

modificato come da DCC. n. 15 del 14 giugno 2016  
di approvazione definitiva e n. 16 del 25 luglio 2016 di ratifica

**COMUNE DI CENATE SOPRA**

PROVINCIA DI BERGAMO

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
VARIANTE GENERALE 2015**

**PIANO DELLE REGOLE**

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ALLEGATO

**PR5**

LUGLIO 2015  
OTTOBRE 2015  
AGOSTO 2016

gruppo di progettazione (ATP):

DANIELE CHIAROLINI: COORDINATORE E URBANISTA  
CONTARDO CROTTI: AGRONOMO      ANDREA GRITTI: GEOLOGO  
PIETRO ACETI: URBANISTA      MONICA GESTRO: URBANISTA  
RITA GIACCARI: URBANISTA

## **PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1	Oggetto del Piano delle Regole
Art. 2	Elaborati del Piano delle Regole
Art. 3	Parametri e indici urbanistici
Art. 4	Distanze
Art. 5	Destinazioni d'uso
Art. 6	Mutamento della destinazione d'uso
Art. 7	Superficie scoperta e drenante
Art. 8	soppresso
Art. 9	soppresso
Art. 10	Disposizioni relative alla sostenibilità ed all'efficienza energetica degli edifici
Art. 11	Criteri per il miglioramento della qualità degli interventi
Art. 12	Tutela geologica, idrogeologica e sismica: rapporti con lo Studio geologico comunale
Art. 13	Distanze dai corpi idrici, dalle sorgenti e dai pozzi adibiti al consumo umano
Art. 14	Rapporti con il Piano di zonizzazione acustica
Art. 14bis	Aree e beni d'interesse archeologico
Art. 14ter	La Rete ecologica

## **PARTE SECONDA: ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

Art. 15	Strumenti di attuazione e modalità d'intervento
Art. 16	Interventi edilizi diretti e convenzionati
Art. 17	Piani attuativi
Art. 18	Esame d'impatto paesistico dei progetti
Art. 19	Compensazione urbanistica
Art. 20	Perequazione urbanistica
Art. 21	Aggiornamento della cartografia comunale

## **PARTE TERZA: I SISTEMI AMBIENTALE E INSEDIATIVO**

Art. 22	Ambiti e zone
Art. 23	Sistema ambientale: disposizioni generali
Art. 24	Ambiti del "SIC Valpredina - Misma"
Art. 24bis	Perimetro dell'ambito soggetto a possibile "Valutazione d'incidenza"
Art. 24ter	Ambiti di elevata naturalità
Art. 25	Ambiti delle pareti rocciose e delle aree detritiche prive, o pressoché prive, di vegetazione - SA1
Art. 26	Spazi aperti sommitali ed interclusi - SA2
Art. 27	Ambiti boscati - SA3
Art. 28	Spazi aperti dei versanti collinari - SA4
Art. 29	Corridoi di connessione ecologica - SA5
Art. 30	Aree di frangia urbana di riqualificazione ambientale - SA6
Art. 31	Edifici esistenti
Art. 32	Fabbricati accessori
Art. 33	Sistema insediativo
Art. 34	Ambiti a prevalente destinazione residenziale: disposizioni generali
Art. 35	Nuclei urbani di antica formazione - A1
Art. 36	Edifici sparsi di pregio ambientale - A2
Art. 37	Ambiti residenziali ad impianto urbanistico consolidato - B1
Art. 38	Ambiti residenziali di completamento - B2

Art. 39	Ambiti residenziali assoggettati a pianificazione attuativa in corso - B3
Art. 39bis	Ambiti residenziali di riqualificazione urbana - B4
Art. 39ter	Ambiti residenziali ad impianto urbanistico saturo - B5
Art. 39quater	Verde privato inedificabile - B6
Art. 40	Ambiti a prevalente destinazione produttiva: disposizioni generali
Art. 41	Ambiti produttivi ad impianto urbanistico consolidato - D1
Art. 41bis	Ambiti terziario-ricettivi e terziario-commerciali ad impianto urbanistico consolidato - D1bis

#### **PARTE QUARTA: NORME TRANSITORIE E FINALI**

Art. 42	Deroghe
Art. 43	Validità delle prescrizioni urbanistiche e rinvio ad altre norme
Art. 44	Misure di salvaguardia
Art. 45	Regolamento edilizio
Art. 46	Decadenza dei Provvedimenti abilitativi all'edificazione

## PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - Oggetto del Piano delle Regole

- 1.1. Le presenti Norme tecniche di attuazione disciplinano gli interventi di ordine sia urbanistico che edilizio previsti dal Piano delle Regole, nel rispetto altresì delle norme legislative di carattere nazionale e regionale che regolamentano la materia.
- 1.2. Sono in particolare soggetti al rispetto delle presenti Norme gli interventi da attuarsi all'interno di parti del territorio comunale che la Tavola della disciplina del Piano delle Regole definisce come Sistema ambientale e Sistema insediativo.
- 1.3. Il Piano delle Regole, ai sensi della LR 12/05, persegue i seguenti obiettivi:
- a) definizione delle destinazioni d'uso;
  - b) possibilità di cambi di destinazione d'uso e di trasformazioni anche mediante demolizione e ricostruzione degli edifici, all'interno del tessuto consolidato;
  - c) possibilità di presentare Piani di recupero all'interno dei nuclei storici, anche se non individuati del Documento di Piano;
  - d) definizione degli interventi edilizi;
  - e) definizione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e delle relative opere;
  - f) definizione degli ambiti e degli interventi volti alla valorizzazione ambientale ed alla tutela degli ambiti agricoli.
- Inoltre il Piano delle Regole:
- recepisce gli indirizzi e le prescrizioni del Documento di Piano;
  - definisce un assetto conformativo dei suoli.
- 1.4. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile. Le eventuali Varianti devono essere approvate in base ai disposti dettati dalla LR 12/05.

### Art. 2 - Elaborati del Piano delle Regole

- 2.1. Costituiscono il Piano delle Regole della Variante generale 2015 al PGT i seguenti elaborati:
- |        |   |              |
|--------|---|--------------|
| → PR/1 | Tavola della disciplina delle aree (n. 6 tavole)                            | scala 1:2000 |
| → PR/2 | Tavola della sensibilità paesistica   | scala 1:5000 |
| → PR/3 | Nuclei urbani di antica formazione - A1<br>Classificazione degli interventi | scala 1:1000 |
| → PR/4 | Edifici nel Sistema ambientale<br>Classificazione                           | scala 1:5000 |

→ PR/5 Norme tecniche di attuazione.

- 2.2.** Gli elaborati sopraelencati sostituiscono ad ogni effetto tutti gli elaborati del Piano delle Regole del PGT vigente.

### **Art. 3 - Parametri e indici urbanistici**

L'urbanizzazione e l'edificazione nelle varie zone del territorio comunale sono regolate da parametri quantitativi in base ai seguenti indici e definizioni.

