

COMUNE DI CAVERNAGO

PROVINCIA DI BERGAMO



*Il Paese dei due Castelli*

[www.comune.cavernago.bg.it](http://www.comune.cavernago.bg.it)

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE N. 1

# PIANO DELLE REGOLE - B NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

### P.G.T.

Adozione: Del. C.C. n. 32 del 19.12.2012

Verifica compat. P.T.C.P.: Del. G.P. n. 110 del 22.04.2013

Approvazione Del. C.C. n. 15 del 05.06.2013

### Variante n. 1 P.G.T.

Adozione: Del. C.C. n. 31 del 22.12.2016

Verifica compat. P.T.C.P.: Dec. Pres. n. 72 del 09.05.2017

Approvazione Del. C.C. n. 17 del 08.06.2017

### Sindaco

Avv. Giuseppe Togni

### Responsabile del Servizio

Geom. Andrea Turrazzi

### Segretario Comunale

Dott. Federico Gabbiadini

### Responsabile di progetto

Arch. Alessandro Dagai



**DEDALUS**

*Ad maiora*

Via E. Toti, 2 - 24060 Brusaporto (Bg)

**Dott. Arch. ALESSANDRO DAGAI**

*Aspetti territoriali e urbanistici-Coordinatore*

**Dott. RENATO CALDARELLI**

**Dott. MASSIMO ELITROPI**

*Valutazione Ambientale Strategica*

**Geom. ANDREA TURRAZZI**

*Responsabile Area Territorio-Ufficio Tecnico Comunale*

Luglio 2016: Emissione Bozza.

Ottobre 2016: Emissione agg. a seguito delle consultazioni Parti Sociali ed Economiche.

Dicembre 2016: Agg. a seguito conf. di verifica assoggettabilità V.A.S.

Dicembre 2016: Adozione variante.

Febbraio 2017: Presa d'atto perim. Parco e sospensione prev. stralcio ex S.P.96.

Giugno 2017: Approvazione variante.





## Indice

1. Fonte giuridica – riferimenti normativi.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
Stralcio della L.R. 11.03.2005 n°12 e s.m.i.	
2. Funzione e criteri di prevalenza .....	6
3. Principali obiettivi.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
4. Zone territoriali.....	8
a. Tessuto urbano consolidato	
b. Aree destinate all'agricoltura	
c. Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico	
d. Aree non soggette a trasformazione urbanistica	
e. Aree destinate ai Servizi pubblici o alle attrezzature private di interesse generale	
5. Definizioni.....	11
6. Regole generali .....	26
7. Indice e parametri.....	<b>Errore. Il segnalibro non è definito.</b>
8) Interventi di trasformazione edilizia e urbanistica – regole valide per tutto il territorio comunale .....	39
9) Il tessuto urbano consolidato.....	48
a. Regole specifiche per le singole zone R del tessuto urbano consolidato	
b. Regole specifiche per le singole zone P del tessuto urbano consolidato	
10. L'ambito paesaggistico e ambientale .....	62
11. Regole specifiche per le aree agricole .....	63
12. Regole specifiche per le aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico .....	65
13. Regole specifiche per le aree non soggette a trasformazione urbanistica .....	66
14. Regole specifiche per servizi pubblici e infrastrutturale, e per le attrezzature private di interesse generale e criteri generali .....	67
15. Appendice di regolamentazione .....	70

### Nota metodologica

In considerazione della natura di variante a Piano di Governo del Territorio le presenti norme traggono parziale indicazione e sviluppo dalle "PdR - norme tecniche di attuazione" del P.G.T. vigente redatto dall'Arch. Massimo Facchinetti (volo ago) apportando le necessarie integrazioni proprie delle modifiche sopravvenute in relazione a nuove scelte e ad aggiornamenti in relazione alle mutate condizioni.



## 1. Fonte giuridica riferimenti legislativi

Stralcio della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12. Art. 10. (Piano delle regole) e s.m.i.

1. Il piano delle regole:

- 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);
- 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.

e-bis) individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato Carta del consumo di suolo, la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato costituisce parte integrante di ogni variante generale o parziale del PGT che preveda nuovo consumo di suolo. L'approvazione della Carta del consumo di suolo costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di nuovo suolo. (Lettera aggiunta dall'art. 3, comma 1, legge reg. n. 31 del 2014)

1-bis. Il piano delle regole deve prevedere, per gli ambiti di rigenerazione urbana in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, la riduzione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43 [della legge reg. n. 12 del 2005]. (Comma introdotto dall'art. 4, comma 3, legge reg. n. 31 del 2014).

2. 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



decreto legislativo 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.

3. Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, 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 consentono 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 decreto legislativo n. 42 del 2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica, di rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica e di mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali (lettera così modificata dalla legge reg. n. 4 del 2008, poi sostituita dall'art. 7, comma 2, legge reg. n. 4 del 2016);

4. Il piano delle regole:

- a) 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.
- b) per le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche 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;

- c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica 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.

5. Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

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

...omissis...



## 2. Funzioni e criteri di prevalenza

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio sono formate nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche locali.

Il Piano delle Regole detta le prescrizioni di competenza comunale che disciplinano l'attuazione delle previsioni del P.G.T., nel rispetto della normativa nazionale regionale vigente, con riferimento particolare agli ambiti e alle zone in cui è suddiviso il territorio. Integrano il Piano delle Regole:

- il Regolamento comunale di Edilizia;
- il Regolamento locale d'Igiene;
- Ogni ulteriore normativa di pianificazione di carattere urbanistico, edilizio, ambientale, igienico sanitario, territoriale che incida nelle tematiche trattate dal Piano di Governo del Territorio.

Pertanto i progetti di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio dovranno tenere conto anche di quanto sopra.

In caso di eventuali contrasti tra i suddetti documenti, il Piano delle Regole prevarrà sul solo Regolamento comunale di Edilizia, essendo gli altri su di esso prevalenti.

L'entrata in vigore di nuove disposizioni legislative, dichiarate prevalenti e comportanti modifiche alle normative comunali, verranno immediatamente applicate ope - legis.

L'Amministrazione si farà carico di aggiornare queste ultime, al fine di renderle coerenti con le modifiche intervenute.

Fino all'approvazione definitiva del PGT sono rimaste in vigore le misure di salvaguardia di cui alla legge 3/1/1952 n. 1902 e successive modificazioni e dell'art. 13 comma 12 della legge regionale n. 12/05.



### 3. Principali obiettivi

In coerenza con gli indirizzi definiti dal D.d.P. gli obiettivi da perseguire sono:

- contenere il consumo di suolo orientandosi verso azioni di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale;
- privilegiare e favorire l'ampliamento del già edificato, ricorrendo anche al concetto della perequazione urbanistica;
- la caratterizzazione morfologica, funzionale e quantitativa delle aree destinate alla residenza, alle attività produttive, all'agricoltura, ai servizi, alla tutela ed alla fruizione dell'ambiente naturale;
- la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia intesa come riduzione del consumo di risorse, tutela dell'ambiente e del paesaggio, salvaguardia dei valori della memoria storica e dell'identità locale;
- favorire un rinnovamento edilizio e funzionale introducendo criteri di indifferenza funzionale, prevedendo ampi margini di libertà nelle trasformazioni d'uso degli edifici esistenti;
- favorire gli accordi tra i privati e il Comune per il raggiungimento di obiettivi di interesse generale, con interventi ad hoc, mirati a coniugare le esigenze delle due parti;
- la perequazione urbanistica intesa come una ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri da sostenere per gli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale,
- prevedere ampia e generalizzata possibilità di intervento per le iniziative di interesse e valenza pubblica, privilegiando il ricorso alla deroga, calibrata sui singoli progetti e sulle contingenti ed effettive necessità;
- semplificare le norme e le modalità d'intervento, distinguendo sostanzialmente tutto ciò che riguarda gli edifici esistenti e le aree già edificate, ovvero il passato e il presente, da quel che invece riguarda le aree non edificate e di prima edificazione, ovvero le nuove.



#### 4. Zone Territoriali

In base all'articolo 10 della L.R. 12/2005 e s.m.i., il territorio è caratterizzato da:

- a) Tessuto urbano consolidato (parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli), all'interno del quale si individuano:
  - 1. le aree libere intercluse o di completamento;
  - 2. i nuclei di antica formazione;
  - 3. i beni ambientali e storico – artistico – monumentali oggetto di tutela ai sensi di legge;
- b) Aree destinate all'agricoltura;
- c) Aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche;
- d) Aree non soggette a trasformazione urbanistica;
- e) Aree destinate ai Servizi o alle attrezzature private di interesse generale.

##### a) Tessuto urbano consolidato

Il P.d.R. definisce 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.

Il P.d.R. individua i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- 1. caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- 2. consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- 3. rapporti di copertura esistenti e previsti;
- 4. altezze massime e minime;
- 5. modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- 6. destinazioni d'uso non ammissibili;
- 7. interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e successive modificazioni;
- 8. requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali (lettera così modificata dalla L.R. 4/2008;



9. requisiti di efficienza energetica.

**b) Aree destinate all'agricoltura**

Il P.d.R. si preoccupa di:

1. dettare la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia;
2. recepire i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
3. individuare gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;

**c) Aree di valore paesaggistico – ambientale ed ecologico**

Il P.d.R. detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale.

**d) Aree non soggette a trasformazione urbanistica**

Tali aree, indipendentemente dal fatto che siano, o non siano, graficamente individuate nelle tavole costituenti il P.G.T., coincidono in sostanza con:

- corsi d'acqua e le relative fasce di rispetto;
- i pozzi per la captazione dell'acqua potabile e le gallerie filtranti limitatamente all'area di rispetto, minima inderogabile, compresa nel raggio di 10.00 m.;
- le strade esistenti, pubbliche o private ma soggette a pubblico transito, quand'anche non esattamente individuate in cartografia, e le relative fasce di rispetto;
- i tracciati ferroviari e le relative fasce di rispetto;
- le fasce di rispetto cimiteriali;
- le classi 4 della Carta di Fattibilità Geologica;
- le aree di interesse archeologico

Il P.d.R. 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.

Nelle aree edificabili tali aree, pur non oggetto di trasformazione urbanistica, possono essere computate ai fini del calcolo della S.I.p. del lotto.



**e) Aree destinate ai Servizi pubblici o alle attrezzature private di interesse generale**

Il P.d.R., in linea con il Piano dei Servizi, individua gli edifici esistenti o le aree attrezzate di proprietà pubblica, nonché quelle di proprietà privata, ma di interesse pubblico e/o generale quali ad esempio le strutture religiose, socio-assistenziali, turistiche, ricreative, sportive, ricettive o, più in generale, quelle preordinate al godimento del tempo libero e per gli scopi sociali degli Enti associazioni o circoli privati che ne sono promotori.

Il P.d.R. detta la disciplina d'uso e fissa i criteri e le modalità per gli interventi di adeguamento e potenziamento delle attività in atto.

Il P.d.R., in armonia con il Piano dei Servizi, individua altresì le aree destinate a nuovi Servizi.



## 5. Definizioni

### Art.1

#### Titoli abilitativi

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica sono subordinati all'ottenimento dei titoli abilitativi previsti dalla normativa vigente in materia di edilizia.

### Art.2

#### Immobili condonati

Gli edifici, o le porzioni di essi, per i quali sia stata a suo tempo presentata domanda di sanatoria, ai sensi della legge 47/85 e successive modificazioni e integrazioni, sono considerati come esistenti alla data in cui è avvenuto l'abuso per il quale è stato ottenuto regolare provvedimento sanatorio. Esso ha validità agli effetti dell'attribuzione delle possibilità di adeguamento edilizio.

### Art.3

#### Provvedimenti abilitativi precedenti l'adozione del P.G.T. ed edifici esistenti

I provvedimenti abilitativi efficaci (presentazione per comunicazione, denunce e segnalazioni; ottenimento provvedimenti autorizzativi per domande e permessi) in data antecedente l'adozione del P.G.T. e delle sue varianti, rimangono validi fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente. Decorsi i termini di cui sopra, si applicherà la disciplina del presente Piano delle Regole.

Gli edifici esistenti sono quelli legittimamente assentiti o comunque legalmente edificati esistenti alla data di adozione del PGT.

### Art.4

#### Lotto/Lotto libero

##### a) - Lotto

Il "lotto" è la minima entità territoriale cui fare riferimento per le verifiche dimensionali degli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica.

Per "lotto" si intende l'insieme di tutti i mappali, racchiusi in un unico perimetro con soluzione di continuità, compresi nella stessa zona e appartenenti al medesimo soggetto proprietario alla data di adozione del P.G.T..



Eventuali e successivi frazionamenti saranno influenti ai fini della capacità edificatoria che andrà, quindi, verificata con riferimento al lotto originario, prima del frazionamento.

#### **b) - Lotto libero**

Per "lotto libero" si intende il lotto, o una sua porzione che, alla data di adozione del P.G.T., abbia i requisiti che dovranno essere verificati contemporaneamente:

- area non asservita all'edificato esistente rispetto a precedenti provvedimenti abilitativi, o, in assenza di queste, rispetto all'area minima necessaria per realizzare un nuovo edificio con le medesime prescrizioni del presente P.G.T.. Per tale verifica si assume l'indice di densità fondiaria applicabile su area a medesima destinazione, e si rapporta ad esso il volume esistente;
- area confinante, e quindi direttamente accessibile, con la viabilità pubblica, o privata ma aperta al pubblico transito.

#### **Art.5**

#### **Aree di pertinenza o di asservimento planivolumetrico**

L'area di pertinenza, o di asservimento planivolumetrico, può essere costituita da un unico lotto, oppure da più lotti anche tra loro non contermini.

Per gli edifici esistenti, l'area di pertinenza, o di asservimento planivolumetrico, corrisponde a quella necessaria per la loro costruzione in base agli indici e parametri vigenti alla data del rilascio del relativo titolo abilitativo.

Per gli edifici esistenti, costruiti in epoche in cui non vigeva l'obbligo del preventivo atto d'assenso comunale, l'area di pertinenza, o di asservimento planivolumetrico, corrisponde a quella del lotto su cui insistono.

A tale riguardo, ai fini delle verifiche planivolumetriche, si considera la situazione esistente alla data di adozione del P.G.T. a nulla rilevando i frazionamenti o i trasferimenti di proprietà intervenuti successivamente.

Per i nuovi edifici da costruire, l'area di pertinenza, o di asservimento planivolumetrico, è quella corrispondente al volume edificabile diviso per l'indice fondiario, o territoriale, come indicato negli atti del P.G.T.

Un'area di pertinenza, o di asservimento planivolumetrico, si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo della superficie lorda di pavimento e dei volumi edificabili consentiti dagli inerenti indici e parametri.

Il vincolo di pertinenza, o di asservimento planivolumetrico, dura con il durare degli edifici o sino a



quando non intervengano modifiche alla strumentazione urbanistica generale che dispongano diversamente.

Chi intenda usufruire solo parzialmente della capacità edificatoria del lotto libero dovrà indicare esattamente le porzioni d'area asservite all'intervento e individuare, quindi, le restanti aree che potranno essere considerate lotti liberi.

Il vincolo di pertinenza, o di asservimento planivolumetrico, deve essere debitamente registrato e trascritto sui Registri Immobiliari, al momento dell'utilizzo.

Dovrà sempre essere precisato se il lotto al quale si fa riferimento per i conteggi delle possibilità edificatorie sia già stato, in tutto o in parte, computato per la realizzazione di altri fabbricati non insistenti sul lotto stesso.

Tale indicazione dovrà precisare la data del Titolo abilitativo con la quale è stata utilizzata la volumetria e i riferimenti allo strumento urbanistico allora in vigore.

#### **Art.6**

##### **Vincolo specifico**

E' una qualsiasi limitazione alla libera utilizzazione di un bene immobile (area o fabbricato) disposta per finalità urbanistiche, cioè per finalità d'interesse collettivo/pubblico, ai sensi delle leggi vigenti.

Tale vincolo è evidenziato negli elaborati grafici costituenti il P.G.T. con apposito simbolo ed è disciplinato da specifica normativa ad hoc.

#### **Art.7**

##### **Piani fuori terra**

E' il numero totale dei piani interamente fuori terra; esso si conta sul prospetto più alto dell'edificio.

Il piano terreno rientra comunque nel computo, anche se risulta parzialmente o prevalentemente interrato, indipendentemente della sua parziale o totale destinazione a vani accessori.

Se il terreno è in pendio, tuttavia, è indicata come quota di riferimento in superficie acclive la media tra la quota di valle e quella di monte.

Non concorrono alla determinazione del numero dei piani e dell'altezza delle fronti gli ingombri corrispondenti agli ingressi delle eventuali autorimesse interrate o seminterrate ricavate alla base degli edifici.

