

**COMUNE DI TREVIOLO**  
Provincia di Bergamo

---

# **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

---

- *adottato dal Consiglio Comunale  
con delibera n° 2 del 28/01/2009*
  - *conforme al P.T.C.P.  
con delibera n° 214 del 10/04/2009*
  - *approvato dal Consiglio Comunale  
con delibera n° 21 del 20/04/2009*
- 

## **PIANO DELLE REGOLE**

### **Allegato 1 - NORMATIVA**

---

maggio 2009

Progettista:

**Dott. Arch. Margherita Fiorina**

24129 Bergamo  
via Salvecchio, 13 tel. fax 035/248470

Collaboratori:

Dott. Arch. Marzia Lomboni, Dott. Alice Bosio

---

Studio paesistico:

Studio Gerundo – Dott. Arch. P. Pelliccioli, Ing. S. Quirico,  
Dott. Agr. A.Massa Saluzzo. Dott. P. Arnoldi

---

Studio Geologico:

Studio G.E.A. Dott. Geol. Sergio Ghilardi

---

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### ***Premessa***

In ossequio ai principi di autonomia e competenza concorrente sanciti dalla Costituzione, il Piano di Governo del Territorio (altrimenti detto PGT), è lo strumento attraverso il quale l'Ente Locale definisce e preordina l'assetto territoriale comunale in conformità alle prescrizioni contenute nella Legge Regionale 11/3/2005, n. 12 concernente "Legge per il governo del territorio". Il PGT si compone di tre strumenti principali: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi ed il Piano delle Regole.

Sono altresì strumenti della pianificazione comunale i Piani Attuativi (PA) e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale individuati dalla citata LR 12/2005.

L'azione di governo del territorio deve intendersi come una coerente e coordinata attuazione delle indicazioni e delle prescrizioni generali del PGT e particolari dei PA, ancorché essi abbiano termini di validità differenti, con lo scopo di garantire l'equilibrato sviluppo socio-economico e l'uso urbanistico sostenibile delle diverse parti del territorio, affinché le previsioni di trasformazione non abbiano conseguenze negative sulla qualità degli insediamenti esistenti o previsti, in termini di traffico, rumore, flessibilità, salubrità dell'aria e qualità dell'ambiente.

Ove uno degli strumenti sopra elencati sia decaduto per superamento dei termini di validità, le sue previsioni conservano un valore indicativo, di riferimento, fino alla approvazione di un nuovo strumento.

Il PGT si conforma anche alle superiori previsioni date dal Piano Territoriale Regionale (PTR) e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), che svolgono funzione di orientamento e indirizzo, fatte salve le specifiche loro previsioni aventi efficacia prevalente e vincolante.

Sono strumenti sussidiari i piani e gli studi settoriali predisposti per la definizione dei contenuti di Piano: quanto in tali studi risulta definito s'intende recepito negli strumenti del Piano; essi comunque conservano un valore prevalente per quanto riguarda gli elementi eventualmente non rappresentati nelle tavole del Piano di Governo, ma compresi, con valore prescrittivo, nel PTC della Provincia, e valore di riferimento indicativo nel caso in cui da detti studi sia necessario o assumere informazioni o indicazioni per una corretta interpretazione degli strumenti di governo comunali.

#### ***Art. 1 – Il Documento di Piano***

In conformità all'art. 8 della LR n. 12/2005, il documento di piano definisce il complessivo quadro delle conoscenze a livello: statistico-demografico, delle trasformazioni riguardo alla mobilità, ai beni paesaggistici, storici e rurali, al tessuto urbano comprese le relative sue criticità, avvenute nel territorio comunale e che lo connotano, comprese le proposte avanzate dai cittadini e dal tessuto sociale in generale.

In definitiva, il Documento di Piano costituisce il quadro conoscitivo del territorio quale risultante delle trasformazioni avvenute, e la coerente individuazione degli obiettivi strategici di sviluppo, dei quali indica i limiti in relazione ai principi di sostenibilità ed efficacia, in rapporto e relazione alle superiori indicazioni sovraordinate (Piano Territoriale di Coordinamento Provincia - PTCP), nell'ambito di una programmazione quinquennale, e si compone dei seguenti elaborati e documenti:

#### DOCUMENTO DI PIANO

- A1 – Previsioni urbanistiche dei comuni contermini
  - A2 - Evoluzione storica del tessuto urbano
  - A3 - Stato di attuazione PRG vigente. Aree edificabili
  - A4 - Stato di attuazione PRG vigente. Aree a standard
  - A5 - Uso del suolo
  - A6 - Istanze dei cittadini
  - A7 - Sistema della mobilità
  - A8 - Carta delle vulnerabilità territoriali
  - A9 - Vincoli amministrativi
  - A10 - Quadro delle azioni strategiche di piano
- Allegato 1 – RELAZIONE  
Studio Integrativo per il settore del Commercio

#### STUDI DI SETTORE

Studio paesistico di dettaglio redatto ai sensi dell'art. 50 delle NTA del PTCP  
Componente geologica idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio .

#### **Art. 2 – Il Piano dei Servizi**

E' lo strumento attraverso il quale il Comune garantisce l'ordinato ed equilibrato sviluppo del territorio, assicurando l'ottimale dotazione di servizi agli insediamenti, quali: aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale a supporto delle funzioni insediate e previste, e si compone dei seguenti elaborati e documenti:

- B1 - Sistema dei Servizi pubblici e di uso pubblico
- Allegato 1 – RELAZIONE  
Allegato 2 – NORMATIVA

#### **Art. 3 – Il Piano delle Regole**

Il Piano delle Regole, redatto in conformità alle disposizioni date dall'art. 10 della LR 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i., contiene prescrizioni di carattere vincolante che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli in quanto:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, 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;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall' articolo 57 comma 1 lettera b della LR 12/05;
- e) individua:
  - 1) le aree destinate all'agricoltura;
  - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall' articolo 8 comma 1 lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Inoltre, per gli ambiti di cui al comma 2, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti;
- i) requisiti di efficienza energetica.

Il Piano delle Regole per le aree destinate all'agricoltura:

- 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
- 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

Per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, il Piano delle Regole detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale.

Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica, il Piano delle Regole individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa

valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

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

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile e si compone dei seguenti atti e documenti:

C1 – Ambiti da assoggettare a specifica disciplina (fogli da a ad c)

C2 – Vincoli e tutele ambientali sovraordinati

Allegato 1 – NORMATIVA

#### **Art. 4 - Operatività del Piano di Governo del Territorio**

Il P.G.T. opera mediante i seguenti strumenti:

- a) Piani urbanistici attuativi;
- b) Permesso di Costruire ed altri provvedimenti di assenso alle trasformazioni edilizie (denunce di inizio attività, comunicazioni, ecc.);
- c) Programmi Integrati di Intervento;
- d) Regolamento Edilizio comunale;
- e) Programma delle Opere Pubbliche;
- f) Prescrizioni specifiche per le aree a varia destinazione d'uso e per le infrastrutture;
- g) Eventuale compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica.

Fermi restando gli obiettivi generali delineati dal Documento di Piano, l'operatività del PGT è conseguita mediante l'approvazione ed attuazione degli strumenti indicati al precedente comma.

Qualora i Piani Attuativi (PA) e/o loro varianti sono compilati in conformità alle previsioni del PGT e non comportino, in ogni caso, variante al Documento di Piano, al Piano delle Regole o al Piano dei Servizi, il procedimento di adozione è assunto dalla Giunta Comunale osservando le modalità e le procedure stabilite dall'art. 14, comma 4bis e seguenti, della L.R. n. 12/2005.

In accordo alle disposizioni ed alle finalità dell'art. 14, comma 5, ed in aderenza alle facoltà dell'art. 13, comma 14bis della LR n. 12/2005 non comporta variante al Documento di Piano, ma al solo Piano delle Regole o al Piano dei Servizi, l'approvazione di Piani Attuativi o interventi, volti:

- a) a localizzare di opere pubbliche di competenza comunale, nonché a modificare i relativi parametri urbanistici ed edilizi, eccettuati i casi in cui la legislazione statale o regionale già ammetta la possibilità di procedere a tali adempimenti senza preventiva variante urbanistica;
- b) ad adeguare le originarie previsioni di localizzazione del PGT (Piano delle Regole) vigente, alla progettazione esecutiva di servizi e infrastrutture di interesse pubblico, ancorché realizzate da soggetti non istituzionalmente preposti;
- c) ad apportare al PGT, sulla scorta di delle risultanze catastali e delle confinanze, le modificazioni necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni urbanistiche anche mediante rettifiche delle delimitazioni tra ambiti e contesti e destinazione diversa;
- d) ad apportare variazioni alle modalità di intervento al patrimonio edilizio esistente nel caso in cui esse non concretino ristrutturazione urbanistica e non comportino incremento del peso insediativo in misura superiore al 10% rispetto a quanto stabilito dal PGT vigente; ove necessario, le variazioni dovranno altresì prevedere il conseguente adeguamento della dotazione di aree a standard;
- e) all'esecuzione di interventi insediamenti residenziali, produttivi e commerciali che comportino, senza incremento della superficie azionata, un aumento della relativa capacità edificatoria non superiore al 10% di quella consentita dal PGT nell'ambito, previo conseguente adeguamento della dotazione di aree a standard;
- f) a variazioni che comportino modificazioni dei perimetri degli ambiti di trasformazione, finalizzati ad assicurare un migliore assetto urbanistico, opportunamente motivato e tecnicamente documentato;
- g) ad individuare le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale);
- h) a variazioni che per gli ambiti di trasformazione comportino una diversa dislocazione delle aree destinate ad infrastrutture e servizi, ancorché localizzati dal PGT.

In ogni caso, gli interventi sopra enunciati dovranno risultare conformi alle prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP), e non dovranno produrre effetto di conformità urbanistica di eventuali interventi abusivamente realizzati.

## **TITOLO II**

### **ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

#### **Art. 5 - Piani Urbanistici Attuativi (PA)**

L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo può avvenire attraverso tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale di cui il PGT definisce azioni di sviluppo e modalità di attuazione, con l'eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale di cui all' art. 9 comma 10 della LR 12/2005 .

Il PGT determina i contenuti ed i parametri urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni dei PA stessi, che hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli come le loro eventuali varianti. Gli ambiti di possibile trasformazione definiti dal Documento di Piano, se soggetti a PA, saranno da questo regolamentate sia nel tracciato che nelle forme, con l'obiettivo di evitare eccessivo frazionamento dei lotti, dando priorità alle soluzioni che siano complementari al verde e che con esso si confondano.

Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.

Gli Strumenti di attuazione del PGT sono così definiti:

**Piani di Recupero** del patrimonio edilizio esistente (P.R.) di iniziativa pubblica o privata ai sensi della Legge 5/8/1978, n. 457 art. 27 e seguenti.

Definiscono l'insieme degli interventi previsti dal PGT su preesistenti organismi edilizi, prevedendo eventualmente, se del caso, la localizzazione o la rilocalizzazione delle opere di urbanizzazione e delle aree a standard e disciplinando le caratteristiche costruttive degli edifici attraverso gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di demolizione e/o ricostruzione e/o trasformazione necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree compresi nel piano stesso.

#### **Piani di Attuazione convenzionati (P.A.)**

Fra le zone di nuovo impianto, il PGT indica gli ambiti soggetti a trasformazione, da perseguire mediante l'obbligatoria e preventiva formazione del Piano Attuativo (P.A.) di cui all'art. 12 della LR n. 12/2005. Il PA contempla e comporta l'osservanza e la propria sua qualificazione derivante da tutte le caratteristiche indicate negli articoli da 13 a 17 della Legge Urbanistica 17/8/1942, n. 1150 e successive modificazioni.

I relativi interventi sono altresì soggetti alle prescrizioni ed alle procedure della Legge Regionale n. 12/2005 e del Regolamento Edilizio.

Nell'intento di regolamentare tempi e modi dello sfruttamento edificatorio del suolo, i P.A. comportano lo studio dell'organizzazione di una determinata porzione del territorio comunale prescindendo dal frazionamento fondiario ed in modo contestuale alla realizzazione delle occorrenti e prescritte opere di urbanizzazione primaria e secondaria in accordo alle indicazioni e/o prescrizioni dettagliate dal PGT nel Piano dei Servizi o nel Piano delle Regole.

In conformità alla legge, i P.A. sono attuati per iniziativa pubblica o privata, ed in particolare.

**Piano per l'edilizia economico popolare (PEEP)** ai sensi della Legge 167/1962 e successive modificazioni.

Comprende le parti del territorio comunale destinate dal PGT alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare, nonché delle inerenti opere e servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, ivi comprese le aree a verde pubblico.

**Eventuali altri Piani e/o Programmi previsti da leggi specifiche.**

Ove l'intervento è comunque previsto attraverso la preventiva approvazione di Piani Urbanistici Attuativi di varia iniziativa, gli stessi Piani dovranno essere accompagnati da idonea Convenzione urbanistica che, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150) e le specifiche disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, ai sensi dell'art. 46 della LR n. 12/2005, deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica; alla cessione delle aree tiene luogo anche il loro assoggettamento a servitù di pubblico uso;
- b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria, nonché delle opere necessarie per l'allacciamento ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti il PA, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
- c) a realizzare le opere di urbanizzazione per comparto, mediante la convocazione ad opera del Comune, di apposita conferenza di servizio alla quale saranno chiamati a partecipare tutti gli Enti o i gestori dei pubblici servizi coinvolti, al fine di pianificare e coordinare unitariamente le azioni. Le decisioni della conferenza di servizio saranno assunte a norma della Legge n. 241/1990 ai fini dell'ottenimento del titolo abilitativo ai lavori;
- d) altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi.

La convenzione deve stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal PA, comunque non superiori a dieci anni. Per "cessione di aree" nell'ambito del PA ai sensi della precedente lett. a), prioritariamente si intende la loro previsione progettuale nonché l'effettiva dotazione nell'ambito dell'operazione, nonché la realizzazione delle opere ed il loro complessivo assoggettamento a servitù di pubblico uso.

### **Art. 6 - Programma Integrato di intervento**

Per meglio conseguire finalità di riqualificazione del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio ovvero, per conseguire obiettivi strategici di rilevanza sociale, il Comune può promuovere la formazione di Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.).

I Programmi Integrati di Intervento sono disciplinati dagli articoli da 87 a 94 della LR n. 12/2005 e dalle linee di indirizzo deliberate dal Consiglio Comunale.

### **Art. 7 – Titolo abilitativo ai lavori**

Le concrete attività edilizie occorrenti per l'esecuzione delle trasformazioni preordinate dal PGT, avviene mediante ottenimento del titolo abilitativo previsto dalla vigente normativa edilizia-urbanistica quali il Permesso di Costruire (PC) o la Denuncia di Inizio Attività (DIA).

Ove prescritto tale titolo è ottenibile solo a seguito dell'approvazione dell'inerente Piano Attuativo indicato dal P.G.T..

Nelle aree e/o ambiti di trasformazione individuati dal PGT con la sigla P.C.C., il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di convenzione che disciplini gli adempimenti prescritti e dettagliati nel Piano dei Servizi o nel Piano delle Regole.

### **Art. 8 - Regolamento edilizio**

Il regolamento edilizio comunale disciplina, in conformità agli articoli 28 e 29 della LR 12/2005, alle altre leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti:

- a) le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonché i termini e le modalità per il rilascio del permesso di costruire, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività;
- b) le modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e le modalità per la relativa valutazione;
- c) le modalità per il conseguimento del certificato di agibilità;
- d) le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
- e) la vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza;
- f) la manutenzione e il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati;
- g) l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;
- h) le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene;
- i) la composizione e le attribuzioni della commissione edilizia ai sensi dell'articolo 30 della LR 12/2005, se istituita;
- l) Commissione del Paesaggio.

Il Regolamento Edilizio non può contenere norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti della pianificazione

comunale.

**Art. 9 – Piani Attuativi vigenti**

Il PGT conferma inoltre i Piani Attuativi adottati o approvati dal Consiglio Comunale entro la data di adozione del PGT; per essi vale quanto previsto dalla Convenzione vigente.

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

- per i lotti edificati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e sostituzione volumetrica nel rispetto dei volumi preesistenti assentiti;
- per i lotti inedificati è ammesso l'ottenimento del titolo abilitativo nel rispetto degli indici stabiliti dal medesimo P.A.

Nel caso le condizioni sopradette non sussistano il comparto potrà essere edificato previa approvazione di un nuovo P.A.