- 3.1.** Superficie territoriale (St): espressa in mq; è la superficie complessiva di un determinato comparto urbanistico soggetto a pianificazione esecutiva, o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle fasce di rispetto e delle zone sottoposte a vincoli particolari.
- 3.2.** Superficie fondiaria (Sf): espressa in mq; è la parte di superficie territoriale, campita da segno grafico uniforme, effettivamente utilizzabile per edificazioni o insediamenti, al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le fasce di rispetto stradale, qualora campite in sovrapposizione con segno grafico di zona, sono computabili ai fini del calcolo della superficie fondiaria, ma non sono fisicamente occupabili dalle costruzioni. Negli ambiti non soggetti a pianificazione esecutiva obbligatoria sono altresì computabili le porzioni di aree edificabili eventualmente cedute per la realizzazione d'infrastrutture viarie ed urbanizzazione primaria e secondaria.
- 3.3.** Densità territoriale (Dt): espressa in mc/mq; rappresenta la volumetria complessiva realizzabile per ogni mq di superficie territoriale.
- 3.4.** Densità fondiaria (Df): espressa in mc/mq; rappresenta la volumetria complessiva realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria.
- 3.5.** Indice di utilizzazione territoriale (Ut): espresso in mq/mq; rappresenta la superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni mq di superficie territoriale.
- 3.6.** Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): espresso in mq/mq; rappresenta la superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria.
- 3.7.** Rapporto di copertura (Rc): espresso in %; rappresenta il rapporto percentuale tra superficie coperta e superficie fondiaria.
- 3.8.** Volume edificabile (V): espresso in mc; la volumetria di un edificio si calcola moltiplicando per l'altezza lorda virtuale d'interpiano, pari a m 3, la SLP come definita al

successivo art. 3.9.

Negli edifici esistenti, ai fini del calcolo volumetrico vanno considerate le altezze reali.

Le intercapedini di larghezza superiore a m 1,20 vengono computate, ai fini del contributo di costruzione, per la sola porzione accedente tale larghezza.

**3.9.** Superficie lorda di pavimento (Slp): espressa in mq; rappresenta la superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti perimetrali di ciascun piano praticabile, di sottopalchi e di piani seminterrati ed interrati adibiti a residenza, laboratori, uffici, magazzini, sale riunioni, locali pubblici.

Negli ambiti residenziali sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento:

- locali di servizio alla residenza - non inclusi in piani agibili come definiti al successivo art. 3.12 - che siano destinati a cantine, lavanderie, autorimesse, centrali termiche, ripostigli;
- sottotetti non praticabili;
- portici, sino alla superficie pari al 15% della superficie lorda di pavimento complessiva dell'edificio cui si riferiscono; nel caso di esubero dalla percentuale definita, verrà computata la sola quota eccedente;
- pensiline, gronde, balconi e logge, fino alla profondità massima di m 2,00; in caso di profondità maggiori verrà computata la sola parte eccedente; i balconi e le logge, se non aperti almeno su due lati, rientrano integralmente nel computo della SLP;
- pensiline aperte e non praticabili costituenti protezione degli accessi agli edifici;
- scale esterne, ancorché coperte ma aperte su almeno due lati, la cui larghezza lorda massima - di ciascuna rampa - non sia superiore a m 1,20; qualora di maggiore dimensione, rientrano integralmente nel computo della SLP;
- porticati e gallerie assoggettati all'uso pubblico;
- piani di edifici o parte di essi adibiti a parcheggio d'uso pubblico;
- manufatti tecnici, per le sole parti emergenti dalla sagoma di copertura occorrenti per contenere l'extra corsa degli impianti elevatori, i serbatoi e gli impianti di sollevamento idrici ed autoclavi, i vasi di espansione e le unità di refrigerazione degli impianti termici e di condizionamento, le canne fumarie e di ventilazione, antenne ed altre apparecchiature tecnologiche libere;
- le coperture piane dei fabbricati - o loro porzioni, accessori o pertinenze purché costruite in aderenza - ancorché praticabili.

Il sottotetto è considerato praticabile quando concorra anche una sola delle seguenti condizioni:

- l'altezza della muratura perimetrale, misurata all'interno del fabbricato tra l'estradosso del solaio sottostante e l'intradosso della copertura (o dei travetti in caso di copertura in legno), sia superiore a m 0,30,
- l'altezza media ponderale di tutto il sottotetto, calcolata dividendo il volume per la SLP relativi, sia superiore a m 1,50, fermo restando che la pendenza della copertura non può in ogni caso superare il 40%.

Il sottotetto esistente di un fabbricato ricadente in ambito a destinazione prevalentemente residenziale, che a termine del presente articolo genera SLP, può essere recuperato a scopo abitativo, anche derogando il numero dei piani abitabili (P) definito per la zona o l'ambito in cui è collocato. L'eventuale soprizzo deve avvenire nel rispetto delle altezze determinate, al riguardo, dall'art. 63.6 della LR 12/05.

Negli ambiti produttivi sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento:

- tettoie aperte a protezione delle aree di parcheggio o delle aree di sosta dei mezzi meccanici, fino alla sporgenza massima di m 5;
- garitte, chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando, di apparecchiature non presidiate;
- vasche di trattamento e decantazione;
- attrezzature semifisse per carico e scarico di autobotti ed automezzi;
- apparati tecnologici e macchine posti all'esterno, o sulle coperture dei fabbricati, necessari per il ciclo produttivo;
- strutture meccaniche automatizzate per l'immagazzinamento ed il prelievo di merci e prodotti.

**3.10.** Superficie coperta (Sc): espressa in mq; è data dalla proiezione a terra dei fili esterni delle strutture e dei tamponamenti perimetrali del fabbricato, compresi volumi aggettanti, porticati, sporti, cavedi.

Sono escluse dal computo della superficie coperta:

- le parti dell'edificio completamente interrato (con riferimento alla linea del terreno naturale, come definita al successivo art. 3.11) e ricoperte da un adeguato manto erboso;
- pensiline, gronde, balconi e logge, fino alla profondità massima di m 2,00; in caso di profondità maggiori verrà computata la sola parte eccedente; i balconi e le logge, se non aperti almeno su due lati, rientrano integralmente nel

computo della Sc;

- i portici, anche di nuova realizzazione, costruiti in aderenza - e nei limiti dimensionali di cui al precedente art. 3.9 - ai fabbricati residenziali "R" esistenti o recuperabili nel Sistema ambientale, a termine del successivo art. 31. I portici stessi rilevano in ogni caso ai fini della verifica delle distanze di cui ai successivi artt. 4 e 13;
- scale esterne, ancorché coperte ma aperte su almeno due lati, della larghezza lorda massima - di ciascuna rampa - di m 1,20; qualora di maggiore dimensione, rientrano integralmente nel computo della Sc;
- pensiline aperte e non praticabili costituenti protezione degli accessi agli edifici.

**3.11.** Altezza degli edifici (H): espressa in m; si misura a partire dal punto più basso del terreno naturale, o del terreno sistemato se posto ad una quota inferiore, sino all'intradosso dell'ultimo piano praticabile; nel caso di coperture inclinate la quota sarà presa nel punto medio, al di sotto dei travetti strutturali. Nel caso di edifici contigui si misura l'altezza di ciascun corpo di fabbrica. Nel caso di edifici a gradoni va considerata l'altezza di ogni singolo edificio.

Per terreno naturale s'intende il piano di campagna esistente prima di qualsivoglia intervento in scavo o riporto eseguito anche antecedentemente alla richiesta di Provvedimento abilitativo all'edificazione; a tal fine qualsiasi autorizzazione di movimento di terra - anche non collegata con eventuali interventi edificatori - dovrà essere corredata da specifico rilievo planialtimetrico, eseguito con idonea strumentazione, che verrà conservato presso gli Uffici comunali quale dimostrazione dell'esatto andamento del piano di campagna preesistente.

Nel caso in cui il terreno naturale sia stato oggetto di manipolazioni, ed il relativo andamento non sia realisticamente ricostruibile, verrà considerata quale linea naturale del terreno stesso la congiungente le quote dei punti estremi del lotto di pertinenza dell'edificio.

