture agricole, ecc... Sono compresi in questa categoria tutti gli edifici dei quali non sia documentabile una diversa legittima destinazione;
- B. edifici con destinazione residenziale, turistica, terziaria risultante dai titoli abilitativi o da documentazione catastale antecedente il 1967.

Tutti gli edifici esistenti nel sistema ambientale possono avere destinazione agricola. Per gli edifici di Categoria B) sono confermate le destinazioni regolarmente autorizzate.

Per gli edifici esistenti di Categoria A) e B), con esclusione di quelli di interesse storico e architettonico di cui all'articolo 13, sono ammessi tutti gli interventi, inclusa la demolizione e ricostruzione, nei limiti della SL e della SCOP esistenti maggiorate dell'ampliamento di seguito specificato.

In caso di demolizione e ricostruzione è facoltà della Commissione per il Paesaggio ammettere l'accorpamento di fabbricati e/o limitate variazioni della giacitura purché ciò produca un miglior inserimento ambientale del nuovo fabbricato.

Per gli edifici di Categoria A), con esclusione di quelli di interesse storico architettonico, è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo (con divieto di realizzare nuovi fabbricati autonomi) nei limiti dell'altezza di m 6,50, in misura non superiore al 10% della SL (Superficie lorda) e della SCOP (Superficie Coperta) esistenti alla data di adozione del PGT (15 dicembre 2012) e comunque con un massimo di mq 50 di SL (Superficie Lorda).

Per gli edifici di Categoria B), con esclusione di quelli di interesse storico architettonico, è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo (con divieto di realizzare nuovi fabbricati autonomi) nei limiti dell'altezza di m 6,50 o maggiore se esistente, in misura non superiore al 25% della SL e della SCOP esistenti alla data di adozione del PGT (15 dicembre 2012) e comunque non superiore a 50 mq di SL.

Per gli edifici di Categoria B) le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT (15 dicembre 2012) sono applicabili sugli edifici residenziali esistenti nei limiti dell'altezza massima esistente.

Nelle aree di pertinenza degli edifici di Categoria B) sono ammessi gli interventi per la realizzazione di recinzioni, strutture accessorie, autorimesse interrato, ecc. al servizio del fabbricato residenziale; le aree di pertinenza sono quelle risultanti catastalmente alla data di adozione del PGT (15 dicembre 2012).

Per gli edifici di Categoria A) e B) gli eventuali ampliamenti realizzati dopo il 15 dicembre 2012 devono esser detratti dai suddetti ampliamenti ammessi.

L'ampliamento, fermi restando i limiti suddetti, potrà essere realizzato anche per interventi successivi.

Per gli edifici di Categoria A) è ammessa la destinazione residenziale, purché:

- non siano stati realizzati successivamente al 7 giugno 1980 in funzione della conduzione del fondo;
- non facciano parte di aziende agricole attive nel quinquennio precedente alla richiesta di cambio d'uso.

Sono esclusi dalla possibilità di cambio d'uso i fabbricati per attrezzature ed infrastrutture agricole (stalle, capannoni, ecc.) con SCOP maggiore di mq 250.

Il cambio di destinazione è subordinato ad atto unilaterale d'obbligo che preveda:

- l'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione degli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (regimazione delle acque, sistemazione dei muri di sostegno, opere di presidio, ecc.);
- l'impegno alla piena assunzione di tutti gli oneri necessari alla dotazione dell'edificio degli allacciamenti ai pubblici servizi e 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 pubblico transito su eventuali sentieri e/o percorsi esistenti e/o risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo;
- il divieto di realizzare recinzioni diverse dagli steccati in legno aperti, privi di fondazione continua, con altezza massima di 1 m.

#### **34. Nuova edificazione nel sistema ambientale**

Le opere previste dall'articolo 59 della L.R. 12/2005 sono realizzabili esclusivamente nella zona A1 sulla base degli indici edificatori stabiliti dai commi 3 e 4 del medesimo articolo 59.

Le zone A2 e A3 sono inedificabili: gli indici edificatori per l'abitazione dell'imprenditore agricolo e per attrezzature e infrastrutture agricole maturati in dette zone sono utilizzabili nelle zone A1.

L'altezza massima è di m 6,50.

Nel sistema ambientale (zone A1, A2 e A3) la possibilità edificatoria finalizzata alla realizzazione di nuove costruzioni, dove ammessa e nei limiti e con le modalità specificate di seguito, è riservata esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo e alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali di lavorazione e di vendita dei prodotti agricoli.

La realizzazione di nuovi fabbricati è assentita unicamente mediante permesso di costruire rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui al primo comma dell'articolo 60 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.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa esclusivamente qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero sul patrimonio esistente nel territorio comunale o nel territorio di comuni contermini qualora si utilizzino i diritti edificatori di detti comuni.

Al fine di tutelare la valenza paesistica del sistema ambientale e di evitare la frammentazione delle aree agricole la nuova edificabilità, ammessa esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59 della L.R. 12/2005, dovrà essere utilizzata per l'ampliamento degli edifici esistenti e/o, in subordine, per nuove costruzioni collocate nelle immediate vicinanze di edifici e insediamenti esistenti.

Il rapporto di copertura riferito a tutti gli edifici esistenti o previsti, verificato in rapporto all'area contigua su cui ricade e comunque posta all'interno del territorio comunale non dovrà superare il 5%.

Nel computo della possibilità edificatoria si tiene conto dei volumi e/o le superfici degli edifici esistenti e confermati in tutte le aree che formano l'azienda.

I progetti per le costruzioni nel sistema ambientale sono sottoposti alla preliminare valutazione da parte della Commissione del Paesaggio.

Il rilascio di permessi di costruire per tutte le nuove costruzioni è subordinato alle disposizioni di cui al secondo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005.

L'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola è da intendersi anche come verifica della congruità delle richieste agli effettivi bisogni dell'azienda.

La richiesta di nuova edificazione dovrà essere accompagnata da un piano di sviluppo aziendale sottoscritto da tecnico abilitato che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto e le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto.

Il piano di sviluppo aziendale, oltre a tutti gli elementi ritenuti significativi per permettere le valutazioni di cui sopra, che potranno variare in relazione ai vari tipi di intervento previsti e alle qualità ambientali dei diversi luoghi interessati, dovrà precisare:

- l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici titolari di concessione di cui al primo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005;
- la forma di conduzione aziendale;
- la consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi specificando i rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;
- la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali;
- la disponibilità di strutture e di aree poste anche in aree diverse, poste anche in comuni contermini, rispetto a quella su cui si intende intervenire;
- gli interventi previsti, i tempi di attuazione e le previsioni di sviluppo o di nuovo assetto, conseguenti alle opere che si intendono realizzare;
- il tipo di sistemazione idraulica agraria forestale in atto e quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi che si intendono realizzare.

Il permesso di costruire relativo alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciato solo dopo alla realizzazione, o alla disponibilità, delle strutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli.

La realizzazione o l'ampliamento di serre fisse sono realizzabili solo nella zona A1 e sono subordinate alla valutazione del loro inserimento nel contesto territoriale, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici e al collettamento ed alla regimazione delle acque meteoriche intercettate.

Le serre stagionali e temporanee di cui all'articolo 62 comma 1 ter, per le quali si applicano le disposizioni regionali (D.g. Regione Lombardia 25 settembre 2017 n. X/7117), sono realizzabili, nei limiti stabiliti dal piano, solo nella zona A1.

Per gli allevamenti si applicano le disposizioni del D.G. Regione Lombardia 29 dicembre 2005 n. 20109.

### **35. Strutture accessorie nel sistema ambientale**

Nelle zone A1 al fine di incentivare il mantenimento dei luoghi e le attività agricole non professionali, è ammessa, da parte di soggetti diversi da quelli previsti dal primo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005, la realizzazione di piccole strutture ad uso deposito attrezzi agricoli, piccoli allevamenti e deposito di prodotti agricoli.

La realizzazione di dette piccole strutture non è ammessa nei seguenti casi:

- aree soggette a vincolo paesaggistico;
- zone di tutela dei beni storico culturali e paesaggistico previste dal PGT;
- aree nel Parco delle Orobie;
- aree nel PLIS Monte Varro;
- aree poste sopra la quota di 1200 m s.l.m.;
- aree con fattibilità geologica 4 e fasce di rispetto dei corsi d'acqua e del reticolo idrico minore.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla rimozione di eventuali strutture precarie esistenti e alla decorosa sistemazione dei luoghi e potrà in ogni momento essere revocata qualora la struttura sia utilizzata per usi diversi da quello consentito o l'area circostante non sia decorosamente mantenuta.

Restano salve le disposizioni in materia di tutela paesaggistico e ambientale e i vincoli di natura geologica ed idrogeologica.

Le strutture dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- potrà essere realizzato un solo manufatto per ciascuna proprietà così come risultante alla data di adozione del PGT (15 dicembre 2012) anche se costituita da più mappali contigui;
- superficie coperta massima di mq 20;
- tetto a una o due falde con pendenza non inferiore al 30%;
- altezza all'estradosso del punto più alto della copertura di m 3,00;
- la distanza minima dai confini di proprietà è di 5 m;
- la loro realizzazione non dovrà comportare significative modifiche della morfologia del terreno con divieto di realizzare strutture murarie sporgenti dal terreno;
- essere realizzate completamente in legno e dotate di copertura inclinata a una o due falde;
- non essere allacciate ai pubblici servizi.