### TITOLO III PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

#### **Art. 10 - Definizione degli indici urbanistici ed edilizi**

Gli indici o parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

1. **Superficie territoriale (St)** (unità di misura - mq)  
E' la superficie di un'area delimitata nelle tavole da perimetro grafico, comprendente anche altre aree o zone a diversa destinazione, nonché quelle occorrenti per l'urbanizzazione primaria e quelle eventualmente previste per l'urbanizzazione secondaria.
2. **Superficie zonale (Sz)** (unità di misura - mq)  
E' la superficie di un'area perimetrata e campeggiata nelle tavole da segno grafico uniforme, comprendente le aree occorrenti per l'urbanizzazione primaria e quelle eventualmente previste per l'urbanizzazione secondaria.
3. **Superficie fondiaria (Sf)** (unità di misura - mq)  
E' la superficie disponibile e delimitata del lotto edificabile ovvero la residua area risultante della Superficie territoriale dedotte le aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
4. **Indice di densità territoriale (It)** (unità di misura - mq/mq)  
E' il valore massimo espresso dal rapporto fra la quantità complessivamente edificabile in una determinata area perimetrata e la sua relativa superficie.  
( $It = V/St$  ;  $It = Slp/St$ )
5. **Indice di densità zonale (Iz)** (unità di misura - mc/mq)  
E' il valore massimo espresso dal rapporto fra la quantità complessivamente edificabile in una determinata zona o contesto edificabile e la sua relativa superficie.  
( $It = V/Sz$  ;  $It = Slp/Sz$ )
6. **Indice di densità fondiaria (If)** (unità di misura - mc/mq)  
E' il valore massimo espresso dal rapporto fra la quantità complessivamente edificabile su un determinato lotto edificabile e la sua relativa superficie.  
( $It = V/Sf$  ;  $It = Slp/Sf$ ).
7. **Superficie coperta (Sc)** (unità di misura - mq)  
E' la superficie della proiezione orizzontale sul terreno del perimetro esterno di un edificio, compresi cavedi e sporti. Sono esclusi sporti di gronda, pensiline a sbalzo e balconi.  
Per gli edifici produttivi, sono esclusi gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di parcheggi, i silos, i piani di carico, le tettoie a sbalzo fino a m. 1,50, i porticati liberi necessari per passaggi coperti esterni.
8. **Rapporto di copertura (R)** (unità di misura - mq/mq - %)

E' il valore massimo del rapporto tra la superficie coperta dell'edificio o degli edifici e la relativa area di intervento territoriale, fondiaria o zonale su cui insistono e fanno riferimento.

( $R = Sc/St \times 100$ )

( $R = Sc/Sz \times 100$ ) m

( $R = Sc/Sf \times 100$ )

#### 9. **Volume (V)**

(unità di misura - mc)

Per volume degli edifici si intende la porzione fuori terra emergente dal piano di spiccato o quella risultante dalla sistemazione prevista dal progetto se il piano terra dell'edificio è posto a quota inferiore rispetto al piano di spiccato, fino alla quota d'imposta delle strutture di copertura o alla quota d'intradosso (o della linea mediana se questo è in pendenza) del solaio dell'ultimo piano abitabile (anche solo in parte).

Il volume risulta quindi determinato dalla somma del prodotto fra superfici lorde dei singoli piani emergenti per le altezze intercorrenti tra gli intradossi dei solai fra i piani stessi (altezza media nel caso di solai inclinati), compresi i volumi delimitati dal filo esterno di pilastri o strutture di collegamento tra i piani o di collegamento a terra dei piani superiori. Per gli edifici con tetto a volta il volume è computato fino alla quota di intradosso misurata ad 1/3 dall'imposta.

Dal computo sono escluse le strutture libere di collegamento agli accessi se superiormente non praticabili ed i volumi tecnici emergenti dalle coperture.

Inoltre, per qualsiasi destinazione, non costituiscono volume:

- le porzioni a portici aperti quando consentano il pubblico passaggio e siano a tale scopo asserviti;
- i balconi, anche se collegati verticalmente fra loro;
- i volumi sporgenti dalle pareti se non altrimenti localizzabili (canne fumarie, ascensori, vani scale, ecc.), nel caso di edifici esistenti su lotti aventi volumetria esaurita rispetto agli indici di zona, purché non compresi in zona A;
- gli elementi architettonici decorativi esterni (lesene, fregi, ecc.);
- il volume di sottotetti non praticabili, definendosi tali quelli aventi altezza netta media ponderale uguale o inferiore a m. 2,00, valutati escludendo dal computo le porzioni di sottotetto di altezza inferiore a m. 1,50.

Nelle zone destinate alla salvaguardia ed alla conservazione degli edifici, il volume degli edifici esistenti o risultanti dalle nuove sistemazioni, è dato dalla misura della loro sagoma costituita dall'involucro esterno, indipendentemente dalle altezze nette interne dei piani o dei locali. Dal computo del volume sono esclusi:

- le porzioni a portici aperti quando consentano il pubblico passaggio e siano a tale scopo asserviti;
- i balconi, anche se collegati verticalmente fra loro;
- gli elementi architettonici decorativi esterni (lesene, fregi, ecc.);
- i locali destinati al ricovero di automezzi, anche pertinenziali.

#### 10. **Superficie lorda di pavimento (Slp)**

(unità di misura - mq)

E' la quantità (espressa in mq) determinata dalla somma delle superfici dei singoli piani fuori ed entro terra il profilo esterno delle pareti perimetrali di un edificio, comprese le superfici dei piani interrati, seminterrati e dei soppalchi agibili.

Dal computo della Slp sono esclusi:

- le superfici destinate a impianti per il trattamento e lo smaltimento di rifiuti liquidi, solidi o gassosi dell'attività produttiva, purché l'altezza massima interna netta non superi i m. 2,50;
- gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di parcheggi, i silos, i piani di carico, le tettoie a sbalzo fino a m. 1.50, i porticati liberi necessari per passaggi coperti, se assoggettati ad uso pubblico.
- i locali e le strutture destinate al ricovero di automezzi, anche pertinenziali.

La Slp realizzabile è determinata dal prodotto tra l'indice di utilizzazione  $U_f$  o  $U_t$

definito dallo strumento urbanistico generale per ogni zona e la superficie dell'area destinata  
( $S_{lp} = U_t \times S_t$  oppure  $U_f \times S_f$ ).

**11. Indice di utilizzazione ( $U_t$ ,  $U_z$ ,  $U_f$ )** (unità di misura - mq/mq)

E' il valore massimo espresso dal rapporto tra la  $S_{lp}$  di uno o più edifici e la superficie territoriale, zonale o fondiaria su cui insistono e fanno riferimento

( $U_t = S_{lp}/S_t$                        $U_z = S_{lp}/S_z$                        $U_f = S_{lp}/S_f$ )

**12. Altezza degli edifici (H)** (unità di misura - m.)

L'altezza di un edificio viene misurata come distanza tra due punti estremi, uno in basso ed uno in alto sulla verticale, definiti come segue.

Punto in basso, dato dal piano di spiccato determinato dall'intersezione della base di facciata dell'edificio, nel suo punto medio, con il marciapiede o, in mancanza, della strada, quando la facciata dell'edificio è collocata lungo questi o a distanza pari o inferiore a m. 10; altrimenti il piano di spiccato coincide con la quota sul terreno naturale del punto centrale del massimo rettangolo circoscritto alla pianta dell'edificio, escludendo la superficie delle rampe di accesso e delle autorimesse esterne all'edificio principale.

Punto in alto, dato dall'intersezione delle strutture verticali dell'edificio con quelle di copertura, con le seguenti precisazioni:

- a) la quota di intradosso dell'ultimo piano abitabile ovvero, la quota media delle quote degli intradossi inclinati; nel caso di altezza dei vani differenziata o con soffitto ribassato, vale la quota dell'intradosso più alto e comunque dell'intradosso del solaio di copertura, escluso il sottotetto;
- b) la quota superiore della gronda o del parapetto di coronamento dovrà essere contenuta entro m. 1,50 dalla quota di intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile;
- c) per edificio con tetto a volta senza parapetto di mascheratura: la quota d'intradosso della volta misurata a 1/3 dall'imposta;

Possono essere previste altezze superiori quando si tratti di:

- a) apparecchi di abbattimento, depurazione e trattamento degli scarichi gassosi;
- b) vani tecnici strettamente connessi ai processi produttivi;
- c) altre speciali attrezzature di carattere industriale, tecnologico, di telecomunicazione e pubblicitario.

Nel caso di assenza del marciapiede o di spazio pubblico o di uso pubblico di riferimento e nei contesti con particolari caratteristiche sotto il profilo ambientale, architettonico o orografico, l'Amministrazione si riserva la facoltà di indicare il caposaldo altimetrico.

Non sono soggette a limitazione dell'altezza le torri campanarie, le ciminiere degli opifici, le antenne o i tralicci per elettrodotti.

Su terreno acclive l'altezza delle fronti a valle potrà superare l'altezza massima di zona per non più di m. 1,50.

In caso di fronti in fregio a strade in pendenza, l'altezza si misura sulla mezzeria del fronte del fabbricato.

**13. Distanze dai confini ( $D_c$ )** (unità di misura - m.)

E' la distanza minima (m.) misurata a squadra rispetto alle facciate degli edifici dai confini circostanti.

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà, compreso l'eventuale lotto asservito come pertinenza, non può essere inferiore a m. 5 nè all'altezza del fabbricato in progetto diminuita di m. 5.

E' ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi abbiano le medesime caratteristiche architettoniche e siano realizzati

contemporaneamente.

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

#### 14. **Distanze fra gli edifici (De)**

Distanze fra gli edifici (De)

E' la distanza minima degli edifici fra loro (m.), misurata a squadra fra pareti di edifici antistanti o di corpi di fabbrica di un medesimo edificio, sulle normali alle pareti.

Le distanze minime tra i fabbricati residenziali nelle diverse zone omogenee sono definite come segue, ai sensi delle leggi vigenti:

- *Contesti di valore storico-ambientale (Centri Storici)*

Per gli interventi di ristrutturazione (grado 4) e di ricostruzione facoltativa (grado 5) e comunque laddove si prevedano trasformazioni di un edificio entro la sagoma planimetrica preesistente, le distanze da altri edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

- *Contesti urbani consolidati*

Per gli edifici esistenti la distanza è quella preesistente.

In ogni caso è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti anche cieche di edifici antistanti.

Per i nuovi edifici, la distanza minima da edifici esistenti, quando le pareti fronteggianti siano finestrate, è pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12.

- *Ambiti di trasformazione*

E' prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti anche cieche di edifici antistanti.

Tra pareti finestrate di edifici antistanti, è prescritta una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12.

- *Nuovi edifici ricadenti in altre aree e contesti*

In ogni caso è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti anche cieche di edifici antistanti.

Le distanze minime tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade pubbliche o private destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata e a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti unitari) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a m.7;

- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15.

Qualora le distanze fra i fabbricati, come sopra misurate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le stesse vengono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici compresi in un P.A. e nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti.

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

Nel caso di costruzioni con piani arretrati rispetto alle facciate, la verifica delle distanze dovrà essere effettuata per ogni arretramento in relazione alla rispettiva altezza.

**15. Distanza dalla strade** (unità di misura - m.)

E' la distanza minima degli edifici dal ciglio delle strade (m), misurata a squadra e a raggio sulla normale al ciglio stesso.

Ai sensi del Codice della strada si definisce ciglio stradale la linea limite della sede o della piattaforma stradale comprendente le sedi viabili sia veicolari e ciclabili che pedonali, incluse le banchine od altre strutture laterali quando siano transitabili, oltre che le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

In tutti i casi non previsti e disciplinati dal nuovo codice della strada le distanze minime tra i fabbricati ed il confine stradale (con esclusione della viabilità privata e a fondo cieco o al servizio di singoli edifici o insediamenti unitari) sono le seguenti:

- m. 5 per strade di larghezza inferiore a m. 7;
- m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m.15;
- m. 10 per strade di larghezza superiore a m. 15.

Ove esistano e/o siano previsti o prescritti parcheggi pubblici laterali alle strade, le distanze di cui sopra vanno ancora riferite alla sede stradale comprensiva di eventuali marciapiedi e non al parcheggio; la distanza delle costruzioni dal ciglio di parcheggi esistenti previsti e/o prescritti non potrà comunque essere inferiore a m. 5.

Nelle zone relative ai Centri e nuclei storici, le distanze degli edifici dalle strade saranno prescritte dalle norme di attuazione dei singoli piani esecutivi.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti e fatte salve particolari prescrizioni di PGT.

Per quanto riguarda la distanza dalle nuove strade previste dal Piano delle Regole, fino alla loro realizzazione, vi si dovrà attenere alla loro individuazione nella tavola del Piano delle Regole stesso.

In fase di realizzazione delle strade il progetto esecutivo potrà comunque prevederne la ricalibratura (sinossi), lo spostamento e la modifica del tracciato, così come individuato dal PGT, per ragioni tecniche e costruttive documentate, anche in deroga alle distanze previste dagli edifici esistenti.

Al di fuori del perimetro del centro abitato, così come individuato ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 285/1992, le distanze da osservare, per nuove edificazioni o ampliamenti e/o ristrutturazioni, dovranno essere quelle previste dal D.M. 1/4/1968, in funzione della tipologia della strada come definita nel decreto stesso.

In corrispondenza delle intersezioni stradali, alle distanze soprariportate deve aggiungersi l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le distanze degli edifici o dei muri di cinta dalle strade, le cui lunghezze misurate a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi siano pari al doppio delle distanze stabilite dalle presenti norme, ed il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

**16. Piano abitabile** (unità di misura - n. piani)

Il piano di un edificio si definisce abitabile quando la sua altezza netta interna rispetta le minime dimensioni prescritte dal vigente Regolamento Locale d'Igiene per essere abitato. Per analogia è definito abitabile il vano in possesso dei medesimi requisiti generali di altezza netta interna.

**17. P max - pendenza massima** (unità di misura - %)

Per pendenza massima si intende l'inclinazione massima ammissibile delle falde del tetto e non deve mai essere superiore al 35%.

**18. Superficie scoperta e drenante** (unità di misura - %)

La superficie di pertinenza del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione

dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde, non inferiore al:

- 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.

Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi tipo di deposito, né in 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.

I parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere nei casi di:

- a) interventi di recupero di cui agli artt. 27 e seguenti della legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni e alla legislazione regionale vigente;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 27 - lettera e), della LR 12/2005;
- c) interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone consolidate residenziali di cui al DM 2/4/1968, n.1444.

In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

**19. Area di pertinenza** (definizione)

L'area di pertinenza è la superficie di area edificabile minima necessaria per la costruzione di un determinato edificio in conformità agli indici stabiliti dal Piano delle Regole.

Il rilascio del titolo abilitativo per l'edificazione di nuove costruzioni è subordinato, mediante atto unilaterale d'obbligo, contenente anche l'assunzione dell'impegno di non mutare la destinazione d'uso assentita senza prima aver ottenuto un nuovo titolo abilitativo.

Costituisce area di pertinenza anche quella non edificabile che il proprietario intende comunque vincolare a complemento della nuova costruzione. In tal caso le aree vincolate concorrono unicamente a verificare il corretto rispetto delle norme sulle distanze. Tutte le aree devono formare consistenza unitaria e senza soluzione di continuità.

L'atto di asservimento trascritto a favore del Comune presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Ai fini dei computi planivolumetrici non è ammesso l'asservimento di aree di altrui proprietà, pur se contigue, salvo il caso in cui si proceda unitariamente e contemporaneamente all'attuazione di un unico intervento edilizio sulle aree stesse.

**20. Area libera** (definizione)

Si considera area libera e suscettibile di edificazione, quella totalmente inediticata di proprietà del richiedente che non risulti stralciata, dopo la data di adozione del PGT, nè dalla sua stessa proprietà se già edificata, nè da aree contigue edificate, nè da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.

### **Art. 11 - Destinazioni d'uso**

La destinazione d'uso è il complesso di usi o funzioni ammesse dal PGT o dal PA per un'area o un edificio. La destinazione d'uso dei suoli, dei fabbricati e dei singoli ambienti degli edifici deve essere sempre indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto, che urbanistico o preventivo.

Il mutamento della destinazione d'uso, ancorché accompagnata da opere edilizie, è subordinato all'ottenimento del titolo abilitativo previsto dalle norme vigenti. Sono pertanto fissate le seguenti definizioni:

- **PRINCIPALE:** la destinazione d'uso qualificante;
- **COMPLEMENTARE:** la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale che, conseguentemente, è soggetta alle limitazioni previste dalle singole discipline di zona;
- **COMPATIBILE:** la destinazione d'uso che non contrasta con quella principale e che, conseguentemente, non è soggetta a limitazioni;
- **AMMESSA:** la o le funzioni che pur non rientrando nell'ambito funzionale della destinazione principale, sono consentite dal PGT e soggette alle particolari condizioni stabilite dalla disciplina di zona.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere con limitazioni percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.

Il PGT indica in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi. Quando il cambio d'uso comporta incremento del peso insediativo in misura superiore al 25% dell'esistente, ogni intervento (con o senza opere edilizie) deve comportare l'approvazione di appropriato strumento urbanistico ai sensi del precedente art. 6 (P.I.I.), ad esclusione degli edifici o interventi che comportino l'insediamento di esercizi commerciali di vicinato.

Il Comune verifica la sufficienza della dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale in essere con riferimento, a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio e definiscono le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione.

Il Comune, nel Piano dei Servizi, può stabilire i criteri e le modalità per cui, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, si dia luogo alla cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o alla corresponsione all'amministrazione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinarsi nello stesso Piano dei Servizi, fatto salvo quanto già corrisposto in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato. Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal comune per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

I criteri di compatibilità e complementarietà previsti dalle presenti disposizioni, potranno essere meglio definiti nell'ambito degli specifici Studi di Settore che l'Amministrazione, se ritenuto necessario, potrà promuovere ad integrazione del Piano delle Regole.