**3.12.** Piani agibili (P): esprime il numero massimo di piani realizzabili fuori terra, piano terreno e mansarde comprese. Il pavimento finito del piano terreno, o del piano agibile ubicato al livello inferiore del fabbricato, non può essere posto ad una quota superiore di m 0,50 rispetto al punto più basso del terreno naturale preesistente l'intervento - come definito al precedente art. 3.11 - o del terreno sistemato, se posto ad una quota inferiore.

Il fronte a valle del piano seminterrato od interrato potrà risultare parzialmente a vista, nel caso di realizzazione di accessi carrali o pedonali; la relativa porzione a vi-



sta non potrà in ogni caso superare in lunghezza il 50% dell'intero fronte interessato. Nel caso in cui la quota indicata sia superiore a m 0,50 tale piano, anche se interrato solo parzialmente, sarà considerato a tutti gli effetti quale piano agibile e pertanto genererà per intero la corrispondente SLP, qualsiasi sia la relativa destinazione.

Nello specifico saranno da computare nella SLP anche quei locali, o quelle loro porzioni, adibiti a cantine, lavanderie, autorimesse, centrali termiche, ripostigli, che - seppur singolarmente interrati - risultino comunque in continuità ad altri locali, rientranti nel concetto di piano agibile; è fatto salvo il caso in cui i locali stessi risultino fisicamente separati e/o compartimentati attraverso muratura fissa rispetto agli altri locali considerati nel piano agibile.

L'altezza lorda di ciascun piano non potrà eccedere i m 3,50; nel caso di solaio inclinato si considera il punto medio.

Il Responsabile dell'Ufficio Gestione del Territorio, previo parere della Commissione edilizia - se previsto - e della Commissione per il Paesaggio - se dovuto -, potrà autorizzare la realizzazione di un'altezza lorda di piano superiore a m 3,50 - e comunque fino ad un massimo di m 4,00 - limitatamente ad un solo piano del fabbricato oggetto di Provvedimento abilitativo all'edificazione, nel caso di motivata istanza formulata dal richiedente. I piani, o loro porzione, aventi altezza lorda superiore a m 4,00 saranno computati 2 volte ai fini della relativa SLP.

Ai soli fini della verifica delle distanze di cui al successivo art. 4, l'altezza del fabbricato è misurata dal punto più basso del terreno naturale, fino all'intradosso dell'ultimo piano praticabile; nel caso di coperture inclinate la quota sarà presa nel punto medio, al di sotto dei travetti strutturali.

#### **Art. 4 - Distanze**

**4.1.** Distanza minima tra i fabbricati: per le diverse zone od ambiti di PGT è stabilita in conformità all'art. 9 del DM 2 aprile 1968 n. 1444. Va comunque considerato che:

- per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione all'interno della sagoma planivolumetrica preesistente, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni incongrue di epoca recente, prive di valore storico, artistico od ambientale;
- per i nuovi edifici ricadenti in qualsiasi ambito o zona di Variante generale 2015 al PGT è prescritta tra pareti finestrate e pareti, ancorchè cieche, di edifici antistanti una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo inderogabile pari a m 10. La norma si applica anche quando una

sola parete sia finestrata; la parete è considerata finestrata nel caso in cui le aperture abbiano caratteristiche di vedute ai sensi dell'art. 900 del Codice civile;

→ tra pareti non finestrate si applica quanto previsto dal Codice civile.

Le distanze complessive che devono intercorrere tra gli edifici di diverse proprietà dovranno essere osservate anche fra edifici sorgenti su aree della stessa proprietà. Le distanze minime tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade pubbliche o private destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti unitari), devono corrispondere alla larghezza della sede stradale, maggiorata della distanza dalle strade riportata al successivo art. 4.2.

**4.2.** Distanza minima tra i fabbricati e le strade: deve essere conforme alle prescrizioni di cui al DPR 16 dicembre 1992 n. 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada) e successive modifiche od integrazioni. Nel caso di nuova costruzione o di ampliamento ai fabbricati esistenti, le distanze tra i fabbricati e le strade, fatti salvi maggiori arretramenti o fasce di rispetto previsti dalla Tavola di disciplina, non devono essere inferiori a:

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

→ m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15;

→ m 10 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15.

I piani interrati degli edifici dovranno essere arretrati dal ciglio stradale di almeno m 3. È ammessa la deroga a tale distanza minima solo nel caso di realizzazione di autorimesse interrate, autorizzate a termine della L 122/89, purché sia salvaguardato il possibile utilizzo delle superfici soprastanti ai fini di un potenziale allargamento della viabilità esistente. Nel caso dovrà essere depositato, contestualmente alla relativa Dichiarazione d'inizio lavori, specifico Atto unilaterale d'obbligo trascritto a favore del Comune di Cenate Sopra, con il quale il richiedente s'impegna a concedere all'Amministrazione comunale l'utilizzo delle superfici soprastanti l'autorimessa, nel caso di realizzazione di allargamenti stradali.

Possono essere autorizzate la costruzione o la ricostruzione, in deroga alle distanze minime dalle strade soprariportate, o anche a filo strada, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti.

Si definisce ciglio stradale la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

L'Amministrazione comunale, in sede di valutazione dei progetti, potrà imporre arretramenti delle recinzioni verso strada, al fine di consentirne l'allargamento.

**4.3.** Distanza minima degli edifici dai confini di proprietà: non può essere inferiore alla metà dell'altezza, con un minimo di m 5. Inoltre:

- sono ammesse distanze inferiori dal confine qualora si convenzioni con il confinante - con atto registrato e trascritto - l'edificazione obbligatoria da parte di quest'ultimo, con altezze e distacchi tali da garantire il rispetto della distanza minima tra i fabbricati di cui al precedente art. 4.1;
- il limite delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico viene considerato, ai soli fini del computo delle distanze, come confine di proprietà;
- ferme restando per i nuovi edifici le distanze di cui sopra dai confini di proprietà, al fine del calcolo delle distanze tra i fabbricati, si deve tener conto di edifici antistanti preesistenti alla data di adozione del PGT, sorti in lotti confinanti di altra proprietà ed aventi distanze dai confini od altezze in contrasto con le presenti Norme, salvo che si tratti di costruzioni accessorie preesistenti di altezza, nel punto esterno più alto della costruzione stessa, non superiore a m 2,60;
- è ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine, nel rispetto del Codice civile, e qualora i fabbricati stessi, pur avendo differenti conformazioni tipologiche, costruttive o nelle dimensioni del corpo di fabbrica, abbiano caratteristiche architettoniche coerenti. Tali fabbricati dovranno essere realizzati contemporaneamente; in caso diverso dovrà essere sottoscritta un'apposita convenzione, registrata e trascritta, che regoli i rapporti tra i confinanti.

**4.4.** Norme particolari sulle distanze. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi del presente articolo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani attuativi con previsioni planivolumetriche e nel caso di zone interne al perimetro delimitante i nuclei storici.

Inoltre:

- ai fini del rispetto delle distanze non vengono considerati gli elementi architettonici aggettanti o sporgenti, con funzione decorativa, purché contenuti entro m 0,30;
- gli aggetti (pensiline, gronde, balconi, logge, ...) non sono considerati ai fini delle distanze fino alla sporgenza massima di m 2,00; in caso di sporgenza maggiore verranno computati integralmente;

- nel caso di realizzazione di parcheggi di uso pubblico in regime di compensazione urbanistica, valgono - in tema di distanze dalle strade e dai confini di proprietà - i disposti di cui al successivo art. 19.2;
- due fabbricati costruiti sullo stesso lotto, o su lotti confinanti, dovranno comunque rispettare la distanza minima tra pareti finestrate determinata al precedente art. 4.1.