### **36. Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici**

Gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici che possono essere eseguiti senza titolo abilitativo (articolo 6 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380) e che sono ammessi nella quantità massima di una per tipo per ogni fabbricato, sono i seguenti:

- gazebo e pergolati in legno o metallo con funzione di sostegno di rampicanti o coperti con materiali tessili o similari, aperti su tutti i lati o addossati ai fabbricati su un solo lato;
- piccoli fabbricati da giardino destinati al deposito attrezzi, realizzati completamente in legno, con superficie massima di 8 mq e altezza nel punto più alto non superiore a m 2,40.

### **37. Piano d'Indirizzo Forestale (PIF)**

Le disposizioni del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) in particolare per quanto riguarda l'individuazione delle aree boscate e i tracciati, esistenti o previsti, e le caratteristiche della viabilità agro-silvo-pastorali prevalgono sulle disposizioni del PGT.

Gli interventi che riguardano le aree boscate individuate dal PIF sono regolamentati dalle norme vigenti e dalle disposizioni del PIF stesso.

### **38. Piano Naturalistico Comunale (PNC)**

Il Piano Naturalistico Comunale (PNC), allegato al PGT, si applica all'interno del Parco, nei siti di rete Natura 2000 e dove specificato dal PNC stesso.

Il PNC è formato dai seguenti elaborati:

- All. Norme tecniche di attuazione del Piano Naturalistico Comunale
- Tavola PNC.1 Carta delle unità ambientali
- Tavola PNC.2 Carta delle classi di valore naturalistico delle unità ambientali
- Tavola PNC.3 Carta della valutazione
- Tavola PNC.4 Carta dello sviluppo naturalistico.

### **39. Fascia di rispetto dell'Osservatorio astronomico Presolana**

L'osservatorio astronomico "Presolana" ha una fascia di rispetto di Km 10 stabilita dalla Delibera della Giunta Regionale della Lombardia n. 2611 del 11 Dicembre 2000. All'interno di tale fascia si applicano le misure di salvaguardia e contenimento dell'inquinamento luminoso previste dalle norme regionali.

### **40. Superficie minima degli alloggi**

Gli alloggi di nuova costruzione, derivanti da demolizione e ricostruzione, da ristrutturazione globale o dalla suddivisione o diversa articolazione di unità immobiliari esistenti devono avere una superficie utile (SU) minima di 45 mq.

Nel caso di cambio di destinazione di spazi commerciali esistenti alla data di adozione del PGT sono ammesse superfici utili inferiori.

#### **41. Norma transitoria: abaco**

Fino all'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio si continuano ad applicare le disposizioni dell'ABACO contenuto nell'elaborato vPR2 del PGT - Variante 1 approvato con Deliberazione Consiglio Comunale n. 43 del 5 ottobre 2016.

#### **42. Norma transitoria: recinzioni**

Fino all'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio si applicano le disposizioni che seguono.

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 m 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 m 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.

Nel sistema ambientale 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 tradizionali esistenti, in muratura di pietra, devono essere salvaguardate: sono ammessi interventi di manutenzione o restauro con ricostruzione delle parti lesionate o alterate o crollate e l'apertura di passaggi.

All'interno del Tessuto Urbano Consolidato e negli Ambiti di trasformazione residenziali le nuove recinzioni saranno di tipo aperto (altezza m 1,60).

Nelle zone produttive le nuove recinzioni saranno di tipo aperto (altezza m 1,60) verso le strade pubbliche e potranno essere di tipo chiuso (altezza m 2) sugli altri lati.

In tutte le zone sono confermate le recinzioni esistenti.

Per la conservazione morfologica naturale dei terreni è fatto divieto di apportare variazioni altimetriche significative e comunque superiori a m 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 Ambiti di trasformazione.

**Allegati**

*Definizioni tecniche uniformi e schemi grafici esplicativi*

Serie Ordinaria n. 44 - Mercoledì 31 ottobre 2018

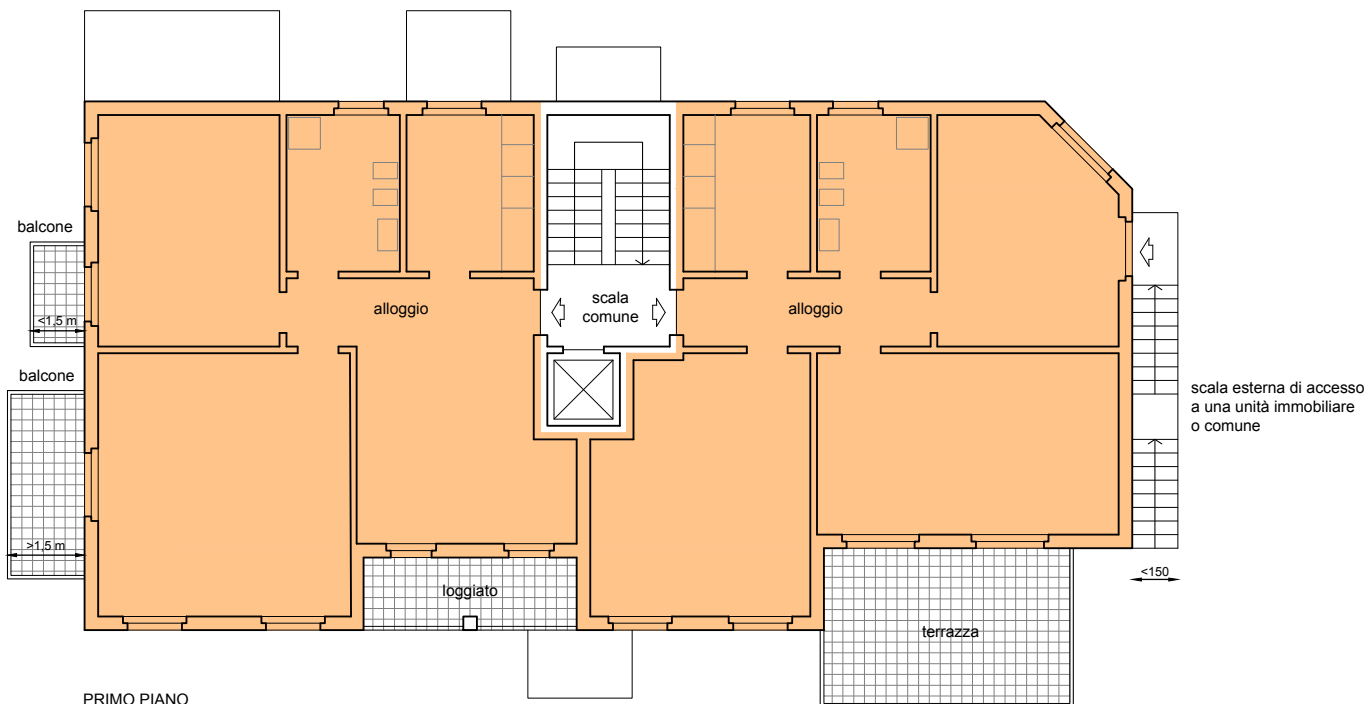
**ALLEGATO B**
**DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI**

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 - Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 - Dotazioni Territoriali*	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta*	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 - Superficie permeabile*	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 - Indice di permeabilità*	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 - Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 - Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	
15 - Superficie accessoria*	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;</li> <li>• i volumi tecnici;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.</li> </ul>	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
16 - Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetria complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture plane.	NO	
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