#### **Art.8**

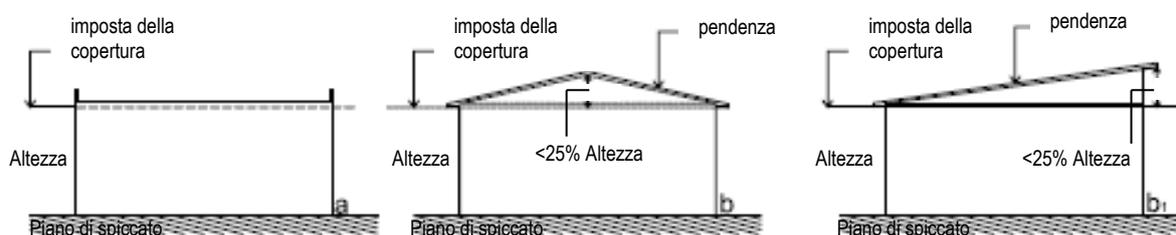
##### **Altezza massima di un fabbricato**



E' l'altezza massima raggiungibile dagli edifici misurata dal piano di spiccato all'imposta della copertura in corrispondenza del filo esterno dei muri perimetrali.

In caso di terreno in pendenza (dislivello massimo tra facciate superiore a m. 0,50) l'altezza massima è riferita alla media delle altezze misurate dal piano di riferimento (area delle facciate diviso per lo sviluppo orizzontale dei muri perimetrali senza considerare le rientranze inferiori a m 2,50 e/o ad un terzo della lunghezza complessiva della facciata).

In ogni caso l'altezza degli edifici non potrà in ogni punto della facciata essere maggiore del 25% dell'altezza massima consentita per la zona.



#### Art.9

##### Quota del piano di spiccato

Si considera il piano di spiccato il terreno sistemato ed espressamente autorizzato posto fino ad un massimo di 50 cm rispetto alla quota più alta del marciapiede pubblico fronteggiante lo spazio privato di pertinenza della costruzione. Qualora manchi il marciapiede pubblico o la costruzione riguardi uno spazio privato avente in tutto o in parte quota diversa da quella del circostante suolo pubblico, la quota di spiccato è stabilita fino a +70 cm.

Tali quote vanno considerate per una profondità di mt 20 dal ciglio strada, oltre i 20 mt si considera la quota del terreno naturale o la quota del profilo dello stesso dopo l'ultimo intervento edilizio assentito e regolarmente eseguito.

La pendenza delle coperture non potrà essere superiore a 35 gradi.

#### Art.10

##### Distanze fra fabbricati

Consiste nella distanza minima intercorrente fra due edifici diversi, misurata tra i due punti più vicini oltre che a squadra anche a raggio. Detta distanza si applica quando almeno una delle pareti antistanti sia finestrata.

Nel calcolo sono esclusi i balconi, i cornicioni e le gronde, qualora sporgenti meno di ml. 2,50 .



Nel caso che fra edifici fronteggiatisi sia interposta una strada non a fondo cieco, nel calcolo della loro distanza si applicano i disposti dell'art. 9 paragrafo 3, 1° e 2° comma del D.I. 2.4.1968 n. 1044.

## Art.11

### **Distanze degli edifici dal ciglio strada e accessi carrali**

#### a) - distanze degli edifici dal ciglio della strada

Per distanza degli edifici dal ciglio della strada si intende la distanza minima di ogni edificio misurata oltre che a squadra anche a raggio compresi i volumi interrati ricadenti in fascia di rispetto stradale e i volumi sporgenti (come bow-windows, ecc.), esclusi i balconi aperti e le gronde, qualora sporgenti in misura minore o uguale a ml. 2,50 , salvo che questi possano ostacolare la circolazione veicolare o pedonale e che siano posti a meno di ml. 5,00 dalla posizione più elevata del suolo stradale.

#### b) – accessi carrali e accessi pedonali

I proprietari debbono sistemare le soglie degli accessi carrali e pedonali con pavimentazioni bituminose o di tipo permanente in modo tale che l'acqua piovana non fuoriesca sulla strada e che il piano dei marciapiedi esistenti o da costruire non debba essere abbassato in corrispondenza degli accessi medesimi.

I cancelli dei nuovi accessi carrabili devono essere realizzati in modo da favorire la rapida immissione dei veicoli nella proprietà. Lo stesso dovrà essere arretrato allo scopo di consentire la sosta, fuori della carreggiata di un veicolo in attesa di ingresso almeno di m 5 dal filo esterno della sede stradale di transito o comunque tali da consentire la sosta di un autoveicolo ed essere previsti in posizione tale che le operazioni di apertura e di chiusura siano possibili tenendo i veicoli fuori dalla carreggiata; detti cancelli dovranno avere senso di apertura rivolta all'interno del lotto, essere posizionati parallelamente alla strada o inclinati rispetto alla stessa in misura non superiore a 30°.

L'obbligo di tale arretramento si applica anche ai rifacimenti di accessi carrali esistenti, restandone esonerati solo quelli a servizio di fabbricati per i quali ne sia documentata la impossibilità o la incongruità realizzativa nonché per quelli la cui realizzazione o rifacimento è conseguente ad allargamenti di strade pubbliche, per quest'ultimi è obbligatoria la installazione di dispositivi di apertura automatica a distanza.

I cancelli degli accessi pedonali, qualora si affaccino su di un marciapiede avente sezione superiore a m 1,00, potranno essere realizzati a filo della recinzione, qualora si affaccino direttamente su di un



asse stradale o su di un marciapiede avente sezione pari o inferiore a m 1,00, dovranno essere arretrati non meno di m 1,50 dal filo esterno della recinzione.

In entrambi i casi dovranno avere apertura rivolta all'interno del lotto.

Le uscite carrali dai locali interrati e seminterrati devono essere realizzate mediante piani inclinati, terminanti in aree di sosta orizzontali.

È consentita l'apertura di passi carrabili provvisori per motivi temporanei quali l'apertura di cantieri o simili. Deve in ogni caso disporsi idonea segnalazione di pericolo.

#### Art.12

##### **Distanze degli edifici dai confini privati**

E' la distanza minima dei fabbricati fuori terra dai confini circostanti misurata tra i due punti più vicini oltre che a squadra anche a raggio senza considerare balconi, pensiline, gronde o scale aperte con sporgenza fino a m 2,50.

Le distanze minime degli edifici dai confini privati sono quelle prescritte per ciascuna zona ed interessano sia due aree della stessa zona che aree appartenenti a zone diverse.

#### Art.13

##### **Destinazioni d'uso**

Si intendono quelle principali o prevalenti ammesse nelle varie zone in cui è suddiviso il territorio comunale, nonché quelle espressamente vietate, in particolare le classi di attività e, salvo ulteriori specificazioni introdotte nei singoli ambiti normativi, individuate come segue:

##### Attività residenziale

Spazi destinati alla residenza dei nuclei famigliari, spazi di servizio e accessori, aree di pertinenza. Le zone residenziali devono essere destinate ad abitazione. Comprende l'abitazione permanente libera e convenzionata, la residenza sociale e la residenza temporanea. In esse sono ammissibili, purché di stretta pertinenza della residenza, le autorimesse private, i servizi privati e collettivi per le abitazioni, i locali accessori per gli impianti tecnologici. Inoltre, fatta salva l'inerente dotazione di parcheggi per gli utenti, potrà essere trasformato in servizi e attività economiche compatibili con la residenza, quali ad esempio:

- commercio di vicinato;
- piccoli laboratori dell'artigianato di servizio nei limiti di mq 150 di SLP che non producano rumori ne odori molesti o nocivi, e comunque nel rispetto delle normative igienico sanitarie e di ogni



regolamento in materia di rumore, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni, purché vengano realizzati con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale;

- uffici pubblici o privati;
- gli alberghi e le attività ricettive;
- attività terziarie;
- bar, ristoranti, ecc.;
- i magazzini ed i depositi purché con SLP non superiore a 200 mq;  
non sono ammesse trasformazioni in destinazioni d'uso:
- industriali;
- attività insalubri;
- attività direzionali e terziarie in concentrazioni tali da costituire attrattori di traffico incompatibili con le capacità e le criticità relative alla rete stradale esistente e con le linee di trasporto collettivo;
- le attività agricole.

in ogni caso, per ogni singolo edificio almeno il 50% della S.l.p. deve conservare la destinazione abitativa.

Le trasformazioni ad uso Servizi, di uso pubblico e/o di interesse pubblico o generale, sono sempre ammesse, previo accordo o convenzione con l'Amministrazione comunale.

E' consentito eseguire recinzioni in tutte le zone omogenee esistenti e di completamento a carattere residenziale.

Le recinzioni nel territorio comunale non possono superare l'altezza massima di m 1,70 e devono essere trasparenti (nel limite minimo del 50%) per almeno m 1,20 nella loro parte terminale.

Nelle zone sottoposte all'obbligo di piani attuativi la tipologia delle recinzioni sarà determinata dalle norme di attuazione specifiche dei piani attuativi stessi, ferme restando le altezze massime citate precedentemente.

Con vincolo di non indennizzabilità dell'opera sono ammesse le recinzioni poste ad una distanza non minore di 1/3 della profondità della fascia di rispetto.

#### Attività residenziale pubblica

Quella posta in essere da soggetti pubblici o privati finanziata con mezzi pubblici o con mutui agevolati, ovvero in base agli artt. 17 e 18 del D.P.R. n. 380/2001 (ex artt. 7 e 8 della L.10/1977).



### Attività turistico ricettiva

Comprendono:

- alberghi, residenze collettive turistico alberghiere, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc.);
- chioschi ecc.

### Attività produttive:

Le zone produttive devono essere riservate, secondo le specificazioni del P.G.T. e delle sue varianti, alla sistemazione dei luoghi, alle attrezzature, alle costruzioni ed agli impianti, tutto ciò destinato attività industriali o artigianali o di sosta, smistamento o distribuzione merci e prodotti, dirette alla trasformazione dei beni ed alla prestazione di servizi, nonché destinati ad attività commerciali, direzionali, turistiche e terziario amministrative.

Le caratteristiche tipologiche degli insediamenti produttivi sono di norma tutte quelle occorrenti e necessarie in materia, proprie di fabbricati quali opifici e padiglioni; laboratori ed officine; depositi, magazzini e contenitori per stoccaggio, costruzioni singole o complessi edilizi per esposizioni, vendita/commercio dei prodotti e per uffici, in particolare:

- attività industriali, artigianato di produzione e artigianato di servizio;
- deposito al coperto o all'aperto;
- attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi;
- attività di logistica e di autotrasporto;
- attività commerciali e produzione commercializzate anche se non necessariamente prodotte.

Sono compatibili con la specifica destinazione d'uso fondamentale delle zone produttive le seguenti funzioni integrative:

- Servizi sociali, assistenza sanitaria, servizi igienici, spogliatoi, mense, ristorazioni, sale di riunione per gli addetti e attrezzature varie, ancorché di tipo privato, ma strettamente rapportate alle attività produttive considerate dall'intervento ed alla funzionalità ed agibilità del luogo di lavoro;
- Ricovero per automezzi, locali accessori e per gli impianti tecnologici;
- Uffici amministrativi, laboratori e spazi di esposizione e vendita diretta;
- Servizi, edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e, in generale, uso di aree ed opere per l'urbanizzazione primaria e secondaria, quali parcheggi, verde pubblico attrezzato, impianti



sportivi, centri e servizi sociali e attrezzature varie, quando la loro determinazione derivi da previsioni quantificate ma non localizzate del P.G.T. ovvero da obblighi di legge o di regolamento.

- Le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- La destinazione residenziale nei limiti specificate nelle norme specifiche di zona (per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione ed a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale);

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

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

L'esercizio di attività industriale di cui all'art ex art. 216 del T.U. n. 1265/1934. Infatti, l'art. 216 del T.U. comporta l'obbligo di isolamento rispetto alla residenza (prima classe) ed una attenta valutazione della pericolosità, previo parere della competente autorità sanitaria per la classificazione dell'intervento, finalizzata alla prescrizione di ogni eventuali cautela ritenuta necessaria nonché la previsione di idonei impianti antinquinamento.

Nelle zone destinate ad insediamenti produttivi sono ammesse recinzioni in muratura o in rete metallica aventi altezza massima di m 2,00.

Si prescrive che:

- è escluso l'insediamento di nuove e medie strutture di vendita e centri commerciali;
- sono confermate le medie strutture di vendita esistenti;
- qualora nello stesso comparto vi sia la presenza di più esercizi di vendita, con accessibilità e servizi in comune, va considerata la sommatoria delle superfici di vendita.

Si richiamano in ogni caso le disposizioni contenute nel Programma Triennale per lo Sviluppo Commerciale della Regione Lombardia, approvato con DCR n. VIII/215 del 02/10/2006 e aggiornato con Comunicato Regionale del 29/10/2007 n. 128, e nelle modalità attuative e indirizzi di programmazione urbanistica conseguenti.

Per le aree produttive di riconversione ad altra destinazione d'uso, si prescrive di svolgere una verifica dell'eventuale contaminazione dell'area alla dismissione dell'attività, ad avvenuto completamento delle indagini si definirà o meno la necessità di interventi di bonifica.

In caso di subentro di nuove attività, ampliamento o ristrutturazione delle esistenti, è obbligatoria, fatta salva la presenza di un'adeguata fascia di protezione ambientale (da verificarsi con l'U.T.C.), la valutazione di compatibilità urbanistica sentiti i soggetti competenti in materia ambientale (ARPA, ASL, Provincia).



Nelle zone sottoposte all'obbligo di piani attuativi la tipologia delle recinzioni sarà determinata dalle norme di attuazione specifiche dei piani attuativi stessi, ferme restando le altezze massime citate precedentemente.

Con vincolo di non indennizzabilità dell'opera, sono ammesse le recinzioni poste ad una distanza non minore di 1/3 della profondità della fascia di rispetto, fatto salvo allineamenti preesistenti.

#### **Attività commerciali:**

Si intendono attività commerciali, terziarie ed espositive e congressuali compatibili alle varie zone urbanistiche le seguenti :

- a) struttura di piccola dimensione tra 0 a 150 mq di superficie di vendita (esercizio di vicinato);
- b) strutture di media dimensione tra 151 e 1.500 mq di superficie di vendita (medie strutture di vendita);
- c) strutture di grande dimensione oltre i 1.500 mq di superficie di vendita (grande struttura di vendita);
- d) attività artigianali di servizio;
- e) attività per il commercio all'ingrosso;
- f) attività per la ristorazione e pubblici esercizi.

In un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita comprendete quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione delle aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, scale ed ascensori, aree di sosta degli automezzi anche coperte.

Negli esercizi che vendono merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionari di autoveicoli, legnami, materiali edili e tipologie simili alle precedenti) la superficie di vendita è computata nella misura di un ottavo della SLP.

#### Attività terziarie

Comprendono:

- uffici pubblici o privati non a carattere direzionale: studi professionali; agenzie turistiche; immobiliari; assicurative; sportelli bancari; uffici postali; laboratori sanitari; servizi; attività per lo spettacolo; il tempo libero; l'istruzione; la pratica sportiva e le attività di culto; attività associative e culturali;
- attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie; di enti pubblici; di istituzioni; di organi decentrati e statali;



- attività espositive, congressuali e fieristiche: attrezzature espositive; attività congressuali e fieristiche in sede propria.

Oltre alle funzione principale sono ammessi:

- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore 150 mq;
- i magazzini ed i depositi purché con SLP non superiore a 200 mq;
- i piccoli laboratori artigianali di servizio a condizione che non producono rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo;
- i servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza;
- le nuove attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq fermo restando che quelle esistenti alla data di adozione del piano sono confermate;
- le attività agricole.

#### Attività espositive, congressuali e fieristiche

Trattasi di attrezzature espositive, attività congressuali e fieristiche in sede propria.

#### Attività pubbliche o di interesse pubblico (D.M. 2/4/68 n. 1444, art.9 L.R.12/2005, Piano dei Servizi):

Comprendono:

- servizi e attrezzature di interesse comune e di interesse religioso: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, centri religiosi, biblioteche, musei, cimiteri, servizi ed attrezzature religiose;
- verde pubblico per parco, gioco e sport;
- parcheggi.

#### Centri di ricerca:

Trattasi di sedi di ricerca superiore, parauniversitaria e universitaria, istituti di ricerca scientifica, tecnologica ed industriali ivi comprese le attività di ricerca e sviluppo, nonché attività di produzione di servizi informatici e connesse alle biotecnologie, alle tecnologie dell'elettronica, della comunicazione e dell'informazione.

#### Attività agricole



Comprende le funzioni legate conduzione del fondo, all'allevamento ed alla silvicoltura e comprende le attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo, gli annessi necessari alla conduzione del fondo e le abitazioni per i conduttori ai sensi della L.R. 12/05.

Sono destinate al mantenimento, alla promozione e allo sviluppo dell'agricoltura.

E' considerata incompatibile con la destinazione di zona l'apertura o l'ampliamento di cave. Le cave abbandonate potranno essere sistemate in base a modalità da concordare con l'Amm.ne Comunale, fatto salvo quanto previsto nel Piano Cave Provinciale.

Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno è soggetta a preventivo titolo abilitativo, salvo che si tratti di normali interventi connessi all'attività agricola e silvicoltura ovvero di terrazzamenti e livellamenti del terreno entrambi contenuti in abbassamenti o innalzamenti inferiori a 0,50 ml., nonché della realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

Gli alberi ad alto fusto esistenti non possono essere abbattuti; è inoltre vietato il taglio di siepi arboree ed arbustive, fatti salvi i diritti dei terzi ed i poteri attribuiti agli altri Organi.

In tutte le aree a destinazione agricola sono vietate le recinzioni dei fondi agricoli e boschivi con la sola eccezione di quelle inerenti allo stretto ambito di pertinenza delle costruzioni. Tali recinzioni possono essere costituite utilizzando essenze arbustive e/o arboree o realizzate in legno o con elementi montanti in ferro o pietra e interposte strutture di chiusura estremamente trasparenti, ovvero con fili in ferro, o staccionate, tali da consentire il passaggio di animali e favorire la biodiversità. Esse non potranno superare comunque l'altezza dal terreno naturale di cm. 200.

Sono sempre consentite le recinzioni temporanee delle aree destinate al pascolo e/o all'allevamento di animali.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

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

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza;
- le attività produttive;
- le attività terziarie;
- le attività commerciali.
- impianti di tipo finalizzato alla produzione di energia rinnovabile ad eccezione di impianti fotovoltaici, solari termici o geotermici.



#### Verde privato:

Area inedificabile priva di capacità edificatoria libera da costruzioni, sistemata in superficie a prato o a giardino di pertinenza degli edifici esistenti. Sono consentite le recinzioni purché possano essere costituite utilizzando essenze arbustive e/o arboree o realizzate in legno o con elementi montanti in ferro o pietra e interposte strutture di chiusura estremamente trasparenti, ovvero con fili in ferro, o staccate, tali da consentire il passaggio di animali e favorire la biodiversità. Esse non potranno superare comunque l'altezza dal terreno naturale di cm. 200.

#### **Attività di servizio alle imprese:**

Comprendono:

- attività commerciali di piccola dimensione;
- attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- uffici privati e pubblici (sportelli bancari, agenzie assicurative...);
- attività artigianali di servizio.

#### **Art.14**

#### **Destinazioni d'uso assimilabili per analogia**

Qualora si presenti la necessità di costruire edifici od organizzare insediamenti con presenza di destinazioni d'uso non specificatamente previste, ma aventi analoghi effetti sul territorio sulla circolazione sulla dotazione dei parcheggi di quelle non vietate, il Responsabile del Procedimento, acquisito il parere della Commissione consiliare Urbanistica e LL.PP. e confortato da un atto d'indirizzo dell'Amministrazione comunale, determinerà le destinazioni d'uso assimilabili per analogia ai sensi dell'art.51 LR 12/2005.

#### **Art.15**

#### **Ciglio strada**

E' la linea limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viarie, veicolari e pedonali, comprese le banchine o altre strutture laterali transitabili, come i marciapiedi, nonché quelle non transitabili, come le strutture di delimitazione, i parapetti, le arginelle, i muri di sostegno ecc., comprese le aree di pertinenza della strada (fossi, cunette, scoli, scarpate).

E' definito come il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle eventuali fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal margine esterno del fosso di guardia o



della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

## Art.16

### Calibro virtuale delle strade esistenti

Al fine di prevedere e garantire un adeguato calibro stradale, mediante la realizzazione di allargamenti e di altre opere di sistemazione (quali gli incroci, i triangoli di visuale libera, le aree di parcheggio ecc.), a ciascuna strada esistente viene attribuito uno specifico calibro virtuale da ripartire simmetricamente rispetto all'asse stradale attuale, secondo la classificazione seguente:

- m. 13,00 strade provinciali (Tipologia A) ripartiti in:
  - m. 9,00 di carreggiata;
  - m. 0,50 di banchina per ciascun ciglio;
  - m. 3,00 di marciapiede (m. 1,50 per lato)
- m. 15,50 (o superiori) strade provinciali (Tipologia Ap) ripartiti almeno in:
  - m. 9,00 di carreggiata;
  - m. 0,50 di banchina per ciascun ciglio;
  - m. 3,00 di marciapiede (m. 1,50 per lato) + pista ciclabile (m. 2,50 su un solo lato) – facoltà.
- m. 9,00 strade comunali e private/uso pubblico (Tipologia B) ripartiti in:
  - m. 6,00 di carreggiata;
  - m. 3,00 di marciapiede (m. 1,50 per lato)

o fatti salvi i minori calibri esistenti, transitoriamente, in attesa dell'attuazione degli specifici progetti pubblici e privati di razionalizzazione dei tracciati e di ampliamento dei calibri;

- m. 3,00 strade vicinali (Tipologia C), e consorziali segnate nella mappa catastale, nonostante gli eventuali minori calibri realmente esistenti in alcuni tratti;
- m. 1,50 sentieri (Tipologia D), di fatto esistenti sul territorio comunale, nonostante gli eventuali minori calibri realmente esistenti in alcuni tratti.

Le singole norme di zona stabiliscono i distacchi degli edifici dai cigli delle strade.

Nel caso che la larghezza reale delle strade preesistenti all'adozione del P.G.T., in talune posizioni del loro tracciato, risulti inferiore al calibro virtuale sopra descritto, i distacchi stabiliti dalle norme di zona, aumentati della metà del corrispondente calibro virtuale, si applicheranno dall'asse stradale, salva ogni differente indicazione degli uffici tecnici preposti, ai fini della salvaguardia dei futuri allineamenti.

In ogni caso sono fatti salvi gli interventi conservativi di fabbricati di epoca precedente all'anno 1920 in



tutto o in parte ricadenti entro i limiti dei distacchi sopra indicati.

Le strade private di uso pubblico e quelle private a fondo cieco aperte al pubblico dovranno essere dotate di adeguata area di manovra da destinare all'inversione di marcia, con diametro minimo di m. 12,00.

Nei casi di comprovata impossibilità di realizzare l'integrale adeguamento alle presenti norme della viabilità privata preesistente all'adozione del P.G.T., saranno consentite deroghe, acquisito il parere conforme e vincolante della Commissione consiliare Urbanistica e LL.PP.



## 6. Regole generali

### Art.17

#### Tutela ambientale

I progetti comportanti trasformazione edilizia e urbanistica devono uniformarsi ai dettami della D.G.R.L. n. 8/2121 del 15 marzo 2006 e in particolare dell'allegato B) "*schede degli elementi costitutivi del paesaggio*", nonché delle "*Linee guida regionali per l'esame paesistico dei progetti*" (B.U.R.L. 21.11.2002, n. 47 - 2° s.s.).

Sono fatti salvi i casi di esclusione esplicitamente indicati. I progetti dovranno, altresì, essere corredati dall'apposita scheda di valutazione paesistica, predisposta dall'Amministrazione comunale e allegata, come parte integrante, alle presenti Regole.

### Art.18

#### Verifica dell'interesse culturale

I privati proprietari di edifici, la cui realizzazione risalgia ad oltre settanta anni (da calcolare a far tempo dalla data del titolo abilitativo previsto alla data del rilascio) prima di procedere all'esecuzione di opere di trasformazione degli stessi, nonché delle inerenti aree di pertinenza, devono chiedere al Comune la verifica della sussistenza dell'interesse culturale (artistico, storico, archeologico, paesaggistico o ambientale).

A tale riguardo, dovrà essere inoltrata specifica domanda corredata da:

- estratto catastale, identificativo della proprietà;
- adeguata documentazione fotografica d'insieme dell'area su cui insistono gli edifici e degli stessi (riprese esterne da più punti di vista);
- dettagliata documentazione fotografica degli edifici (particolari esterni e interni);
- relazione illustrativa (eventuale).

La domanda sarà esaminata dalla Commissione comunale per il Paesaggio che esprimerà un motivato parere, sulla scorta del quale il Responsabile dell'Ufficio Tecnico rilascerà un corretto attestato.

Nel caso di verifica positiva, l'attestato conterrà altresì indicazioni e raccomandazioni, cui attenersi nella predisposizione dei progetti edilizi e nell'esecuzione dei lavori, ad integrazione di quanto disciplinato dalla presente normativa del Piano delle Regole.



Nel caso di verifica negativa, l'attestato si limiterà a certificare tale circostanza.

L'attestato verrà rilasciato entro 30 giorni dalla data di richiesta.

La richiesta di verifica dell'interesse culturale non è necessaria nel caso di opere che non alterano la struttura degli edifici, i caratteri tipologici, distributivi e l'aspetto esteriore degli edifici e delle inerenti aree di pertinenza.

#### **Art.19**

##### **Componente geologica - classi di Fattibilità**

La componente geologica del P.G.T. suddivide il territorio in 4 classi.

È vietato l'utilizzo a scopo edificatorio delle aree classificate 4, salvo mentre quelle classificate 3 potranno essere utilizzate esclusivamente quando sia documentata l'impossibilità a concentrare le volumetrie nelle rimanenti aree classificate 2 e 1, per le quali non sussistono particolari limitazioni.

Per una verifica dettagliata di tali aree si rimanda allo studio geologico allegato al presente P.G.T.

#### **Art.20**

##### **Deroghe alla normativa del Piano dei Servizi o del Piano delle Regole**

Il Permesso di Costruire in deroga potrà essere rilasciato, previa deliberazione consiliare, nel caso di interventi di interesse pubblico o generale, nel rispetto del combinato disposto degli articoli 14 e 7, comma 1, lettera c) del DPR 380/2001.

Le prescrizioni del piano sono derogabili nei casi previsti dall'art. 40 della legge regionale n. 12/05.

#### **Art.21**

##### **Normative tecniche costruttive di dettaglio**

###### **a) – specifiche edilizie**

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica devono inoltre rispettare le prescrizioni tecniche contenute nelle diverse e varie normative di settore, nonché quelle specifiche in materia, ad esempio, di abbattimento delle barriere architettoniche, di contenimento dei consumi energetici, di sicurezza degli ambienti di lavoro, di prevenzione incendi, ecc..

###### **b) – deroghe edilizie**

Nel caso di interventi su edifici esistenti, qualora sia documentata l'impossibilità di rispettare tutte le prescrizioni tecniche, di cui sopra, saranno ammesse deroghe a condizione che le soluzioni tecniche



alternative siano congrue efficaci e certificate da tecnici abilitati; si precisa che nel caso di interventi di nuova edificazione non sono ammesse deroghe edilizie.

Ulteriori deroghe, in materia di igiene pubblica e di regolamento d'igiene dovranno essere ottenute dagli organi competenti; deroghe sulle distanze dei confini e sulle strade, dovranno essere opportunamente documentate ed sottoposte ad approvazione di una commissione tecnica e ratificate in consiglio comunale.

#### c) – acque e sottoservizi

Lo scarico di acque reflue domestiche in fognatura sarà ammesso, senza necessità di alcun tipo di trattamento, nel rispetto del regolamento dell'ente gestore al momento della richiesta, invero lo scarico di acque reflue industriali sarà ammesso purché soddisfatti i valori limite di emissione previsti dalle leggi nazionali e regionali vigenti, le disposizioni degli Enti competenti, il regolamento dell'ente gestore al momento della richiesta, ed il contenuto delle autorizzazioni allo scarico.

Ogni nuovo edificio o intervento sul patrimonio edilizio esistente dovrà essere dotato di allacciamento delle reti di scarico in modo separato, bianche e luride.

Ogni area di nuova espansione o di ristrutturazione urbanistica dovrà essere dotata di reti fognarie separate in conformità a quanto disposto dal regolamento per il programma di tutela delle acque della Regione Lombardia, anche al fine di evitare ripercussioni negative (vedi infiltrazioni di acque parassite) sulle infrastrutture esistenti quali i sistemi di collettamento e depurazione, così come a maggior tutela dell'ambiente, di prevedere, soprattutto negli ambiti di nuova trasformazione, la separazione obbligatoria delle acque bianche dalle acque nere (intese acque bianche anche quelle meteoriche provenienti dalle proprietà degli utenti e raccolte dal dilavamento di strade, piazzali, giardini, cortili, tetti, ecc...), con smaltimento di quest'ultime in diversa destinazione dalla fognatura in ossequio alle disposizioni e regolamenti dei rispettivi Enti competenti.

Altresì anche negli ambiti di riqualificazione, ristrutturazione ecc... dell'esistente, possa essere intrapresa, di caso in caso valutate le specificità dell'intervento, l'azione evidenziata al punto precedente, e considerare lo smaltimento delle acque meteoriche provenienti dalla proprietà dell'utente non in fognatura ma ove possibile, in loco.

L'autorizzazione delle acque bianche in fognatura risulterà pertanto solo in forma residuale e solo dopo aver accertato e documentato accuratamente che tali acque non possano essere smaltite diversamente, rimanendo salvi comunque, le prescrizioni tecniche impartite dalla stessa Società di gestione e previa laminazione delle acque bianche e l'utilizzo delle vasche di accumulo e/o



laminazione al fine di gestire le acque di prima pioggia e seconda pioggia.

d) – aree di parcheggio

Nella scelta delle aree a parcheggio e comunque delle aree di sosta e transito di veicoli a motore per gli insediamenti produttivi a notevole impatto ambientale, si prescrive, l'utilizzo di pavimentazioni il più possibile impermeabili, ovvero proporre soluzioni progettuali, atte ad evitare inquinamento del sottosuolo da particelle pesanti o oleose. Tali situazioni saranno vagliate attentamente in sede di allaccio e autorizzazioni allo scarico, ed approvate dall'ente gestore con particolare attenzione agli ambiti sottoposti a vincolo del Parco del Serio e della Soprintendenza. Ai sensi dell'allegato IV punto 7 lettera B) alla parte seconda del D.Lgs. 152/06 ed ai sensi dell'allegato B punto 7 lettera b5) della L.R. 5/2010, i progetti di realizzazione di parcheggi di uso pubblico con capacità superiore a 500 posti auto sono soggetti a verifica di Valutazione di Impatto Ambientale (parere ARPA in sede di VAS – prot. 7911 DEL 14/12/2016).

Mentre per i parcheggi di tipo residenziale, o pertinenziale si prescrive di proporre soluzioni adeguate a favorire superfici drenanti purché nel rispetto e la corretta delimitazione a norma di legge e Regolamenti, delle aree di tutela assoluta e di rispetto, di pozzi di captazione, sorgenti, e bacini acquiferi. Pertanto qualora esistenti, situazioni a queste collegate sarà opportuno un attento studio idrogeologico delle aree interessate al fine della tutela della risorsa idrica, in considerazione anche dei casi specifici, relativamente alla situazione idrogeologica del territorio (elevata permeabilità del territorio comunale – falde acquifere superficiali) e alla sua condizione antropica.

Si richiama a tal proposito, qualora dagli studi eseguiti per l'occasione in oggetto, emergessero situazioni, in specie per le aree del centro edificato, quali escursioni delle falde acquifere, delle sorgenti e in genere del reticolo idrico interessante il territorio o aree limitrofe, di attenzione specificatamente nei documenti di piano.

I parcheggi di pertinenza delle costruzioni da realizzarsi ai sensi della Legge 122/89 e successive integrazioni e modificazioni sono a tutti gli effetti parcheggi privati. Per essi potrà essere richiesto dal Responsabile del Servizio che il vincolo pertinenziale venga fatto oggetto di atto pubblico registrato e trascritto.

Qualora all'interno delle costruzioni sia previsto l'inserimento di funzioni commerciali o terziario-direzionali i parcheggi relativi ai volumi di tali funzioni, pur rimanendo a tutti gli effetti spazi privati, debbono essere realizzati all'esterno delle recinzioni e devono essere accessibili dalle strade pubbliche. Nel caso in cui si intendano realizzare tali parcheggi all'interno delle recinzioni essi dovranno essere ricavati in superficie e deve essere



comunque garantita l'accessibilità dalle strade pubbliche attraverso accessi non protetti che potranno essere chiusi solo nelle ore notturne.

Agli effetti del calcolo della superficie minima di parcheggio da individuare, ai sensi della Legge 122/89 e s.m.i., nell'ambito delle aree per insediamenti produttivi o commerciali per i quali potrebbe non essere individuato un parametro volumetrico, nel caso in cui le altezze di interpiano siano superiori a ml. 4,00 il volume teorico al quale rapportare il parametro di cui alla Legge 122/89 sarà convenzionalmente determinato moltiplicando la Superficie lorda di pavimento (S.l.p.) per l'altezza teorica massima di ml. 4,00. Nel caso di altezze di interpiano inferiori il volume sarà valutato moltiplicando la S.l.p. per l'altezza reale di interpiano.

Nei parcheggi di proprietà privata ma di uso pubblico la segnaletica, la manutenzione e la pulizia fanno carico al privato.

e) – specifiche sul colore delle facciate degli edifici;

Per gli edifici soggetti a vincolo ai sensi del D.Lgs. 42/2004 è ribadita la preminenza dell'esercizio da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici, mentre per gli edifici soggetti a vincolo ai sensi della Legge del 28/02/2000 n. 11 – Nuove disposizioni in materia di aree regionali protette la preminenza è ribadita al Parco del Serio.