Le distanze tra i fabbricati fra loro e tra i fabbricati e le strade verranno misurate a squadro; per le distanze tra i fabbricati ed i confini di proprietà devono essere misurate sia a squadro che a raggio.

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

**5.1.** Per garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, il Piano delle Regole definisce le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse nei Sistemi ambientale ed insediativo.

**5.2.** Le destinazioni d'uso ammesse sono distinte in principali (in quanto idonee, con la loro presenza, a qualificare e a connotare una parte del territorio ed a formare o consolidare un ambiente di vita) ed in complementari (in quanto idonee, con la loro presenza, ad integrare positivamente la funzione principale o in quanto, rispetto ad essa, almeno compatibili). Le destinazioni principali e complementari possono coesistere, salvo quanto eventualmente specificato nel merito in relazione a determinati ambiti o zone, senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra.

**5.3.** Le destinazioni d'uso principali o complementari sono così definite:

### **5.3.1.** residenza (R)

- *destinazione principale*: alloggi per i nuclei familiari, aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso permanente, saltuario o turistico, ai sensi del vigente Regolamento locale d'igiene, e relative pertinenze quali cantine, autorimesse, centrali termiche, locali comuni, stenditoi, ... ;
- *destinazione complementare*: spazi per lavoro domestico, attività professionali, artistiche, culturali, attività ricettive con un massimo di 10 posti letto;

### **5.3.2.** artigianato di servizio (AS)

- *destinazione principale*: spazi per produzione di beni e servizi connotata da caratteristiche dimensionali (Slp non eccedente i 150 mq), tipologiche (inserimento in edifici a prevalente destinazione residenziale) e di posizione (prevalentemente ai piani terreni).

Per artigianato di servizio si devono intendere quelle attività non rumorose, non inquinanti e non moleste (elettricista, sarto, calzolaio, riparatore tv, ...) che, per tali ragioni, sono state escluse dalla necessità di SCIA (Segnalazione certificata d'inizio attività produttiva) in base alla DGR n. 6/43036 del 14 maggio 1999 (allegato 3C).

**5.3.3. produttiva industriale o artigianale (P)**

- *destinazione principale*: strutture per la produzione di beni e servizi, attività di deposito, spedizione e logistica anche autonome;
- *destinazione complementare*: residenza di servizio, comunque necessaria al corretto funzionamento dell'attività, con una Slp massima pari a mq 150 per ogni attività insediata; spazi per la commercializzazione dei propri prodotti, fino ad un massimo del 30% della SLP realizzata;

**5.3.4. terziario turistico direzionale (T)**

- *destinazione principale*: strutture per la prestazione di servizi professionali, bancari, assicurativi, finanziari, d'intermediazione, di ricerca; attività ricreative, culturali, sociali, sanitarie, sportive, del tempo libero; centri congressuali, per convegni, per la ricerca, per la formazione e l'aggiornamento professionale; centri fieristici, sale per spettacoli e simili; è espressamente esclusa la realizzazione di discoteche;
- *destinazione complementare*: residenza di servizio, comunque necessaria al corretto funzionamento dell'attività, con una Slp massima pari a mq 150 per ogni attività insediata;

**5.3.5. terziario commerciale (C)**

- *destinazione principale*: attrezzature ed esercizi per il commercio costituenti esercizi di vicinato con superficie di vendita non eccedente i mq 250; esercizi di commercio all'ingrosso; esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande. Sono espressamente escluse le strutture per la media e la grande distribuzione, nonché i centri commerciali; è espressamente esclusa la realizzazione di discoteche;
- *destinazione complementare*: residenza di servizio, comunque necessaria al corretto funzionamento dell'attività, con una Slp massima pari a mq 150 per ogni attività insediata;

**5.3.6. terziario ricettivo (TR)**

- *destinazione principale*: ricettiva ed alberghiera, in tutte le diverse forme della legislazione speciale regolante la materia; attrezzature per convegni e per attività didattico-formative; esercizi per la somministrazione di alimenti e be-

- vande; campeggi; è espressamente esclusa la realizzazione di discoteche;
- *destinazione complementare*: uffici direzionali e spazi per il commercio di vicinato, nei limiti del 30% della SLP realizzata; residenza di servizio, comunque necessaria al corretto funzionamento dell'attività, con una Slp massima pari a mq 150 per ogni attività insediata;

**5.3.7.** agricolo (A)

- *destinazione principale*: strutture per l'esercizio dell'attività agricola, stalle, fienili, depositi, costruzioni adibite alla prima trasformazione e conservazione dei prodotti, silos, ricoveri per macchine ed attrezzature, serre per culture, residenza degli addetti (imprenditore agricolo e dipendenti);
- *destinazione complementare*: spazi per la vendita dei prodotti agricoli; strutture per l'attività agrituristica.

**5.4.** Le norme definiscono per ciascun ambito, zona od area, la destinazione principale e le eventuali destinazioni complementari consentite, nonché le destinazioni non consentite. Le suddette disposizioni possono definire, in relazione all'eventuale esigenza di non condizionare negativamente l'insediamento della destinazione principale, la soglia percentuale massima (riferita al singolo fabbricato, salva diversa disposizione delle norme di zona) o la soglia dimensionale massima delle unità immobiliari utilizzabili per le destinazioni complementari ovvero altre limitazioni funzionali, tipologiche o localizzative per garantire il positivo equilibrio del singolo ambito o dell'intero contesto urbano; oltre dette soglie le destinazioni complementari devono intendersi non ammesse.

La soglia ammessa relativamente alle destinazioni complementari deve essere verificata sia sull'intero fabbricato, sia in relazione a ciascuna delle proprietà in cui lo stesso è eventualmente frazionato.

**5.5.** La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e - all'interno di questi - di ciascuna unità immobiliare, dei piani interrati e degli spazi accessori, deve risultare sia dai progetti relativi a singoli permessi abilitativi, sia, seppure con indicazioni cumulative percentualizzate, dagli elaborati dei Piani attuativi.

**5.6.** Le destinazioni specifiche relative alle attrezzature d'interesse pubblico o generale sono definite dal Piano dei Servizi.

**5.7.** Gli usi e le funzioni, anche se d'iniziativa privata, che costituiscono attrezzature e servizi sono ammessi in tutte le zone, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.

## **Art. 6 - Mutamento della destinazione d'uso**

**6.1.** Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, porzione dello stesso o la singola unità immobiliare vengono ad essere utilizzati in modo non occasionale e temporaneo per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella risultante dai Provvedimenti abilitativi all'edificazione rilasciati od - in mancanza - da quella effettivamente in atto, come definita dal successivo art. 6.8.

**6.2.** Fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste nei termini precisati all'art. 5, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella che determini la corresponsione di contributo di concessione.

La modifica alla destinazione d'uso, qualora determini un maggior carico urbanistico, comporta l'integrazione dei servizi od aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

L'integrazione dei servizi od aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, ove dovuta, va determinata in funzione delle singole destinazioni urbanistiche previste e calcolata - per ciascuna delle stesse - secondo i parametri dimensionali previsti dall'art. 17.4 delle presenti Norme.

**6.3.** È sempre da ritenersi urbanisticamente rilevante il cambio d'uso finalizzato all'insediamento di nuovi esercizi commerciali od all'ampliamento di attività commerciali esistenti, relativamente ai quali trova applicazione la specifica normativa sulle attività commerciali od equiparate.

Sono considerate urbanisticamente rilevanti anche le attività commerciali ricavate come destinazione d'uso complementare della destinazione principale.