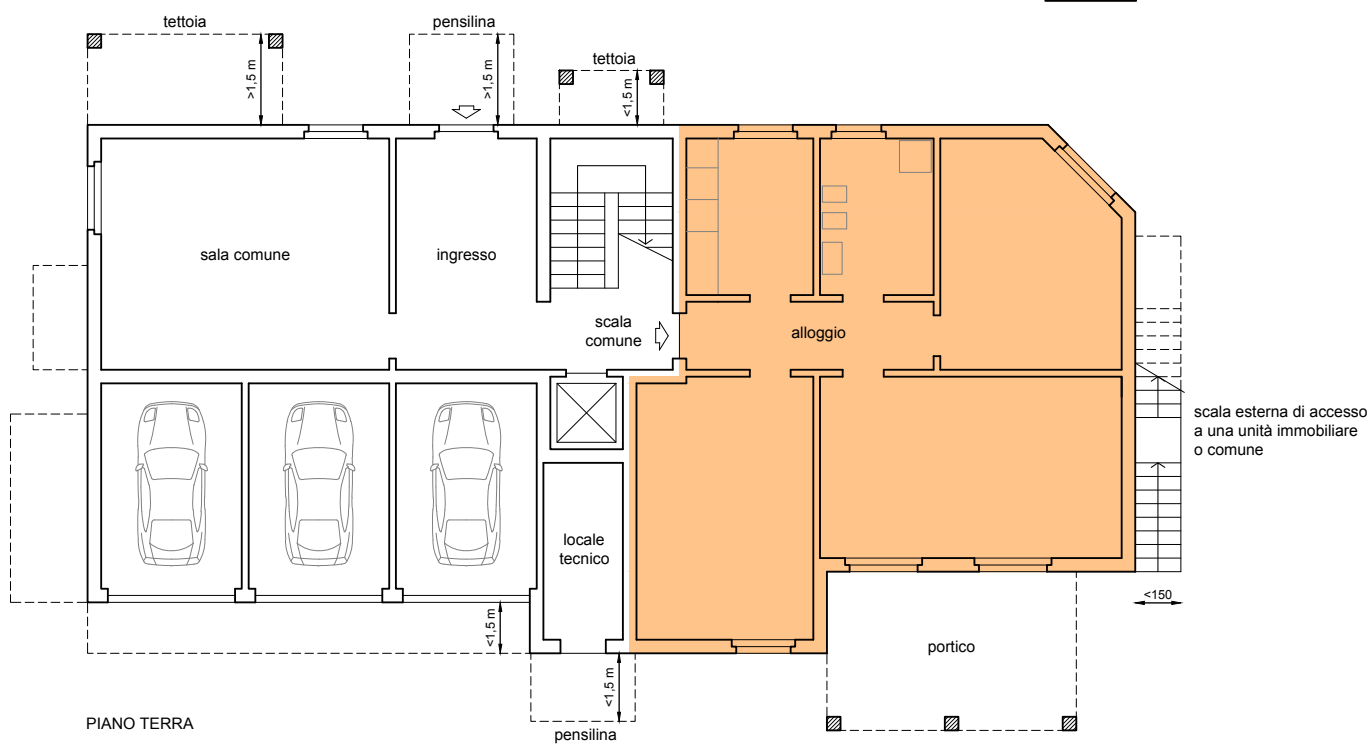
Serie Ordinaria n. 44 - Mercoledì 31 ottobre 2018

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 - Superficie scolante impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione
44 - Altezza urbanistica *	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nuova definizione
45 - Volume urbanistico *	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione



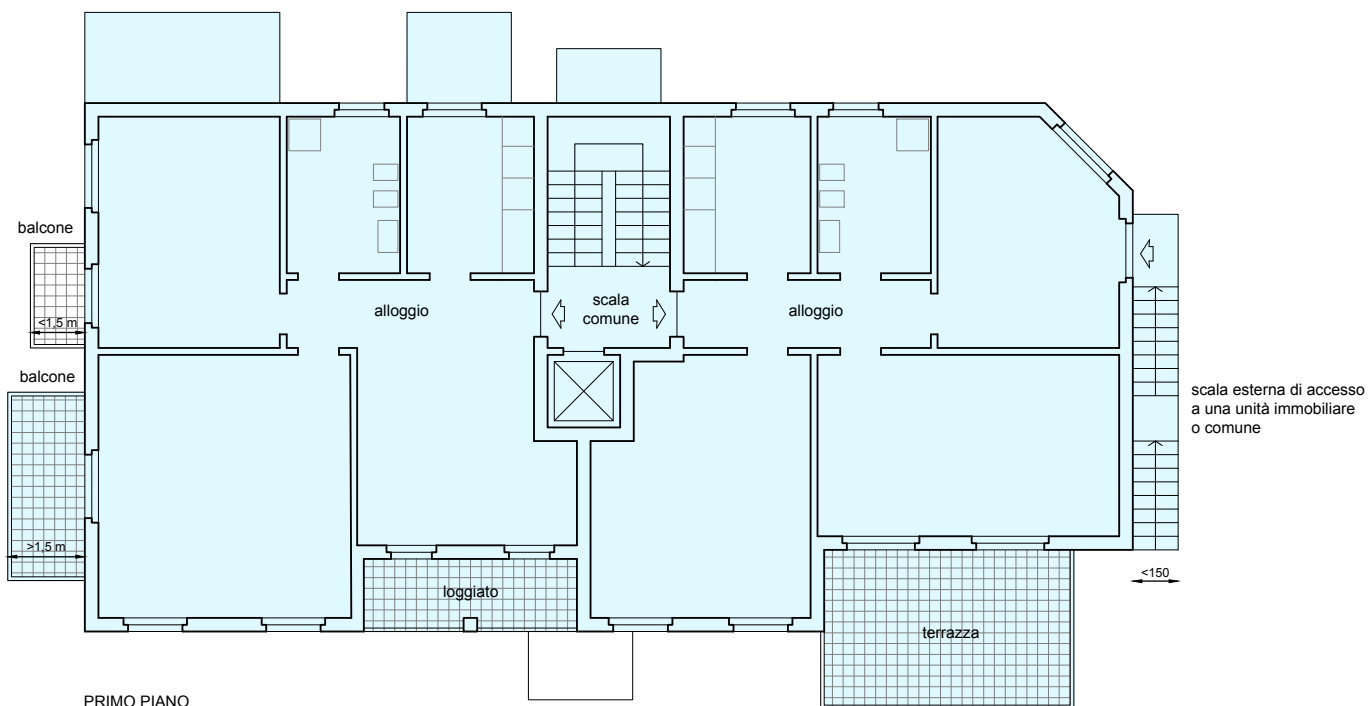
PRIMO PIANO

SL DTU 13



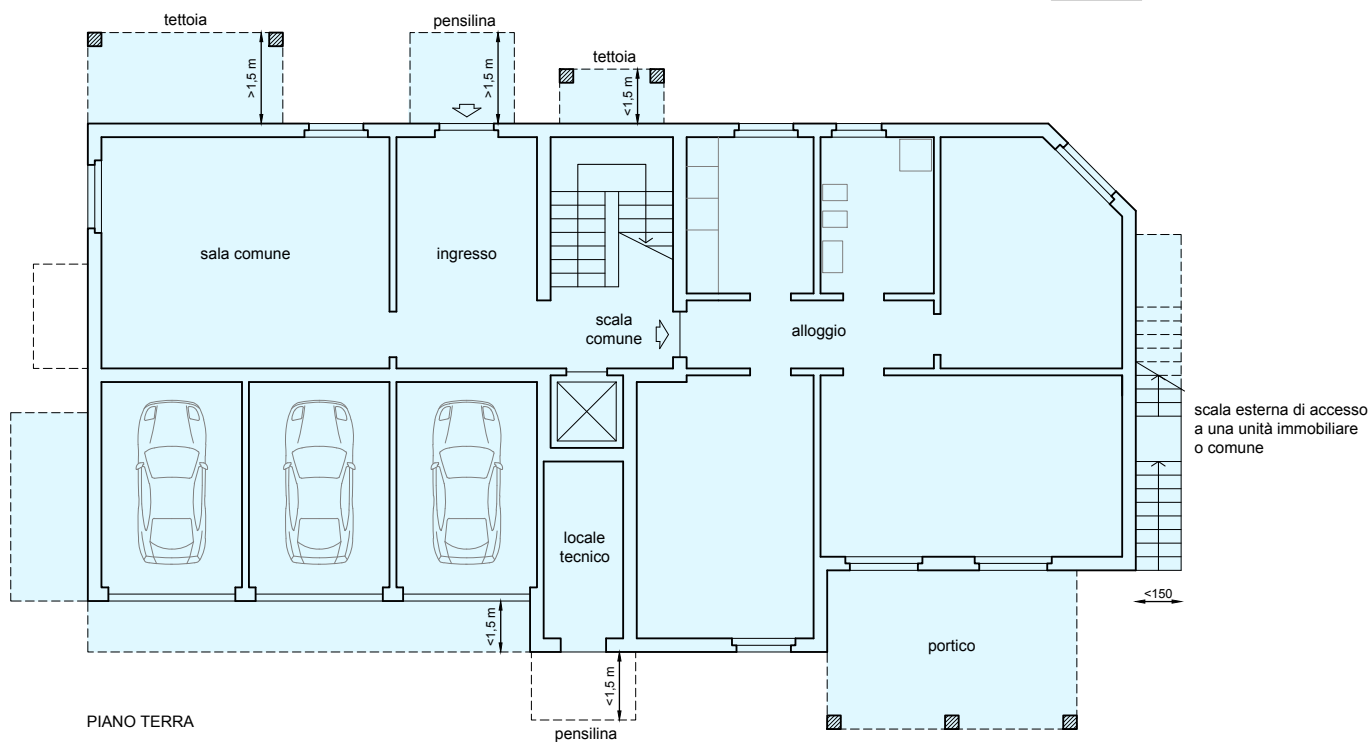
PIANO TERRA

voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
13 Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	