Ne consegue che in ogni scelta relativa ai colori e alle tipologie da utilizzare all'interno degli interventi di cui sopra, deve obbligatoriamente essere valutata presso gli enti preposti.

Per gli edifici esclusi dal vincolo e appartamenti alle porzioni di territorio sottoposto direttamente alla disciplina definita dalle seguenti norme, si intende

E' obbligatorio il parere espresso dall'Ufficio Tecnico comunale e/o eventualmente da un esperto del colore (nominato dall'Amministrazione Comunale).

f) – specifiche sulle aree di mitigazione e di biodiversità di fasce di rispetto e sensibilità stradale;

Le aree soggette a fasce di rispetto stradale non sono soggette ad edificazione ed è prescritta la tenuta delle aree a verde. Le aree di sensibilità stradale evidenziano situazioni di utilità circa la piantumazione arborea e di essenze autoctone atte a formare una mitigazione ambientale e favorire la biodiversità del paesaggio soprattutto sulle aree individuate come coni di collegamento naturale della biodiversità, nonché a mitigare l'effetto della barriera acustica verso l'edificato.

Le aree edificabili, pur non oggetto di trasformazione urbanistica, possono essere computate ai fini del calcolo della S.l.p. del lotto.



g) – recinzioni:

– Carattere residenziale:

E' consentito eseguire recinzioni in tutte le zone omogenee esistenti e di completamento a carattere residenziale.

Le recinzioni nel territorio comunale non possono superare l'altezza massima di m 1,70 e devono essere trasparenti per almeno m 1,20 nella loro parte terminale.

Nelle zone sottoposte all'obbligo di piani attuativi la tipologia delle recinzioni sarà determinata dalle norme di attuazione specifiche dei piani attuativi stessi, ferme restando le altezze massime citate precedentemente.

Con vincolo di non indennizzabilità dell'opera sono ammesse le recinzioni poste ad una distanza non minore di 1/3 della profondità della fascia di rispetto, fatto salvo allineamenti preesistenti.

– Carattere produttivo:

Nelle zone destinate ad insediamenti produttivi sono ammesse recinzioni in muratura o in rete metallica aventi altezza massima di m 2,00, purché non si affaccino su spazi pubblici o di uso pubblico, in tal caso la recinzione dovrà avere caratteristiche di trasparenza.

Nelle zone sottoposte all'obbligo di piani attuativi la tipologia delle recinzioni sarà determinata dalle norme di attuazione specifiche dei piani attuativi stessi, ferme restando le altezze massime citate precedentemente.

Con vincolo di non indennizzabilità dell'opera sono ammesse le recinzioni poste ad una distanza non minore di 1/3 della profondità della fascia di rispetto, fatto salvo allineamenti preesistenti.

h) – gas Radon

Al fine di salvaguardare la salubrità e la sicurezza negli ambienti di vita e di salvaguardare la popolazione dall'effetto del "radon indoor" per edifici di nuova costruzione e qualsiasi altro intervento sul patrimonio edilizio esistente è obbligatorio prevedere soluzioni costruttive atte a prevenire l'esposizione da gas Radon eliminando o riducendo la stessa entro limiti previsti per legge (linee guida decreto R.L. n°12.678 del 21/12/2011) con sistemi tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al radon.

La verifica di efficacia delle misure adottate andrà effettuata mediante determinazioni di concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei locali.

Di seguito si elencano alcuni accorgimenti ritenuti più efficaci, da applicare singolarmente o in combinazione tra loro:



- ventilazione naturale tramite vespaio aerato;
- ventilazione meccanica controllata;
- depressurizzazione del vespaio o delle fondazioni;
- drenaggio delle fondazioni per l'allontanamento dell'eventuale gas presente nel terreno;
- sigillatura delle fonometrie per il passaggio di impianti, scarichi e canalizzazioni.

Si sottolinea inoltre che la presenza di collegamento (scale) in una stessa unità immobiliare fra seminterrato e piani superiori, può convogliare gas radon, di norma presente in maggiori concentrazioni nel seminterrato, verso i piani superiori. Infine nei locali di abitazione e particolarmente nelle zone notte, dovrebbe essere evitato l'uso di materiali costruttivi e di finitura contenenti significative concentrazioni di radionuclidi naturali, quali i tufi, graniti, le sieniti, i basalti, le pozzolane, i cementi contenenti polveri o scorie di altoforno.



## 7. Indici e parametri

### Indici urbanistici e edilizi

Per indici urbanistici ed edilizi si intendono i massimi valori ammessi dal P.G.T. per specifici rapporti fra parametri urbanistici ed edilizi relativi all'edificazione nelle diverse zone.

#### Art.22

**E.f. Indice di edificabilità fondiaria** (mq./mq.) - esprime il rapporto fra superficie fondiaria e superficie edificabile.

#### Art.23

**E.f.e. indice di densità fondiaria esistente** (mq/mq) - esprime il rapporto fra superficie fondiaria e superficie esistente.

#### Art.24

**R.c. rapporto di copertura** (S.c./S.f.) (%) - esprime il rapporto massimo ammissibile espresso in percentuale della superficie coperta di tutti i fabbricati fuori terra rispetto alla superficie fondiaria.

#### Art.25

**I.p. indice di permeabilità** (S.p./S.f.) (%) - esprime il rapporto massimo ammissibile espresso in percentuale tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria.

### Parametri urbanistici ed edilizi

#### Art.26

**S.t. superficie territoriale** - si riferisce ad un'area, compresa in una determinata zona territoriale e di proprietà degli interventori, la cui edificazione è subordinata all'approvazione di un preventivo Piano attuativo o al conseguimento di un titolo abilitativo in genere.

È misurata al netto delle aree:

- destinate alla viabilità specificatamente prevista dal P.G.T.;
- destinate a Servizi pubblici o di interesse pubblico, come specificatamente individuate dal P.G.T..



#### Art.27

**S.f. superficie fondiaria** - si riferisce ad un'area, compresa in una determinata zona territoriale e di proprietà degli interventori, la cui edificazione è subordinata a intervento diretto, previo conseguimento di idoneo titolo abilitativo o altro titolo abilitativo in genere; coincide, in pratica con il lotto edificato o edificabile

È misurata al netto delle aree:

- destinate alla viabilità prevista dal P.G.T.;
- relative alle strade eventualmente esistenti, pubbliche o private, e destinate al pubblico transito.

È misurata al lordo delle aree:

- relative alla viabilità interna e privata di distribuzione e fruizione dei lotti;
- destinate a parcheggio privato di pertinenza degli insediamenti esistenti o in progetto;
- necessarie per l'adeguamento del calibro stradale esistente.

#### Art.28

**S.1. superficie per opere di urbanizzazione primaria** - si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere:

- a) strade e piazze a servizio degli insediamenti;
- b) strade pedonali;
- c) spazi di sosta e parcheggio pubblico;
- d) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica comprese le cabine secondarie di trasformazione, del gas, del telefono;
- e) pubblica illuminazione;
- f) spazi di verde attrezzato.

#### Art.29

**S.2. superficie per opere di urbanizzazione secondaria** - si riferisce alle aree destinate alle seguenti opere:

- a) asili nido;
- b) scuole materne;
- c) scuole dell'obbligo (elementari e medie inferiori);



- d) attrezzature collettive e civiche, quali ad esempio: centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali;
- e) attrezzature collettive religiose;
- f) spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;
- g) spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi;
- h) mercati di quartiere.

### Art.30

**S.I.p. superficie lorda pavimento** - rappresenta la somma delle superfici lorde di ciascun piano dell'edificio, al lordo di tutte le murature interne e perimetrali, degli elementi verticali (inclusi elementi aggettanti o "bow window"), dei vani ascensori, dei cavedii per impianti tecnici, dei piani seminterrati nonché del sottotetto qualora abitabili secondo le disposizioni del "Regolamento di Igiene".

Dal computo della S.I.p. sono esclusi:

- i piani interrati fino ad un'altezza interna massima inferiore a 2,60 ml.;
- i seminterrati, emergenti al massimo 1,50 ml. dall'estradosso del primo solaio fuori terra e comunque con un'altezza massima interna inferiore a 2,60 ml;
- le autorimesse, interrate o seminterrate, al servizio e pertinenza di edifici esistenti o in progetto fino ad un'altezza massima di 2,60 ml, purché non fuoriescano più di 1,00 mt. da terra, compreso il manto di copertura di qualsiasi genere, esse sono escluse anche dalla distanza dai confini. Inoltre saranno escluse dalla S.I.p per il 50% quelle autorimesse anche se completamente fuori terra aventi una altezza massima di ml. 2,40 e purché rientrino nel parametro della superficie coperta, esse dovranno rispettare le norme dai confini, ovvero in aderenza o a distanza prescritta di zona.

L'eventuale trasformazione di destinazione d'uso delle autorimesse, aventi altezza massima interna superiore a 2,40 ml., comporterà aumento della S.I.p., anche se la modifica è posta in essere senza esecuzione di opere edilizie;

- i sottotetti con altezza media ponderale inferiore a m 2.40 (volume/superficie) – vedasi art. 41;
- i balconi sino a 2,50 di profondità, i ballatoi di accesso, le logge chiuse su tre lati e rientranti al massimo 2,50 ml.
- le logge e i porticati pubblici e di uso pubblico, nonché i porticati privati aperti almeno su due lati



- se non superano il 20% della S.I.p. fermo restando che la parte eccedente sarà conteggiata;
- i volumi tecnici emergenti dalla copertura del tetto o posti in locali interrati o seminterrati (l'extracorsa degli ascensori, le scale di accesso alla copertura, i locali strettamente necessari per impianti, i serbatoi, i vasi di espansione o le canne fumarie) ovvero tutti quei locali tecnici non utilizzabili, in quanto contenenti macchinari e impiantistica che occupi fisicamente lo spazio;
  - le scale ed eventuali altri dispositivi di salita con superficie fino a 18 mq, ogni vano scala;
  - i soppalchi aperti Ai sensi del R.L.I.;
  - le cabine elettriche.

#### Art.31

**S.c. superficie coperta** - esprime l'area derivante dalla proiezione orizzontale di tutto l'edificio, compresi gli aggetti chiusi e i portici, ma al netto di gronde, balconi e pensiline fino ad uno sbalzo di m. 2,50 del filo esterno del muro perimetrale.

#### Art.32

**S.p. superficie permeabile** - esprime la parte di superficie permeabile naturalmente (giardino, prato, sterrato ecc.) in modo profondo, non occupata da edifici, coperture, aggetti e balconi oltre i m. 2,50, pavimentazioni non drenanti e costruzioni sotterranee, relativa alla S.f. di ciascuna zona; tale superficie, permeabile all'acqua piovana, non deve peraltro configurarsi come superficie perdente di qualsiasi scarico diretto o indiretto proveniente dalle attività produttive.

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

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

Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalentemente 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 depositi, 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 più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

Nei casi di:

- a) interventi di recupero;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi; i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere.

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

#### Art.33

**V. volume del fabbricato** - esprime la somma dei prodotti della S.l.p. dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile; qualora il solaio sia inclinato viene conteggiata l'altezza media di ogni falda.

#### Art.34

**P.I. piani Attuativi** e gli atti di pianificazione o di edilizia negoziata in genere sono pertinenti disposizioni del Regolamento Edilizio, devono prevedere:

- la viabilità principale e secondaria interessante l'intero Piano Attuativo o comparto interessato deve prevedere i necessari collegamenti con la rete stradale esistente;
- le masse, le altezze e le principali caratteristiche architettoniche delle costruzioni, le distanze dai confini, dalle strade e dalle costruzioni esistenti o di progetto;
- gli spazi da destinare ad opere od impianti di interesse pubblico;
- gli edifici destinati alla demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o ristrutturazione;
- le suddivisioni in lotti fabbricabili secondo la tipologia fissata nel Piano con indicati per ognuno i relativi parametri edilizi;
- gli elenchi catastali delle proprietà, sia delle aree sia delle singole unità immobiliari degli edifici esistenti;
- le destinazioni d'uso in atto e quelle previste dal Piano;
- i tempi e le modalità di esecuzione del Piano stesso.



Per le aree comprese nei comparti soggetti a pianificazione attuativa sono applicabili le disposizioni di cui all'art. 28 L. 1150/1942 e dell'art. 12 comma 4 L.R. 12/2005.

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade, gli slarghi, i percorsi veicolari, pedonali e ciclabili d'uso pubblico al servizio degli insediamenti comprese le aiuole e gli spazi verdi di stretta pertinenza;
- i parcheggi;
- le reti, le aree e gli impianti tecnici per la raccolta ed il trattamento delle acque reflue, per l'approvvigionamento idrico, per la distribuzione dell'energia elettrica, per la distribuzione del gas metano, per le telecomunicazioni, per l'illuminazione stradale, per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti. Non sono considerate urbanizzazioni primarie le opere necessarie all'allacciamento ai pubblici servizi.

Opere di urbanizzazione secondaria

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- i servizi per l'istruzione di base;
- le attrezzature di interesse comune (amministrative, sociali, sanitarie, culturali, religiose, ricreative, ecc.);
- le piazze e gli spazi scoperti di uso pubblico verdi e/o pavimentati e/o attrezzati;
- gli impianti sportivi.



## **8. Interventi di trasformazione edilizia e urbanistica regole valide per tutto il territorio comunale**

### **Art.35**

#### **Opere di urbanizzazione primaria**

Sono possibili in qualunque parte del "Tessuto urbano consolidato e agricolo".

### **Art.36**

#### **Opere di urbanizzazione secondaria**

Sono possibili in qualunque parte del "Tessuto urbano consolidato e agricolo".

### **Art.37**

#### **Servizi pubblici o attrezzature private di interesse generale**

Tali Servizi devono essere realizzati nelle "Aree destinate ai Servizi pubblici o alle attrezzature private di interesse generale", nonché in qualunque parte del "Tessuto urbano consolidato".

Qualora vengano realizzati da soggetti privati, questi dovranno sottoscrivere una convenzione con il Comune che disciplini le modalità i tempi di realizzazione e gestione, nonché le garanzie al mantenimento nel tempo della destinazione d'uso.

### **Art.38**

#### **Impianti per la radiotelecomunicazione e telefonia cellulare**

E' consentita l'installazione di Stazioni Radio Base (SRB) sia per telefonia mobile che per radiotelecomunicazioni esclusivamente in aree di proprietà comunale o su aree rese disponibili dall'amministrazione comunale, dietro apposita concessione onerosa.

Le tipologie di supporto degli impianti dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a) per i supporti collocati su edifici è ammessa un'altezza non superiore a 6,00 metri (ovvero l'altezza specificatamente indicata), con il centro dell'antenna a quota non inferiore a cinque metri dalla copertura e aggetti dal sostegno non superiori a metri 0,5;
- b) per i supporti collocati a terra sono ammessi sostegni con base di superficie non superiori a 0,5 metri quadrati e altezza fino a venticinque metri (ovvero l'altezza specificatamente indicata) e aggetti dal sostegno di metri 0,5;
- c) per le costruzioni esistenti non destinate alla permanenza di persone ovvero per gli impianti di



altro tipo o volumi tecnici esistenti, da utilizzarsi come supporto per gli impianti, non sono poste limitazioni esclusi gli aggetti non superiori a 0,5 metri.

Al fine di rendere compatibile l'inserimento dell'impianto nel sito localizzato, ogni intervento dovrà essere progettato al fine di minimizzare l'esposizione della popolazione e l'impatto urbanistico, paesaggistico ed ambientale.

In tal senso l'impianto dovrà essere posizionato preferibilmente presso reti o impianti tecnici e infrastrutturali, ovvero potrà essere schermato da idonee sistemazioni arboree o integrato in impianti plurifunzionali (illuminazione e /o arredo stradale, sistemazioni vegetazionali, ecc.).

Laddove l'impianto sia localizzato all'interno di rotonde stradali, allo scopo di ridurre l'impatto ambientale e non diminuire il campo visivo ai fini della sicurezza stradale, gli impianti e locali tecnici di servizio alla S.R.B. (stazione radio base).

Le recinzioni degli impianti dovranno essere realizzate preferibilmente in metallo e per quanto possibile omogeneizzarsi a quelle presenti nell'immediate vicinanze, in ogni modo non sono ammesse recinzioni in pali e reti tipo plastificato e/o similari, ed avere un'altezza di consentire l'antintrusione.

#### **Art.39**

##### **Edifici esistenti**

Gli edifici esistenti possono essere ampliati nei limiti indicati nelle varie zone territoriali.

L'ampliamento deve rispettare le norme sulle distanze (dai confini, tra i fabbricati, tra pareti finestrate, dal ciglio strada) e sull'altezza dei fabbricati prescritte per le nuove costruzioni.