### **Art. 12 – Norme premiali relative all'efficienza termica degli edifici**

Anche per conseguire le finalità stabilite dell'art. 11 – comma 5, della LR n. 12/2005, il PGT contempla ed incentiva l'introduzione di sistemi costruttivi finalizzati a conseguire il risparmio energetico, nonché impegna l'Amministrazione ad attuare ulteriori forme di incentivazione anche in relazione ai criteri ed agli indirizzi regionali previsti all'art. 44 - comma 18, della LR n. 12/2005.

Di conseguenza, in coerenza con le norme contenute nel D.Lgs n. 192/2005 che stabilisce i criteri e le condizioni per migliorare le prestazioni energetiche degli edifici, la LR n. 24/2006 (Norme per la prevenzione e la riduzione delle emissioni in atmosfera a tutela della salute e dell'ambiente) e le DGR 26/6/2007, n. 8/5018 e 31/10/2007, n. 8/5773 e relativi decreti dirigenziali di attuazione, sono stabilite le forme di incentivazione di seguito indicate.

Fermo restando, i limiti minimi di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica previste dalle norme regionali in materia di risparmio energetico e per conseguire il miglioramento delle condizioni ambientali, tutti gli edifici residenziali di nuova costruzione devono essere progettati e realizzati al fine di conseguire la classificazione energetica corrispondente alla classe B di cui alle sopraccitate DGR.

Di conseguenza, rispetto agli indici di edificabilità prescritti dal PGT, la realizzazione di interventi per nuovi edifici comporterà i seguenti incrementi premiali di volume (mc) o superficie lorda di pavimento (Slp):

- 1) 3%, per la realizzazione di edifici in classe energetica A;
- 2) 5% per la realizzazione di edifici in classe energetica A-Plus.

### **Art. 13 – Aree per standard urbanistici**

I P.A. devono prevedere il reperimento delle aree per standard urbanistici relative all'urbanizzazione primaria e secondaria.

Dette aree costituiscono parte integrante della dotazione complessiva degli standard comunali previsti dal Piano dei Servizi, di cui all'art. 9 della LR 12/2005, che riporta la complessiva disciplina dell'ambito.

### **Art. 14- Parcheggi e autorimesse**

Nelle nuove costruzioni residenziali o nelle aree di pertinenza delle stesse, e nelle zone produttive, devono essere riservati idonei spazi per parcheggi, a norma dell'art. 41 sexies della Legge n. 1150/1942 come modificato dalla Legge 122/1989, in misura non inferiore ad 1 mq/10 mc di costruzione e con il minimo di un posto auto per ogni alloggio di prevista realizzazione. Di questi il 50% può essere localizzato sul suolo come "posto macchina". Possono essere destinate a parcheggio privato aree anche esterne o non immediatamente contigue all'intervento, purché il richiedente ne dimostri la piena disponibilità e purché esse siano comprese in un raggio di 100 metri di percorso pedonale.

Nel caso di edifici a destinazione diversa dalla residenza, ai fini del computo degli spazi a parcheggio privato da realizzarsi, dovrà essere considerata una volumetria virtuale calcolata tenendo conto della Slp totale e di un'altezza di m. 1,50. Solo per tali edifici lo standard a parcheggio può essere soddisfatto mediante il solo reperimento di aree scoperte a ciò destinate.

Nelle zone residenziali, per un più efficace rispetto dell'ambiente, le autorimesse dovranno essere realizzate sempre entro terra, salvo il caso di impossibilità tecnica da dimostrarsi in sede di progetto. Le condizioni di impossibilità tecnica possono riguardare soltanto: la formazione di rampa inclinata con pendenza superiore al 20% e/o la formazione di adeguata piattaforma all'ingresso di lunghezza minima m. 4,00.

In caso di dimostrata impossibilità tecnica è ammessa la costruzione di autorimesse seminterrate a condizione che l'estradosso di copertura pavimentato emerga per non più di m. 1,00 dalla quota 0,00 di riferimento e l'altezza netta del locale sia non superiore a m. 2,20.

L'accesso alle autorimesse interrate deve avvenire tramite:

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

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

In caso le abitazioni ne siano prive e verificate le cause di impossibilità tecnica stabilite ai precedenti commi 3 e 4, le autorimesse potranno essere costruite fuori terra fino ad un massimo di mq. 20 lordi per unità immobiliare, con altezza massima all'estradosso di copertura non superiore a m. 2,50. Tali costruzioni dovranno essere accorpate agli edifici principali, distanti almeno m. 5,00 dagli edifici principali delle proprietà confinanti.

In ogni caso non sono ammessi interventi edilizi che determinino dotazione dello standard di parcheggio esistente in quantità inferiore ai limiti indicati al comma 1. Gli interventi edilizi che rispetto alle esistenti, comportano incremento delle unità abitative superiore a una nuova unità, dovranno prevedere la dotazione di parcheggi da asservire all'uso pubblico nella quantità minima di n. 1 posto auto per ogni unità abitativa eccedente la quantità sopra detta. In caso di impossibilità tecnica, tali spazi potranno essere monetizzati secondo le regole per la realizzazione dei sottotetti abitabili.

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

### **Art. 15 – Fattibilità geologica delle costruzioni**

Il PGT è supportato dallo studio geologico del territorio comunale, che costituisce strumento di verifica obbligatorio per tutti gli interventi previsti relativamente a:

- a) fattibilità dell'intervento;
- b) condizioni, limitazioni e vincoli da rispettare per l'attuazione dell'intervento;
- c) necessità o meno di indagini di dettaglio da eseguire prima del piano attuativo o del progetto esecutivo, interventi di sistemazione, bonifica e miglioramento dei terreni, particolari tecniche edilizie per l'esecuzione delle fondazioni.

Si specifica che la Carta di Sintesi, la Carta di Fattibilità delle Azioni di Piano, e le Norme Geologiche di Attuazione dello Studio geologico allegato al PGT, costituiscono parte integrante del Piano delle Regole, ai sensi dell'Art. 10, comma 1, lettera d della L.R. 12/2005.

Tale studio prevede la zonizzazione dell'intero territorio comunale in base ai gradi di rischio geologico del territorio comunale, individuando le corrispondenti classi di fattibilità ed prescrivendo per ciascuna di esse, il grado di approfondimento delle indagini geologico-tecniche necessarie.

Conformemente a quanto disposto nei *“Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica, del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell’Art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12”*, sono state distinte classi con grado di pericolosità crescente.

Per ogni ambito di intervento, indipendentemente dalla classe di fattibilità assegnata a ciascun poligono e dagli studi di approfondimento indicati nelle specifiche classi di fattibilità, devono essere applicate le disposizioni previste dal D.M. 14/9/2005 *“Norme tecniche per le costruzioni”*.

Le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzate prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento ed alla progettazione stessa. Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (L.R. 12/2005, art.14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/2005, art.38).

#### ***Art. 16 - Piano Paesistico: classi di sensibilità paesistica del sito***

In tutte le aree, soggette a possibili edificazioni, ricadenti nelle classi di sensibilità paesistica Alta e Molto Alta, così come individuata nella *“Carta della sensibilità Paesistica dei luoghi”* relativa allo Studio paesistico di dettaglio redatto ai sensi dell’art. 50 del PTCP e allegato agli Atti del PGT, il progetto dovrà essere sottoposto alla valutazione del grado di incidenza paesistica del progetto, ai sensi dello DGR 8/11/02 n. 7/11045.

#### ***Art. 17 - Fasce del PAI***

Tutte le aree individuate dal Piano Assetto Idrogeologico nelle fasce A / B / C in relazione al fiume Brembo, dovranno rispettare le indicazioni e prescrizioni riportate dalle norme tecniche del PAI stesso.

#### ***Art. 18- Reticolo Idrico Minore***

L'individuazione del reticolo idrico minore e principale, secondo le indicazioni contenute nella della DGR n. 7/7868 del 25 Gennaio 2002 modificata dalla DGR n. 7/13950 dell' 1 Agosto 2003, costituisce parte integrante del Piano delle Regole ed è normato dal Regolamento allegato al reticolo idrico stesso.

## **TITOLO IV**

### **PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI**

#### ***Art. 19 – Tipologia delle strade***

Le caratteristiche delle principali sedi stradali individuate nel PGT, esistenti da confermare o esistenti da modificare o nuove, fanno riferimento alle categorie delle strade di cui al Codice della Strada.

Il PGT, limitatamente alle strade urbane e locali, indica i tracciati e la tipologia delle sedi stradali in progetto o esistenti da modificare, secondo caratteristiche riportate nella sinossi delle sezioni stradali tipo indicata nella tavola C2 del Piano delle Regole.

Il tracciato e l'area occupata dai manufatti stradali previsti negli elaborati del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole del PGT devono intendersi di massima; modifiche non sostanziali al tracciato stesso ed alla dimensione dei manufatti potranno essere previste all'atto dell'approvazione del relativo progetto esecutivo da parte della Amministrazione Comunale, senza che ciò costituisca variante al PGT.

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone di nuova edificazione o comunque soggette a PA, quando non espressamente indicata nella tavola del Piano delle Regole, è definita dagli stessi piani che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione all'organizzazione planimetrica delle zone interessate.

In presenza di zone di rispetto stradale di cui al successivo articolo, i tracciati stradali e i loro svincoli ed allacciamenti viari saranno definiti, in sede esecutiva, nell'ambito delle fasce e delle linee stesse.

#### ***Art. 20 – Zone di rispetto stradale e cimiteriale***

Il PGT individua le fasce o zone di rispetto laterali alle strade, a protezione della rete viabilistica principale. Dette fasce sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici e privati, fermate d'autobus, impianti di distribuzione di carburanti, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura ed eventuali opere di mitigazione degli impatti ambientali negativi prodotti dalle condizioni del traffico. Sono anche ammesse: la formazione di recinzioni alle distanze minime dalla strada imposte dal Codice della strada; accessi di proprietà private solo a titolo precario e con clausola di non indennizzabilità, le cui caratteristiche, fatto salvo quanto stabilito dal Codice della strada, sono specificate nel Regolamento Edilizio.

Ove non indicate graficamente, le fasce di rispetto concorrono al conteggio per determinare le quantità edificabili in base agli indici della zona di appartenenza, ma non sono edificabili. A giudizio del Comune potranno essere consentiti, in casi particolari e mai al di sotto dei minimi di legge, distanze inferiori a quelle imposte dalle fasce di rispetto, nel caso di riconosciuti allineamenti precostituiti.

Le destinazioni sopra elencate ammettono la costruzione di piccoli volumi fuori terra necessari alla destinazione stessa; in particolare gli impianti di distribuzione di carburanti possono comprendere, oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrate, ecc.), anche strutture per lo svolgimento delle attività di assistenza meccanica, lavaggio autoveicoli, commercio di oggetti connessi ai servizi prestati,

servizio di ristoro e servizi igienici.

Fatto salvo il nulla osta degli enti proprietari della strada, ogni progetto di nuovo impianto o di adeguamento di quelli esistenti dovrà essere prima definito con il Comune per quanto riguarda l'ubicazione, il raccordo con la strada, lo svolgimento di attività ammesse e la dotazione di servizi, prima della presentazione della domanda di intervento edilizio, nel rispetto del D.Lgs 11/2/1998, n. 32 e del Codice della Strada di cui al D.Lgs 285/1992 come modificato dalla Legge 1 agosto 2003 n. 214. I volumi edilizi per le eventuali strutture necessarie all'attività dovranno essere contenuti entro i seguenti limiti massimi, dal cui computo sono escluse le tettoie aperte a protezione degli impianti:

- Slp 10% della superficie del lotto destinato all'impianto
- H m. 4 (1 piano f.t. senza soppalchi)
- Dc, De art. 19
- Ds m. 10

Dove non utilizzate per la realizzazione di parcheggi o delle attrezzature a standard, come previsto dal Piano dei Servizi, le fasce di rispetto stradale di pertinenza di interventi di Piano subordinati a Convenzione o di interventi edilizi diretti devono essere sistemate a verde. Dove previsto dal Piano dei Servizi è obbligatoria la formazione di filari alberati con adeguate essenze arboree del tipo autoctono.

Nelle fasce di rispetto stradale il PGT individua inoltre, con apposito simbolo grafico, le zone per la distribuzione di carburanti già esistenti .

Gli edifici esistenti che ricadono su sedi viarie e nelle zone di rispetto sono destinati alla loro graduale demolizione.

Temporaneamente tali edifici sono consolidati allo stato di fatto e su essi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con vincolo di non indennizzabilità delle opere eventualmente autorizzate.

Ancorché riportato in modo difforme o non evidenziato graficamente nel Piano delle Regole, le aree al contorno delle strutture cimiteriali esistenti e in ampliamento sono sottoposte a vincolo di inedificabilità assoluta (in soprassuolo e sottosuolo) per una fascia di m. 50,00.

#### ***Art. 21 – Aree di protezione e tutela di pozzi e sorgenti***

Il PGT detta prescrizioni all'uso del suolo nelle zone interessate dalla presenza di pozzi di captazione dell'acqua potabile, contenute nello studio idro-geologico di cui all'art. 18. In accordo a quanto previsto dall'art. 94 del D.Lgs 3/4/2006, 152 e successive modifiche ed integrazioni.

Relativamente alle zone di rispetto valgono i dispositivi di cui all'art. 94 del D.Lgs n. 152/2006 (m. 200 di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione), comprese eventuali deroghe.

Ai sensi di legge, le nuove costruzioni, purché non di tipo produttivo, devono sorgere alla distanza minima di m. 30 da ciascuna sponda dei corsi d'acqua e dovrà essere rispettata la protezione di un'area circolare di 30 ml. di raggio con centro nel punto in cui si trovino una sorgente, un fontanile o un pozzo d'acqua, fatti salvi i vincoli di salvaguardia di cui alla legge 8/8/1985, n. 431 e al D.P.R. 24/5/1988, n. 236.

La norma di cui al precedente paragrafo si applica anche senza prescrizione grafica e fermo restando la facoltà dell'Amministrazione di imporre più estese aree di rispetto qualora ragioni di tutela dei corsi d'acqua e dei cavi idrici lo rendano necessario.

Nelle zone di rispetto di cui al D.P.R. 24/5/1988, n. 236, per un'estensione di raggio di m. 200 sono vietate le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) impianti di trattamento di rifiuti;
- m) pascolo e stazzo di bestiame;
- n) insediamento di fognature e pozzi perdenti.

L'estensione di raggio di 200 m. può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa, qualora ciò sia suffragato da uno studio idrogeologico specifico.

Per le costruzioni che debbano sorgere in adiacenza a rogge o corsi d'acqua non demaniali a cielo libero o coperti, ai fini dei distacchi, le distanze minime riguardano i confini (Dc) e gli edifici (De), come regolati dalle presenti norme, salvo diverse indicazioni grafiche del PGT.

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà sempre avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o ad altri tipi di deposito, non inferiore ai limiti previsti dal R.I. per i complessi residenziali e per le zone destinate ad insediamenti produttivi o commerciali, salvo casi di impossibilità tecnica, nel qual caso l'intervento avverrà alle condizioni dettate dal Regolamento Edilizio.

## TITOLO V DESTINAZIONI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

### **Art. 22 – Norme generali**

Le zone residenziali devono essere destinate ad abitazione. La residenza comprende sia quella a carattere permanente che quella temporanea, sia quella individuale, che quella collettiva o comunitaria, sia quella ricettiva. Nelle zone residenziali possono inoltre essere insediate attività artigianali di servizio ed attività di pubblico servizio.

Sono compatibili le seguenti destinazioni:

- uffici pubblici;
- le sedi di associazioni, di partiti, di Enti e di attività culturali;
- le attrezzature alberghiere e ricettive, i teatri e cinematografi, con esclusione di locali da ballo e discoteche.
- le autorimesse collettive sia entro che fuori terra.
- attività e servizi collettivi sia pubblici e privati, previa regolamentazione dell'intervento attraverso la stipula di convenzione fra operatore e Comune.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- le attrezzature, i negozi e le botteghe per il commercio e la distribuzione delle merci e dei prodotti;
- gli studi professionali e commerciali privati;
- magazzini e depositi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni;
- piccoli laboratori artigiani di servizio che non producono rumori nè odori molesti o nocivi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni;
- autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e per gli impianti tecnologici purché di stretta pertinenza della residenza;

Nelle zone residenziali non possono essere insediati:

- attività prettamente configurate negli ambiti artigianali ed industriali;
- attività di carattere agricolo (stalle, fienili, depositi, concimaie, allevamenti, ecc.)
- insediamenti avi-cunicoli (pollame, conigli) anche a carattere familiare;
- locali da ballo e discoteche.

nonché tutte le destinazioni d'uso non espressamente previste, compatibili e/o ammesse dal presente articolo.

Le predette destinazioni ammesse, possono essere realizzate in misura non superiore al 50% del volume realizzabile nell'intervento, ivi compresi i volumi esistenti e che si confermano con analoga destinazione, e potranno essere realizzate soltanto contestualmente alla previsione di una quota di volumetria a destinazione residenziale che assicuri il rispetto del rapporto percentuale prescritto. Le tipologie e le caratteristiche architettoniche delle porzioni di edifici destinati agli usi non residenziali sopra citati, devono essere omogenee e comunque rapportarsi correttamente a quelle tipicamente residenziali.