PRIMO PIANO

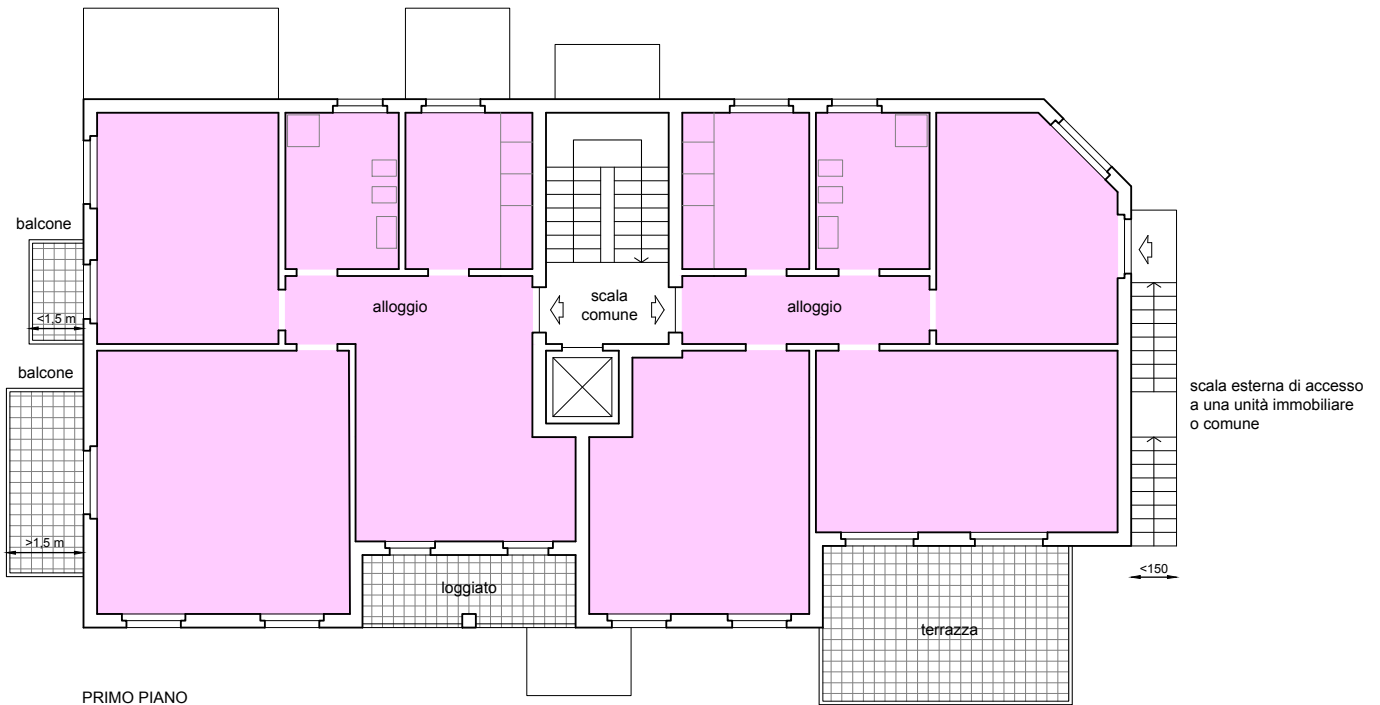
SCOP DTU 8



PIANO TERRA

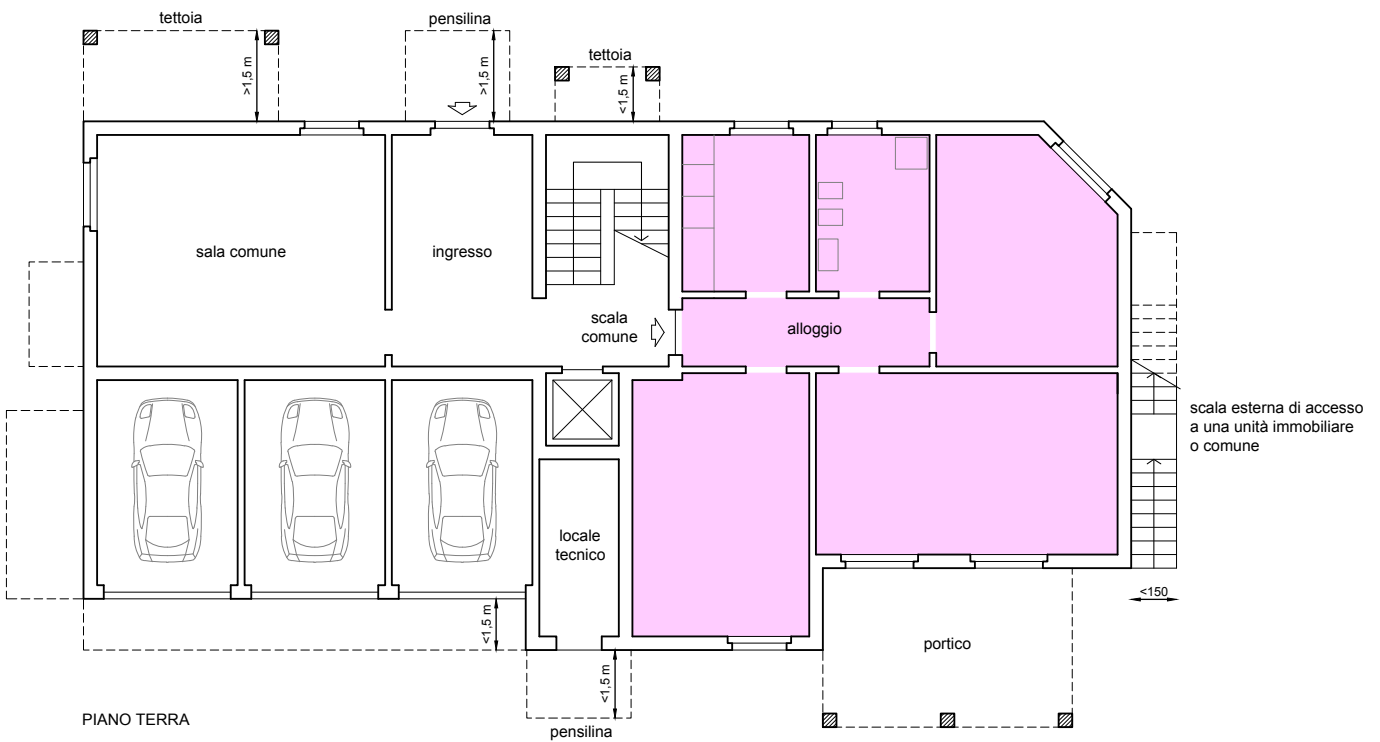
voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
8 Superficie coperta	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza





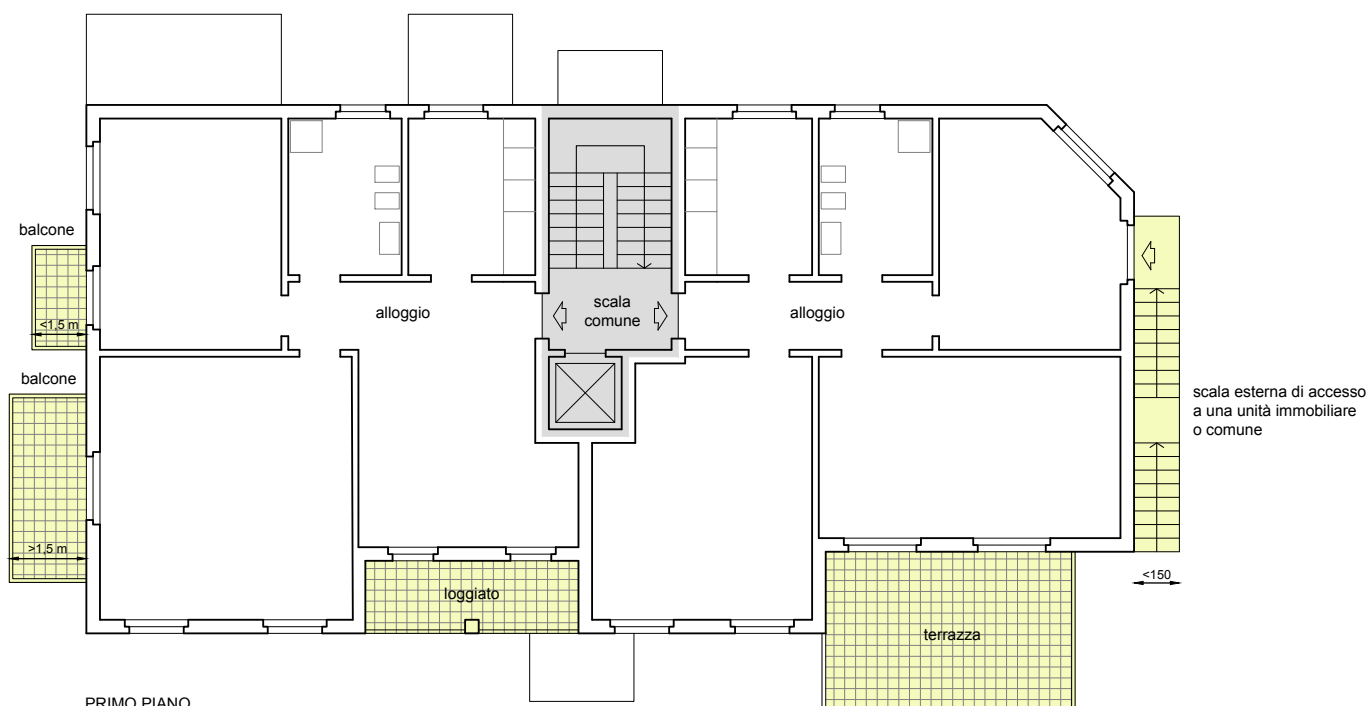
PRIMO PIANO

SU DTU 14

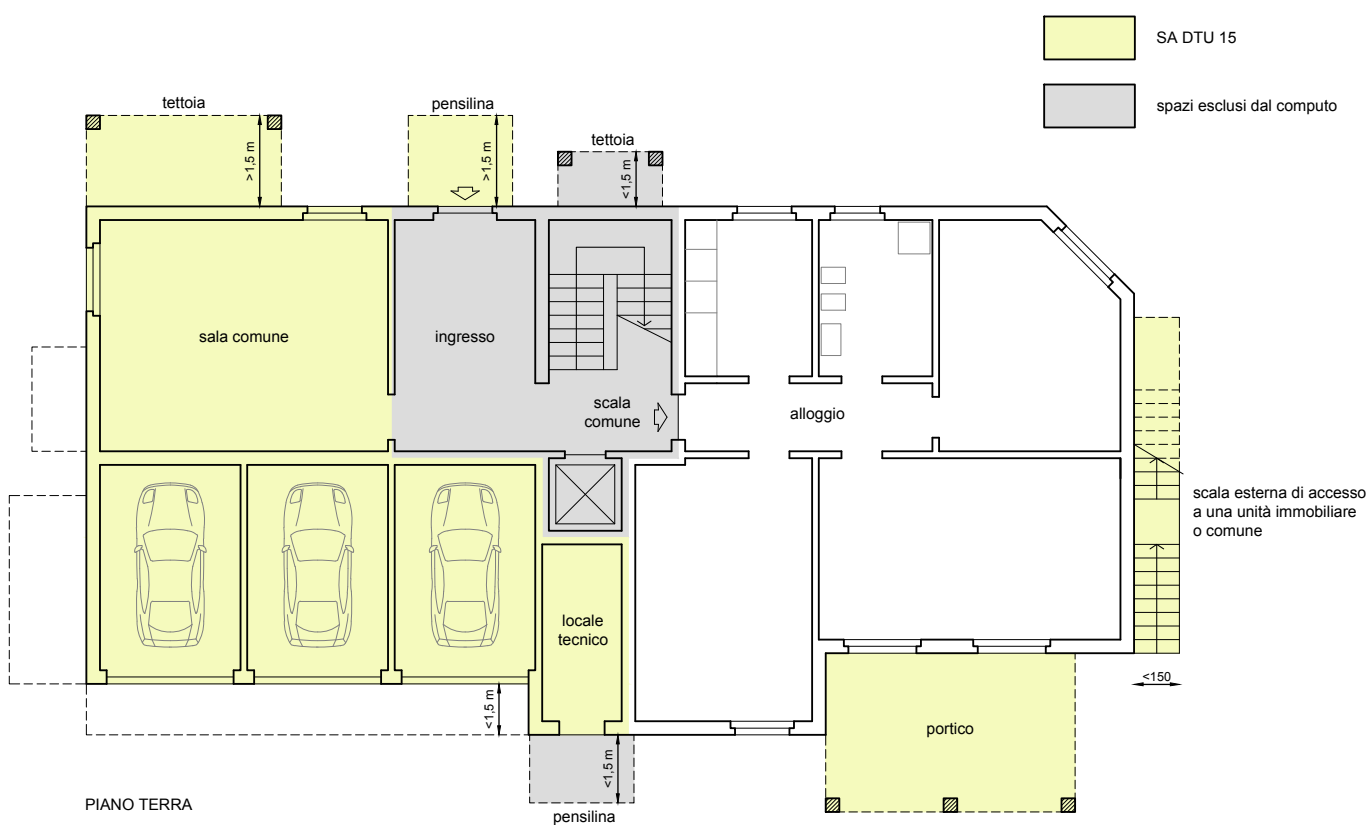


PIANO TERRA

voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
14 Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre	SI	