Sono ammesse deroghe esclusivamente ai rapporti di copertura e di superficie permeabile, in caso di motivata e documentata impossibilità al loro rispetto, nonché all'altezza dei fabbricati esclusivamente nel caso contemplato dalla Regola "Recupero sottotetti a fini abitativi".

Ai fini del rispetto della presente regola, si considerano esistenti gli edifici ultimati, e per i quali sia stata conseguita la licenza d'uso (abitabilità o agibilità), entro il 1° ottobre 2005, data di avvio delle procedure finalizzate alla predisposizione del P.G.T.

#### **Art.40**

##### **Impianti per la produzione di energie rinnovabili**

E' fatto divieto, la realizzazione di impianti di tipo produttivo finalizzato alla produzione di energia rinnovabile, di qualsiasi genere, ad eccezione di impianti fotovoltaici, solari termici o geotermici (fatti salvi quegli impianti per la quantità di produzione di energia necessaria per l'immobile), all'interno



dell'ambito dell'area del Perimetro del Centro Abitato, e nel raggio di almeno 200 ml di qualsiasi edificio a destinazione residenziale.

#### Art.41

##### **Recupero sottotetti a fini abitativi**

Limitatamente agli edifici tipologicamente definibili "a schiera", "isolati" e "condomini", con non più di due piani fuori terra, è possibile innalzare il tetto esistente (mantenendone il profilo e le linee caratteristiche originali) di quel tanto che serve a recuperare l'altezza media ponderale di m. 2,40 (volume/superficie) al fine di trasformare il sottotetto ad uso abitativo.

La porzione di edificio in sopraelevazione dovrà rispettare le norme sulle distanze (dai confini, tra i fabbricati, tra pareti finestrate, dal ciglio strada) prescritte per le nuove costruzioni.

#### Art.42

##### **Allineamenti**

Si confermano gli allineamenti esistenti, fatta salva la possibilità, nel caso di demolizioni e ricostruzioni, di modificarli con l'assenso del Comune, per il perseguimento di un interesse pubblico, quale ad esempio l'allargamento stradale e/o l'adeguamento alla cortina edilizia esistente, ecc.

#### Art.43

##### **Indici e parametri**

Si confermano, in termini di volumetria superfici ecc., gli indici e parametri che caratterizzano la consistenza degli edifici esistenti purché legittimati da qualsiasi provvedimento abilitativo.

Qualora la volumetria o la superficie lorda di pavimento esistente fosse inferiore a quella teoricamente edificabile, con l'applicazione degli indici ammessi per le costruzioni nelle aree libere e soggette a intervento diretto, è ammesso l'ampliamento a saturazione degli indici stessi.

Inoltre, sono ammessi, fatto salvo quanto disposto dalla disciplina delle singole zone territoriali, ulteriori ampliamenti:

- a) sino ad un aumento del 10% della capacità edificatoria, degli edifici a destinazione residenziale integrata (Volume Perequativo), purché contenuta nella volumetria massima di 8.000,00 mc disponibile;
- b) connessi alla trasformazione dei sottotetti a destinazione abitativa;
- c) finalizzati a realizzare spazi da destinare ad autorimesse pertinenziali interrato;



d) connessi a interventi assentibili in deroga al Piano delle Regole.

Gli ampliamenti di cui alle lettere a) - b) sono tra loro alternativi e non cumulabili.

#### Art.44

##### **Volume perequativo**

Nelle aree definite, è inoltre permesso, dove la normativa lo consente, l'ampliamento pari al 10% della capacità edificatoria del lotto (Volume effettivo o della S.I.p. trasformata parificata), sia essa già realizzata che da realizzarsi, previo accordo con l'amministrazione comunale, attraverso l'acquisto del volume perequativo, purché contenuta nella volumetria massima di 8.000,00 mc disponibile.

Il costo al mq di S.I.p. edificabile di volume perequativo, sarà determinato da un atto del Consiglio o Giunta Comunale calcolato in base all'andamento del mercato immobiliare e sulla scorta dei valori reperibili dall'ISTAT, o dall'osservatorio Immobiliare, tale costo verrà applicato ad ogni singola specifica richiesta edilizia, tale operazione verrà registrata con atto di asservimento all'area di pertinenza all'edificio oggetto del progetto e debitamente registrato e sottoscritto.

Eventuali modifiche delle procedure di acquisizione della quota volumetrica di natura perequativa e del rispettivo costo saranno modificabili attraverso deliberazione del Consiglio Comunale o Giunta Comunale.

È vietato il trasferimento tra i lotti del volume perequativo.

#### Art.45

##### **Distanze dai confini**

Quelle esistenti, oppure minimo m. 5,00 derogabili con convenzione di confine.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate:

- nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche;
- nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti nelle zona.

Le distanze sono da applicarsi anche in caso di soprizzo

Per i soli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme è ammessa la deroga fino a cm 20 dalle distanze minime al solo scopo di migliorare l'isolamento termico del fabbricato tramite l'applicazione di isolamento a cappotto o di altro sistema di isolamento che determini l'incremento dello spessore della muratura.

Nel caso di nuove costruzioni realizzate a confine la distanza della parete a confine, rispetto ad eventuali pareti contrapposte di edifici presenti sul lotto confinante, deve rispettare i minimi previsti dalle norme di P.G.T. solo nel caso in cui la parete contrapposta sia finestrata.



In tutti i casi dovrà comunque essere presentato un atto di accordo con il confinante.

Le autorimesse interrate potranno essere realizzate fino al confine verso strada pubblica comunale ed all'interno delle eventuali fasce di rispetto previste dal P.G.T., nei casi previsti dalla legge 122/99 in tal caso dovrà comunque essere prevista una soletta di copertura con portata idonea per l'eventuale utilizzazione a funzioni stradali, alle quali resta comunque subordinato l'uso del soprassuolo e specifico vincolo di non indennizzabilità in caso di esproprio per le nuove opere tramite perizia giurata.

Fatte salve tutte le previsioni urbanistiche che facciano riferimento ad eventuali specifiche nelle normativa di piano per l'argomento in parola, i locali seminterrati ammessi dal P.G.T. dovranno mantenere la distanza minima di ml. 5.00 dal confine di proprietà, salvo diverso accordo scritto con il confinante, mentre i locali interrati potranno andare a confine e sulla copertura dovrà essere previsto uno strato di terreno vegetale di congruo spessore.

#### **Art.46**

##### **Distanze tra fabbricati**

Quelle esistenti, oppure pari all'altezza definita nelle varie zone urbanistiche-

Per distacco tra costruzioni s'intende la distanza minima che deve comunque intercorrere tra fronti di costruzione antistanti (anche se ciechi) ed è pari a quella esistente oppure pari all'altezza definita dal P.d.R.

Esso viene espresso in metri (m) e, salvo specifiche prescrizioni di zona, non può essere comunque inferiore a m 10,00 o a m 5,0 nel caso una delle costruzioni sia stato oggetto di richiesta di condono edilizio di cui alle leggi 28/2/85 n°47, 23/12/94 n° 724, 24/11/2003 n° 326 e abbia altezza non superiore a m 5,0.

Gli edifici possono considerarsi "collegati" ed in quanto tali essere esenti dal rispetto delle distanze tra fabbricati quando su ogni livello siano uniti da corpi volumetrici che occupino non meno del 10% delle superfici dei fronti collegati.

L'obbligo di rispetto delle sopraindicate distanze non si applica tra i manufatti non conteggiabili nella S.l.p.

#### **Art.47**

##### **Distanze tra pareti finestrate**

La distanza minima fra i fabbricati fuori terra, anche quando almeno una delle pareti antistanti sia finestrata, è quella esistente oppure è pari all'altezza della facciata del fabbricato più alto con un minimo di m 10,00.



## Art.48

### Distanze dal ciglio strada

Quelle esistenti, oppure minimo m. 5,00 salvo maggiori distanze previste dal Codice della strada o prescritte dal piano derogabili con convenzione per particolari e motivate situazioni

Le aree soggette a fasce di rispetto stradale non sono soggette ad edificazione ed è prescritta la tenuta delle aree a verde. Le aree di sensibilità stradale evidenziano situazioni di utilità circa la piantumazione arborea e di essenze autoctone atte a formare una mitigazione ambientale e favorire la biodiversità del paesaggio soprattutto sulle aree individuate come coni di collegamento naturale della biodiversità, nonché a mitigare l'effetto della barriera acustica verso l'edificato.

Nelle aree comprese nelle fasce di rispetto sia allo interno che allo esterno dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.G.T. non è consentita alcuna nuova edificazione né ampliamenti o ricostruzioni, né entro né fuori terra, ad esclusioni di:

- cabine di distribuzione elettrica;
- recinzioni;
- le canalizzazioni dei vari servizi a rete, sempre comunque nel rispetto delle norme vigenti al riguardo;
- le sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni laterali nella strada;
- parcheggi scoperti;
- le destinazioni superficiali pubbliche o di uso pubblico indicate dal P.G.T. o riconosciute necessarie per la urbanizzazione primaria e secondaria anche relative alla edificazione che si sviluppa fuori dalla fascia di rispetto stradale.

Le fasce di rispetto stradale dovranno essere prevalentemente alberate.

Le distanze sono da applicarsi anche in caso di sopralzo

Per i soli edifici esistenti alla data di adozione delle presenti norme è ammessa la deroga fino a cm 20 dalle distanze minime al solo scopo di migliorare l'isolamento termico del fabbricato tramite l'applicazione di isolamento a cappotto o di altro sistema di isolamento che determini l'incremento dello spessore della muratura.

## Art. 49

### Serre:

In tutte le zone residenziali, con esclusione della zona a R01a ed R01b, è possibile la realizzazione di serre ad uso familiare con i seguenti parametri:



- superficie massima complessiva di mq 20,00
- distanza minima dai fabbricati esistenti 2,50 m
- distanza minima dai confini di altra proprietà 2,50 m
- altezza massima di 2,00 m.

Tali serre dovranno sorgere sul terreno di pertinenza dell'abitazione.

La struttura dovrà avere almeno tre pareti oltre alla copertura dovranno essere in materiale traslucido.

La costruzione di tali serre familiari non rientra nel computo dei rapporti planivolumetrici e non è subordinata al rilascio di titoli abilitativi.

Nelle zone agricole le serre dovranno comunque essere realizzate in modo da garantire il corretto deflusso delle acque

#### **Art.50**

##### **Pergolati:**

E' consentita in tutte le zone residenziali, ad esclusione delle zona R01 a ed R01b, previa richiesta/presentazione del titolo abilitativo, la realizzazione di pergolati senza copertura, con tralicciatura di sostegno alle eventuali essenze arboree vegetali e loro eventuale protezione purchè tali da permettere il passaggio della luce.

Con i seguenti parametri:

- dimensione massima di 25,00 mq calcolata ai piedritti
- altezza interna massima di 2,70 m salvo sovrastrutture di carattere meramente decorativo.
- distanza minima dai confini di 3,00 m. ovvero minore o a confine previo accordo con il vicinante
- distanza dalle strade di 3,00 m

Tali costruzioni non potranno superare il 10% della superficie scoperta del lotto. Sono comunque esclusi tamponamenti laterali di qualsiasi tipo che superino complessivamente 1/2 dello sviluppo lineare del perimetro dei manufatti.

#### **Art.51**

##### **Gazebi**

E' consentita in tutte le zone residenziali ed a verde privato, ad esclusione della zona R01a ed R01b, previa richiesta di titolo abilitativo, la realizzazione di gazebo con i seguenti parametri:

- superficie massima di 12,00 mq
- altezza interna massima di 2,70 m



- distanza minima dai confini 3,00 m ovvero minore o a confine previo accordo con il vicinante
- distanza dalle strade di 3,00 m
- aperti su quattro lati e staccati da corpo di fabbrica principale almeno 1,00 m.

Tali manufatti potranno avere copertura fissa, mentre le pareti verticali di sostegno dovranno essere in legno o in ferro. Sono comunque esclusi tamponamenti laterali di qualsiasi tipo che superino complessivamente 1/2 dello sviluppo lineare del perimetro dei manufatti.

#### Art.52

##### **Piscine:**

E' consentita in tutte le zone residenziali, ad esclusione della zona R1a ed R1b, previa richiesta/presentazione del titolo abilitativo e consenso scritto da parte del vicino se a confine, la realizzazione di piscine intesa come vasca artificiale, sotto il livello di piano o con altezza massima fuori terra di 1,50 m, convenientemente mitigata, riempibile d'acqua ed adibita al nuoto o altre attività acquatiche. Non sono considerati piscine gli elementi decorativi con acqua per giardinaggio o tipologie stagionali da appoggio non in muratura.

Con i seguenti parametri:

- distanza minima dai confini 1,50 m, ovvero minore o a confine previo accordo con il vicinante
- distanza minima dalle strade di 1,50 m;
- se realizzata a confine, o a distanza inferiore a 1,50 m, la profondità massima dovrà essere 1,50 m;
- se realizzata a più di 1,50 m la profondità massima consentita sarà pari alla distanza del manufatto dal confine.

#### Art.53

##### **Artefatti vari:**

E' consentita in tutte le zone residenziali ad esclusione delle zone R01a ed R01b, previa richiesta di autorizzazione, la realizzazione di artefatti vari che dovranno avere i seguenti parametri:

- superficie massima 6,00 mq;
- altezza massima 1,80 m.

Tali artefatti potranno essere realizzati senza vincolo di sagoma. Questi artefatti non vengono considerati costruzioni.



I barbeques non potranno essere realizzati a confine e dovranno distare da questo almeno ml. 3,00.

I depositi attrezzi "a casetta" per giardini potranno essere realizzati esclusivamente in legno, dovranno avere una distanza minima dai confini pari a ml. 3.00 salvo convenzionamento con la proprietà finitima e dovranno avere una superficie massima di mq. 7.50 e altezza non superiore a ml. 2,30.

La copertura di tali depositi dovrà essere realizzata con tipologia a una o due falde.

Il manto di copertura dovrà essere in legno trattato, in tegole o altri materiali di colore marrone o verde e non riflettente.

L'altezza massima prevista sarà misurata dal piano di spiccato alla media dell'intradosso di copertura interno (non considerando eventuali controsoffitti). Le gronde non potranno avere uno sbalzo superiore a 50 cm.

I manufatti di cui al presente articolo potranno essere realizzati solo previa Denuncia di Inizio Attività o su richiesta di Permesso di Costruire.

I manufatti di cui al presente articolo non sono soggetti a contributo e non hanno rilevanza ai fini volumetrici e del rapporto di copertura. In ogni lotto potrà essere realizzato un solo manufatto per ogni tipologia.

Non è ammessa in alcuna zona la collocazione di baracche, tettoie e simili anche se di carattere provvisorio fatta eccezione per le baracche di cantiere. Queste dovranno essere rimosse entro tre mesi dalla ultimazione dei lavori e comunque prima del rilascio del certificato di agibilità.



## 9) Il tessuto urbano consolidato

### Ambito a prevalente destinazione residenziale

#### Nuclei di antica formazione

- **R01a** - Agglomerato di elevato pregio architettonico
- **R01b** - Agglomerato di pregio architettonico
- **R01c** - Complesso rurale di pregio architettonico
- **R01d** - Complesso rurale

#### Tessuto residenziale integrato

- **R02** - Tessuto residenziale integrato - Lotti già edificati e Lotti liberi
- **R03** - Tessuto residenziale integrato soggetto a P.A.

### Ambito a prevalente destinazione produttiva

#### Tessuto produttivo integrato

- **P01** - Tessuto produttivo integrato - Lotti già edificati e Lotti liberi
- **P02** - Tessuto produttivo integrato soggetto a P.A.
- **P03** - Area per attività di cava

## 9a) Regole specifiche per le singole zone R del tessuto urbano consolidato

### Art.54

#### **R01 - Nuclei di antica formazione**

Il presente piano individua il perimetro degli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o agglomerati urbani stessi.

Questi ambiti corrispondono a parti del territorio relative ad insediamenti storici e che risultano edificate con sostanziale continuità nella cartografia I.G.M. di primo impianto.

Gli interventi relativi a tali ambiti dovranno tendere alla valorizzazione e salvaguardia delle caratteristiche tipologiche ambientali artistiche e monumentali.

Sono quindi ammesse le opere strettamente necessarie e funzionali alle trasformazioni e agli ampliamenti ammessi, sempre che rispettose dei valori sopra richiamati.



Per gli interventi in questi ambiti sarà obbligatorio il parere della Commissione paesaggio.

Sono ammesse le recinzioni come descritte per la residenza, su approvazione della commissione del paesaggio o dall'esperto nominato dall'Amministrazione Comunale.

#### **Art.55**

##### **R01a - "Agglomerato di elevato pregio architettonico"**

Sono ammessi interventi di sistemazione superficiale compatibili con la salvaguardia e la tutela delle stesse.

In ogni caso è vietata la ristrutturazione edilizia se comportante la demolizione e ricostruzione con modifiche planivolumetriche o di sedime o tali da alterare e snaturare le caratteristiche tipologiche esistenti.

Le superfetazioni andranno eliminate.