Per ogni zona omogenea a destinazione residenziale sono fissati indici massimi di edificabilità (If o volumetria definita o volumetria contenuta in quella esistente, R, Dc, De, H, n. piani f.t.). Le tipologie e le caratteristiche architettoniche delle porzioni di edifici destinati agli usi non residenziali sopra citati, devono essere omogenee e comunque rapportarsi correttamente a quelle tipicamente residenziali.

Le norme al riguardo delle autorimesse private sono specificate nel relativo articolo 14.

Per gli edifici non residenziali esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assenti, sono ammessi i soli interventi di manutenzione straordinaria.

Nelle zone residenziali e con l'esclusione delle zone A, è consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi degli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005 e s.m.i. e sono escluse tutte le destinazioni non espressamente previste dal presente articolo, in conformità alle previsioni della deliberazione consiliare n. 3 in data 30/1/2006 e sue eventuali modifiche ed integrazioni e, comunque, in relazione alle diverse decisioni che il Consiglio Comunale potrà assumere in materia ai sensi dell'art. 65, della LR n. 12/2005.

Per ogni zona a destinazione residenziale sono fissati gli indici massimi di edificabilità (If, o volumetria definita, Qf, Dc, De, H).

In relazione alle modalità di gestione del servizio pubblico per la raccolta dei rifiuti solidi urbani, oltre al locale di deposito di obbligatoria previsione in accordo alle norme del regolamento d'Igiene, il Comune potrà chiedere la localizzazione di adeguata piazzola per il conferimento dei rifiuti al servizio stesso.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali saranno destinate a giardino piantumato, salvo la formazione delle aree a parcheggio obbligatorie per legge.

### **Art. 23 – Costruzioni accessorie in zone residenziali**

Si definiscono costruzioni accessorie in zone residenziali i manufatti al servizio di edifici esistenti come serre, chioschi da giardino, pergolati.

Previo ottenimento del prescritto titolo abilitativo, la loro costruzione è ammessa nelle aree private residenziali con esclusione delle zone dei centri e nuclei storici, sistemate a giardino, senza computo della superficie coperta e del volume ammessi per la zona, purchè abbiano i seguenti requisiti:

- a) non siano chiuse al perimetro con pareti, ed abbiano copertura permeabile (grigliato in legno o in ferro, canne vegetali, tela, ecc.);
- b) distino almeno m. 1,50 dai confini o siano addossate a muri ciechi di recinzione o a pareti di costruzioni esistenti a confine;
- c) abbiano altezza esterna massima di m. 2,50, e una superficie massima di mq. 20,00;
- d) abbiano aspetto architettonico armonizzato a quello dell'edificio principale.

Sono inoltre considerate costruzioni accessorie le strutture in legno prefabbricate, dotate di copertura, da utilizzarsi quali deposito attrezzi a servizio delle aree a verde pertinenziale, la cui altezza massima al colmo non superi i m. 2,40 e la cui superficie lorda non sia superiore a mq 9,00, purchè prive di fondazioni o ancoraggio al suolo, con una distanza minima dai confini di m. 1,50 e secondo una tipologia da concordare con l'Autorità Comunale.

Al fine di garantire la sicurezza degli abitanti e per lo svolgimento delle normali attività di soggiorno all'aperto comunque connesse alla funzione dell'abitare, in ogni zona, escluse le zone dei centri e nuclei storici, è ammessa la recinzione dell'area circostante agli edifici residenziali, senza che questa coincida necessariamente con l'area di proprietà o con l'area di pertinenza definita ai fini urbanistici.

Le recinzioni avranno in genere il carattere della trasparenza con altezza massima di m. 2,00, compreso il muretto al piede non più alto di m. 0,50 fuori terra. In generale è preferibile la soluzione di minore impatto visuale costruttivo, privilegiando le tecniche più leggere escludendo i manufatti prefabbricati in cemento o simili.

Le recinzioni esistenti, in muratura di pietra a blocchi o in ciottoli di riconosciuta valenza storica, 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.

Fatte salve tutte le prescrizioni dettate dal Codice della Strada, nelle fasce di rispetto potranno essere realizzate recinzioni solo dietro la sottoscrizione di un vincolo di non indennizzabilità dell'opera in caso di esproprio.

Eventuali pensiline d'ingresso, lungo le recinzioni in zone residenziali, devono essere completamente aperte e non devono sporgere dal filo della recinzione stessa; la loro altezza all'estradosso della copertura non può superare i m. 2,50 e la loro superficie massima essere adeguata agli alloggiamenti cassette porta-lettere, citofoni e contatori.

Le guardiole o le bussole d'ingresso, lungo le recinzioni, sono ammesse per i soli edifici produttivi, commerciali, per uffici o per più edifici residenziali racchiusi da unica recinzione perimetrale; l'altezza massima all'estradosso della copertura non dovrà eccedere m. 3,00 e la superficie coperta massima di mq. 9,00, senza sporgere dal filo esterno della recinzione; le strutture dovranno chiuse a vetri almeno su due lati contrapposti.

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

- a) la larghezza del passo carrabile non deve superare m. 6,50 tranne che per l'accesso ad aree produttive o commerciali;
- b) la distanza del passo carrabile dallo spigolo della costruzione e della recinzione in angolo fra strade o spazi pubblici percorsi da traffico veicolare, non deve essere inferiore a m. 12, fatti salvi i casi di comprovata impossibilità tecnica;
- c) l'accesso deve essere realizzato in modo da evitare il deflusso delle acque dallo spazio privato allo spazio pubblico e, se possibile in modo da evitare l'abbassamento del piano del marciapiede esistente o da costruire;
- d) l'accesso deve consistere in uno scivolo realizzato se necessario in granito, compresi gli inviti di raccordo alla cordonatura.

Se legittime, le esistenti costruzioni accessorie non riconducibili ad una delle tipologie edilizie disciplinate dal presente articolo, sono consolidate allo stato di fatto. Per tali costruzioni è ammessa la sola manutenzione straordinaria.

#### ***Art. 24 – Criteri d'intervento per la progettazione degli edifici residenziali***

Al fine di introdurre diversi criteri di progettazione e realizzazione per le costruzioni dei nuovi edifici, l'Amministrazione Comunale potrà incentivare l'applicazione dei caratteri propri dell'edilizia sostenibile e di qualità (bioarchitettura e casa clima),

Oltre alle presenti norme e per facilitarne l'applicazione, l'Amministrazione Comunale introdurrà riduzione sugli oneri di urbanizzazione, secondo le modalità che verranno successivamente stabilite, agli operatori che realizzeranno costruzioni utilizzando i criteri propri della bioarchitettura e con tecniche eco-compatibili.

I singoli interventi edilizi dovranno essere realizzati garantendo la realizzazione secondo le linee guida della "sostenibilità ambientale" e della riconversione dei materiali utilizzati, i quali dovranno essere documentati attraverso una specifica relazione tecnica che costituirà parte integrante del progetto edilizio e che sarà oggetto di idonea certificazione rilasciata dal direttore dei lavori ad ultimazione delle opere da allegare alla contestuale richiesta di agibilità delle abitazioni.

In linea generale i minimi requisiti richiesti per la verifica sulla modalità esecutiva potranno riguardare:

- Sistemi di aeroilluminazione, soleggiamento e orientamento degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura (esempio criteri ANAB sistema SB1 00)
- Utilizzo di materiali riciclabili non nocivi e comunque certificati, intonaci a base di calce naturale certificata, materiali isolanti naturali non sintetici certificati, laterizi o termolaterizi prodotti con impasti di inerti naturali o blocchi di argilla espansa o blocchi in legno-cemento realizzati con materiali naturali, serramenti con taglio termico (PVC e alluminio non potranno essere utilizzati quale materia prima per porte, finestre, sistemi al oscuramento quali tapparelle, ecc.; così come per i pavimenti non potranno essere utilizzati legni tropicali.
- Possibilità di realizzare sistemi bioclimatici alternativi (serre di calore, ventilazione naturale estiva,...), di realizzare impianti elettrici schermati per la protezione dai campi elettromagnetici.
- Utilizzo di fonti energetiche alternative ai fini del contenimento dei fattori inquinanti quali: pannelli solari idoneamente dimensionati ad integrazione dell'impianto per la produzione di acqua calda; geotermia e pompe di calore per il riscaldamento domestico. Qualora l'impianto principale utilizzi quale vettore energetico il gas naturale dovrà essere realizzato con utilizzo di caldaia a condensazione. Inoltre dovranno essere installati opportuni sistemi di regolazione della temperatura nei locali (valvole termostatiche, cronotermostati zionali, ecc..).
- Garantire un basso consumo energetico degli edifici;
- Utilizzo di tecniche e materiali idonei a garantire l'isolamento acustico degli edifici da fonti esterne, al fine di contenere il livello sonoro all'interno dell'edificio stesso entro i limiti di legge anche nell'eventualità in cui i livelli di rumorosità dell'area esterna circostante l'edificio superino i limiti indicati nel Piano di zonizzazione acustica (Legge n. 447/1995, L.R. 13/2001, D.M. 5 dicembre 1977) se esistente.
- Contenimento dei consumi idrici, ottenuto attraverso il recupero delle acque piovane per l'irrigazione dei giardini, con realizzazione di vasca di accumulo di dimensioni minime pari a 1 mc/30 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici, nonchè la possibile adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico dei wc con le stesse acque.

Le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio (anche pilastrate a terra) chiuse e/o opportunamente schermate atte ad essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici (art. 4 - comma 4, della LR 39/2004 - Norme per il risparmio energetico negli edifici e per la riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti).

#### **Art. 25 – Contesti di valore storico-ambientale : Centri Storici.**

Con l'elaborato "C3 – Centro Storico Disciplina degli interventi", il Piano delle Regole definisce il perimetro dei Centri Storici.

Sugli edifici e sui luoghi compresi in tali perimetri saranno attuati interventi edilizi di conservazione, di trasformazione per adeguamento ambientale, di trasformazione integrale compresa la demolizione con ricostruzione e la demolizione di edifici in contrasto, il tutto in relazione al "grado d'intervento" determinato in funzione della qualità degli immobili.

Se non esplicitamente escluso, sugli stessi immobili potranno essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con modalità e materiali coerenti con il grado d'intervento stabilito.

Con l'adozione del PGT, il perimetro dei Centri Storici costituisce individuazione delle Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della Legge n. 457/1978.

Entro tali perimetri il Piano delle Regole e le schede delle unità edilizie, individuano e definiscono:

- a) le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico-sanitario, lo stato di conservazione edilizia e le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree libere;
- b) le trasformazioni interne ed esterne e le ricostruzioni prescritte ed ammesse, oltre che l'eventuale realizzazione di nuovi edifici e l'ampliamento di edifici esistenti;
- c) gli edifici o parti di essi ed i manufatti da demolire o trasformare perché in contrasto con l'ambiente;

Entro il perimetro del Centro Storico, ogni intervento edilizio dovrà rispettare le destinazioni d'uso, i gradi d'intervento per gli edifici e per le facciate come individuati nella tavola "C3 – Centro Storico - Disciplina degli interventi" di PGT e come previsti nelle schede sopracitate insieme ad eventuali prescrizioni specifiche, nel rispetto dei materiali previsti nell'"Abaco guida agli interventi" allegato alle presenti norme.

L'amministrazione ha facoltà di individuare, eventualmente anche dietro idonea richiesta motivata dagli interessati, all'interno del Centro Storico, nuovi comparti da assoggettare al Piano di Recupero tramite deliberazione consiliare come previsto dall'art. 27 della Legge n. 457/1978.

Gli edifici assoggettati a Piano di recupero e fino all'approvazione dello stesso non potranno subire alcuna modificazione volumetrica; saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all' art. 31 lettere a) e b) della Legge 457/1978.

Il PGT conferma inoltre i Piani di Recupero già approvati entro la data di adozione del PGT; per essi valgono le destinazioni e gli interventi previsti dalla Convenzione vigente. Allo scadere della Convenzione stessa saranno applicati i gradi di intervento previsti nell'elaborato C3 del Piano delle Regole.

Di seguito vengono riassunti gli strumenti per l'attuazione degli interventi edilizi ed i tipi d'intervento previsti dal Piano delle Regole.

### **Strumenti per l'attuazione**

Salvo gli ambiti da assoggettare alla formazione di Piano di Recupero col quale potranno anche attuarsi interventi con gradi diversi da quelli definiti o interventi che comportino modifica degli ambiti, sugli immobili compresi nel perimetro dei Centri Storici sono ammessi mediante intervento edilizio diretto, gli interventi riportati nelle schede di indagine sui fabbricati allegate al PRG approvato con DGR 37695 in data 24/7/1998.

Al fine di conservare e valorizzare gli elementi architettonici presenti nei fabbricati, tali interventi dovranno obbligatoriamente e prioritariamente comprendere l'eliminazione degli elementi in contrasto individuati dalle schede stesse, nonché degli elementi in contrasto aggiunti in epoca recente e che risultino privi di valore artistico ed in contrasto con i principi di conservazione e valorizzazione degli immobili.

L'intervento edilizio diretto dovrà riguardare l'almeno la minima unità individuata dalle schede, secondo i gradi di intervento di seguito specificati:

#### **A. Interventi di conservazione**

Si applica agli edifici di pregio architettonico, costituenti patrimonio storico in quanto testimoni della storia e dell'architettura antica o perchè parte essenziale del tessuto urbano-storico di Treviolo.

Nell'ambito degli interventi di tipo A, quelli di grado 2 ricomprendono quelli di grado 1.

Le operazioni di consolidamento degli edifici con grado d'intervento 1 e 2 saranno effettuate nel rispetto delle strutture originarie, provvedendo alla sostituzione dei manufatti soltanto in caso di assoluta necessità ed utilizzando tecniche e materiali tradizionali.

#### **GRADO 1 - RESTAURO**

Si applica agli edifici aventi eccezionale pregio architettonico, costituenti patrimonio rilevante del passato perchè testimoni della storia e dell'architettura antica di Treviolo; tali edifici sono soggetti alla conservazione integrale, pur ammettendo opere edilizie, sempre chiaramente identificabili, complessivamente necessarie ad una loro eventuale destinazione.

Il restauro deve permettere la corretta lettura dell'epoca di costruzione e delle successive trasformazioni aventi valore architettonico o documentario, eliminando gli elementi costituenti superfetazioni esterne ed interne. Per superfetazioni si intendono i manufatti edilizi aggiunti in epoca successiva all'edificazione originaria, privi di valore architettonico o documentario ed in contrasto con le caratteristiche dell'edificio.

Ogni progetto deve essere preceduto da accurate analisi e documentazioni storico-filologiche e l'intervento edilizio deve essere eseguito con l'impiego di tecniche e materiali conformi a quelli originari, salvo le opere edilizie aggiunte sempre identificabili.

#### **GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Si applica agli edifici con pregio architettonico, costituenti il patrimonio edilizio-storico di Treviolo, sia perchè parte essenziale del tessuto urbano-storico di Treviolo sia perchè elementi interessanti per architettura e tipologia; tali edifici sono soggetti alla conservazione globale.

L'intervento di risanamento conservativo comporta l'eliminazione delle superfetazioni e la conservazione, il consolidamento e l'eventuale ripristino dei seguenti elementi:

- conformazione volumetrica del fabbricato;
- elementi distributivi generali (posizione dei collegamenti verticali ed orizzontali comuni: androni, cortili, vani scala, ecc.);
- strutture verticali (muri portanti) e orizzontali (posizione dei solai, sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti, ecc.);
- elementi costruttivi e decorativi di rilievo (posizione e tipo delle volte, dei soffitti, degli stipiti in pietra, delle pavimentazioni, ecc.).

E' ammesso l'inserimento ed il potenziamento dei servizi igienici e tecnologici collocati in modo da non richiedere modifiche agli elementi sopra elencati. Ogni progetto deve essere preceduto da accurati rilievi e l'intervento edilizio deve essere eseguito con l'impiego di tecniche e materiali conformi a quelli tradizionali.

#### **GRADO 3 - RISTRUTTURAZIONE INTERNA**

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

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

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

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

*B. Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale*

Sono rivolti alla trasformazione di un edificio, in particolare del suo involucro e delle aree o elementi di pertinenza, ai fini di un suo migliore inserimento ambientale.

Nei gradi d'intervento seguenti (grado 4 e 5), l'adeguamento ambientale è obbligatorio e prevede la trasformazione parziale o integrale dell'involucro esterno e delle pertinenze; gli interventi di grado 5 ricomprendono quelli di grado 4, gli interventi di grado 4 non ricomprendono quelli di grado 2 e 3.

**GRADO 4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

Si applica agli edifici che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato i caratteri originari, presentano tracce dell'impianto tipologico originario; tali edifici sono soggetti alla sola conservazione dell'involucro murario esterno con possibile modifica delle aperture e dei materiali di finitura, obbligatoria se indicata in planimetria e sulla scheda con gradi d'interventi per le facciate.