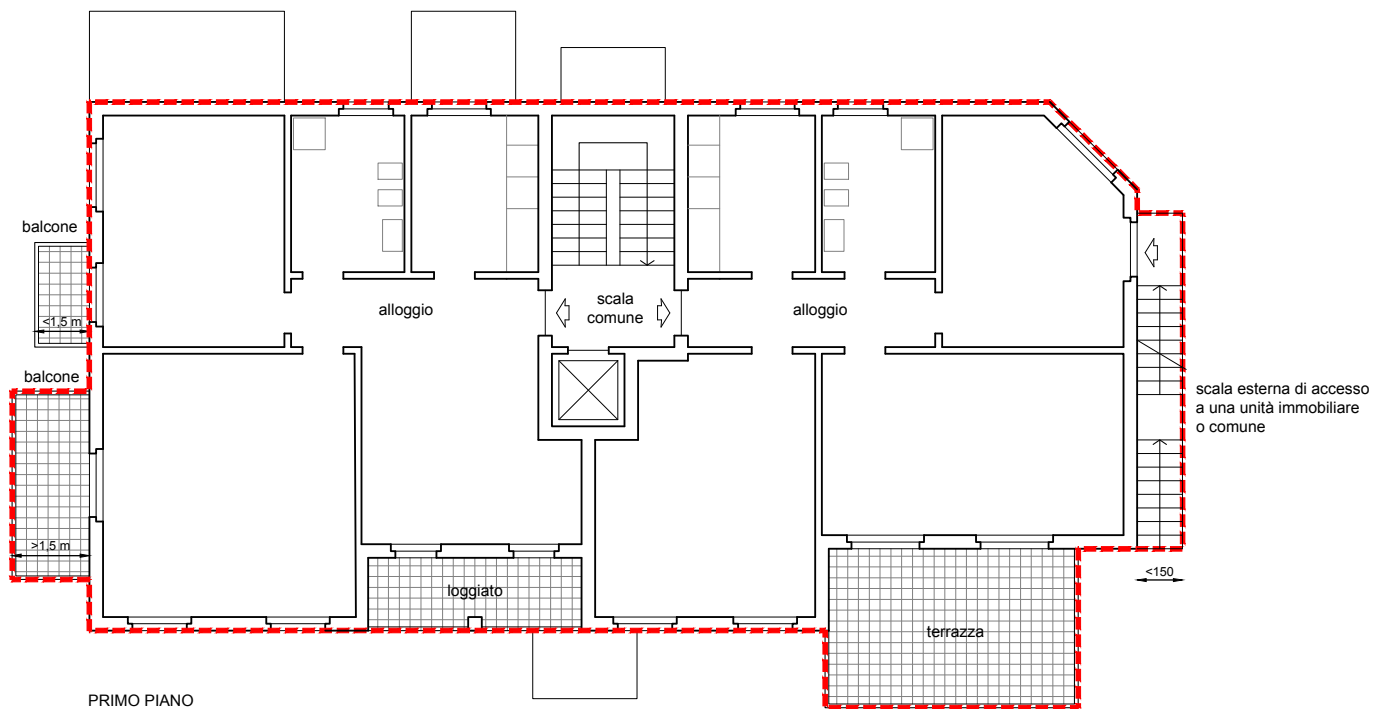
PRIMO PIANO



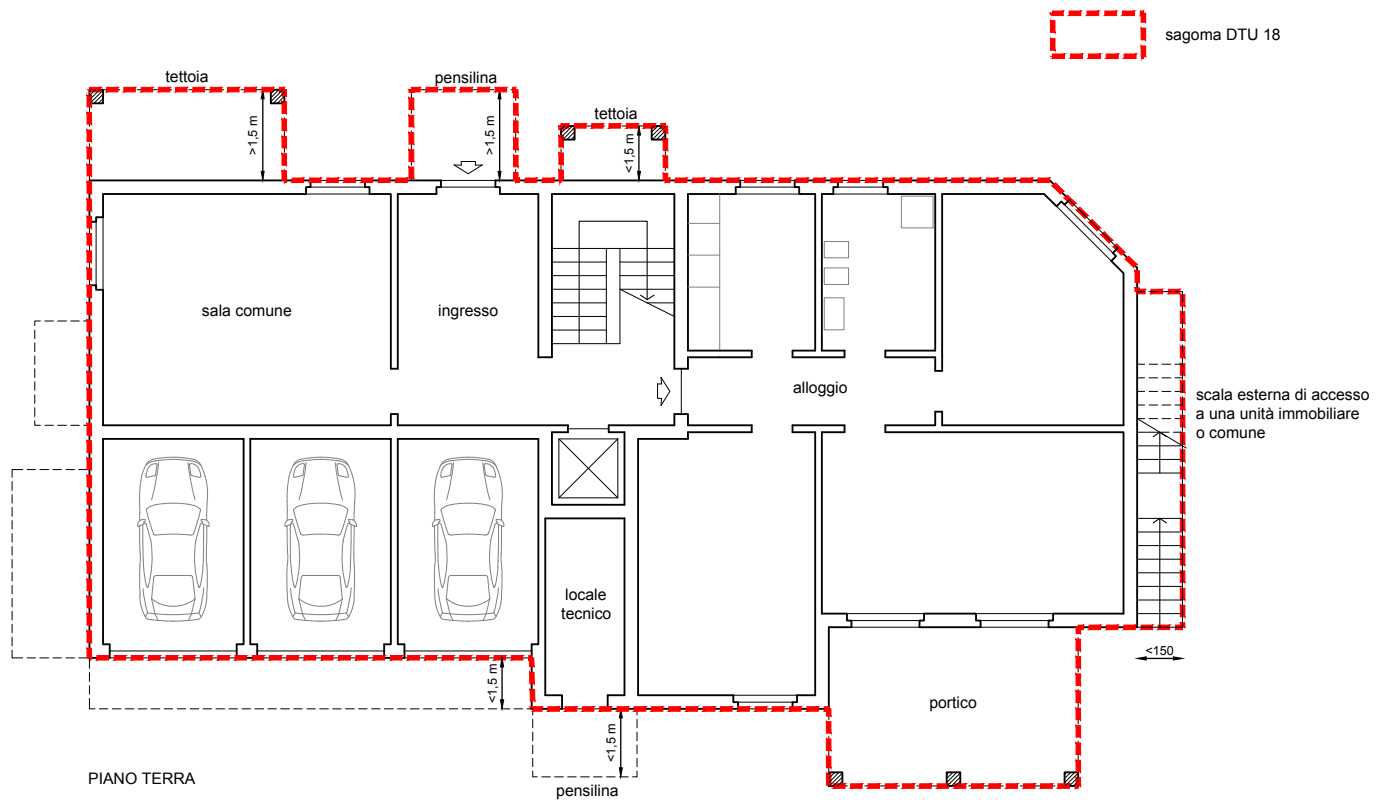
PIANO TERRA

voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
15 Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. [...]	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzzeria del muro comune.

voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
15 Superficie accessoria	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;</li> <li>• i volumi tecnici;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.</li> </ul>	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.



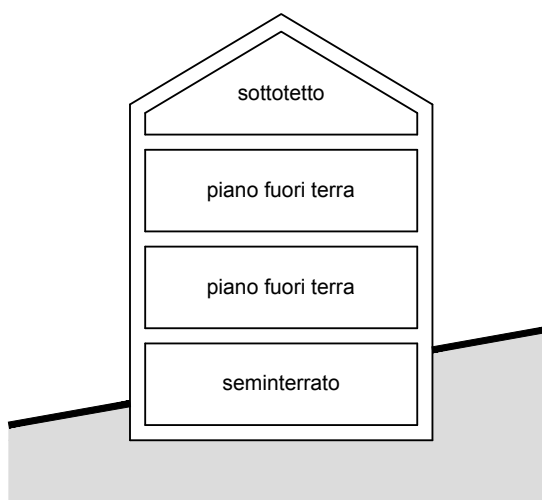
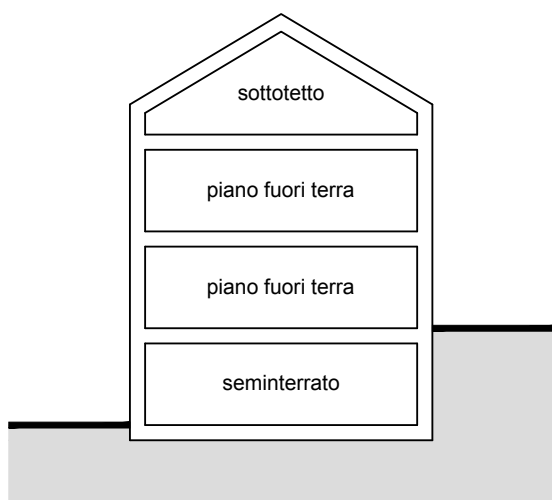
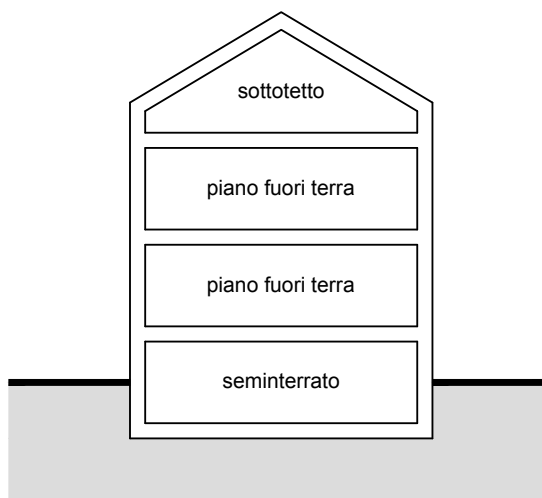
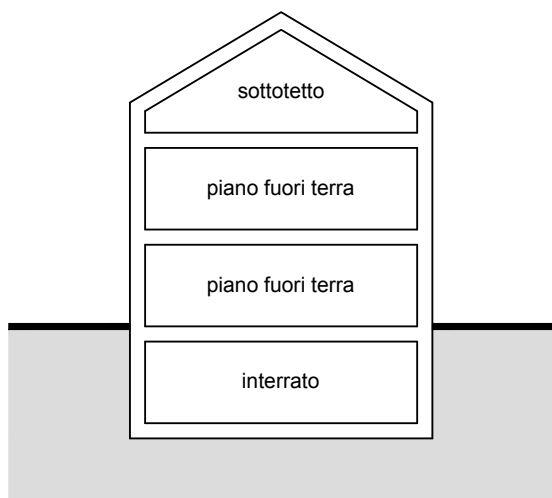
PRIMO PIANO



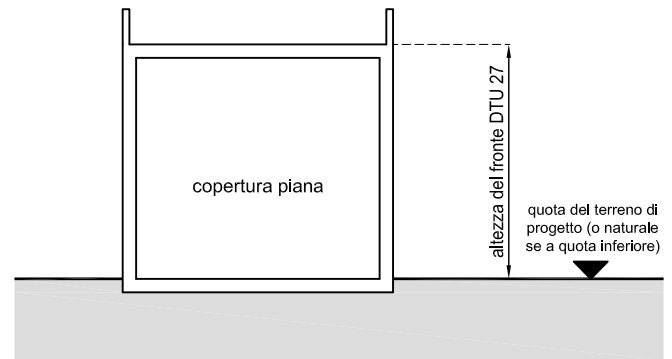
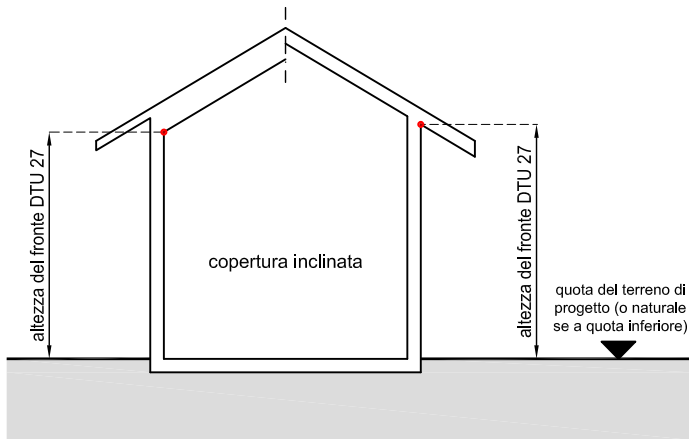
PIANO TERRA

 sagoma DTU 18

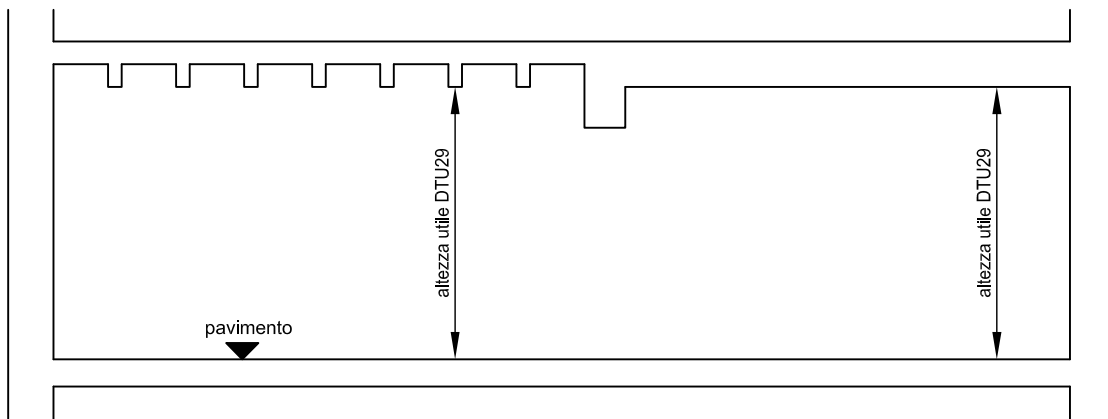
voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
18 Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	



voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
20 Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	