Il restauro, il risanamento e le trasformazioni prevedranno la demolizione di elementi in contrasto non accettabile con l'ambiente, aggiunti in epoca recente e che siano altresì privi di valore storico, artistico, ambientale e documentario.

Per la normativa specifica si rimanda alle "Schede edifici di pregio architettonico".

Sono ammesse le recinzioni come descritte per la residenza, su approvazione della commissione del paesaggio o dall'esperto nominato dall'Amministrazione Comunale.

#### **Art.56**

##### **R01b - "Agglomerato di pregio architettonico interni al Parco del Serio"**

Sono ammessi interventi di sistemazione compatibili con la salvaguardia e la tutela delle stesse.

Per la normativa di dettaglio si rimanda alle specifiche norme del Piano di settore per i beni isolati ex art. 24 N.T.A. del P.T.P.

- Beni isolati di valore storico, artistico e ambientale e altri. Si rimanda alla specifica degli edifici indicati con opportuno segno grafico sulla apposita tavola allegata al presente.

La destinazione d'uso principale di tale zone, indipendentemente da quella attuale, è quella residenziale, comprese tutte le destinazioni d'uso complementari da essa ammesse e quella agricola.

Sono ammesse le recinzioni come descritte per le attività agricole, su approvazione della commissione del paesaggio o dall'esperto nominato dall'Amministrazione Comunale.

#### **Art.57**



### **R01c/d- “Complesso rurale di pregio ambientale” e “Complesso rurale”**

Sono ammessi, oltre gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo degli edifici storico – artistici e di pregio-ambientale, (indicati in cartografia con apposito segno grafico) nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie, nonché la trasformazione con finalità di conservazione e di recupero degli altri edifici e dell'esistente tessuto urbanistico - edilizio anche mediante interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica ovvero di ricostruzione.

Le trasformazioni compatibili avverranno senza incrementi di densità di zona e fondiaria e di altezza, computate senza tener conto delle soprastrutture di epoche recenti e prive di valore storico artistico o ambientale.

Si rimanda alla normativa specifica degli edifici indicati con opportuno segno grafico sulla Tav.01 P.d.R. Progetto.

### Trasformazioni d'uso

E' consentita la modifica di destinazione d'uso da agricola a residenziale integrato.

Il piano terra degli edifici, fatta salva l'inerente dotazione di parcheggi per gli utenti, potrà essere trasformato in servizi e attività economiche compatibili con la residenza, quali ad esempio:

- commercio di vicinato;
- artigianato di servizio.

Non sono ammesse trasformazioni in destinazioni d'uso:

- industriali;
- attività insalubri;
- attività direzionali e terziarie in concentrazioni tali da costituire attrattori di traffico incompatibili con le capacità e le criticità relative alla rete stradale esistente e con le linee di trasporto collettivo; in ogni caso, per ogni singolo edificio almeno il 50% della S.I.p. deve conservare la destinazione abitativa, derogabile previa stesura di Piano Attuativo.

Sono ammesse le recinzioni come descritte per le attività agricole, su approvazione della commissione del paesaggio o dall'esperto nominato dall'Amministrazione Comunale.



## Art.58

### **R02 – Tessuto residenziale integrato**

Sono fatte salve le destinazioni d'uso in atto al momento dell'adozione del P.G.T. qualora meno restrittiva.

Analogamente è fatta salva la S.I.p. esistente al momento dell'adozione del P.G.T., così come legittimata da qualsivoglia provvedimento abilitativo, ovvero da eventuali Convenzioni Urbanistiche già sottoscritte qualora meno restrittiva.

Sono tuttavia consentiti ampliamenti nei limiti e nel rispetto del combinato disposto delle Regole a:

1. edifici esistenti;
2. recupero sottotetti;
3. allineamenti;
4. indici e parametri;
5. distanze.

Il patrimonio edilizio esistente potrà, inoltre, subire:

#### Trasformazioni d'uso in senso non abitativo.

Fatta salva l'inerente dotazione di parcheggi per gli utenti, potrà essere trasformato in servizi e attività economiche compatibili con la residenza, quali ad esempio:

- commercio di vicinato;
- artigianato di servizio;
- uffici pubblici o privati;
- bar, ristoranti, ecc.;

non sono ammesse trasformazioni in destinazioni d'uso:

- industriali;
- attività insalubri;
- attività direzionali e terziarie in concentrazioni tali da costituire attrattori di traffico incompatibili con le capacità e le criticità relative alla rete stradale esistente e con le linee di trasporto collettivo; in ogni caso, per ogni singolo edificio almeno il 50% della S.I.p. deve conservare la destinazione abitativa.

Le trasformazioni ad uso Servizi, di uso pubblico e/o di interesse pubblico o generale, sono sempre ammesse, previo accordo o convenzione con l'Amministrazione comunale.



### Lotti già edificati

Nelle aree già edificate sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione ed ampliamento salvo il mantenimento degli indici e dei parametri, ai sensi del precedente art. 43 (e quindi, qualora la S.l.p. esistente fosse inferiore alla edificabile, con l'applicazione degli indici ammessi per le costruzioni nei lotti liberi), ed eventualmente l'incremento del 10% del volume (volume perequativo), purché contenuta nella volumetria massima di 8.000,00 mc disponibile.

### Lotti liberi

Nelle aree libere di completamento, nei lotti interclusi ossia nelle aree libere sono consentiti i seguenti interventi diretti

**E.f.** – indice di Edificabilità fondiaria: 0,30 mq/mq (Max 0,35 ~~0,30~~ mq/mq; Min 0.25 mq/mq)

**R.c.** – non superiore al 30% (Max 32%; Min 28%) della S.f.

**I.p.** – non inferiore al 40% (Max 38%; Min 42%) della S.f.

**H.** – non superiore a quella dell'edificio più alto esistente sulle aree confinanti ed un'altezza massima non superiore m. 7,00 (Max m. 7,50 7.00; Min m. 6,50)

Ogni intervento edilizio potrà applicare l'indice di utilizzazione fondiaria nel caso:

- raggiunga una classe energetica non inferiore alla Classe B e C;
- preveda il recupero delle acque meteoriche per usi non potabili o irrigui

Ogni intervento edilizio potrà applicare l'indice di utilizzazione fondiaria massimo nel caso:

- raggiunga una classe energetica non inferiore alla Classe A4 – A3 – A2 e A1;
- preveda il recupero delle acque meteoriche per usi non potabili o irrigui;
- migliori del 20% il rapporto di permeabilità preesistente o raggiunga un rapporto di permeabilità del 40%;
- dimostri un'elevata qualità architettonica riconosciuta tale dal responsabile del procedimento su conforme parere della Commissione comunale per il paesaggio o altra (quando istituita), individuata come organo consultivo obbligatorio per l'esame di tali casistiche d'intervento.

In alternativa alle due opzioni di intervento sopraindicate è ammessa la sola applicazione dell'indice di utilizzazione fondiaria minimo.

E' prevista una riduzione degli oneri di urbanizzazione in relazione agli interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico, come a seguire:

- per edifici in classe climatica A4 e A3 ( $\leq 14$  kW/mq): riduzione del 60%;



- per edifici in classe climatica A2 e A1 ( $\leq 29$  kW/mq): riduzione del 40%;
- per edifici in classe climatica B ( $\leq 58$  kW/mq): riduzione del 20%;

La riduzione opera mediante la restituzione degli oneri previa specifica domanda a seguito della presentazione della richiesta di certificato di agibilità ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001 s.m.i. allegando la prescritta Certificazione Energetica abilitato degli edifici debitamente firmata da tecnico e relativi allegati.

#### Art.59

### R03 – Tessuto residenziale integrato - Comparti

Nelle aree sottoposte a Piano attuativo o atto di programmazione negoziata l'intervento è subordinato all'ottenimento dei titoli abilitativi nel rispetto delle relative Convenzioni Urbanistiche già sottoscritte alla data di adozione del P.G.T.

Nuove o eventuali modifiche alle convenzioni in essere possono prevedere modalità convenzionali che prevedano prioritariamente finalità legate alle esigenze del P.G.T. con prevalenza, laddove possibile, a gli elementi indicati quali "Struttura e progetto del Documento di Piano in Variante":

#### Sistema insediativo

- promozione sistema integrato dei servizi per attività economiche del distretto territoriale (centri di ricerca, terziario avanzato, sviluppo, formazione ed innovazione)
- valorizzazione rete turistico-fruitiva complementare all'offerta del turismo lacuale
- promozione e valorizzazione attiva dei nuclei di antica formazione
- promozione di interventi di riqualificazione urbana
- creazione di nuovi servizi
- recupero e rifunzionalizzazione degli impianti produttivi esistenti all'interno del tessuto residenziale
- promozione di interventi di housing sociale
- promozione di interventi per residenze temporanee integrate al polo sanitario della nuova casa di riposo con realizzazione di un parco e infrastrutture fruibili
- miglioramento della qualità energetica degli edifici residenziali e produttivi
- miglioramento della qualità degli spazi aperti e delle architetture
- attuazione modalità compensative o perequative
- promozione delle aree produttive esistenti
- risanamento cascine



### Sistema ambientale

- protezione dei serbatoi di naturalità del patrimonio storico e agricolo esistente
- protezione delle sorgenti acquifere
- riqualificazione dei versanti dissestati
- realizzazione di connessioni verdi (corridoi di collegamento tra i castelli, il fiume, l'abitato)
- sviluppo sistemi di cogenerazione trasporto calore "sano"
- eliminazione linee elettriche aeree
- realizzazione parco lineare e piste
- riqualificazione ambiti spondali del Serio
- realizzazione sistema correlato degli spazi verdi e dei giardini esistenti (collegamento dei parchi e castelli)
- promozione e recupero degli edifici ex rurali e dei loro spazi aperti
- interventi di mitigazione ambientale di impianti produttivi
- razionalizzazione delle reti di distribuzione dei sottoservizi (acquedotto, fognatura, etc.)
- sviluppo progetto banda larga e nuove tecnologie

### Sistema infrastrutturale

- realizzazione varianti stradali
- miglioramento dei servizi di trasporto collettivo
- promozione del sistema di ciclomobilità provinciale
- miglioramento dell'offerta di parcheggi pubblici e di uso pubblico (in corrispondenza dei principali poli attrattori sovracomunali)
- realizzazioni delle varianti stradali e miglioramento delle esistenti (ridefinizione di calibro e carreggiate, ridefinizione delle funzioni prospettanti l'arteria stradale, miglioramento dei fronti architettonici e degli spazi aperti pertinenziali, realizzazione quinte verdi, unificazione e razionalizzazione degli accessi carrali)
- promozione della mobilità dolce (rete dei percorsi ciclopedonali da completare e rendere continua, promozione percorsi protetti casa – scuola, realizzazione di spazi aperti pedonali regolamentabili, collegamento centro - periferie)
- realizzazione ex R.S.A. ora Struttura Integrata al servizio della Persona per Servizi Sanitari, Sociali e Socio Assistenziali



- ampliamento plesso scolastico
- ampliamento impianti sportivi
- eventuali nuove sedi associative
- realizzazione alloggi protetti
- introduzione di alloggi sociali innovativi: l'abitare come servizio e servizi per l'abitare.

R03-1 (P.I.I. "Corte del Parco")

Si rimanda alle obbligazioni contenute nel Programma Integrato di Intervento denominato "Corte del Parco" approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale del 20/04/2009 e convenzionato presso il Notaio Armando Santus di Bergamo in data 03/06/2009 con rep. n° 30119 Raccolta n° 13741; relativamente a questo P.A. si riportano di seguito le modifiche al cronoprogramma (approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n° 12 del 14/07/2011):

<b>FASE</b>	<b>TEMPI</b>
<b>Unità Minima di Intervento 2</b>	
richiesta permesso di costruire	entro 60 mesi dalla firma della convenzione ovvero entro il 30/06/2017 termine oltre il quale il PII è da intendersi decaduto e si applicherà la regola di cui agli artt. 61 e 69 (L. 98/2013 _ Prot. n.ri E2985/14 e U3042/2014)
avvio dei lavori	entro 6 mesi dal rilascio del permesso di costruire
URBANIZZAZIONE PRIMARIA realizzazione parcheggio e tronco di strada con relativo marciapiede	entro 12 mesi dall'avvio dei lavori
URBANIZZAZIONE PRIMARIA realizzazione piazza alberata	entro 24 mesi dall'avvio dei lavori
ultimazione dei lavori	entro 36 mesi dall'avvio dei lavori
<b>Unità Minima di Intervento 1</b>	
richiesta permesso di costruire	entro 72 mesi dalla firma della convenzione
avvio dei lavori	entro 6 mesi dal rilascio del permesso di costruire
URBANIZZAZIONE PRIMARIA realizzazione parcheggio e relativo marciapiede	entro 12 mesi dall'avvio dei lavori



ultimazione dei lavori	entro 36 mesi dall'avvio dei lavori
<b>Unità Minima di Intervento 3</b>	
richiesta permesso di costruire	entro 78 mesi dalla firma della convenzione
avvio dei lavori	entro 12 mesi dal rilascio del permesso di costruire
ultimazione dei lavori	entro 36 mesi dall'avvio dei lavori

#### R03-2 (Zona di intervento 2 del P.I.I.)

Si rimanda a quanto disciplinato nel P.A. denominato "Cavernago Centro" (ex Terzi) approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 14 del 30/03/2016 e Convenzionato presso il notaio Giuliana Quarti con studio a Bergamo in data 31/05/2016 rep. 137558 racc. 24317.

#### R03-3 (P.I.I. C7-1)

Vedi indici, destinazioni, standard e note ed ogni altro elemento convenzionale del P.I.I. ex C7-1 zona residenziale di espansione inserite nei P.I.I. a volume definito (c.d. "Vie Rogge"), così come convenzionato il 23/05/2006 presso il notaio Dr. Jean-Pierre FARHAT di Bergamo rep. 159049 racc. 45928 di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n° 58 del 05/06/2016 per la approvazione del relativo planivolumetrico.

### Art.60

#### **VP- Verde privato**

In questa zona oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, agli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia è consentito in via transitoria, per le esigenze legate al nucleo familiare, l'ampliamento della superficie coperta e lorda di pavimento, nonché il sopralzo degli edifici residenziali in rapporto alla loro consistenza preesistente alla data di adozione del P.G.T..

Tali interventi potranno essere effettuati una sola volta e sono assoggettati ai seguenti limiti:

- altezza massima = ml. 7,00;
- n. piani abitabili fuori terra = 2 (compreso il P.T.);
- Dc, De, Ds = valgono i disposti dell'art. 21;
- volume in aggiunta a quello esistente = 50 % (dell'esistente).



Al fine della presentazione dell'istanza diretta ad ottenere la concessione ad edificare, la presente norma transitoria esplica la propria efficacia per la durata di 3 anni dalla data di entrata in vigore della presente Variante al P.G.T..

Il provvedimento di concessione edilizia è subordinato alla presentazione da parte del richiedente di un atto d'obbligo da trascrivere nei registri immobiliari a norma del Comune ed a spesa del Concessionario, nel quale siano dichiarati i principali valori dimensionali planivolumetrici (sup. lorda di pavimento, sup. coperta, volume, altezza) del fabbricato esistente alla data di adozione del P.G.T. e siano fissate le caratteristiche dell'intervento e la misura totale dell'ampliamento raggiungibile.

Tale ampliamento, massimo potrà essere realizzato anche per fasi successive purché le relative istanze di concessione siano presentate entro il termine di cui sopra.

Sono ammesse le recinzioni come descritte per le attività residenziali.

#### **Art.61**

##### **VP\* - Verde privato con prescrizione particolare**

Nelle zone segnate con (prescrizione particolare) è vietato ogni tipo di edificazione, esse sono destinate alla trasformazione edilizia e di destinazione in quanto incompatibili con il tessuto in cui si trovano. Sul tessuto esistente è consentita esclusivamente la sola manutenzione ordinaria, atta alla sola conservazione igienico sanitaria e di manutenzione, con esplicita esclusione al suo ammodernamento, alla modifica delle unità immobiliari, e delle destinazioni d'uso. Risultano inoltre incompatibili qualsiasi attività produttiva, fatta eccezione per quelle in essere sino alla loro naturale chiusura.

In tale zona, come incentivo alla loro trasformazione è consentita la sola edificazione di trasformazione, mediante gli indici e parametri delle zone R02 (vedi rif. sopraccitati) previo trasferimento dell'attività produttiva in essere, ove esistente. Tale trasformazione è condizionata dalla delocalizzazione dell'attività produttiva in essere riferita su tutta la proprietà originaria, indipendentemente da successivi frazionamenti.

In caso si effettui la trasformazione di cui sopra, si prescrive di svolgere una verifica dell'eventuale contaminazione dell'area alla dismissione dell'attività, ad avvenuto completamento delle indagini si definirà o meno la necessità di interventi di bonifica.