L'intervento di ristrutturazione ammette le seguenti operazioni:

- sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, con coperture in coppi di laterizio e mantenimento delle quote in gronda, se non specificata dalla scheda la possibilità di sopralzo;
- variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale collettivi;
- variazioni della quota altimetrica dei solai.

La modifica delle aperture esterne esclude la formazione di balconi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali.

Tutte le operazioni consentite dovranno comunque essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi costruttivi e decorativi di rilievo presenti nei manufatti interessati.

**GRADO 5 - RICOSTRUZIONE FACOLTATIVA**

Si applica agli edifici pervenuti all'assetto architettonico attuale, attraverso operazioni di ristrutturazione edilizia o totale sostituzione, che tuttavia, per la tipologia del volume o dell'assetto volumetrico, per i caratteri architettonici complessivi o particolari, risultano in contrasto con l'ambiente costruito di riferimento storicamente consolidato.

Per tali casi si auspica una riedificazione atta a riproporre un manufatto più consono ai caratteri urbani anzidetti.

Sono consentite:

- o operazioni di rimodellamento volumetrico
- o revisione dei materiali costruttivi e di finitura.

- o revisione tipologica delle coperture.

Tale grado di intervento si applica inoltre agli edifici privi di valore storico o ambientale; tali edifici sono soggetti alla ristrutturazione integrale o alla demolizione con ricostruzione, con la semplice limitazione volumetrica nella quantità di quella preesistente al netto delle superfetazioni.

In caso di sostituzione di un fabbricato con un altro, non è possibile neppure superare la quantità di superficie coperta preesistente al netto delle superfetazioni; in mancanza di un P.A., la nuova costruzione avverrà comunque entro la sagoma planimetrica dell'edificio preesistente.

In caso di demolizione e ricostruzione di un edificio, qualora questo venga ricostruito anche parzialmente sul perimetro del precedente, è prevista la deroga delle distanze ma solo in corrispondenza del perimetro ripreso.

Per gli edifici su fronte strada è obbligatoria la ricostruzione nel rispetto assoluto della posizione e della conformazione planimetrica rispetto al fronte strada stesso dell'edificio preesistente.

Il tetto deve essere sempre a falde inclinate e con copertura in coppi di laterizio; eventuali terrazze di sottotetti potranno essere ricavate mediante lo sfondamento della falda senza interessare nè lo sporto nè la linea di gronda.

Non è consentita la costruzione di balconi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali.

#### *C. Interventi di trasformazione integrale*

Sono rivolti alla trasformazione di un luogo allo scopo di eliminare contrasto ambientale o di ricostituire il tessuto urbanistico del nucleo storico.

#### **GRADO 6 - TRASFORMAZIONE PER RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**

Si applica agli edifici privi di valore storico ambientale soggetti alla trasformazione dell'involucro esterno in quanto totalmente in contrasto con l'ambiente costruito.

L'intervento è rivolto alla trasformazione dell'organismo edilizio ed in particolare dell'involucro dell'edificio e/o delle adiacenze di pertinenza, ai fini di un suo migliore inserimento ambientale.

Sono ammessi tutti gli interventi previsti per gli edifici classificati di grado 5°, con obbligo di trasformazione dell'involucro esterno e/o delle pertinenze, in modo da eliminare i motivi di contrasto con l'ambiente, così da ottenere un organismo inserito nell'unità edilizia nel contesto circostante.

Sono inoltre consentite operazioni di ridislocazione volumetrica rispetto al lotto di riferimento.

#### **GRADO 7 - DEMOLIZIONE**

Si applica agli edifici e ai manufatti costituenti superfetazioni o in contrasto con l'ambiente; per essi sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria.

Le aree scoperte risultanti dalla demolizione sono destinate secondo le indicazioni della planimetria di P.G.T. in scala 1:1.000 che si intendono indicative qualora fosse redatto un eventuale P.A.

Le demolizioni dovranno essere eseguite dai proprietari, o dagli aventi titolo alla concessione edilizia, contestualmente agli interventi edilizi autorizzati per gli edifici ricadenti nell'ambito della stessa sub-area di intervento o dello stesso lotto di proprietà; gli interventi di demolizione potranno inoltre essere fatti eseguire direttamente dal Comune, previa acquisizione dell'immobile.

il volume demolito, qualora non abusivo, potrà essere utilizzato per la costruzione di nuovi edifici o per gli ampliamenti di edifici esistenti, solo nel caso che detti interventi riguardino un ambito oggetto di P.A.

#### **GRADO 8 - CONFERMA DELLO STATO DI FATTO**

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

- a) Restauro
- b) Risanamento conservativo
- c) Riquilificazione edilizia
- d) Operazioni di ristrutturazione interna

che abbiano adeguato il manufatto alle moderne esigenze abitative.

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

#### **NUOVA COSTRUZIONE**

Nuove costruzioni sono ammesse solo nell'ambito di un P.A., in sostituzione delle demolizioni imposte per un edificio avente grado d'intervento 4 o 5, nel rispetto dell'ambiente circostante e degli elementi architettonici e dei materiali esistenti al suo intorno.

In aggiunta ai gradi d'intervento elencati possono essere proposti all'interno della zona A interventi di ristrutturazione urbanistica così come definiti dalla lettera e) dell'art. 31 della Legge 457/78, purchè i medesimi interessino più unità edilizie contigue o comunque fra loro correlate.

In tal caso l'intervento, se ritenuto ambientalmente compatibile, potrà avvenire previa approvazione di un Piano di Recupero che contempli, ove possibile, oltre che un ridisegno di ambiente urbano anche il contestuale reperimento di adeguati spazi pubblici funzionali ad una migliore qualità della vita.

#### **- Gradi d'intervento sulle facciate**

I gradi d'intervento edilizio ammesso o obbligatorio sulle facciate degli edifici classificato dal P.G.T. individuabili sulla planimetria di P.G.T. in scala 1:1.000, sono di seguito indicati.

*A. Interventi di conservazione*

**GRADO 1 - RESTAURO**

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

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

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

**GRADO 2 - FRONTI CHE DEVONO ESSERE RESTAURATE CON RIDEFINIZIONE DEGLI ELEMENTI IN CONTRASTO**

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

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

**GRADO 3 - RIFACIMENTO CON RIPRISTINO "MATRICE" DEGLI ELEMENTI ORIGINARI**

Il tipo di intervento si applica a quelle facciate di edifici di particolare rilevanza storico-ambientale che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato l'aspetto originario, possono essere ricostruite mediante il ripristino della matrice degli elementi compositivi di facciata.

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

**GRADO 4 - RICOSTRUZIONE FACOLTATIVA**

E' da intendersi come "Ricomposizione completa del disegno delle facciate".

Si applica a tutti quegli edifici storici con facciate dalle caratteristiche compositive palesemente in contrasto con l'ambiente per tipologia delle aperture o per i materiali di finitura utilizzati.

Il tipo di intervento riguarda anche quelle facciate prive di valore storico-artistico e/o ambientale che devono essere riprogettate.

L'intervento potrà prevedere la riprogettazione delle fronti in tutto o in parte diverse da quelle esistenti, purchè nel rispetto della tipologia edilizia del contesto storico.

**GRADO 5 - TRASFORMAZIONE PER RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**

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

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

#### **GRADO 6 - CONFERMA DELLO STATO DI FATTO**

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

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

#### **- Prescrizioni generali d'intervento**

Nell'esecuzione di interventi sugli edifici e sugli spazi scoperti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni elencate per elemento, integrate a quelle dettate dal regolamento Edilizio, nonché dalla proposta metodologica per la trattazione delle fronti degli edifici e negozi prospicienti gli spazi pubblici, di cui alla deliberazione di Giunta n° 256 del 11.5.1993 .

##### *a. Facciate*

Negli interventi conservativi (grado d'intervento 1) i paramenti murari e gli intonaci esterni saranno ripristinati facendo uso di materiali e delle tecnologie tradizionali con il colore da scegliersi entro la gamma che sarà definita nel Regolamento Edilizio; in mancanza di tale definizione la coloritura degli intonaci esterni sarà a base di terre.

Nello stesso regolamento, il Comune potrà predisporre un elenco individuante gli elementi tipici da conservare e quelli nuovi ammissibili (aperture, misure e proporzioni, rapporti ottimali tra pieni e vuoti, ecc.), e dettare prescrizioni sui materiali di finitura e sulla foggia degli elementi in pietra, legno o metallo.

Anche per le facciate per le quali è prevista la trasformazione (gradi d'intervento 2 e 3), dovranno essere utilizzati materiali tradizionali e colori delle terre o da scegliersi entro la gamma che sarà definita nel Regolamento Edilizio, se vigente, comunque con finiture coerenti con il tessuto architettonico ed ambientale.

Nella tavola del Piano delle Regole sono individuati i tratti di facciata continua di fabbricati posti a cortina lungo la pubblica via, soggetti a intervento unitario delle facciate, mediante la redazione di un progetto di coordinamento dei fronti stradali di iniziativa pubblica o privata.

Gli interventi edilizi totali o parziali sulle facciate, anche di tipo semplicemente manutentivo, devono attenersi ai seguenti criteri estetici:

- gli edifici in cortina devono essere distinti per unità architettonica d'origine e non possono essere esteticamente unificati, neppure con colore, anche se appartenenti ad un unico proprietario;
- al contrario, l'unità architettonica di un edificio in cortina o isolato non può essere frazionata con interventi di estetica edilizia, anche se di proprietari diversi;
- gli elementi e manufatti architettonici, decorativi o di interesse storico-artistico posti sia sulle fronti che all'interno degli edifici (quali colonne, fregi, fontane, affreschi, decorazioni, lapidi, ecc.) non possono essere rimossi;

- le facciate intonacate potranno essere scrostate e lasciate come tali, solo se l'intonaco venga con validi motivi ritenuto elemento aggiunto in tempi successivi a coprire elementi decorativi (affreschi, fregi, graffiti, ecc.) o facciate preesistenti di pregio architettonico o storico;
- interventi stravolgenti facciate in equilibrio architettonico consolidato, anche se eseguiti per testimoniare le vicende dell'edificio, non sono ammessi;
- per le partiture di facciata e per le coperture non è ammesso l'utilizzo di materiali non tradizionali come il calcestruzzo a vista, la graniglia anche in sostituzione di elementi lapidei, le vetrate continue e/o a specchio, i serramenti in alluminio o in pvc, i rivestimenti sintetici o metallici, lastre ondulate in fibrocemento o lamiera o plastica, ecc.

*b. Aperture in facciata*

Le aperture, anche se prive di contorni, devono essere mantenute secondo la tipologia originaria, provvedendo, nel caso di contorni lapidei fortemente degradati, alla loro sostituzione con elementi dello stesso materiale, forma e tipo di finitura (spuntatura, bocciardatura ecc.).

Per le nuove aperture, ove consentite e dove il rifacimento delle facciate è obbligatorio (edifici con grado d'intervento 3 e 4), i contorni (spalle, cappelli e davanzali) potranno essere realizzati solo in base agli schemi e all'uso di materiali tipici delle vecchie costruzioni.

*c. Serramenti esterni*

I serramenti esterni dovranno essere realizzati esclusivamente in legno, con verniciatura nei colori verdi o marroni nelle varie tonalità per infissi, ante esterne, persiane e portoni d'ingresso.

Non è consentito l'uso di avvolgibili, anche se in legno.

*d. Balconi e ballatoi*

Non è consentita la costruzione di balconi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali; non è ammessa la costruzione di ballatoi esterni salvo che per esigenze di disimpegno di alloggi posti su piani diversi.

*e. Scale esterne*

Non sono ammesse nuove scale esterne; il rifacimento delle scale esterne esistenti dovrà avvenire con l'uso degli stessi materiali di costruzione originari o tipici dell'architettura locale.

*f. Tetti*

L'orditura dei tetti sarà mantenuta in legno compresi gli sporti di gronda.

Per le coperture sono prescritte le falde inclinate con manto in coppi in laterizio, con esclusione di qualsiasi altro materiale quale fibrocemento, lamiera, tegole marsigliesi o similari anche ad imitazione del coppo locale.

Nel corso degli interventi dovranno essere adottate tutte le precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto.

Negli edifici con grado d'intervento 4 e 5, eventuali terrazze di sottotetti potranno essere ricavate mediante lo sfondamento della falda senza interessare nè lo sporto nè la linea di gronda.

*g. Sottotetti*

Negli edifici esistenti con grado d'intervento 4 e 5, dotati di sottotetto avente altezza minima non inferiore a m. 1,60 misurata sotto le travi principali o all'intradosso del solaio di copertura in corrispondenza dei muri perimetrali, è consentito sopralzare la copertura fino ad ottenere l'altezza minima richiesta per sottotetti abitabili comunque per non più di cm. 50, purchè ciò non sia espressamente vietato da prescrizioni specifiche dettate dalla scheda.

L'intervento non dovrà alterare l'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale, con particolare riguardo ai profili, alle aperture e alle pendenze delle falde, coordinate con quelle delle coperture degli edifici adiacenti.

Tale intervento può avvenire sul filo delle facciate preesistenti, in deroga alle distanze stabilite dalle presenti norme.

Nel caso di sottotetti abitati o resi abitabili, potranno essere fornite luce ed aerazione ai locali anche mediante formazione di aperture nelle falde dei tetti, purchè la superficie di falda interessata non superi 1/15 della superficie totale della stessa.

Tali aperture dovranno essere realizzate, di preferenza, nelle falde interne rivolte verso i cortili.

*h. Spazi scoperti*

Gli spazi scoperti di pertinenza dei fabbricati esistenti dovranno essere pavimentati con modalità e con materiali appropriati; nel contesto dell'intervento dovranno essere rimosse le pavimentazioni in cemento o asfalto, in moduli autobloccanti cementizi, salvo sulle porzioni che lo richiedano per particolari usi.

Gli spazi destinati a giardini o orti privati, dovranno mantenere e migliorare l'attuale sistemazione a verde in conformità alle norme generali.

Gli interventi sugli spazi esterni potranno essere autonomi o contestuali agli interventi sugli edifici, anche a seguito di richiesta o di prescrizione da parte del Comune.

Nel caso di interventi edilizi interessanti porzioni di spazi scoperti in continuità con altri (ad esempio, nel caso di spazi lungo le vie pubbliche antistanti edifici organizzati a cortina), il Comune può imporre le sistemazioni degli stessi secondo un progetto unitario dallo stesso predisposto; tale facoltà sussiste anche nel caso di spazi comuni di edifici organizzati a corte.

*i. Recinzioni*

Le recinzioni non originarie presenti nei cortili sono da considerarsi superfetazioni e quindi soggette alla demolizione al fine di ripristinare l'unitarietà dello spazio comune; le recinzioni esistenti in muratura o in sassi di fiume devono essere salvaguardate e ripristinate in quanto elementi caratterizzanti il nucleo storico di Treviolo: 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 nuove recinzioni a delimitazione di aree private su spazi pubblici dovranno essere realizzate con barriere trasparenti in ferro verniciato avente disegno lineare; in caso di completamento di recinzioni esistenti o di contiguità con esse, per motivi di coerenza sono ammesse recinzioni in forma diversa da quella sopraddetta, con particolare riferimento a quelle opache in muratura o in sassi di

fiume lungo le antiche strade, da realizzare con le modalità costruttive tradizionali.

*l. Autorimesse*

Gli spazi per le autorimesse a servizio delle abitazioni e delle attività possono essere ricavati in tutti gli edifici compatibilmente con le più generali esigenze di carattere ambientale e nel rispetto dei gradi di intervento e delle prescrizioni specifiche.

In particolare, potranno essere previsti ricoveri di automezzi nei locali ai piani terra senza specifica destinazione d'uso e nei vani esistenti interrati e seminterrati, sempre che le opere necessarie per l'utilizzo non siano in contrasto con l'ambiente, con le caratteristiche formali dell'edificio, con la situazione viabilistica.

Le autorimesse di nuova formazione non potranno avere accesso diretto dalle pubbliche vie; potranno essere realizzate autorimesse interrate nelle aree scoperte private, purchè:

- non vengano sostanzialmente variate le quote e le condizioni del terreno;
- gli accessori siano realizzati con opere non in contrasto con l'ambiente;
- venga garantita la permeabilità, almeno parziale, del suolo;
- le dimensioni dell'intervento non superino quelle indicate da norme di legge in relazione alle destinazioni d'uso ed alla consistenza dell'unità d'intervento cui è collegata l'operazione;
- via sia il consenso di tutti gli aventi titolo nell'area.

*m. Spazi pubblici scoperti*

Per la costruzione di strade e marciapiedi dovranno essere usati materiali d'origine naturale che garantiscano lunga durata e minima manutenzione; in particolare:

- strade: materiale lapideo con preferenza per il porfido a cubetti;
- marciapiedi e superfici pedonali in genere: materiale lapideo con preferenza per il lastricato in porfido o in granito, pietra a spacco (beola, luserna, ecc.), masselli in arenaria, acciottolato di fiume con corridori in lastre di granito o di arenaria;
- cordoli e scivoli: granito o porfido;
- griglie chiusini e caditoie: ghisa.