**6.4.** I mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di Piani attuativi in corso di esecuzione, salva la verifica delle dotazioni di servizi. In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, nel senso precisato ai precedenti commi, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento della dotazione di servizi eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:

- con previsione inserita nel Piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessati siano compresi;
- con atto unilaterale d'obbligo - sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento

- da allegarsi all'istanza di Permesso di costruire o alla Denuncia d'inizio attività; l'atto unilaterale d'obbligo è approvato a termine del successivo art. 16.8.

- 6.5.** Nel caso di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie, ma urbanisticamente rilevanti, sono comunque obbligatori il pagamento del contributo di costruzione e l'integrazione delle dotazioni di servizi aggiuntivi, qualora dovuti.
- 6.6.** La dotazione di servizi mancanti può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:
- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso;
  - tramite convenzionamento od accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
  - tramite monetizzazione, in caso d'indisponibilità od assenza d'interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione nella disponibilità dell'interessato e con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi od infrastrutture.
- 6.7.** Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella - conforme alle destinazioni previste dal Piano - diretta ad allocare un uso di tipo complementare a quello previsto o esistente, costituente cioè parte integrante dell'attività principale svolta nell'area od immobile.  
È fatto salvo quanto previsto al precedente art. 6.3 in relazione alle attività commerciali.
- 6.8.** Ai fini dell'individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante - salvo prova contraria - dalla più recente documentazione ufficiale disponibile (titoli abilitativi successivi all'anno 1967, Catasto per le destinazioni radicate precedentemente).

## **Art. 7 - Superficie scoperta e drenante**

- 7.1.** Il lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde, non inferiore al:
- 30% nelle zone residenziali;
  - 15% nelle zone produttive.
- Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.
- 7.2.** Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate nè in aree da adibi-



re a percorso carrabile o posto macchina, nè a qualsiasi tipo di deposito, nè in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

La superficie di usura dei parcheggi e delle relative corsie di distribuzione dovrà essere realizzata con materiale impermeabile.

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

**7.4.** Nel caso di:

- a) interventi di recupero nell'ambito delle "zone A1 - nuclei urbani di antica formazione";
- b) interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica di cui all'art. 27 commi d) - f) della LR 12/05,

i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma possono essere derogati, ancorchè costituiscano obiettivo a cui tendere. In ogni caso il progetto dovrà dimostrare un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

## **Art. 8 SOPPRESSO**

## **Art. 9 SOPPRESSO**

## **Art. 10 - Disposizioni relative alla sostenibilità ed all'efficienza energetica degli edifici**

**10.1.** Il Piano delle Regole promuove la costruzione o la ristrutturazione di fabbricati in grado di garantire una maggiore efficienza energetica ed un minore consumo di risorse; incentiva inoltre l'utilizzo di tecniche costruttive proprie dell'edilizia bioclimatica.

**10.2.** Negli ambiti residenziali tutti i fabbricati esistenti oggetto di ristrutturazione integrale devono appartenere almeno alla classe energetica "C", mentre per gli edifici di nuova costruzione la classe energetica minima da raggiungere dovrà essere la "B", come definita dalle disposizioni regionali.

Il parametro relativo alla classe energetica costituisce a tutti gli effetti parametro edificatorio prescrittivo; pertanto il mancato raggiungimento della classe energetica stabilita costituisce a tutti gli effetti difformità al Provvedimento abilitativo all'edificazione, difformità che può essere sanata esclusivamente riconducendo il fabbricato

alla classe energetica dichiarata in sede di rilascio del provvedimento stesso.

- 10.3.** Ogni dispositivo tecnico o tecnologico (pannelli per la produzione di acqua calda, pannelli fotovoltaici, ...) deve essere integrato al fabbricato asservito, o ad una sua pertinenza edificata, e deve risultare architettonicamente coordinato con l'edificio stesso e con il contesto circostante.

Non è ammessa la realizzazione di dispositivi in forma autonoma, isolati nell'area esterna del fabbricato di riferimento, salvo ne venga dimostrata, con specifiche elaborazioni progettuali e visualizzazioni renderizzate, la compatibilità e l'integrazione con il contesto ambientale.

Sono fatte salve le disposizioni di cui all'art. 23.8 delle presenti Norme, relativo ai dispositivi nel Sistema ambientale.

- 10.4.** Il Regolamento edilizio, da redigere nei termini indicati al successivo art. 45, definirà i requisiti di sostenibilità e di efficienza energetica degli interventi.

- 10.5.** Particolare attenzione il Regolamento edilizio dovrà porre al tema del contenimento del consumo di acqua potabile, prevedendo specifici accorgimenti in relazione alla realizzazione di impianti per il riuso delle acque e per il recupero delle acque piovane.

- 10.6.** S'intendono qui integralmente richiamati i disposti della LR 26/95, come integrata dalla LR 33/07, in tema di computo degli spessori delle murature e delle solette degli edifici.

## **Art. 11 - Criteri per il miglioramento della qualità degli interventi**

- 11.1.** Gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia devono essere progettati al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree già edificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di spazi urbani qualitativamente elevati. A tal fine sia i progetti planivolumetrici, sia quelli edilizi devono fornire tutte le possibili indicazioni in relazione a:

- a) progettazione delle sagome planivolumetriche;
- b) verifica dei profili e degli allineamenti;
- c) definizione dei particolari costruttivi degli esterni;
- d) specificazione dei materiali di finitura esterna, sia dei fabbricati principali ed accessori, sia delle aree scoperte;
- e) particolari delle recinzioni, con l'ubicazione e la dimensione dei passi carrali e pedonali e delle eventuali rampe d'accesso alle autorimesse;
- f) fotografie dell'area e del contesto prossimo immediato;

g) fotorappresentazione del progetto nell'area d'intervento.

Il Responsabile dell'Ufficio Gestione del Territorio, anche su parere della Commissione per il Paesaggio qualora dovuto, può imporre nel merito specifiche prescrizioni nel provvedimento di Permesso abilitativo all'edificazione.

**11.2.** I criteri e le direttive per il conseguimento degli obiettivi di cui al comma precedente devono essere specificatamente approfonditi in sede di redazione del Regolamento edilizio, che dovrà essere elaborato nei termini previsti al successivo art. 45.

## **Art. 12 - Tutela geologica, idrogeologica e sismica: rapporti con lo Studio geologico comunale**

**12.1.** Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica e edilizia previsto dal Piano delle Regole è soggetto al rispetto ed all'osservanza dello Studio geologico comunale di supporto alla Variante generale 2015 al PGT - redatto ai sensi della LR 12/05 - e della successiva Delibera di attuazione DGR 30 novembre 2011 n. 9/2616.

**12.2.** Lo Studio geologico comunale costituisce allegato essenziale della presente Variante. Nel merito della disciplina specifica si rimanda all'art. 14 delle Modalità attuative del Documento di Piano

**12.3.** Le tavole della disciplina di Piano riportano il limite delle zone 4 di fattibilità geologica; al fine dell'esatta perimetrazione, occorre comunque riferirsi allo Studio geologico sopra richiamato.

**12.4.** Qualsiasi progetto d'intervento edilizio che comporti ampliamento di fabbricati esistenti o di nuova costruzione è soggetto - ai sensi del DM 14 gennaio 2008 - alla presentazione di specifica Relazione geologica, redatta da Professionista abilitato, di approfondimento dello Studio geologico del territorio comunale.