In caso di subentro di nuove attività, ampliamento o ristrutturazione delle esistenti, è obbligatoria, fatta salva la presenza di un'adeguata fascia di protezione ambientale (da verificarsi con l'U.T.C.), la



valutazione di compatibilità urbanistica sentiti i soggetti competenti in materia ambientale (ARPA, ASL, Provincia). Sono ammesse le recinzioni come descritte per le attività residenziali.

La modifica delle unità immobiliari e delle destinazioni d'uso può attuarsi in maniera indipendente per ogni proprietà/rif. catastale mediante lo strumento del permesso di Costruire convenzionato.

## **9b) Regole specifiche per le singole zone P del tessuto urbano consolidato**

**Art.62**

### **P01 – Tessuto produttivo integrato**

E' fatto salvo sul territorio comunale delle attività per "rischio di incidenti rilevanti" (ERIR) di cui alla DGR IX / 3753 del 11/07/12, secondo le seguenti disposizioni :

- L'esclusione assoluta su tutte le aree soggette a vincolo, di qualsiasi tipo;
- Possibilità di insediamento sulle aree produttive, secondo i criteri dettati dalla DGR IX / 3753 del 11/07/12.

Nel tessuto produttivo:

- sono fatte salve le destinazioni d'uso in atto al momento dell'adozione del P.G.T.;
- analogamente è fatta salva la S.l.p. esistente al momento dell'adozione del P.G.T., così come legittimata da qualsivoglia provvedimento abilitativo;
- sono tuttavia consentiti ampliamenti nei limiti e nel rispetto del combinato disposto delle Regole:
  1. edifici esistenti;
  2. recupero sottotetti;
  3. allineamenti;
  4. indici e parametri;
  5. distanze.

Il patrimonio edilizio esistente potrà, inoltre, subire:

### Trasformazioni d'uso in senso abitativo

è ammessa la trasformazione in senso residenziale, nella misura massima del 30%, con o senza la presenza di altre destinazioni compatibili alla residenza come sopra indicate, degli immobili attualmente adibiti a usi diversi (attività artigianali, produttive, commerciali, terziarie ecc.):

- per gli edifici aventi una S.l.p. pari o inferiore a mq. 300, la trasformazione è subordinata a intervento diretto, con o senza la preventiva demolizione;



- per gli edifici aventi una S.I.p. superiore a mq. 300 e sino a mq. 600, la trasformazione è subordinata a Permesso di costruire convenzionato, con o senza la preventiva demolizione;
- per gli edifici aventi una S.I.p. superiore a mq. 600, la trasformazione è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo.

In tale evenienza è prescritta la demolizione degli edifici produttivi esistenti e la costruzione di nuovi edifici nel rispetto degli indici e parametri previsti per i nuovi interventi convenzionati.

In ogni caso deve essere garantita la disponibilità dell'inerente dotazione di parcheggi privati e d'uso pubblico.

#### Lotti già edificati

Nelle aree già edificate sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione salvo il mantenimento degli indici e dei parametri preesistenti.

Nelle aree libere è ammessa la localizzazione di strutture non coperte funzionali alle esigenze dell'edificio principale produttivo o commerciale (ciclo produttivo, deposito merce non nociva, localizzazione impianti, sostegni antigrandine) del tipo smontabile in ferro o legno con altezze fino a ml. 5,00 e posti fino a ml. 1,20 dal confine.

#### Lotti liberi

Sono fatte salve le destinazioni d'uso in atto al momento dell'adozione del P.G.T..

Analogamente è fatta salva la S.I.p. esistente al momento dell'adozione del P.G.T., così come legittimata da qualsivoglia provvedimento abilitativo.

Sono tuttavia consentiti ampliamenti nei limiti e nel rispetto del combinato disposto delle Regole:

1. edifici esistenti;
2. recupero sottotetti;
3. allineamenti;
4. indici e parametri;
5. distanze.

#### Trasformazioni d'uso

Non è ammessa la trasformazione integrale ad uso residenziale fatto salvo i parametri sopra descritti.

E' ammessa la trasformazione d'uso in senso produttivo.

Nelle aree libere intercluse o di completamento, ossia nei lotti liberi si applicano i seguenti indici:



E.f. – indice di densità fondiaria: 0,50 mq/mq

R.c. – non superiore al 60% della S.f.

I.p. – non inferiore al 40% della S.f.

H. – 8.00 m o superiore con un massimo di 12.00 m sottotrave se opportunamente documentata per cicli produttivi dimostrati che non possano rientrare nella altezza indicata, purché sottoposte comunque a valutazione ambientale.

Sono ammesse le recinzioni come descritte per le attività produttive.

### Art.63

#### P02 – Tessuto urbano integrato - Comparti

Nelle aree sottoposte a Piano attuativo o atto di programmazione negoziata l'intervento è subordinato all'ottenimento del titolo abilitativi specifici, o perseguire quelli già in essere.

Sono ammesse le recinzioni come descritte per le attività produttive.

### Art.64

#### P03 – Area per attività di cava

Sono fatte salve le destinazioni d'uso in atto al momento dell'adozione del P.G.T..

L'area è riservata alla coltivazione delle sostanze minerali di cava nel rispetto delle norme di cui alla Legge Regionale LR 14/1998 e s.m.i. che prevalgono ove in contrasto sulle sottoriportate norme.

Le opere edilizie connesse all'attività di coltivazione, quali guardiole, polveriere, magazzini attrezzi, ricovero macchine operatrici, ecc., sono subordinate alla stipula di una convenzione con il Comune nella quale dovranno essere individuate la consistenza e il tipo delle opere edilizie stesse e dovranno altresì essere previste:

- la durata della concessione e delle opere edilizie;
- l'obbligo di rimozione delle strutture oggetto del provvedimento autorizzativo alla cessazione dell'attività estrattiva;
- le modalità per il successivo riassetto ambientale delle aree di coltivazione;
- l'eventuale impegno di cedere gratuitamente porzioni di area di coltivazione, una volta che siano state completate le prescritte opere di riassetto ambientale;
- congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, che comunque non potranno essere inferiori al costo presunto per la demolizione e la rimozione dei manufatti autorizzati e per gli interventi di riassetto ambientale delle aree di coltivazione.



- il rimborso al Comune degli oneri e/o costi di qualsiasi natura direttamente o indirettamente derivanti dall'esercizio della cava. Sono ammesse le recinzioni come descritte per le attività produttive.



## **10) L'ambito paesaggistico e ambientale**

Si rimanda agli art. 65 – 66 - 67

### **Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica**

- NR - Aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Suddiviso in:

### **Ambito a prevalente destinazione agricola (art. 65)**

- A01 - Aree ad uso agricolo esterne al Parco del Fiume Serio.

### **Ambito a prevalente destinazione ambientale ed ecologica (art. 66)**

- A02 - Aree di valore paesaggistico ambientale interne al Parco del Fiume Serio.

### **Ambito non soggetto a trasformazione urbanistica (art. 67)**

- NR - Aree non soggette a trasformazione urbanistica.



## 11) Regole specifiche per le aree agricole

Suddivise in:

Ambito a prevalente destinazione agricola:

**A01** – Aree ad uso agricolo esterne al Parco del Serio.

Ambito a prevalente destinazione ambientale ed ecologica:

**A02** – Aree di valore paesaggistico ambientale interne al Parco del Serio.

**A03** – Ambiti di produzione intensiva in area agricola

### Art.65

#### **A01 – Aree ad uso agricolo esterne al Parco del Fiume Serio**

Sono fatte salve le destinazioni d'uso in atto al momento dell'adozione del P.G.T..

Analogamente è fatta salva la S.I.p. esistente al momento dell'adozione del P.G.T., così come legittimata da qualsivoglia provvedimento abilitativo;

1. edifici esistenti;
2. recupero sottotetti;
3. allineamenti;
4. indici e parametri;
5. distanze.

#### Trasformazioni d'uso

Sono vietate altre e diverse trasformazioni, ad eccezione ovviamente di quelle finalizzate ad uniformare le preesistenze alla disciplina prevista per le aree destinate all'agricoltura.

Sono quindi ammesse le opere strettamente necessarie e funzionali a quanto sopra, nonché quelle tendenti a salvaguardare, valorizzare le aree inedificate nonché a potenziare il verde esistente.

Costituiscono destinazioni d'uso principali:

- la residenza degli aventi diritto e titolo, ai sensi di legge;
- le attrezzature funzionali alla conduzione del fondo;

I nuovi insediamenti devono essere verificati, giusto l'articolo 59 della L.R. 11.03.2005, n. 12, sotto il profilo quantitativo, tenendo conto del totale dei lotti e delle aree di pertinenza da vincolare e asservire, applicando i seguenti indici e parametri per l'abitazione dell'imprenditore agricolo:



**I- Indice di densità fondiaria**

- non superiore a 0,01 mc./mq., per un massimo di mc. 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente; tali terreni concorrono esclusivamente alla determinazione delle volumetrie assentibili;
- non superiore a 0,03 mc./mq. sugli altri terreni agricoli. L'abitazione è ammessa nel caso in cui i richiedenti non siano già proprietari di un'abitazione e residenti nel comune (cfr. art. 59, comma 2, L.R. 12/2005);

**H.** – altezza massima non superiore a m. 6,50 con un massimo di due piani fuori terra (mansarda o sottotetto abitabile compreso) per le abitazioni e non superiore a m. 4,50 per le attrezzature (stalle, depositi, serre, ecc.);

**R.c.** – rapporto di copertura non superiore al 10% dell'area di pertinenza o di asservimento, per le attrezzature e infrastrutture produttive e non superiore al 40% per le serre.

Per altro, con riferimento al singolo lotto su cui vengono materialmente edificati, i nuovi insediamenti non devono in ogni caso superare i seguenti indici e parametri:

**I.f.** – indice di densità fondiaria non superiore a:

- 0,60 mc/mq. per i primi 1.500 mq. di S.f. ovvero 02 mq/mq di S.I.p.;
- 0,30 mc/mq tra 1.500 e 3.000 mq. di S.f. ovvero 01 mq/mq di S.I.p.;
- 0,01 mc/mq. per le aree eccedenti ovvero 0,0033 mq/mq di S.I.p.;

**R.c.** – non superiore al 30% della S.f.;

**I.p.** – non inferiore al 40% della S.f.;

**H.** – non superiore a quella dell'edificio più alto esistente sulle aree circostanti.

Per evitare usi impropri delle aree destinate all'agricoltura, o insediamenti incompatibili con il mantenimento e il potenziamento delle attività agricole, nonché con la conservazione dei terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente, le nuove costruzioni dovranno essere localizzate sugli "altri" terreni agricoli, fatte salve le disposizioni del Regolamento d'Igiene per le attività agricole produttive, e in prossimità di aree già edificate ai margini del lotto. Sono ammesse le recinzioni come descritte per le attività agricole.



## 12) Regole specifiche per le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologico

### Art.66

#### **A02 – Aree di valore paesaggistico ambientale interne al Parco del Fiume Serio**

Sono fatte salve le destinazioni d'uso in atto al momento dell'adozione del P.G.T..

Analogamente è fatta salva la S.I.p. esistente al momento dell'adozione del P.G.T., così come legittimata da qualsivoglia provvedimento abilitativo.

#### Trasformazioni d'uso

Sono vietate altre e diverse trasformazioni. Sono, per altro, ammesse tutte le opere necessarie e funzionali a salvaguardare, valorizzare e potenziare le preesistenze di valore paesaggistico ambientale ed ecologico.

Sono ammesse le recinzioni come descritte per le attività agricole.

#### **A03– Ambiti di produzione intensiva in area agricola**

Sono fatte salve le destinazioni d'uso in atto al momento dell'adozione del P.G.T..

Analogamente è fatta salva la S.I.p. esistente al momento dell'adozione del P.G.T., così come legittimata da qualsivoglia provvedimento abilitativo.

#### Trasformazioni d'uso

Sono vietate altre e diverse utilizzi fatta eccezione ogni trasformazione di riduzione e trasformazione ad un uso meno intensivo.

Sono, per altro, ammesse tutte le opere necessarie e funzionali a salvaguardare, valorizzare e potenziare le preesistenze di valore paesaggistico ambientale ed ecologico.



### 13) Regole specifiche per le aree non soggette a trasformazione urbanistica

Art.67

NR – Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Edifici esistenti e aree già edificate, interne ed esterne al perimetro del “*Tessuto urbano consolidato*”

Sono fatte salve le destinazioni d’uso in atto al momento dell’adozione del P.G.T..

Analogamente è fatta salva la S.I.p. esistente al momento dell’adozione del P.G.T., così come legittimata da qualsivoglia provvedimento abilitativo.

Trasformazioni d’uso

Sono vietate altre e diverse trasformazioni.

Sono, per altro, ammesse tutte le opere necessarie e funzionali a salvaguardare, valorizzare tali aree, e quelle strettamente funzionali all’adeguamento del bene oggetto di tutela e delle relative fasce di rispetto.



## 14) Regole specifiche per servizi pubblici e infrastrutturale, o per le attrezzature private di interesse generale e criteri generali

### Art.68

#### **S - Edifici esistenti e aree già edificate - aree non edificate e di prima edificazione**

Sono fatte salve le destinazioni d'uso in atto al momento dell'adozione del P.G.T.

Analogamente è fatta salva la S.I.p. esistente ed ogni altro valore planivolumetrico attribuito al momento dell'adozione del P.G.T., così come legittimata da qualsivoglia provvedimento abilitativo;

#### Interventi di iniziativa pubblica

La determinazione degli indici edilizi e dei parametri urbanistici, funzionali all'ampliamento o potenziamento dei servizi è demandata al singolo progetto, cui spetterà di quantificare l'effettivo fabbisogno di aree superficiali e volumetriche, rapportate alle contingenti esigenze.

Gli interventi potranno essere attuati anche mediante l'istituto del project financing, o altre forme e modalità di convenzionamento pubblico - privato.

#### Interventi di iniziativa privata su aree di proprietà privata

La realizzazione di nuovi Servizi è subordinata all'approvazione di un Piano Attuativo, oppure al conseguimento del Permesso di costruire convenzionato, qualora questa ultima procedura sia ritenuta idonea dall'Amministrazione a governare il processo di trasformazione dell'area; in tale evenienza, oltre ai normali obblighi di legge la convenzione disciplina le modalità i tempi di realizzazione e gestione, le garanzie al mantenimento nel tempo della destinazione d'uso di interesse generale, nonché condizioni speciali che prevedano interventi complementari e compensativi a favore del Comune.

#### Trasformazioni d'uso

Sono permesse tutte le variazioni, nell'ambito di quelle riconducibili al concetto di Servizio pubblico.

Gli interventi potranno essere attuati anche mediante l'istituto del project financing, o altre Interventi di iniziativa pubblica.

La determinazione degli indici edilizi e dei parametri urbanistici, funzionali alla realizzazione di nuovi Servizi (da insediare su aree di proprietà pubblica ovvero su aree preordinate all'esproprio) è demandata al singolo progetto, cui spetterà di quantificare l'effettivo fabbisogno di aree superficiali e volumetriche, rapportate alle contingenti esigenze. Gli interventi potranno essere attuati anche mediante l'istituto del project financing, o altre forme e modalità di convenzionamento pubblico privato.



In linea generale i progetti (fatti salvi ulteriori motivazioni) dovranno rientrare nei seguenti parametri :

I.f. – Indice di densità fondiaria non superiore a 0,30 mq/mq;

H. – altezza massima non superiore a m. 12,00;

R.c. – rapporto di copertura non superiore al 30% della S.f.

È vietato l'utilizzo a scopo edificatorio delle aree classificate 4 nella Carta di Fattibilità Geologica, mentre l'utilizzo della classe 3 è ammesso solo nella documentata impossibilità a concentrare le volumetrie nelle aree classificate 1 e 2.

Le recinzioni saranno quelle equiparate ad una soluzione idonea a salvaguardare il bene pubblico.

Struttura integrata al servizio della persona per servizi sanitari, sociali e socio assistenziali

S – Sistema della servizio pubblico AC 013	
Norme generali	Sottostanno alle regole dei sistema degli spazi per il servizio di carattere socio-assitenziali
St. totale	20.000 mq
Area soggetta a sistema pubblico	20.000 mq
Area a parcheggio	1500 mq. Da recuperare all'interno dell'area
Area soggetta a viabilità	Da definire quale interna la comparto
<u>S.I.p.</u>	9.000 mq – definita
R.C.	50%
Abitanti teorici	abitanti teorici 242
Standard ex-lege	Come per legge
H max	15 mt.
Obblighi	Mantenimento obbligatorio alla destinazione d'uso fissa e invariabile per la sola attività socio assistenziale. Concentrazione spazi con destinazione ambulatori e spazi collettivi verso Est
Standard qualitativi	Convenzione con Comune per servizi agevolati ai residenti ed individuazione di una priorità occupazionale individuata tra i cittadini. Piantumazione



	con essenze autoctone a barriera e protezione acustico verso strada.
Negoziazione	Acquisizione dell'area mediante bando pubblico

#### Art.69

##### **Ex standards urbanistici e permesso di costruire convenzionato**

L'eventuale trasformazione d'uso di aree private anche di interesse generale (e delle loro inerenti aree di pertinenza) o la realizzazione obbligatoria di opere di urbanizzazione o alla sola cessione di aree per opere pubbliche, nell'ambito di quelle ammesse, è subordinata al conseguimento di un Permesso di Costruire convenzionato o accompagnato da un impegno unilaterale da trasciversi a cura e spese degli interessati, ove non già disciplinato da apposita Convenzione Urbanistica già sottoscritta.