*n. Arredo urbano*

I cartelli pubblicitari e le insegne posati in spazi pubblici o prospettanti su di essi, non possono essere realizzati in forma di scatola in materiale trasparente o traslucido e illuminati all'interno; devono invece essere realizzati in lamiera verniciata ed illuminati con faretti esterni.

Le cabine e le edicole devono essere costruite in ferro o legno verniciati, se non in muratura, salvo i casi di elementi standardizzati forniti dagli enti di servizio quali le cabine telefoniche o altro.

**- Destinazioni d'uso**

Salvo diverse indicazioni di un eventuale P.A., la generalità degli edifici deve essere destinata prevalentemente ad abitazione salvo i locali al piano terra che possono essere destinati ad attività commerciali o artigianali di servizio alla residenza, di

piccola dimensione e non coinvolgenti gli spazi scoperti con depositi, discariche, spazi di lavoro o di vendita.

E' consentito il mantenimento di attuali destinazioni d'uso degli edifici e dei locali al piano terra, diverse da quelle sopraddette, in caso di interventi di manutenzione straordinaria; è sempre ammesso il cambio di destinazione d'uso di spazi commerciali esistenti in spazi residenziali con esclusione di ampliamenti della superficie commerciale esistente.

L'adeguamento alle destinazioni d'uso previste dal P.G.T., mediante gli interventi consentiti sull'edificio, diviene obbligatoria contestualmente alla variazione della destinazione d'uso attuale.

#### **Art. 26 – Edifici isolati di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare**

Nell'elaborato "C2 - Ambiti da assoggettare a specifica disciplina", Il Piano delle Regole individua, anche con riferimento al PTC della Provincia di Bergamo, gli edifici singoli, i percorsi e i manufatti di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare, esterni ai Centri Storici.

Per tali edifici sono ammessi interventi di restauro conservativo e consolidamento statico, interventi di ristrutturazione distributiva interna, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, nel rispetto della valutazione architettonica attribuita nella Schedatura allegata.

Ogni intervento deve rispettare le "Prescrizioni generali di Intervento" e fornire la "Documentazione" di cui al precedente articolo 25.

#### **Art. 27 – Sistema insediativo residenziale**

Il Piano delle Regole individua con apposito segno grafico le zone residenziali esistenti con tipologia estensiva e intensiva, costituenti il tessuto urbano consolidato, alle quali si applicano le generali prescrizioni dell'art. 22. In tali zone è consentita l'edificazione dei lotti liberi, la ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ampliamento nel rispetto dei seguenti indici e parametri di edificabilità:

If = 1,6 mc/mq  
R = 30%  
H = 6,50 m.  
Dc, De, Ds = art. 10

Nel rispetto del volume preesistente sono altresì ammessi gli interventi sostitutivo comportanti la demolizione e ricostruzione, compresa la demolizione totale o parziale.

Con apposito segno grafico il Piano delle Regole individua altresì gli ambiti di completamento assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), mediante il quale recepire e formalizzare i contenuti e le prescrizioni del Piano dei Servizi.

### **Art. 28 Verde privato di pregio**

Il PGT individua, con apposita campitura, i parchi e i giardini privati di pregio, nei quali è vietata ogni alterazione dello stato ambientale con particolare riguardo per la salvaguardia del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, in funzione dei loro caratteri ambientali e architettonici.

Ogni intervento sugli edifici isolati di valore storico-ambientale dovrà essere conforme ai gradi di intervento, così come definiti dal precedente art. 25 e dovrà rispettare le destinazioni d'uso e le prescrizioni dettate dalle schede relative agli edifici di valore storico .

Per gli edifici residenziali esistenti non compresi tra quelli di cui al precedente comma è ammesso l'ampliamento "una tantum" fino ad un massimo del 10% del volume esistente subordinatamente alla presentazione di atto d'obbligo registrato e trascritto che sancisca gli elementi preesistenti e fissi, secondo i seguenti limiti:

ampliamento: Rc - 20% della superficie coperta esistente con H. max non superiore a quella esistente, nel rispetto delle distanze previste al precedente art. 15;

sopralzo: finalizzato a ricavare una tantum un solo nuovo piano abitabile, con H. max di mt 8,50 nel rispetto delle distanze previste al precedente art. 15."

E' sempre ammesso il cambio di destinazione in residenziale degli edifici già a destinazione agricola, escluse le costruzioni accessorie a carattere provvisorio.

### **Art. 29 Verde privato di pertinenza delle zone edificate**

Il PGT individua, con apposita campitura, le superfici verdi private di pertinenza delle zone edificate, nelle quali è consentita la realizzazione di servizi accessori alla residenza che non comportano la realizzazione di volumetrie.

La realizzazione di autorimesse interrato deve rispettare quanto previsto al precedente articolo 14 .

### **Art. 30 – Ambiti di possibile trasformazione residenziale**

In coerenza con quanto disciplinato all'art. 8 – lett. e), della LR n. 12/2005, il Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento da preordinare alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva.

Pertanto, negli elaborati C1 e C2 (del Piano delle Regole), il PGT riporta tali ambiti di trasformazione contraddistinti da apposito perimetro, le cui previsioni si attuano in conformità alle disposizioni dei precedenti articoli 4, 5 e 6, e sulla base dei criteri attuativi specificati di seguito per ogni singolo ambito e nel Documento di Piano.

Tutti gli ambiti di trasformazione dovranno essere sottoposti obbligatoriamente alla valutazione paesistica ai sensi della DGR 8/11/2002, n. 7/11045 e successive disposizioni normative integrative.

ATR1 – attuazione = piano integrato d' intervento

V edificabile = 6.500 mc

H max = 2 piani f.t.

Altre prescrizioni = lo sviluppo dovrà essere coerente con la morfologia degli abitati circostanti, privilegiando soluzioni orientate alla compattazione della frangia urbana, e prevedendo tutte le necessarie opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di vegetazione ad alto fusto lungo i margini dello stesso. Per le nuove costruzioni si auspica l'utilizzo di criteri della progettazione architettonica bioclimatica ed ecocompatibile.

ATR 2 - attuazione = piano attuativo

V edificabile = 2.000 mc

H max = 2 piani f.t.

Altre prescrizioni = lo sviluppo dovrà essere coerente con la morfologia degli abitati circostanti, privilegiando soluzioni orientate alla compattazione della frangia urbana, e prevedendo tutte le necessarie opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di vegetazione ad alto fusto lungo i margini dello stesso. Per le nuove costruzioni si auspica l'utilizzo di criteri della progettazione architettonica bioclimatica ed ecocompatibile.

ATR 3 - attuazione = piano attuativo

V edificabile = 10.200 mc

H max = 2 piani f.t.

Altre prescrizioni = lo sviluppo dovrà essere coerente con la morfologia degli abitati circostanti, privilegiando soluzioni orientate alla compattazione della frangia urbana, e prevedendo tutte le necessarie opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di vegetazione ad alto fusto lungo i margini dello stesso. Per le nuove costruzioni si auspica l'utilizzo di criteri della progettazione architettonica bioclimatica ed ecocompatibile.

ATR 4 - attuazione = piano attuativo

V edificabile = 1.950 mc

H max = 2 piani f.t.

Altre prescrizioni = lo sviluppo dovrà essere coerente con la morfologia degli abitati circostanti, privilegiando soluzioni orientate alla compattazione della frangia urbana, e prevedendo tutte le necessarie opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di vegetazione ad alto fusto lungo i margini dello stesso. Per le nuove costruzioni si auspica l'utilizzo di criteri della progettazione architettonica bioclimatica ed ecocompatibile.

ATR 5 - attuazione = piano attuativo

V edificabile = 17.000 mc

H max = 2 piani f.t.

Altre prescrizioni = lo sviluppo dovrà essere coerente con la morfologia degli abitati circostanti, privilegiando soluzioni orientate alla compattazione della frangia urbana, e prevedendo tutte le necessarie opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di vegetazione ad alto fusto lungo i margini dello stesso. Per le nuove costruzioni si auspica l'utilizzo di criteri della progettazione architettonica bioclimatica ed ecocompatibile.

A titolo di compensazione ambientale per il consumo di suolo esercitato, l'intervento è subordinato alla cessione di uno standard qualitativo aggiuntivo che contribuirà alla realizzazione del programma delle opere di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi, ed alla realizzazione delle necessarie opere di mitigazione ambientale.

- ATR 6 - attuazione = piano integrato d'intervento  
V edificabile = 6.500 mc  
H max = 2 piani f.t.  
Altre prescrizioni = l'intervento proposto dovrà realizzare le aree a standard e la viabilità necessaria come da schema allegato.  
Lo sviluppo dovrà essere coerente con la morfologia degli abitati circostanti, privilegiando soluzioni orientate alla compattazione della frangia urbana, e prevedendo tutte le necessarie opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di vegetazione ad alto fusto lungo i margini dello stesso.  
Per le nuove costruzioni si auspica l'utilizzo di criteri della progettazione architettonica bioclimatica ed ecocompatibile.
- ATR 7 - attuazione = piano attuativo  
V edificabile = 8.120 mc  
H max = 3 piani f.t.  
Altre prescrizioni = lo sviluppo dovrà essere coerente con la morfologia degli abitati circostanti, privilegiando soluzioni orientate alla compattazione della frangia urbana, e prevedendo tutte le necessarie opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di vegetazione ad alto fusto lungo i margini dello stesso.  
Per le nuove costruzioni si auspica l'utilizzo di criteri della progettazione architettonica bioclimatica ed ecocompatibile.
- ATR 8 - attuazione = piano attuativo  
V edificabile = 5.000 mc  
H max = 2 piani f.t.  
Altre prescrizioni = lo sviluppo dovrà essere coerente con la morfologia degli abitati circostanti, privilegiando soluzioni orientate alla compattazione della frangia urbana, e prevedendo tutte le necessarie opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di vegetazione ad alto fusto lungo i margini dello stesso.  
Per le nuove costruzioni si auspica l'utilizzo di criteri della progettazione architettonica bioclimatica ed ecocompatibile.  
A titolo di compensazione ambientale per il consumo di suolo esercitato, l'intervento è subordinato alla cessione di uno standard qualitativo aggiuntivo che contribuirà alla realizzazione del programma delle opere di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi, ed alla realizzazione delle necessarie opere di mitigazione ambientale.
- ATR 9 - attuazione = piano attuativo  
V edificabile = 4.000 mc  
H max = 3 piani f.t.  
Altre prescrizioni = la realizzazione dell'intervento previsto è subordinata alla contestuale attuazione dell'intervento denominato dal documento di piano come ATR10 (zona PEEP).

Nell'ambito dell'intervento proposto dovrà essere realizzato lo standard a parcheggio indicato nell'elaborato relativo al quadro delle azioni strategiche del documento di piano.

Lo sviluppo dovrà essere coerente con la morfologia degli abitati circostanti, privilegiando soluzioni orientate alla compattazione della frangia urbana, e prevedendo tutte le necessarie opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di vegetazione ad alto fusto lungo i margini dello stesso.

Per le nuove costruzioni si auspica l'utilizzo di criteri della progettazione architettonica bioclimatica ed ecocompatibile.

ATR 10 - attuazione = piano attuativo (zona PEEP)

V edificabile = 5.000 mc

H max = 2 piani f.t.

Altre prescrizioni = la realizzazione dell'intervento previsto sarà contestuale all'attuazione dell'intervento denominato dal documento di piano come ATR9.

Lo sviluppo dovrà essere coerente con la morfologia degli abitati circostanti, privilegiando soluzioni orientate alla compattazione della frangia urbana, e prevedendo tutte le necessarie opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di vegetazione ad alto fusto lungo i margini dello stesso.

Per le nuove costruzioni si auspica l'utilizzo di criteri della progettazione architettonica bioclimatica ed ecocompatibile.

ATR 11 - attuazione = piano attuativo

V edificabile = 8.000 mc

H max = 2 piani f.t.

Altre prescrizioni = Nell'ambito dell'intervento proposto dovrà essere realizzato lo standard a parcheggio indicato nell'elaborato relativo al quadro delle azioni strategiche del documento di piano.

Lo sviluppo dovrà essere coerente con la morfologia degli abitati circostanti, privilegiando soluzioni orientate alla compattazione della frangia urbana, e prevedendo tutte le necessarie opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di vegetazione ad alto fusto lungo i margini dello stesso.

Per le nuove costruzioni si auspica l'utilizzo di criteri della progettazione architettonica bioclimatica ed ecocompatibile.

ATR 12 - attuazione = piano attuativo

V edificabile = 5.050 mc

H max = 2 piani f.t.

Altre prescrizioni = lo sviluppo dovrà essere coerente con la morfologia degli abitati circostanti, privilegiando soluzioni orientate alla compattazione della frangia urbana, e prevedendo tutte le necessarie opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di vegetazione ad alto fusto lungo i margini dello stesso.

Per le nuove costruzioni si auspica l'utilizzo di criteri della progettazione architettonica bioclimatica ed ecocompatibile.

A titolo di standard qualitativo la proprietà cederà, gratuitamente, tutte le aree di sua pertinenza necessarie alla realizzazione di Via delle Gazze come risulta dal progetto approvato dal Consiglio Comunale.

ATR 13a - attuazione = piano attuativo (di iniziativa pubblica - PEEP)

V edificabile = 6.000 mc

H max = 2 piani f.t.

Altre prescrizioni = Per le nuove costruzioni sono richiesti l'utilizzo dei criteri propri della progettazione architettonica bioclimatica ed ecocompatibile.

Lo sviluppo dovrà essere coerente con la morfologia degli abitati circostanti, privilegiando soluzioni orientate alla compattazione della frangia urbana, prevedendo tutte le necessarie opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di vegetazione ad alto fusto lungo i margini dello stesso.

ATR 13b - attuazione = piano attuativo (di iniziativa privata)

V edificabile = 3.300 mc

H max = 2 piani f.t.

Lo sviluppo dovrà essere coerente con la morfologia degli abitati circostanti, privilegiando soluzioni orientate alla compattazione della frangia urbana, e prevedendo tutte le necessarie opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di vegetazione ad alto fusto lungo i margini dello stesso.

Per le nuove costruzioni si auspica l'utilizzo di criteri della progettazione architettonica bioclimatica ed ecocompatibile.

L'intervento è subordinato alla cessione di uno standard qualitativo aggiuntivo a titolo di compensazione ambientale, costituito dalle aree per la realizzazione del polo scolastico, identificate con i mappali 490, 1066, 1853, 2510.

ATR 14 - attuazione = piano attuativo

V edificabile = 10.000 mc

H max = 2 piani f.t.

Altre prescrizioni = lo sviluppo dovrà essere coerente con la morfologia degli abitati circostanti, privilegiando soluzioni orientate alla compattazione della frangia urbana, e prevedendo tutte le necessarie opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di vegetazione ad alto fusto lungo i margini dello stesso.

Per le nuove costruzioni si auspica l'utilizzo di criteri della progettazione architettonica bioclimatica ed ecocompatibile.

A titolo di compensazione ambientale per il consumo di suolo esercitato, l'intervento è subordinato alla cessione di uno standard qualitativo aggiuntivo che contribuirà alla realizzazione del programma delle opere di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi, ed alla realizzazione delle necessarie opere di mitigazione ambientale.

ATR 15 - attuazione = piano integrato di intervento

V edificabile = 6.100 mc

H max = 2 piani f.t.

Altre prescrizioni = l'intervento proposto dovrà realizzare le aree a standard e la viabilità necessaria come da schema allegato.

lo sviluppo dovrà essere coerente con la morfologia degli abitati circostanti, privilegiando soluzioni orientate alla compattazione della frangia urbana, e prevedendo tutte le necessarie opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di vegetazione ad alto fusto lungo i margini dello stesso.

Per le nuove costruzioni si auspica l'utilizzo di criteri della progettazione architettonica bioclimatica ed ecocompatibile.

A titolo di compensazione ambientale per il consumo di suolo esercitato, l'intervento è subordinato alla cessione di uno standard qualitativo aggiuntivo, preventivamente concordato mediante PII approvato, che contribuirà alla realizzazione del programma delle opere di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi, ed alla realizzazione delle necessarie opere di mitigazione ambientale.

ATR 16 - attuazione = piano integrato di intervento  
V edificabile = 42.000 mc  
Altre prescrizioni = l'intervento proposto dovrà realizzare le aree a standard e la viabilità necessaria come da schema allegato.  
Lo sviluppo dovrà essere coerente con la morfologia degli abitati circostanti, privilegiando soluzioni orientate alla compattazione della frangia urbana, e prevedendo tutte le necessarie opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di vegetazione ad alto fusto lungo i margini dello stesso.  
A titolo di compensazione ambientale per il consumo di suolo esercitato, l'intervento è subordinato alla cessione di uno standard qualitativo aggiuntivo, preventivamente concordato mediante PII approvato per la realizzazione del Polo scolastico, che contribuirà alla realizzazione del programma delle opere di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi, ed alla realizzazione delle necessarie opere di mitigazione ambientale.