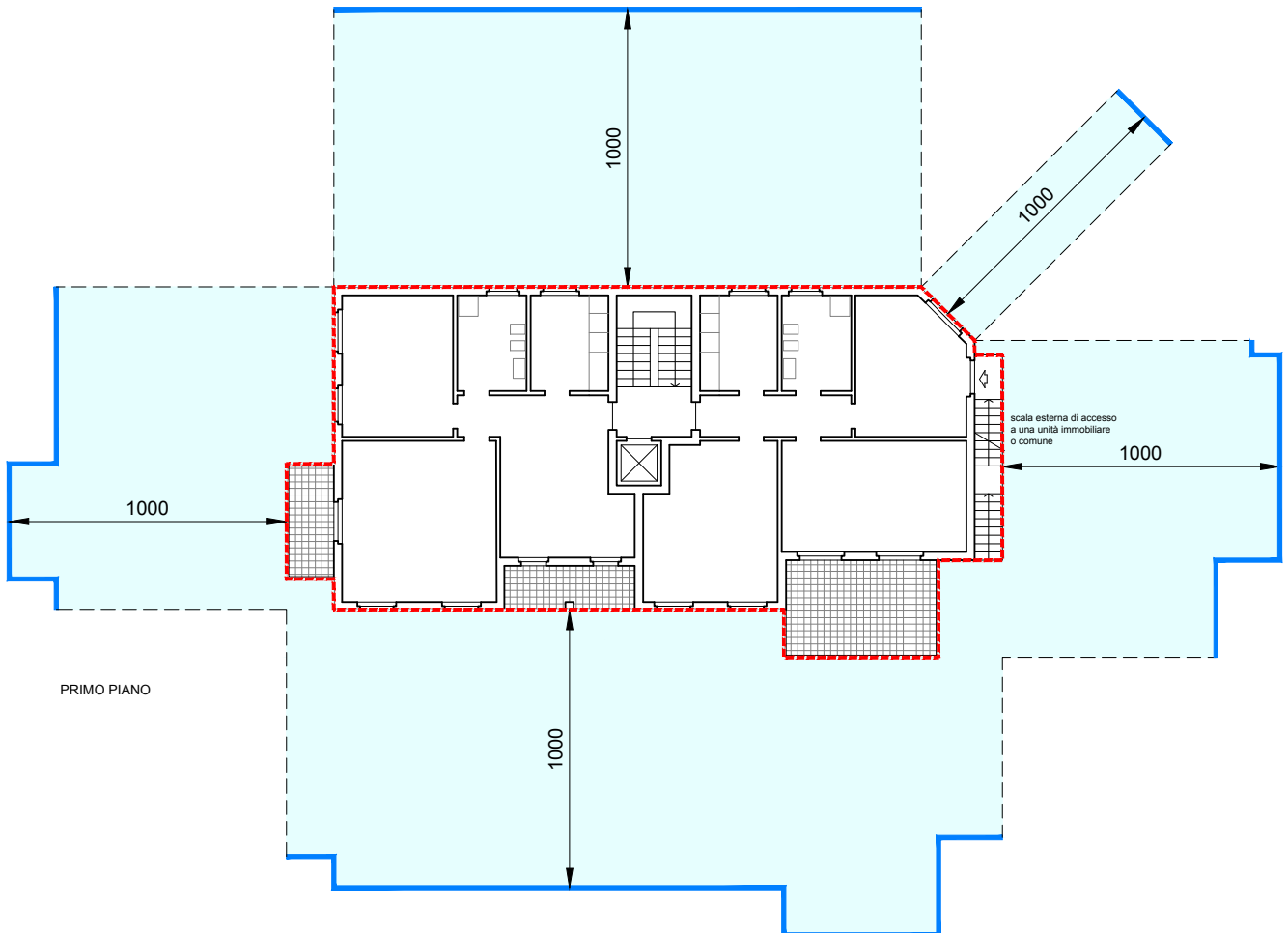


voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
27 Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradesso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	

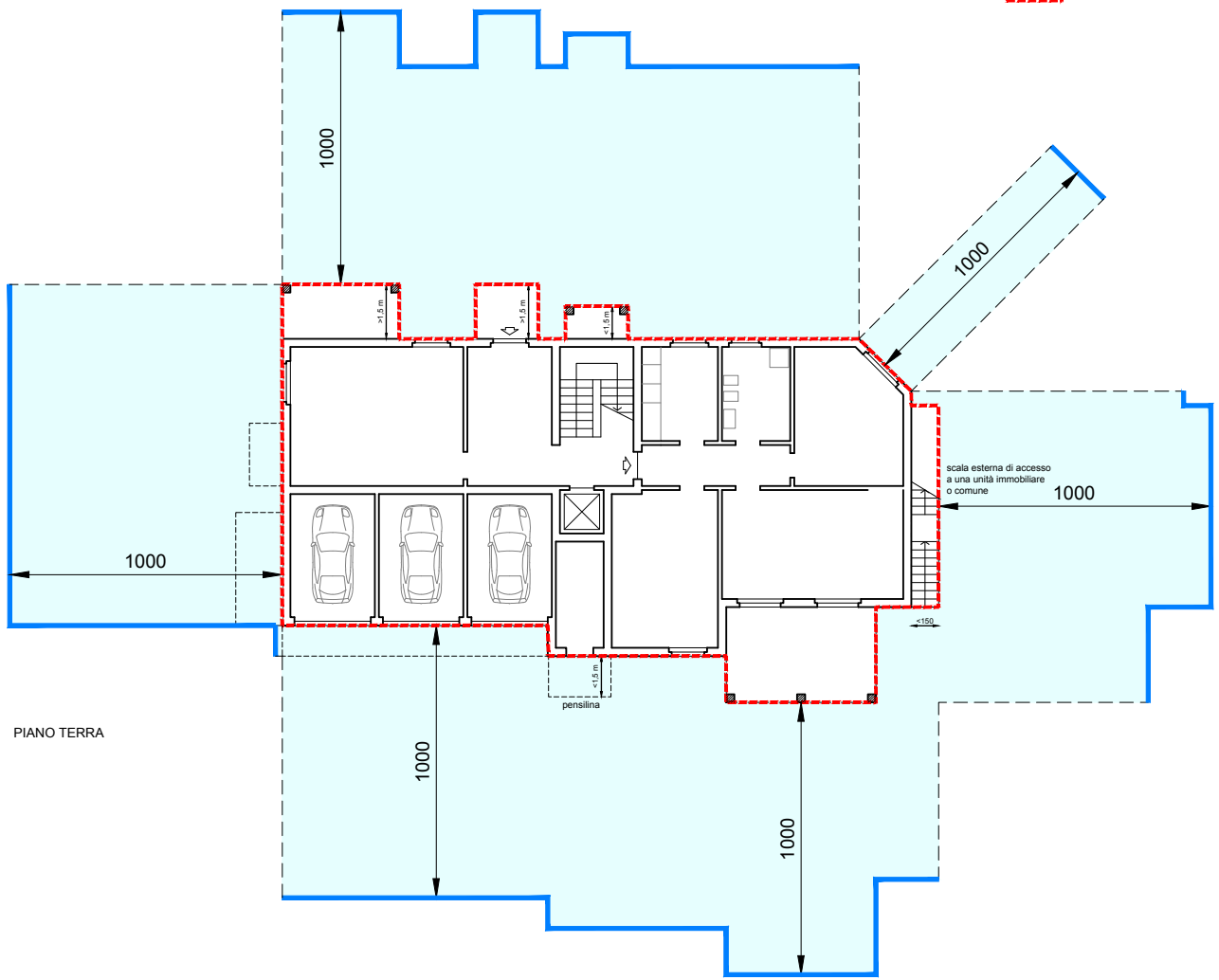


voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
29 Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	