**12.5.** Nelle fasce di rispetto del reticolo idrico, fatto salvo quanto disposto dalle Linee guida regionali in materia di polizia idraulica, è vietato il taglio o il danneggiamento della vegetazione arbustiva e degli alberi di specie autoctona, consentendo esclusivamente il recupero di piante schiantate o d'impedimento al regolare deflusso delle acque.

Devono in ogni caso essere rispettate le Linee guida regionali di polizia idraulica vigenti, con particolare riferimento al punto 5 dell'all. E alla DGR X/4229 del 23 ottobre 2015.

## **Art. 13 - Distanze dai corpi idrici, dalle sorgenti e dai pozzi adibiti al consumo umano**

**13.1.** Distanza minima dai corpi idrici. Sui corsi d'acqua pubblici, iscritti negli elenchi di cui all'art. 1 del TU n. 1775/1993, sono vietate le attività indicate all'art. 96 del RD n. 523/1904 ed in particolare:

- entro la fascia di 10 m dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, le seguenti attività: la realizzazione di fabbricati anche se interrati, ivi comprese le murature che si elevino oltre la quota del piano di campagna; gli scavi;
- entro la fascia di 4 m dai limiti come sopra definiti: le piantagioni, i movimenti di terreno.

Sono ammesse, a distanza di 4 m dalle sponde e fatto salvo quanto espressamente previsto negli ambiti del Sistema ambientale, le recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica. Le distanze sopradeterminate devono essere rispettate anche dalle rogge coperte o intubate. La Tavola di disciplina definisce a livello conoscitivo il reticolo idrico di riferimento; al fine dell'esatta individuazione dello stesso occorre anche riferirsi agli specifici elaborati tematici costitutivi lo Studio geologico Studio geologico di supporto alla Variante generale 2015 al PGT, di cui costituisce allegato essenziale.

Nelle aree di pertinenza fluviale - come sopra definite - sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del RD n. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione ai fini idraulici rilasciata dall'autorità competente. Sono altresì ammesse, previa autorizzazione rilasciata dall'autorità competente, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato RD n. 523/1904. Sugli edifici esistenti all'interno di tali fasce sono ammessi gli interventi edilizi previsti dalle lettere a), b), c), d) dell'art. 27.1 della LR 12/05.

**13.2.** Distanza dalle sorgenti e dai pozzi idrici adibiti al consumo umano. Sono istituiti due ambiti delle sorgenti e dei pozzi idrici: il primo di tutela assoluta pari a m 10, il secondo di tutela relativa pari a m 200; gli ambiti vengono definiti a raggio dal punto di captazione, salvo quanto diversamente determinato e normato dallo Studio geologico comunale, di cui al precedente art. 12.

#### **Art. 14 - Rapporti con il Piano di zonizzazione acustica**

**14.1.** Nella nuova realizzazione o ristrutturazione dei fabbricati si dovranno rispettare le norme nazionali e regionali vigenti in tema di Clima acustico, Impatto acustico e Requisiti acustici passivi, in funzione della natura dell'intervento. Tale documentazione dovrà essere redatta da Tecnico competente in Acustica ambientale - iscritto negli appositi Elenchi regionali - sulla base delle modalità e dei criteri prescritti

dalla legislazione vigente in materia.

- 14.2.** Le attività insediate non devono arrecare alterazione acustica dei luoghi in misura superiore a quanto previsto dal Piano di zonizzazione acustica vigente e dalla normativa in materia.
- 14.3.** Per le emissioni sonore massime consentite in ogni ambito si deve far riferimento al Piano di zonizzazione acustica comunale. Il Piano attualmente in vigore dovrà essere aggiornato alle previsioni della Variante generale 2015 al PGT.

### **Art. 14bis - Aree e beni d'interesse archeologico**

- 14bis.1.** Sono da sottoporre al preventivo parere della Soprintendenza ai Beni archeologici della Lombardia tutti i progetti:
- che prevedono scavi - anche di minima entità - da eseguire in corrispondenza di siti d'interesse archeologico, nonché all'interno della fascia di rispetto dei beni stessi (per una profondità di m 500), quali individuati sulla tav. DP5/2 (Sistema dei vincoli vigenti - Beni culturali e paesaggistici);
  - di infrastrutture e di opere d'iniziativa pubblica, nonché di tutte le opere di urbanizzazione da realizzare all'interno del territorio comunale;
  - che prevedono scavi, anche di minima entità:
    - all'interno dei "nuclei urbani di antica formazione - A1", quali individuati sulla tav. PR/3 del Piano delle Regole, di Valcalchera, Valpredina e Casco;
    - all'interno, e ad un contorno di m 30 calcolato dal baricentro del fabbricato, della chiesa di Sant'Ambrogio e del santuario di Santa Maria Assunta;
    - all'interno del sedime, e di una fascia laterale della profondità di m 2, dei sentieri comunali ricadenti nel Sistema ambientale;
    - all'interno del sedime, e ad un contorno di m 30 calcolato a raggio dal baricentro del fabbricato, degli "edifici sparsi di pregio ambientale - A2", quali individuati sulle tavv. PR/1 e PR/4 del Piano delle Regole.

### **Art. 14ter - La Rete ecologica**

- 14ter.1.** Nell'esecuzione degli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia discendenti dall'attuazione del Piano delle Regole devono essere rispettate, per quanto applicabili, le disposizioni sulla Rete ecologica contenute nell'art. 13 delle Modalità attuative del Documento di Piano della Variante generale 2015 al PGT.

## PARTE SECONDA: ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

### Art. 15 - Strumenti di attuazione e modalità d'intervento

**15.1.** Le previsioni del Piano delle Regole vengono attuate mediante interventi di trasformazione urbanistica e edilizia, intendendosi con tale termine l'esecuzione di opere che comportano la modificazione degli aspetti geomorfologici del territorio, nonché degli aspetti fisici del suolo ed architettonici del patrimonio edilizio esistente, od ancora che comportano una modificazione dei pesi urbanizzativi ed insediativi. L'attività di trasformazione, regolamentata dal Piano delle Regole, può avvenire a mezzo d'interventi edilizi diretti, anche convenzionati, o di Piani attuativi.

### Art. 16 - Interventi edilizi diretti e convenzionati

**16.1.** Gli interventi diretti di trasformazione urbanistica e edilizia comprendono le opere che comportano modificazione delle costruzioni esistenti, demolizioni e nuove costruzioni, trasformazione degli aspetti fisici del suolo e del sottosuolo e mutamenti d'uso delle costruzioni.

**16.2.** L'intervento edilizio diretto è consentito alla condizione che il corredo urbanizzativo (stradale, d'illuminazione pubblica, fognaria, di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del gas, del collegamento telefonico) e di parcheggi pubblici (al diretto servizio della parte del territorio comunale ove è posta la costruzione da realizzare o da ristrutturare) siano esistenti o vengano realizzati in modo tale che abbiano capacità e potenzialità sufficienti rispetto alle esigenze della zona in cui ricade la costruzione. Ad eventuali carenze parziali di detto corredo può essere ovviato a norma di quanto stabilito al 2° comma dell'art. 12 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e sue successive modificazioni.

**16.3.** Ogni tipo d'intervento diretto deve essere sottoposto al Comune, il quale rilascia specifico Provvedimento abilitativo all'edificazione secondo le norme previste dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

**16.4.** È prescritto lo strumento del titolo edilizio convenzionato per gli interventi edilizi assoggettati all'obbligo della compensazione urbanistica di cui al successivo art. 19.

**16.5.** Sono soggetti inoltre a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti alla modifica di destinazione d'uso se - rispetto alla destinazione in atto - sussiste la necessità di conferire od integrare la dotazione di servizi in rapporto alla nuova destinazione.