ATR 17 - attuazione = piano integrato di intervento  
V residenziale = 5.465 mc  
SLP terz./comm. = 500 mq  
H max = come da schema allegato  
Altre prescrizioni = l'intervento proposto dovrà realizzare le aree a standard e la viabilità necessaria come da schema allegato.  
lo sviluppo dovrà essere coerente con la morfologia degli abitati circostanti, privilegiando soluzioni orientate alla compattazione della frangia urbana., e prevedendo tutte le necessarie opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di vegetazione ad alto fusto lungo i margini dello stesso.  
Per le nuove costruzioni si auspica l'utilizzo di criteri della progettazione architettonica bioclimatica ed ecocompatibile.  
A titolo di compensazione ambientale per il consumo di suolo esercitato, l'intervento è subordinato alla cessione di uno standard qualitativo aggiuntivo, preventivamente concordato mediante PII allo stato attuale in fase di adozione, che contribuirà alla realizzazione del programma delle opere di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi, ed alla realizzazione delle necessarie opere di mitigazione ambientale.

ATR18 - attuazione = piano attuativo  
V definito = 4.500 mc  
H max = 2 piani f.t.  
Altre prescrizioni = Lo sviluppo dovrà essere coerente con la morfologia degli abitati circostanti, privilegiando soluzioni orientate alla compattazione della frangia urbana, e prevedendo tutte le necessarie opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di vegetazione ad alto fusto lungo i margini dello stesso.

Per le nuove costruzioni si auspica l'utilizzo di criteri della progettazione architettonica bioclimatica ed ecocompatibile.

A titolo di compensazione ambientale per il consumo di suolo esercitato, l'intervento è subordinato alla cessione di uno standard qualitativo aggiuntivo consistente nell'area di proprietà identificata nell'elaborato del documento di piano. La predetta area deve essere ceduta gratuitamente previa demolizione dei fabbricati e realizzazione del parcheggio pubblico. Lo standard contribuirà alla realizzazione del programma delle opere di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi.

PCC3: attuazione = permesso di costruire convenzionato  
V edificabile = 1.380 mc  
H max = 2 piani f.t.  
Altre prescrizioni = lo sviluppo dovrà essere coerente con la morfologia degli abitati circostanti, privilegiando soluzioni orientate alla compattazione della frangia urbana, e prevedendo tutte le necessarie opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di vegetazione ad alto fusto lungo i margini dello stesso.  
Per le nuove costruzioni si auspica l'utilizzo di criteri della progettazione architettonica bioclimatica ed ecocompatibile.

Il Documento di Piano individua inoltre gli ambiti di possibile trasformazione da destinare a funzioni turistico ricettive, così definite:

ATT1 - attuazione = piano attuativo  
Slp = 1 mq/mq St (4.780 mq)  
H max = 3 piani f.t.  
Altre prescrizioni = lo sviluppo dovrà essere coerente con la morfologia degli abitati circostanti, privilegiando soluzioni orientate alla compattazione della frangia urbana, e prevedendo tutte le necessarie opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di vegetazione ad alto fusto lungo i margini dello stesso.  
Per le nuove costruzioni si auspica l'utilizzo di criteri della progettazione architettonica bioclimatica ed ecocompatibile.  
A titolo di compensazione ambientale per il consumo di suolo esercitato, l'intervento è subordinato alla cessione di uno standard qualitativo aggiuntivo, che contribuirà alla realizzazione del programma delle opere di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi, ed alla realizzazione delle necessarie opere di mitigazione ambientale.

In tali ambiti vale infine quanto definito nel precedente articolo 22 delle presenti norme.

Per gli ambiti di trasformazione in classe 3 di fattibilità geologica, le altezze e i volumi sopra indicati, sono subordinati all'approfondimento geologico previsto dalle presenti norme.

## TITOLO VI SISTEMA PRODUTTIVO

### **Art. 31 – Destinazioni d'uso e norme generali**

Gli insediamenti sono destinati ad accogliere impianti produttivi in genere di tipo industriale, artigianale, di servizio reso a terzi quali le attività di trasporto e di spedizione e commerciali, uffici amministrativi, con rigorosa esclusione di qualsiasi edificio che non sia direttamente attinente al processo produttivo.

Le destinazioni ammesse con la specifica destinazione produttiva, nelle quantità e secondo le modalità di seguito descritte, sono le seguenti:

- abitazioni per addetti;
- insediamenti commerciali e direzionali;

Parte dell'insediamento può essere destinata ad abitazione per l'alloggio del direttore, del custode o dei titolari dell'azienda, nella quantità massima di mq. 200 per aziende aventi SIp complessiva fino a mq. 1500 e nella misura del 15 % della SIp complessiva per le aziende aventi SIp oltre mq. 1500, comunque nella quantità massima di mq. 400, fatte salve le quantità esistenti in esubero che potranno anche essere ridestinate alla funzione produttiva.

La realizzazione di volumi residenziali comporta la costituzione di vincolo di pertinenzialità delle unità immobiliari abitative previste, da sancire con atto unilaterale d'obbligo da trascrivere nei registri immobiliari, che espressamente preveda la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione dell'unità immobiliare residenziale rispetto all'insediamento del quale costituiscono pertinenza. La realizzazione della porzione residenziale deve avvenire sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo esistente e non prima della costruzione di questo, se nuovo.

L'insediamento di strutture commerciali e/o direzionali deve necessariamente prevedere la pertinente dotazione di standards a parcheggio da localizzare sull'area di intervento o nelle zone a ciò disciplinate dal PGT, ma funzionalmente relazionate all'ambito di intervento.

Le destinazioni complementari con la specifica destinazione produttiva sono le seguenti:

- servizi ed attrezzature per gli addetti;
- ricovero per automezzi;
- spazi per l'esposizione e la vendita diretta dei prodotti in loco;

Le soprascriptificate strutture e funzioni complementari possono essere realizzate in misura complessiva non superiore al 20% con la precisazione che alle attività complementari di esposizione e vendita di merci prodotte in loco, e solo per le attività artigiane, è destinabile una superficie non superiore al 10% della SIp totale. Nel caso di azienda industriale, alle attività complementari di solo esposizione delle merci prodotte in loco è destinabile una superficie non superiore al 10% della SIp totale.

Dal computo della superficie coperta sono esclusi gli apparati tecnologici esterni, i serbatoi, i silos, le ciminiere, le tettoie aperte a protezione di parcheggi, i piani di carico, le tettoie a sbalzo per non oltre m. 1.50, i porticati liberi necessari per passaggi coperti esterni.

Possono superare il limite di PGT le altezze di serbatoi, silos, ciminiere ed i volumi tecnici in genere.

Nelle zone produttive l'area scoperta del lotto relativo all'intervento edificatorio, comprese le fasce di rispetto stradale eventualmente in esso ricadenti, deve essere destinata a verde con piante d'alto fusto nella misura minima del 20 % della superficie stessa, al fine di costituire quinte filtranti.

Nelle zone produttive è vietato l'insediamento di:

- impianti e depositi per la produzione e la lavorazione di sostanze chimiche;
- centrali termiche ed altri impianti di combustione di potenza superiore a 300 Mw, nonché centrali e reattori nucleari;
- impianti per lo stoccaggio e/o l'eliminazione di residui radioattivi;
- attività commerciali di grande struttura di vendita.

Il fronte delle recinzioni da realizzare verso le aree pubbliche dovrà possedere carattere di trasparenza. Sarà tuttavia possibile prevedere recinzioni totalmente artificiali e cieche atte a mascherare i depositi esterni, con appropriate e/o unificate forme e soluzioni tecniche.

Le aree esistenti per la distribuzione carburante sono consolidate allo stato di fatto. Entro la fascia di m. 30 dalle strade, potranno essere collocati nuovi insediamenti per la distribuzione dei carburanti previa l'osservanza delle specifiche norme di settore, e delle seguenti norme e parametri edilizi, dal cui computo sono escluse le tettoie aperte a protezione degli impianti.

- S<sub>lp</sub>            10% della superficie del lotto destinato all'impianto
- H                m. 4 (1 piano f.t. senza soppalchi)
- D<sub>c</sub>, D<sub>e</sub>, D<sub>s</sub>    art. 10

Fatto salvo il nulla osta degli enti proprietari della strada, ogni progetto di nuovo impianto o di adeguamento di quelli esistenti dovrà essere definito con il Comune in coerenza alle vigenti norme per quanto riguarda l'ubicazione, il raccordo con la strada, lo svolgimento di attività ammesse e la dotazione di servizi.

### **Art. 32 – Insediamenti produttivi**

Il Piano delle Regole individua con apposito segno grafico le zone produttive industriali e artigianali esistenti, costituenti il tessuto urbano consolidato, alle quali si applicano le generali prescrizioni dell'art. 31. In tali zone è consentita l'edificazione dei lotti liberi, la ristrutturazione edilizia, nonché interventi di ampliamento nel rispetto dei seguenti indici e parametri di edificabilità:

R	= 50%
U <sub>f</sub>	= 0,75
H max.	= 10,00 m.
D <sub>c</sub> , D <sub>e</sub> , D <sub>s</sub>	= vedi art. 10

All'interno di tali aree sono previste le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 31, e per i fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, completamento e ampliamento, sopralzo e sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi, nei limiti quantitativi della S<sub>lp</sub> esistente.

Gli insediamenti produttivi esistenti che, alla data di adozione del PGT, avessero raggiunto i limiti edificatori sopracitati, possono essere ampliati "una tantum" per una

superficie del 10% rispetto alla S.l.p. preesistente, subordinatamente alla presentazione di atto d'obbligo registrato e trascritto che sancisca gli elementi preesistenti e fissi quelli da usufruire.

Trattandosi di norma a carattere eccezionale si precisa e conferma che l'incremento "una tantum", può essere applicato in assoluto una sola volta sul lotto, ancorché già realizzato in accordo alle Norme Tecniche di Attuazione di precedenti strumenti urbanistici generali.

Nel rispetto del volume preesistente sono altresì ammessi gli interventi sostitutivo comportanti la demolizione e ricostruzione, compresa la demolizione totale o parziale.

### **Art. 33 - Ambiti di possibile trasformazione produttiva**

In coerenza con quanto disposto dalla LR 12/2005 art. 8 comma 2 lettera e), Il Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione definendo i relativi criteri di intervento.

Gli ambiti, contraddistinti da apposito perimetro, sono riportati nell'elaborato del Documento di Piano A13 relativo al "Quadro delle azioni strategiche di Piano". Le relative previsioni si attuano secondo le modalità di programmazione negoziata e relativo atto convenzionale come definito ai precedenti art. 5 e 6 delle presenti norme sulla base dei criteri attuativi specificati di seguito.

- ATP1 - attuazione = permesso di costruire convenzionato  
Ut – Rc – Hmax come da proposta allegata  
Altre prescrizioni = l'intervento proposto dovrà realizzare le aree a standard e la viabilità necessaria come da schema allegato.  
lo sviluppo dovrà essere coerente con la morfologia degli abitati circostanti, privilegiando soluzioni orientate alla compattazione della frangia urbana, e prevedendo tutte le necessarie opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di vegetazione ad alto fusto lungo i margini dello stesso. Le nuove costruzioni dovranno privilegiare le tecnologie che utilizzano energie rinnovabili ad alto rendimento.  
A titolo di compensazione ambientale per il consumo di suolo esercitato, l'intervento è subordinato alla cessione di uno standard qualitativo aggiuntivo che contribuirà alla realizzazione del programma delle opere di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi, ed alla realizzazione delle necessarie opere di mitigazione ambientale.
- ATP2 - attuazione = piano attuativo  
Ut = 1 mq/mq  
Rc 50%  
H max = 9 mt  
Altre prescrizioni = lo sviluppo dovrà privilegiare le soluzioni orientate alla compattazione della frangia urbana, e prevedendo tutte le necessarie opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di vegetazione ad alto fusto lungo i margini dello stesso.
- ATP3 - attuazione = piano attuativo  
Ut = 1 mq/mq

Rc 50%

H max = 9 mt

Altre prescrizioni = lo sviluppo dovrà privilegiare le soluzioni orientate alla compattazione della frangia urbana, e prevedendo tutte le necessarie opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di vegetazione ad alto fusto lungo i margini dello stesso.

PCC1: attuazione = permesso di costruire convenzionato

Ut = 1 mq/mq

Rc 50%

H max = 9 mt

Altre prescrizioni = lo sviluppo dovrà privilegiare soluzioni orientate alla compattazione dei margini edificati, prevedendo tutte le necessarie opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di vegetazione ad alto fusto lungo i margini dello stesso.

A titolo di compensazione ambientale per il consumo di suolo esercitato, l'intervento è subordinato alla cessione di uno standard qualitativo aggiuntivo che contribuirà alla realizzazione del programma delle opere di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi, ed alla realizzazione delle necessarie opere di mitigazione ambientale lungo il lato nord dell'intervento.

PCC2: attuazione = permesso di costruire convenzionato

Ut = 1 mq/mq

Rc 50%

H max = 9 mt

Altre prescrizioni = lo sviluppo dovrà privilegiare le soluzioni orientate alla compattazione della frangia urbana, e prevedendo tutte le necessarie opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di vegetazione ad alto fusto lungo i margini dello stesso.

PCC4: attuazione = permesso di costruire convenzionato

Ut = 1 mq/mq

Rc 50%

H max = 9 mt

Altre prescrizioni = lo sviluppo dovrà privilegiare soluzioni orientate alla compattazione dei margini edificati, prevedendo tutte le necessarie opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di vegetazione ad alto fusto lungo i margini dello stesso.

A titolo di compensazione ambientale per il consumo di suolo esercitato, l'intervento è subordinato alla cessione di uno standard qualitativo aggiuntivo, consistente nella rettifica dell'ambito produttivo per l'ampliamento dell'ambito a verde confinante, che contribuirà alla realizzazione del programma delle opere di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi, ed alla realizzazione delle necessarie opere di mitigazione ambientale.

Le destinazioni consentite sono quelle di cui al precedente art. 31.

Tutti gli Ambiti di trasformazione dovranno essere sottoposti obbligatoriamente alla valutazione dell'incidenza paesistica del progetto ai sensi del DGR 8/11/2002 n.7/11045.

### **Art. 34 - Insediamenti commerciali**

In tali zone sono individuate con apposita campitura nella tavola C2 – Ambiti da assoggettare a specifica disciplina del Piano delle Regole, le aree e gli insediamenti commerciali.

All'interno di tali aree sono previste le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 31.

Per i fabbricati esistenti, ad esclusione degli edifici residenziali per i quali è consentita la sola manutenzione ordinaria e straordinaria, sono ammessi interventi di completamento e ampliamento, di sostituzione e di ristrutturazione, soprizzo e sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi, nei seguenti limiti massimi di edificazione:

ATC1 - attuazione = piano attuativo

Slp = 1 mq/mq St

H max = 3 piani f.t.

Altre prescrizioni = Nell'ambito dell'intervento proposto dovrà essere realizzato lo standard a parcheggio e la viabilità necessaria, indicati nell'elaborato relativo al quadro delle azioni strategiche del documento di piano.

lo sviluppo dovrà privilegiare soluzioni orientate alla compattazione del margine urbano, e prevedendo tutte le necessarie opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di vegetazione ad alto fusto lungo i margini dello stesso.

ATC2 - attuazione = piano integrato di intervento

Slp = 2.333 mq

Altre prescrizioni = l'intervento proposto dovrà realizzare le aree a standard e la viabilità necessaria come da schema allegato.

lo sviluppo dovrà essere coerente con la morfologia degli abitati circostanti, privilegiando soluzioni orientate alla compattazione della frangia urbana, e prevedendo tutte le necessarie opere di mitigazione ambientale, mediante l'inserimento di vegetazione ad alto fusto lungo i margini dello stesso.

A titolo di compensazione ambientale per il consumo di suolo esercitato, l'intervento è subordinato alla cessione di uno standard qualitativo aggiuntivo, preventivamente concordato mediante PII allo stato attuale in fase di adozione, che contribuirà alla realizzazione del programma delle opere di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi, ed alla realizzazione delle necessarie opere di mitigazione ambientale.

In tali zone, ogni edificio di nuova costruzione, o di ampliamento per la sola parte in aggiunta all'esistente, deve prevedere una dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico pari alle quantità stabilite dal Regolamento Regionale 21/7/2000, n. 3 (Regolamento di attuazione della LR 23/7/1999, n. 14 per il settore del commercio).

Tali zone sono destinate ad accogliere attività commerciali di vendita al dettaglio, medie struttura di vendita con esclusione della grande struttura, magazzini di vendita all'ingrosso, uffici direzionali, esercizi pubblici, strutture ricettive alberghi con relative attrezzature di supporto, con esclusione della residenza e delle attività per lo spettacolo e l'intrattenimento.

Relativamente agli esercizi di vicinato, alle attività direzionali, artigianali di

servizio e per il terziario in genere deve essere reperita e destinata a parcheggio privato di suo pubblico una superficie pari al 50% della SIp, anche regolamentata con apertura negli orari di afflusso del pubblico, oltre alla quota di parcheggio privato prevista dalla legislazione con altezza virtuale di m. 3.00 calcolata sulla SIp per piano destinata.

## TITOLO VII SISTEMA DELLA NATURALITA' E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

### **Art. 35 - Aree ad uso agricolo e con insediamenti rurali esistenti.**

#### 1) Norme generali

Il P.G.T. individua le aree da destinare al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse, comprese quelle complementari agrituristiche.

Ogni modificazione dell'assetto naturale del terreno è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo prescritto dalla vigente disciplina, ad eccezione dei normali interventi connessi all'attività agricola e della realizzazione di serre mobili stagionali.