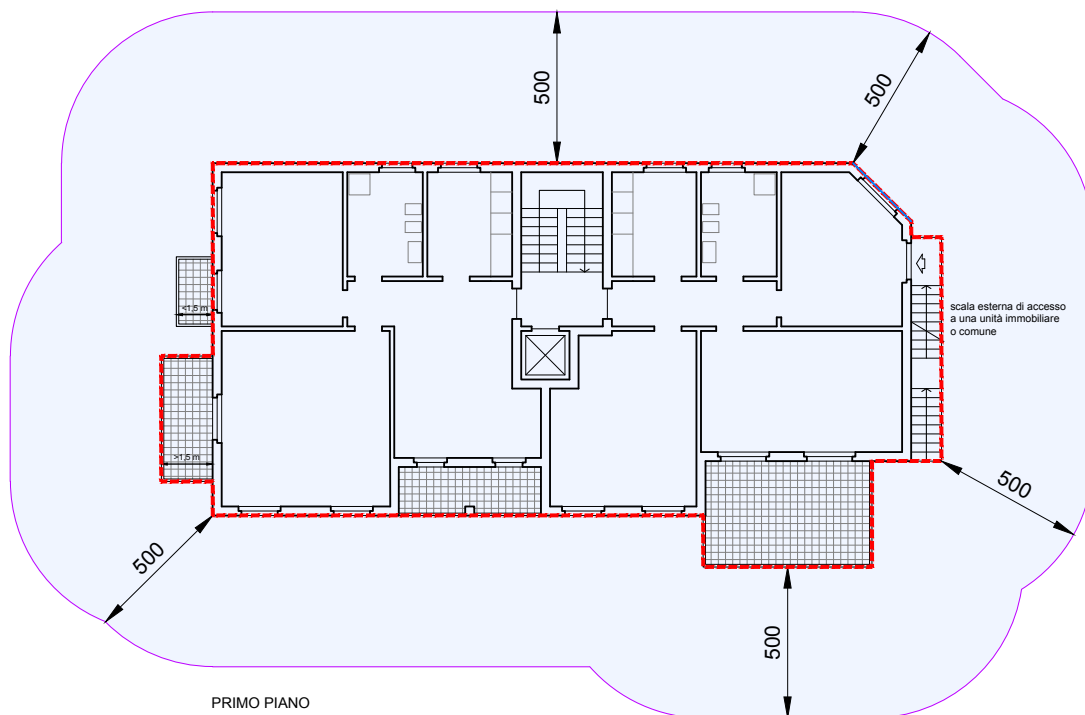
distanza tra edifici




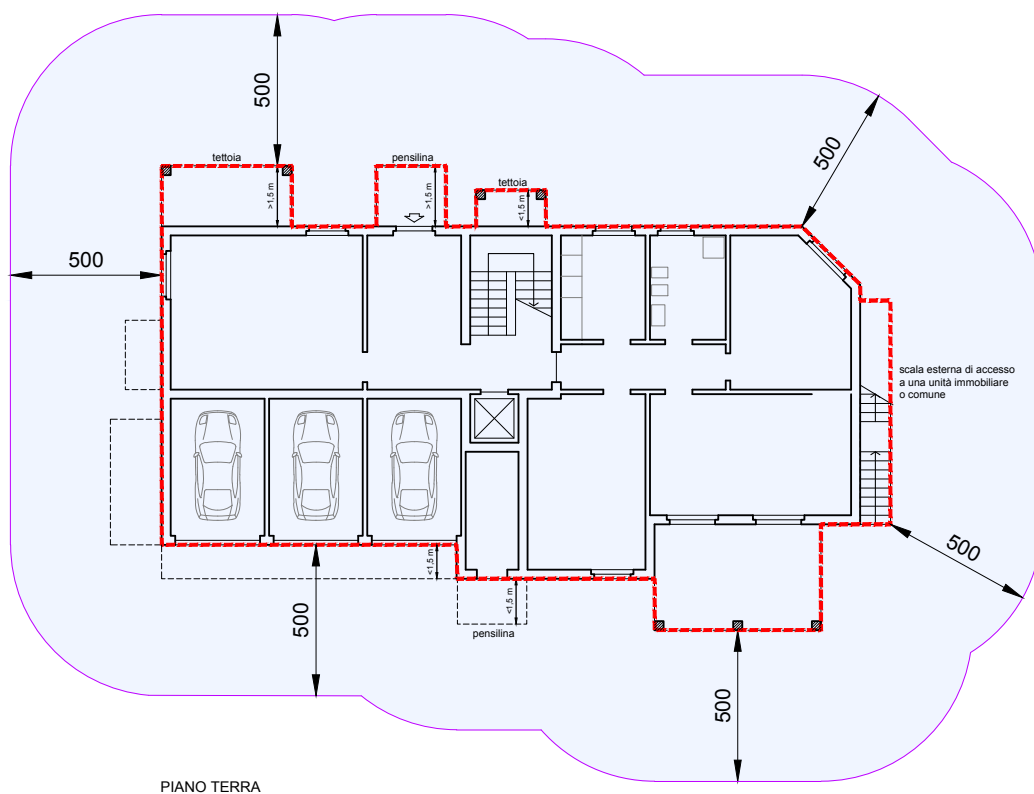
sagoma DTU 18



## distanza dai confini e dalle strade

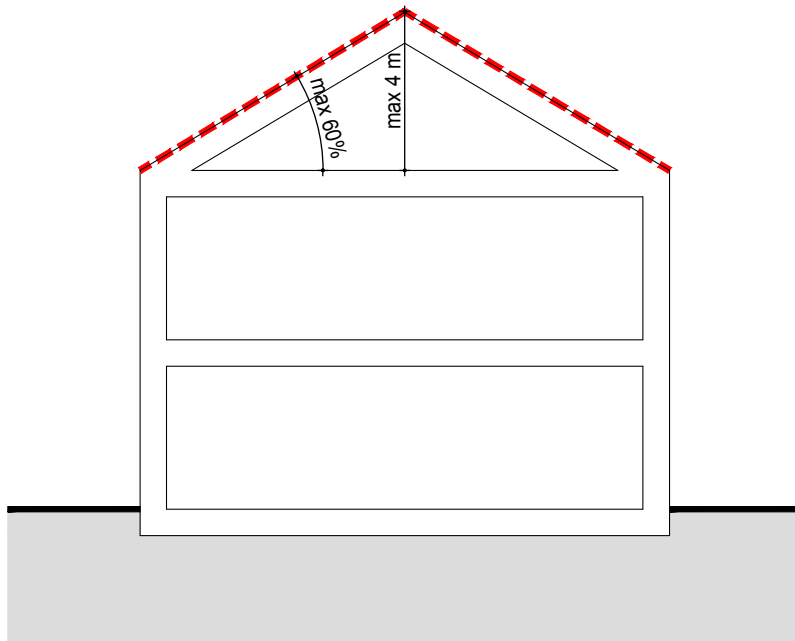


 sagoma DTU 18




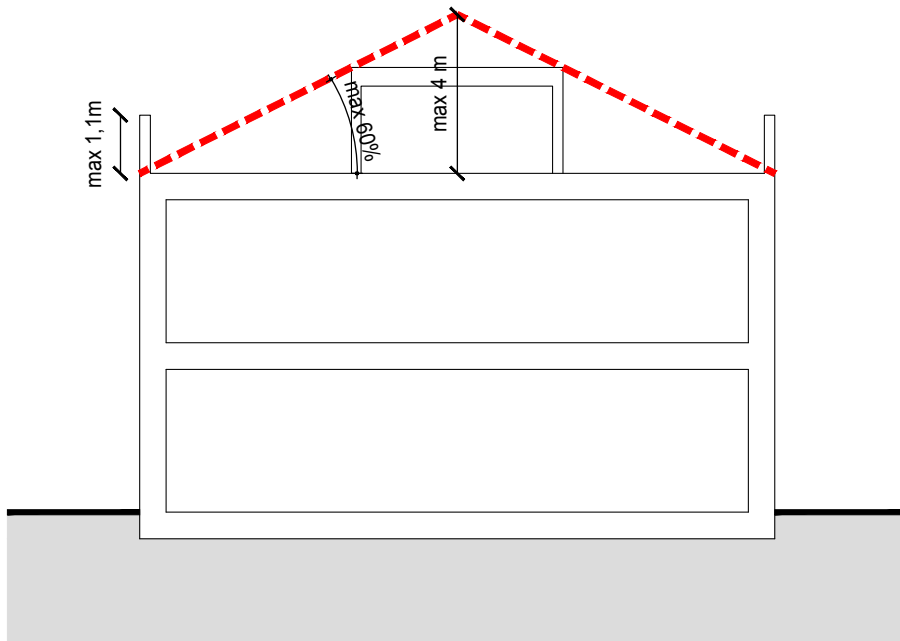
voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
30 Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.



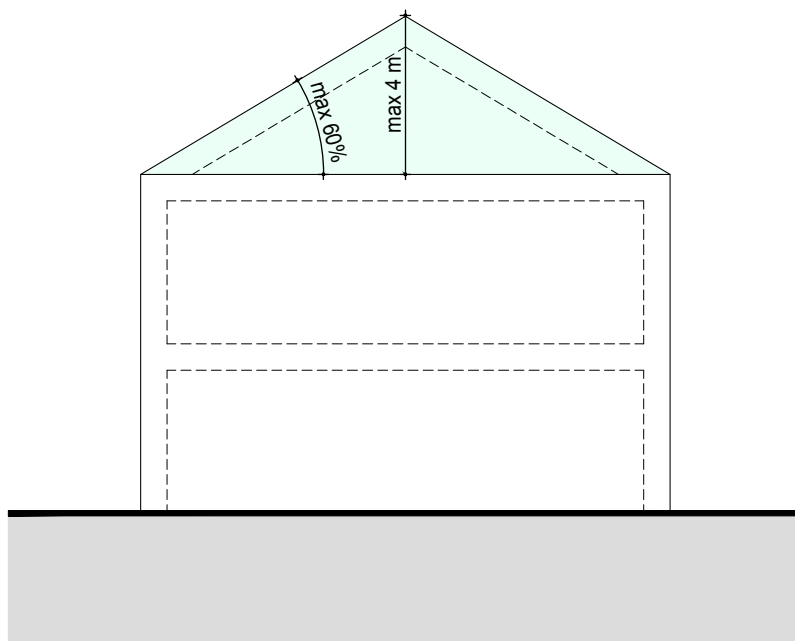


conformazione della copertura: copertura inclinata

 limite massimo di ingombro



conformazione della copertura: copertura piana



conformazione della copertura - calcolo dell'altezza del fronte



timpano sull lato corto dell'edificio  
escluso dall'altezza del fronte