**16.6.** Per "titolo convenzionato" si deve intendere che il Provvedimento abilitativo all'edi-

ficazione dell'intervento sia corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore, definiti per il convenzionamento di Piani attuativi dall'art. 46 della LR 12/05.

- 16.7.** Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti in:
- apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto in forma pubblica dal soggetto attuatore;
  - apposita convenzione in atto pubblico sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario per conto dell'Amministrazione.
- 16.8.** L'atto, recante gli impegni oggetto del presente articolo, deve essere:
- approvato dalla Giunta comunale;
  - richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo costituiscono giusta causa per alla revoca del titolo abilitativo medesimo;
  - registrato e trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i Registri immobiliari, al fine di assicurare adeguata pubblicità nei confronti di terzi.

## **Art. 17 - Piani attuativi**

- 17.1.** La Tavola delle previsioni di Piano individua gli ambiti territoriali all'interno dei quali l'attività di trasformazione urbanistica è soggetta alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica o privata, finalizzato all'organica progettazione del complesso d'interventi da realizzare.
- 17.2.** I Piani attuativi possono essere d'iniziativa pubblica, privata o concertata tra Comune ed operatore privato; fanno riferimento a strumenti istituiti da disposizioni normative vigenti e devono essere conformi a quanto stabilito nelle stesse. L'approvazione dei Piani attuativi è soggetta alle disposizioni dell'art. 14 della LR 12/05, dando atto che i Piani attuativi e loro Varianti conformi alle previsioni di Variante generale 2015 al PGT sono adottati ed approvati dal Consiglio comunale.
- 17.3.** Rientrano nella pianificazione attuativa i diversi strumenti individuati dalla legislazione vigente, ed in particolare:
- i Piani particolareggiati;
  - i Piani per l'edilizia economica e popolare;
  - i Programmi integrati d'intervento;
  - i Piani per insediamenti produttivi;

- i Piani di lottizzazione;
  - i Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente.
- 17.4.** La dotazione di aree per servizi ed attrezzature di pubblico interesse relativi a ciascun Piano attuativo deve essere dimensionata in base ai parametri all'uopo definiti dalle Norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi, le quali regolamentano anche eventuale possibilità di monetizzazione delle aree stesse.
- 17.5.** La posizione delle aree per attrezzature pubbliche espressamente localizzate dalla Variante generale 2015 al PGT all'interno di un comparto subordinato a Piano attuativo non è vincolante e può essere modificata, ferme restando la dimensione prevista e la corretta fruibilità della stessa.
- 17.6.** Nei Piani attuativi il promotore dovrà provvedere, nel rispetto - ove a tal fin disciplinato - delle disposizioni del Codice degli appalti vigente, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, e secondaria ove previste, pertinenti il comparto. L'esecuzione avverrà a scomputo degli oneri di urbanizzazione, con l'accollo in proprio - senza diritto di rimborso o rivalsa nei confronti del Comune - dell'eventuale maggiore spesa tra l'importo degli oneri di urbanizzazione ed il costo delle opere medesime. Qualora il costo effettivo delle opere di urbanizzazione fosse inferiore all'importo degli oneri relativi, il promotore dovrà versare al Comune la differenza.
- 17.7.** Le strade individuate dalla Tavola delle previsioni di Piano a servizio dei Piani attuativi, poste quindi sia esternamente che internamente al perimetro degli stessi, dovranno essere realizzate a cura dei promotori dell'insediamento, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.
- 17.8.** Le opere di urbanizzazione di competenza del singolo Piano attuativo devono essere - di regola - realizzate e collaudate prima del rilascio dei titoli edilizi abilitativi relativi al lotto edificabile di riferimento. In sede di convenzione, o con specifico provvedimento successivo del Responsabile del servizio avvallato dalla Giunta comunale, potrà essere determinata - su proposta del Promotore - l'esecuzione delle opere stesse sulla base di lotti funzionali compiuti.
- 17.9.** L'attuazione degli interventi previsti dai Piani attuativi deve essere regolamentata da specifica convenzione, redatta ai sensi dell'art. 46 della LR 12/05.
- 17.10.** In pendenza dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo non sono ammessi interventi di trasformazione urbanistica o edilizia all'infuori della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificato e delle urbanizzazioni eventualmente esistenti nel perimetro dello stesso.



## **Art. 18 - Esame d'impatto paesistico dei progetti**

**18.1.** I progetti di trasformazione urbanistica o edilizia connessi l'attuazione del Piano delle Regole, che superino la "soglia di rilevanza" come determinata ai sensi della DGR n. 7/11045 dell'8 novembre 2002, sono soggetti a valutazione da parte della Commissione per il Paesaggio.

A tal fine ciascun progetto dovrà essere corredato da specifico Esame d'impatto paesistico; al riguardo s'intendono integralmente richiamate le disposizioni dettate dalla DGR citata.

Il progetto, nel tener conto degli indici di "sensibilità del sito" indicati sulla tav. PR/2, dovrà individuare il proprio "grado d'incidenza" e conseguentemente determinare l'impatto paesistico di riferimento.

**18.2.** La Commissione per il Paesaggio, ove competente, potrà formulare, nel merito di tutti i progetti sottoposti alla sua valutazione, indicazioni tese a migliorarne la qualità architettonica e compositiva, nonchè il rapporto o la correlazione con il contesto ambientale di riferimento.

## **Art. 19 - Compensazione urbanistica**

**19.1.** L'Amministrazione comunale, in applicazione del regime della compensazione urbanistica previsto dall'art. 11 della LR 12/05, prevede che gli interventi di nuova edificazione all'interno degli ambiti a destinazione residenziale e produttiva siano soggetti alla cessione gratuita ed alla realizzazione di aree per parcheggio pubblico, o di altre attrezzature specificatamente previste in relazione a determinate operazioni.

Sono considerate nuove edificazioni anche gli ampliamenti la cui SLP - rispetto alla data d'adozione del PGT - sia superiore a mq 75 per gli ambiti prevalentemente residenziali, terziario-ricettivi, terziario-commerciali, ed a mq 150 per gli ambiti prevalentemente produttivi; nel caso, il regime compensativo si applica alla sola SLP in ampliamento.

Sono sempre esclusi dal regime compensativo gli interventi finalizzati al recupero del sottotetto a scopo abitativo, eseguiti a termine degli artt. 63 e 64 della LR 12/05.

**19.2.** Fermo restando l'obbligo alla realizzazione, il soggetto attuatore potrà proporre che i parcheggi siano mantenuti di proprietà privata, purchè vengano assoggettati all'uso pubblico. Nel caso specifico, il limite del parcheggio di uso pubblico non determina un nuovo confine di proprietà; ne consegue che i fabbricati dovranno rispettare dal preesistente confine stradale e dai confini di proprietà le norme gene-

rali determinate nel merito al precedente art. 4.

**19.3.** L'assunzione dell'onere compensativo deve intendersi aggiuntiva al contributo di costruzione di cui all'art. 43 della LR 12/05.

**19.4.** La quantificazione delle aree a parcheggio pubblico è determinata in:

→ 1 posto auto da mq 18 per ogni 75 mq di superficie lorda di pavimento residenziale, per gli edifici a carattere residenziale costruiti nelle diverse zone urbanistiche;

→ 1 posto auto da mq 18 per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per gli edifici a carattere produttivo, terziario e commerciale.

Il numero di posti auto va arrotondato, in difetto o in eccesso, all'unità.

Le aree a parcheggio devono essere servite dalla viabilità pubblica (o aperta al pubblico transito) ed essere comodamente fruibili.