La convenzione con il Comune o l'impegno unilaterale disciplineranno le modalità i tempi di edificabilità e gestione, nonché le garanzie al mantenimento nel tempo della destinazione d'uso nonché la realizzazione di particolari opere di urbanizzazione indicate dal piano e la cessione al Comune delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti l'intervento, eventualmente anche in deroga alla specifica disciplina degli indici/parametri e destinazioni delle singole zone.

Le aree destinate a standards urbanistici da piani attuativi pregressi e consistenti in reliquati tuttora non attrezzati, potranno essere monetizzati; a tale riguardo, l'Amministrazione, acquisito il parere delle competenti Commissioni Consiliari, valuterà la procedibilità della domanda dei proprietari e l'opportunità di accordare la monetizzazione.

In tale evenienza determinerà, altresì, il corrispettivo da versare nelle casse comunali.

L'area, così sgravata dal vincolo di destinazione pubblica o di uso pubblico, potrà essere adibita a verde o a parcheggio di pertinenza dei contigui edifici.



## 15) Appendice di regolamentazione

### Distributori di carburante

La localizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburante potrà avvenire solamente nelle aree così caratterizzate:

- zone adiacenti le strade provinciali, esclusivamente fuori dal centro abitato;
- trovarsi ad una distanza non inferiore a 1.500 metri da altri impianti, calcolati sullo sviluppo più breve delle vie pubbliche che collegano i due impianti;
  - essere collocati in aree di superficie minima di mq 1.800 e disporre dei seguenti servizi:
  - fabbricato a servizio dell'utenza con relativi parcheggi e servizi igienici;
  - isole di distribuzione coperte da idonee pensiline;
  - erogazione di almeno due prodotti;
  - apparecchiature per self-service prepagamento e pagamento posticipato;
  - almeno un servizio all'automezzo; (controllo aria e acqua, lubrificazione, gommista, ecc.)
  - almeno un'attività commerciale; (alimentari, bar, tabacchi, giornali, lotterie, ecc.) con superficie massima di mq. 250.

Per quanto non previsto dal presente articolo valgono le norme nazionali e regionali vigenti, in particolare quelle contenute nel Regolamento Regionale 13.5.2002 n. 2.

### Siti archeologici

I siti di interesse archeologico sono individuati sulla base delle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: in tali siti ogni intervento di trasformazione del suolo, con particolare riferimento agli scavi, anche di modesta entità, è subordinato alla autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

I punti di criticità archeologica sono quelli evidenti dalla Carta Archeologica della Lombardia alla scheda 194:

- Ex ART01;
- Bretella Stradale a est del fabbricato;
- Area destinata a servizi socio assistenziali in loc. Bettole;
- Area parcheggio di interscambi e per feste;
- Prato alla Brusata;
- Campi a Nord ovest della cascina Alessandra;
- Terreno compreso tra cascina Medea e S.P.
- Interno Castello di Malpaga;
- Terreni attorno al Castello di Malpaga
- Altre zone sensibili.



### **Parere preventivo**

Nei casi in cui l'intervento edilizio incida sull'assetto urbanistico per l'esistenza di più alternative planivolumetriche e/o per la complessità funzionale oppure nei casi in cui esso abbia rilevanza architettonica per il rapporto con l'ambiente circostante, esistente e/o prefigurato dagli strumenti urbanistici vigenti il proprietario o chi abbia titolo al rilascio del Permesso di Costruire potrà chiedere l'esame preventivo del progetto di massima dell'intervento.

In tal caso la documentazione a corredo dell'istanza del Permesso di Costruire potrà essere limitata ad un progetto urbanistico-architettonico, finalizzato alla definizione e illustrazione delle dimensioni planivolumetriche, dei rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti, dei caratteri architettonici esterni, della destinazione d'uso. Il progetto esecutivo, completo di ogni elemento e requisito, che sia richiesto ai sensi delle vigenti leggi in materia e del presente regolamento, potrà essere presentato successivamente.

La distinzione del progetto in due parti è finalizzata alla possibilità di richiedere l'istruttoria in due fasi separate, corrispondenti rispettivamente: la prima alla approvazione del progetto urbanistico-architettonico, completo dei dati necessari, e la seconda all'ottenimento del Permesso di Costruire, con la verifica del progetto edilizio esecutivo.

Il proponente l'intervento dovrà impegnarsi all'atto della presentazione del progetto di massima al rispetto di tutte le normative tecnico-funzionali e igieniche eventualmente non individuate in tale progetto e non verificabili nel corso della prima istruttoria.

L'approvazione del progetto urbanistico architettonico non ha efficacia di Permesso di Costruire e non costituisce elemento vincolante in eventuale successiva richiesta o denuncia di titolo abilitativo.

### **Decoro generale**

Gli edifici di qualsiasi natura, gli infissi, le applicazioni di carattere commerciale e pubblicitario, le indicazioni stradali e turistiche e le attrezzature tecniche quali i sostegni ed i cavi per energia elettrica ed i cavi telefonici, gli apparecchi di illuminazione stradale, le antenne radio e TV, devono essere previsti e realizzati in modo da rispondere a requisiti di ordine e di decoro e in modo da non costituire disturbi e confusione visiva.

I nuovi impianti per antenne TV, tradizionali e satellitari (paraboliche), dovranno essere centralizzati, collocati su tetti evitando i balconi e le facciate degli edifici. Inoltre l'installazione di condizionatori o apparecchiature tecnologiche sugli immobili deve essere effettuata in modo da non arrecare danno al decoro urbano.



### **Zone verdi e parchi**

Le zone verdi, i parchi e i giardini privati, i complessi alberati di valore ornamentale, devono essere conservati, curati e mantenuti con l'obbligo della pulizia del terreno, sostituzione delle medesime in casi di deperimento e potatura delle piante soprattutto lungo le recinzioni e laddove possano invadere spazi pubblici di passaggio e/o altre proprietà. A tal proposito si richiama al rispetto del vigente R.L.I. dell'ATS (ex ASL - art. 2.2.1.1) che dispone che *"è vietato lasciare un appezzamento di terreno, che sia circoscritto all'interno del centro abitato, in condizioni di incuria e/o del tutto incolto così da agevolare il formarsi sul medesimo di situazioni di insalubrità, sia per l'instaurarsi di infestazioni animali che per l'incontrollato sviluppo di vegetazione, rovi ed arbusti che rendano difficoltoso l'accesso e la pulizia o che comunque anche solo deturpino lo stato dei luoghi circostanti"*.

### **Percorsi ciclabili**

Le piste ciclabili, qualora siano destinate ad un solo senso di marcia, devono avere la larghezza minima di m. 1,50; le piste a due sensi di marcia devono avere larghezza minima di m. 2,50 e devono possibilmente essere separate o sopraelevate rispetto alla carreggiata degli autoveicoli in modo da garantire la massima sicurezza per i ciclisti.

La pavimentazione deve essere realizzata con l'impiego di materiale antisdrucciolevole, compatto ed omogeneo.

### **Marciapiedi**

Lungo tutti gli edifici e i muri di cinta posti in fregio a spazi pubblici comunali, il Comune può disporre, a proprie spese, la sistemazione dei marciapiedi nel modo e nel momento che ritiene più opportuni. In ogni caso i marciapiedi dovranno essere delimitati con adeguate cordone in granito o cls e, in corrispondenza degli accessi dovranno essere adeguatamente raccordati al piano stradale con scivolo terminale. In corrispondenza dei passaggi pedonali dovranno essere realizzati adeguati scivoli per l'accesso dei portatori di handicap.

### **Gallerie e portici**

La realizzazione di spazi porticati ad uso pubblico deve attenersi alle tipologie di finitura e di materiali, compatibili con quelli già in uso negli spazi pubblici urbani.

Non deve essere alterata la continuità delle cortine storiche, incentivando la continuità dei percorsi coperti ed evitando eventuali interruzioni da parte di edificazioni prive di spazi porticati..

Le dimensioni minime di larghezza devono assicurare un'effettiva fruibilità di tali spazi, garantendo le condizioni di sicurezza e accessibilità.

Per le aree porticate aperte al pubblico passaggio, in sede di rilascio degli atti amministrativi di assenso possono essere prescritti gli impieghi di specifici materiali e specifiche coloriture per le pavimentazioni, le zoccolature, i rivestimenti, le tinteggiature.



Le gallerie ed i portici sono da considerarsi spazi liberi esterni agli effetti delle caratteristiche di aeroilluminazione dei locali che prospettano al loro interno.

All'interno delle gallerie non possono prospettare locali destinati alla residenza salvo che:

- a. le finestre prospettino su uno spazio libero antistante le gallerie ed i portici;
- b. la ventilazione sia garantita da aperture libere permanenti ai sensi del Regolamento Locale d'Igiene.

Per le destinazioni diverse da quelle residenziali, il Responsabile del Servizio, sentita l'A.S.L., in sede di Permesso di Costruire o D.I.A. può imporre particolari prescrizioni atte a garantire adeguate condizioni igieniche e di aerazione.

### **Dimensioni minime unita' abitativa**

In linea di tutela per il territorio e la popolazione ogni alloggio di nuove costruzioni o ottenuto da interventi su edifici esistenti deve essere composto almeno da una stanza e da un servizio igienico, entrambi con presa di luce diretta dall'esterno diversa dalla porta d'accesso ai sensi del Regolamento Locale di Igiene ed avere una dimensione minima calpestabile di mq. 45,00 intesa come S.U. (Superficie utile), autorimesse, giardino, parti comuni ed S.N.R. (Sup. non residenziali) escluse.

### **Abbaini e finestre in pendenza di falda**

Gli abbaini e le finestre in pendenza di falda realizzati nelle falde dei tetti al fine di dare aerazione e illuminazione ai sottotetti, sia abitabili che non, non possono superare complessivamente - in proiezione orizzontale (pianta)- più di 1/3 della superficie della falda di tetto nella quale sono inseriti.

Ove sia ammesso dal P.R.G./P.G.T., e nei casi previsti dalla legge, l'utilizzo dei sottotetti esso potrà essere realizzato anche con l'uso di finestre in pendenza di falda purchè queste garantiscano un'adeguata tenuta all'acqua e abbiano un'adeguata coibenza termica.

Il punto più alto del fronte verticale degli abbaini non può comunque sporgere più di ml. 1,50 dalla intersezione orizzontale con la falda del tetto e non può superare comunque l'altezza del colmo della falda stessa.

Nel caso di sottotetti abitabili, gli abbaini e le finestre in pendenza di falda potranno essere computati ai fini della determinazione dei requisiti aeroilluminanti previsti dalle norme del Regolamento Locale d'Igiene.

### **Interventi edilizi interessati a immobili oggetti di condoni edilizi.**

Gli immobili sanati ai sensi di legge, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia.

Nelle more dell'approvazione di variante agli strumenti urbanistici generali, al recupero urbanistico degli insediamenti abusivi, nei casi di documentata condizione di degrado che determina l'inadeguatezza funzionale dei manufatti di cui al 1° comma, è consentita previo permesso di costruire, la demolizione e la successiva ricostruzione.



### **Elementi aggettanti**

Nessun oggetto superiore mt. 0,40 può essere ammesso sotto la quota di mt. 4,00 in qualsiasi prospetto su pubblico passaggio, anche per la parti mobili di infissi.

Se per ragioni di sicurezza sono prescritti infissi con aperture verso l'esterno, questi devono essere opportunamente arretrati o eseguiti con strutture scorrevoli.

Balconi e pensiline non sono consentiti al di sotto dell'altezza effettiva di mt. 4,00 dal marciapiede e tali parti aggettanti non debbono sporgere su suolo pubblico oltre mt. 1,20 e comunque non superare la larghezza del marciapiede rialzato.

Nel caso di marciapiede non rialzato l'altezza minima sul marciapiede di dette parti aggettanti deve essere di ml. 4,50.

Nelle zone a destinazione produttiva è consentito l'oggetto di gronde o pensiline aperte e non collegate al suolo, fino ad  $\frac{1}{2}$  della distanza dal confine ma non oltre mt. 3,50

In tutte le zone urbanistiche individuate dal P.G.T. potranno essere messe in opera tende da sole a muro con sostegni a braccio o con sostegni a terra, salvo il caso di tende aggettanti su spazi soggetti a pubblico transito nel cui caso le tende dovranno rispettare le altezze di cui al primo comma del presente articolo.

### **Cantieri interrotti**

Riconosciuto che la proprietà privata è garantita dalla legge, che ne determina i modi e limiti di godimento allo scopo di assicurarne la funzione sociale e di renderla accessibile a tutti, Le aree oggetto di inizio lavori ma mai completate che presentino riconoscibili situazioni di incuria, pericolo e mancanza di igiene nonché degrado ambientale tale da apportare nocumento anche alle aree limitrofe saranno sottoposte a diffida ed in caso di inerzia potrà essere oggetto di intervento di sistemazione a cura del Comune che anticipa i costi e imputandoli alla proprietà. Se l'intervento fosse per il Comune eccessivamente oneroso o non immediatamente attivabile, attribuisce a tali beni una destinazione pubblica che dovrà essere recepita dalla strumentazione urbanistica con assoggettamento al Piano dei Servizi.

### **Disciplina per installazione di strutture c.d. "de hors"**

Con il presente articolo si intende disciplinare la possibilità di installare manufatti e strutture precarie (c.d. de hors), inerenti l'arredo urbano, al fine di potenziare la qualità delle attività commerciali di pubblico esercizio di somministrazione esistenti, con adeguati spazi per la somministrazione e l'intrattenimento della clientela.

Il presente articolo non si applica in presenza di vincoli di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm.ii.. Si definiscono "dehors" gli elementi singoli o aggregati, mobili, smontabili o facilmente rimovibili, realizzati in prossimità di attività autorizzate ed insediate in sede fissa, nonché in prossimità di laboratori artigianali di preparazione di prodotti destinati al consumo diretto con lo scopo di soddisfare le esigenze delle attività cui sono collegate (quali



ad esempio: bar, gelaterie, ristoranti, pizzerie, pasticcerie, birrerie e simili), in risposta alla crescente richiesta di offerta turistica, senza che questo crei un incremento stabile della capacità insediativa.

Limiti:

- fino ad un massimo del 50% della Slp dell'attività collegata; - canone annuo da determinarsi da parte della G.C.;
- deposito di adeguata fidejussione/garanzia; - deroga al rispetto delle distanze previo accordo dei soggetti interessati, salvo il minimo fissato dal Codice Civile;

La concessione di occupazione di suolo per dehor permanente è rilasciata per una durata fino a 6 anni e non è soggetta a rinnovo tacito. La richiesta di rinnovo dovrà essere supportata da una documentazione fotografica completa che attesti la corrispondenza del dehor al progetto autorizzato e la sua corretta manutenzione. Nel caso in cui la concessione per "dehor" non sia rinnovata, le strutture, i beni strumentali e i materiali devono essere completamente rimossi e l'area deve essere completamente sgombrata e restituita alle condizioni originarie a spese del concessionario. In mancanza, l'ente tratterà la fidejussione prestata, fatti salvi danni di maggiore entità.

La concessione può essere altresì revocata o sospesa senza nulla pretendere da parte del titolare dell'autorizzazione qualora si verifichi una delle seguenti situazioni: a) previa diffida, quando agli arredi autorizzati siano apportate sensibili modificazioni rispetto al progetto approvato, nonché in caso di inottemperanza alle norme del presente articolo ed alla legislazione vigente; b) previa diffida, quando gli impianti tecnologici non risultino conformi alla normativa vigente; c) previa diffida, qualora la mancanza di manutenzione comporti nocumento al decoro e/o pericolo per le persone e/o le cose e i manufatti non siano in perfetta efficienza tecnico-estetica; d) in caso di mancato pagamento del premio relativo alla fidejussione presentata; Il suolo deve essere lasciato libero con effetto immediato e comunque entro 30 giorni da tutti gli arredi con rimozioni a carico degli esercenti nei casi in cui la proprietà su cui insiste l'occupazione debba effettuare interventi non realizzabili con soluzioni alternative. Nei casi previsti dai punti b), c), d), del comma precedente la concessione, in prima istanza, potrà essere immediatamente sospesa. Potrà inoltre essere sospesa per interventi di soggetti pubblici o privati che comportino l'ingombro della sede stradale. E' comunque fatto salvo quanto disposto dal regolamento comunale di polizia locale.

### **Sviluppo della mobilità elettrica**

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 17 quinquies della L.134 del 2012 che ha convertito il D.L.83/2012, è obbligatoriamente previsto, per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale con superficie utile superiore a 500 metri quadrati e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no.