Gli alberi esistenti possono essere abbattuti nelle zone di coltura boschiva a rotazione e nei vivai, secondo le esigenze di tali attività colturali; lungo le rive dei corsi d'acqua, gli abbattimenti devono essere autorizzati e comunque rimpiazzati con nuovi alberi.

Salvo specificazione per zona, è ammessa l'apertura di nuove strade poderali e di nuovi percorsi ciclopedonali per uso di tempo libero, nel rispetto dell'andamento naturale del terreno.

Le recinzioni sono consentite solamente per esigenze di sicurezza e di tutela delle attività economiche dei complessi produttivi esistenti, per la protezione di colture specializzate, nonché quelle inerenti lo stretto ambito di pertinenza delle costruzioni. Di conseguenza la recinzione potrà comprendere solo gli edifici di servizio all'attività agricola e le aree destinate a colture specializzate mediante rete metallica su pali fissati singolarmente a terra e con altezza fino a m. 2,00; fuori da tali contesti sono ammesse le recinzioni a staccionata in paletti di legno o simili, con altezza non superiore a m. 1,20.

Sono da ritenersi incompatibili con la destinazione urbanistica della zona omogenea in oggetto e perciò, vietati:

- a) l'apertura e la coltivazione di cave, ancorché esistenti;
- b) gli altri impianti destinati allo stoccaggio, al deposito temporaneo, alla messa in riserva, al trattamento e lo smaltimento di rifiuti e/o residui recuperabili, anche qualora si tratti di attività con processi di smaltimento biologici, siano essi impianti realizzati al coperto quanto a cielo aperto.
- c) la realizzazione di bacini idrici destinati alla fruizione per attività sportive quali pesca, balneazione ed altro;

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

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

#### 2) Interventi ammissibili

In tutte le aree destinate all'agricoltura sono ammesse esclusivamente le opere funzionali alla conduzione del fondo e destinate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale (ai sensi dell'art. 12 della legge 9/5/1975 n. 153), nonché le opere destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive, nel rispetto di tutte le

norme previste dalla L.R. 12/2005 articoli da 59 a 62 e s.m.i.

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

- a) edifici rurali e loro complessi destinati alla residenza degli addetti alla attività agricola; strutture per l'accoglienza delle persone ospitate in funzione dell'esercizio dell'attività agrituristica;
- b) stalle e fabbricati per allevamenti (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'art. 233 e seguenti del T.U. leggi sanitarie 27/7/1934 n. 1265 e successive modificazioni);
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per: macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate, e alla dotazione dei servizi accessori connessi; il 10% della S.I.p. di tali costruzioni potrà essere adibita alla vendita diretta di prodotti complementari all'attività agricola esercitata;
- e) serre e strutture fisse e mobili per la protezione delle colture.

E' ammessa la realizzazione di impianti tecnologici completamente interrati quali cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, fosse ed impianti per la depurazione degli scarichi e serbatoi per combustibili liquidi e gassosi.

Allo scopo di salvaguardare l'ambiente naturale e al fine di ottenere il migliore inserimento ambientale, l'Amministrazione valuterà l'effettiva esigenza di edificazione del richiedente in funzione della conduzione dell'azienda da dimostrarsi con adeguata relazione agronomica, così come potrà prescrivere particolari criteri d'intervento e di localizzazione per l'ambientazione delle costruzioni.

Ai fini delle presenti norme si considerano di tipo familiare, gli allevamenti composti, per tipologia animale, di un numero di capi non superiore a: 10 bovini o equini, 10 ovini o caprini, 2 suini, 50 avi-cunicoli. Tali allevamenti saranno soggetti alle sole prescrizioni date dal Regolamento Locale d'Igiene e/o dell'ASL.

### 3) Limiti di edificabilità

Per le costruzioni ammesse ai sensi del precedente punto 2) lettere a), b), c) e d), sono da osservarsi i seguenti limiti:

- costruzioni per abitazioni (punto 2, lett. a):
  - If 0,01 mc/mq
  - H 7 m.
  - Ds 15 m.
  - Dc 10 m.
  - De v. art. 10
  
- costruzioni di servizio (punto 2, lett. b, c, d ed e):
  - Rc 5 % - 40% (solo per serre fisse)
  - H 7 m.
  - Ds, Dc, De v. art. 10.

La realizzazione delle costruzioni edilizie previste al precedente punto 2, lettera d) e ammessa per le strutture agricole specializzate che risultano già insediate alla data di adozione del PGT.

Le strutture di cui al 2, lettera e) destinate a serre fisse, non sono ammesse all'interno delle aree del previsto Parco di interesse sovracomunale del Brembo

### 4) Norme di intervento edilizio

Sia gli interventi sugli edifici esistenti come le nuove costruzioni dovranno rispettare le caratteristiche architettoniche prevalenti della zona e sarà consentito solo l'uso

dei materiali tipici dell'architettura tradizionale in aderenza alle indicazioni emanate in materia dalla Regione Lombardia. Per questi motivi, nella costruzione degli edifici non potranno essere impiegate tecnologie costruttive del tipo "prefabbricato".

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

Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, le superfici computabili possono comprendere le fasce di rispetto e, ai sensi di legge, altre aree agricole e/o di salvaguardia ambientale e assimilabili (ex art. 36, 37 e 38 delle presenti norme ) anche non contigue localizzate sul territorio comunale e dei comuni contermini, componenti l'azienda. Di conseguenza, le abitazioni e le infrastrutture realizzate a servizio delle attività agricole sono ammesse previa costituzione del vincolo di pertinenzialità, da trasciversi nei registri immobiliari, con cui sia espressamente sancita la sanzione di nullità degli atti con i quali si dispone delle unità immobiliari stesse separatamente dall'insediamento agricolo del quale costituiscono diretta pertinenza in ottemperanza ai disposti della LR n. 12/2005.

L'edificazione residenziale ammissibile può essere localizzata in connessione con le attrezzature dell'azienda e può essere utilizzata anche in ampliamento di edifici esistenti o per ridestinare spazi edificati e già destinati ad altro uso, sempre che ciò sia compatibile con il carattere ambientale e architettonico degli edifici tradizionali e dei siti da salvaguardare.

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

Negli insediamenti agricoli la costruzione di edifici per abitazioni dovrà rispettare il rapporto con le superfici lorde da destinare all'attività produttiva di mq/mq 0,2. Nelle superfici lorde residenziali, ai fini del calcolo, sono da computare gli spazi di abitazione e relativi accessori.

#### 5) Norme sulle distanze delle costruzioni

Per gli edifici residenziali e produttivi di cui alle lettere a), c) e d), nonché per gli edifici appartenenti alla medesima azienda agricola, sono applicabili le sole norme generali indicate al precedente articolo 9.

Gli edifici di cui alla lettera b), devono essere posti alla distanza minima di m. 300 dalle zone esistenti o di prevista edificazione dal PGT, aventi destinazione residenziale, produttiva, scolastica e di interesse comune, con esclusione degli agglomerati isolati e le case sparse. Tale prescrizione deve essere osservata anche verso gli insediamenti ubicati nei territori comunali contermini. Le stalle per allevamenti suinicoli devono rispettare le predette distanze incrementate di 1/3; quanto sopra sentito il competente Servizio ASL, con riguardo alle condizioni oggettive della localizzazione, dell'orientamento, dei venti dominanti e delle condizioni geomorfologiche.

Per gli allevamenti familiari di bovini o equini, ovini o caprini, suini, le distanze possono essere ridotte a m. 150, per allevamenti avi-cunicoli, la distanza può essere ulteriormente ridotta a m. 50.

La preesistenza di allevamenti e/o insediamenti agricoli alla data di adozione del PGT, non costituisce impedimento all'attuazione delle previsioni di ogni altro tipo del PGT stesso, ancorché risultino non rispettati i limiti di distanza fissati dalle presenti norme.

### 6) Soggetti aventi titolo ad edificare

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire che può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, a titolo gratuito;
- b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione; nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze ed uffici e, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
- c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della CEE, direttiva 72/159/CEE, direttiva 72/160/CEE e direttiva 72/161/CEE del 17 aprile 1972 e della direttiva 75/268/CEE del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della L.R. n. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1;

Il permesso di costruire è subordinato:

- a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
- b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

### 7) Disciplina dell'agriturismo

Secondo i contenuti della LR 31/1/1992, n. 3, l'agriturismo è inteso quale attività integrata tra agricoltura e turismo, con lo scopo di rivitalizzare e valorizzare le comunità rurali sotto l'aspetto sociale, territoriale ed economico attraverso l'integrazione dei redditi aziendali.

Ad esclusione degli ambiti boscati, negli ambiti agrario-naturalistici del PGT possono essere eseguiti gli interventi edilizi sugli immobili finalizzati a tale attività, mediante interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo ed, eccezionalmente, attraverso possibili ampliamenti.

Gli interventi ammessi possono riguardare solo:

- a) minime unità ricettive per gli ospiti in camere e/o dormitori;
- a) spazi per la sosta organizzata dei mezzi di campeggio;
- b) servizi igienici e locali accessori.

La domanda di intervento deve essere integrata da specifica certificazione della Provincia di Bergamo – Settore Agricoltura che attesti:

- a) il rapporto di complementarità dell'attività agrituristica rispetto all'attività agricola svolta a

- titolo principale;
- b) il numero massimo di ospiti/giorno accoglibili;
  - c) le esigenze edilizie in termini quantitativi.

**Art. 36 - Contesti di relazione con il corso d'acqua principale, di elevato valore naturalistico e paesistico-ambientale.**

Con apposito segno grafico il PGT individua i contesti di relazione con il corso d'acqua principale (fiume Brembo), di elevato valore naturalistico e paesistico ambientale, nei quali vi è l'obbligo di conservazione dello stato dei luoghi, dell'impianto vegetazionale e colturale e di valorizzazione degli elementi di interesse ambientale e naturalistico presenti.

Le aree di rispetto dei corsi d'acqua sono destinate alla riqualificazione paesistica ambientale mediante opere di riassetto comprendenti l'eliminazione dei manufatti esistenti in contrasto con l'ambiente.

Anche se non espressamente indicato graficamente nel PGT, lungo i corsi d'acqua naturali e artificiali qualsiasi manufatto deve essere arretrato di m. 10,00 da ciascuna sponda, fatti salvi i vincoli di salvaguardia di legge.

Su tali aree è vietata ogni nuova costruzione salvo quelle strettamente necessarie per la vigilanza e la manutenzione dei luoghi.

Per gli edifici esistenti sono confermate le destinazioni esistenti con l'ammissione dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' altresì vietata l'apertura di nuove cave e l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, la chiusura di sentieri e percorsi pedonali esistenti.

E' ammessa la formazione di percorsi ciclopedonali, nuovi impianti arborei, la rotazione e il rinnovo delle colture e l'attraversamento di esse con le reti tecnologiche.

**Art. – 37 Contesti di salvaguardia paesistica e contesti con connotazioni agrarie di valore ecologico e paesistico ambientale**

Il PGT individua, con apposito segno grafico, i contesti di valore ecologico, naturalistico e paesistico ambientale, nei quali vi è l'obbligo di conservazione dello stato dei luoghi, dell'impianto vegetazionale e colturale e di valorizzazione degli elementi di interesse ambientale e naturalistico presenti.

Su tali aree è vietata ogni nuova costruzione salvo quelle strettamente necessarie per la vigilanza e la manutenzione dei luoghi.

Per gli edifici esistenti contrassegnati da apposita simbologia aventi destinazione residenziale (RE) sono ammesse operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, mentre gli edifici esistenti destinati ad attività agricola (RU) alla data di adozione del PGT sono consentiti ampliamenti dell'attività effettivamente in atto, secondo le modalità previste al precedente articolo 36 .

**Art. – 38 Ambiti di riprogettazione paesistica e mitigazione degli impatti**

Nella tavola "A10 – Quadro delle azioni strategiche di Piano", il Documento di Piano prevede con apposito segno grafico ambiti di riprogettazione paesistica e mitigazione degli impatti, in corrispondenza di infrastrutture, di ambiti di prevista espansione e di elementi

di interferenza nel sistema paesistico ambientale.

In tali ambiti dovranno essere realizzate cortine vegetali con elementi arborei ad alto fusto, e salvaguardati gli elementi vegetali già esistenti coerenti con le essenze arboree autoctone, con funzione di filtro visivo e mitigazione degli impatti ambientali.

**TITOLO VIII**  
**DISPOSIZIONI TRANSITORIE E SPECIALI**

***Art. 39 – Deroghe***

Ai sensi dell'articolo 41 quater della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, i poteri di deroga alle prescrizioni possono essere esercitati previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto dell'articolo 3 della Legge 21 dicembre 1955 n. 1357 e successive modificazioni e integrazioni, limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico compresi tra quelli elencati e descritti dalle Circolari Ministero LL.PP. n. 518 del 1 marzo 1963 e n. 3210 del 28 ottobre 1967, fatte salve le successive disposizioni modificative o integrative. I poteri di deroga saranno in particolare esercitati - fatti salvi i diritti di terzi, relativamente agli indici If, Sc, Ds, Dc, per gli edifici e le attrezzature di uso.

***Art. 40 – Abilitazione ed atti di assenso rilasciati anteriormente all'adozione del PGT***

I provvedimenti abilitativi per opere edilizie (permessi di costruire o denunce di inizio attività) assentiti anteriormente alla data di adozione del PGT, ed i cui lavori siano in corso, anche se in contrasto con le prescrizioni del Piano stesso, mantengono la loro validità e sono soggetti alle previgenti norme, purché i relativi lavori siano stati intrapresi prima della data di adozione del PGT stesso.

## **INDICE**

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	
Art. 1 – Il Documento di Piano .....	pag. 1
Art. 2 - Il Piano dei Servizi .....	pag. 2
Art. 3 - Il Piano delle Regole .....	pag. 2
Art. 4 - Operatività del Piano di Governo del Territorio .....	pag. 5
<b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO</b>	
Art. 5 - Piani Urbanistici Attuativi (PA) .....	pag. 6
Art. 6 - Programma Integrato d'Intervento .....	pag. 7
Art. 7 - Titolo abilitativo ai lavori .....	pag. 8
Art. 8 - Regolamento edilizio .....	pag. 8
Art. 9 - Piani Attuativi Vigenti .....	pag. 9
<b>TITOLO III - PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO</b>	
Art. 10 - Definizione degli indici urbanistici ed edilizi .....	pag. 10
Art. 11 - Destinazioni d'uso .....	pag. 15
Art. 12 - Norme premiali relative all'efficienza termica degli edifici .....	pag. 16
Art. 13 - Aree per standard urbanistici .....	pag. 17
Art. 14 - Parcheggi e autorimesse .....	pag. 17
Art. 15 - Fattibilità geologica delle costruzioni .....	pag. 18
Art. 16 - Piano Paesistico: classi di sensibilità paesistica del sito .....	pag. 18
Art. 17 - Fasce del PAI .....	pag. 19
Art. 18 - Reticolo Idrico Minore .....	pag. 19
<b>TITOLO IV – PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI</b>	
Art.19 - Tipologia delle strade .....	pag. 20
Art.20 - Zone di rispetto stradale e cimiteriale .....	pag. 20
Art.21 - Aree di protezione e tutela dei pozzi e sorgenti .....	pag. 21
<b>TITOLO V – DESTINAZIONI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE</b>	
Art. 22 - Norme generali .....	pag. 23
Art. 23 - Costruzioni accessorie in zone residenziali .....	pag. 24
Art. 24 - Criteri d'intervento per la progettazione degli edifici residenziali .....	pag. 24
Art. 25 - Contesti di valore storico ambientale: Centri Storici .....	pag. 25
Art. 26 - Edifici isolati di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare .....	pag. 36
Art. 27 - Sistema insediativo residenziale .....	pag. 36
Art. 28 - Verde privato di pregio .....	pag. 36
Art. 29 - Verde privato di pertinenza delle zone edificate .....	pag. 37
Art. 30 - Ambiti di possibile trasformazione residenziale .....	pag. 37

**TITOLO VI – SISTEMA PRODUTTIVO**

Art. 31 - Destinazioni d'uso e norme generali .....	pag. 44
Art. 32 - Insediamenti produttivi.....	pag. 45
Art. 33 - Ambiti di possibile trasformazione produttiva .....	pag. 45
Art. 34 - Insediamenti commerciali .....	pag. 47

**TITOLO VII – SISTEMA DELLA NATURALITA'  
E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

Art. 35 - Aree ad uso agricolo e con insediamenti rurali esistenti .....	pag. 49
Art. 36 - Contesti di relazione con il corso d'acqua principale, di elevato valore naturalistico e paesistico-ambientale .....	pag. 53
Art. 37 - Contesti di salvaguardia paesistica e contesti con connotazioni agrarie di valore ecologico e paesistico ambientale .....	pag. 53
Art. 38 - Ambiti di riprogettazione paesistica e mitigazione degli impatti.....	pag. 53

**TITOLO VIII – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E SPECIALI**

Art. 39 - Deroghe.....	pag. 54
Art. 40 - Abilitazione ed atti di assenso rilasciati anteriamente all'adozione del PGT .....	pag. 54