**19.5.** L'Amministrazione comunale, in caso di dimostrata impossibilità dell'operatore ad ottemperare alle disposizioni sopra individuate, potrà determinare:

→ la totale - o parziale - monetizzazione dell'onere compensativo;

→ l'esecuzione, da parte del soggetto proponente, di un'altra attrezzatura od opera di pubblico interesse, per un valore non superiore a quanto dovuto per la monetizzazione dell'onere in narrativa.

**19.6.** Le modalità ed i tempi di realizzazione dell'onere di compensazione sono da regolamentare con atto unilaterale d'obbligo, redatto a termine del precedente art. 16 in relazione ai provvedimenti abilitativi convenzionati.

Con il medesimo atto saranno stabilite le garanzie finanziarie da porre a copertura dell'impegno assunto e le modalità dell'eventuale uso pubblico.

L'atto costituisce elemento essenziale del relativo Provvedimento abilitativo all'edificazione.

## **Art. 20 - Perequazione urbanistica**

**20.1.** L'Amministrazione comunale, in applicazione del regime della perequazione urbanistica previsto dall'art. 11 della LR 12/05, si pone quale obiettivo l'acquisizione delle aree per verde pubblico che costituiscono il "Parco del Tadone", con l'esclusione della quota ricompresa nel perimetro dell'Ambito AT/R1, a tal fine regolamentato dal Documento di Piano.

**20.2.** Le aree a verde pubblico interessate al regime perequativo sono individuate sulla Tavola delle previsioni del Piano dei Servizi (tav. PS/2) con i cartigli "V/7" e "V/10".

**20.3.** All'area di perequazione è assegnato un indice edificatorio, in termini di superficie lorda di pavimento, di 0,06 mq/mq.

Tale indice è utilizzabile:

- negli Ambiti di trasformazione di cui al Documento di Piano;
- in caso di nuova edificazione all'interno dei "lotti liberi o liberabili" degli "Ambiti residenziali ad impianto urbanistico consolidato - B1", normati dal successivo art. 37;
- negli "Ambiti residenziali di completamento - B2", normati dal successivo art. 38.

**20.4.** Nel caso in cui l'operatore intenda avvalersi della possibilità di utilizzo dell'indice perequativo, dovrà allegare alla richiesta di Provvedimento abilitativo all'edificazione specifica documentazione, sottoscritta anche dal proprietario dell'area oggetto di perequazione, dalla quale risultino:

- l'esatta individuazione planimetrica e catastale dell'area perequata, con i relativi dati dimensionali e patrimoniali;
- l'impegno irrevocabile del proprietario dell'area stessa alla relativa cessione gratuita al Comune.

Le modalità di cessione dell'area sono regolamentate da apposito Atto d'obbligo, redatto in base ai disposti del precedente art. 16.

## **Art. 21 - Aggiornamento della cartografia comunale**

**21.1.** Il Comune istituisce e conserva un archivio cartografico digitale, su cui vanno riportate le aree edificate e edificabili in base al PGT ed alla Variante generale 2015; l'archivio va aggiornato con continuità, in sede di rilascio di Permessi di costruire o DIA e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

**21.2.** Sulla cartografia descritta nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici delle aree le cui possibilità edificatorie hanno già avuto utilizzazione in tutto od in parte.

**21.3.** Tutti i progetti relativi ai Piani attuativi, alle infrastrutture, alle attrezzature ed opere di urbanizzazione pubbliche o private, ai fabbricati devono essere depositati all'Ufficio Gestione del Territorio, oltre che in formato cartaceo, anche su supporto digitale, in formato compatibile con i programmi utilizzati dall'Ufficio stesso.

## PARTE TERZA: I SISTEMI AMBIENTALE E INSEDIATIVO

### Art. 22 - Ambiti e zone

Il Piano delle Regole provvede a normare gli ambiti e le zone ricadenti nel Sistema ambientale e nel Sistema insediativo.

Il territorio comunale, relativamente ai Sistemi sopra richiamati, è così suddiviso:

#### 22.1. Sistema ambientale

- ambiti del "SIC Valpredina - Misma";
- aree di elevata naturalità;
- ambiti delle pareti rocciose e delle aree detritiche prive, o pressoché prive, di vegetazione - SA1;
- spazi aperti sommitali ed interclusi - SA2;
- ambiti boscati - SA3;
- spazi aperti dei versanti collinari- SA4;
- corridoi di connessione ecologica - SA5;
- aree di frangia urbana di riqualificazione ambientale - SA6.

#### 22.2. Sistema insediativo - ambiti a prevalente destinazione residenziale

- nuclei urbani di antica formazione - A1;
- edifici sparsi di pregio ambientale - A2;
- ambiti ad impianto urbanistico consolidato - B1;
- ambiti di completamento - B2;
- ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso - B3;
- ambiti residenziali di riqualificazione urbana - B4;
- ambiti residenziali ad impianto urbanistico saturo - B5;
- verde privato inedificabile - B6.

#### 22.3. Sistema insediativo - ambiti a prevalente destinazione produttiva

- ambiti ad impianto urbanistico consolidato - D1
- ambiti terziario-ricettivi e terziario-commerciali ad impianto urbanistico consolidato - D1bis.

### Art. 23 - Sistema ambientale: disposizioni generali

23.1. Il Piano delle Regole individua gli ambiti che, ancorché d'interesse ambientale e paesistico, sono ad ogni effetto da considerare come aree destinate all'agricoltura.

23.2. Il Piano - pertanto - prevede la possibilità d'interventi a fini agro-silvo-pastorali, in

una prospettiva multifunzionale. Sono obiettivi correlati:

- garantire il presidio del territorio e la sua utilizzazione;
- assicurare il mantenimento degli elementi della qualità paesaggistica, alla quale le attività di coltivazione dei suoli possono apportare un contributo determinante e qualificante.

**23.3.** Tutti gli interventi nell'ambito del Sistema ambientale devono prioritariamente tendere alla difesa e valorizzazione delle risorse naturali ed ambientali ed al recupero di situazioni di degrado, nonché all'esercizio degli usi compatibili. In tali ambiti l'insediamento umano è finalizzato alla difesa del territorio, all'uso mirato delle risorse ed alla pratica dell'escursionismo.

**23.4.** Nel Sistema ambientale, fatte salve eventuali normative più restrittive relative ai singoli ambiti, devono essere osservate le seguenti disposizioni di carattere generale:

- è considerata incompatibile con la destinazione di zona l'apertura di cave;
- qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno (sterri, reinterri, accatastamenti di materiale, ecc) è soggetta a preventivo Provvedimento abilitativo all'edificazione, salvo che si tratti di normali interventi connessi all'attività agricola e silvicolturale;
- gli eventuali muri di contenimento del terreno devono essere rivestiti in pietra locale, tipo a secco; l'altezza dei muri non deve superare m 1,50, salvo dimostrate e motivate necessità strutturali o d'inserimento ambientale;
- gli interventi in ambito forestale e l'abbattimento di alberi possono essere effettuati previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni;
- oltre alle strade esistenti, che il Piano delle Regole conferma nella loro conformazione e destinazione attuali, all'interno del Sistema ambientale è ammessa - previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni - la sola apertura di nuove strade esclusivamente per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e di dimensioni rigidamente limitate alle esigenze connesse e rigorosamente documentate;
- i percorsi comunali, vicinali e consorziali esistenti, che per il loro significato testimoniale e per il valore infrastrutturale rappresentano un patrimonio storico sociale appartenente alla collettività, sono confermati allo stato di fatto. È fatto pertanto divieto di ogni alterazione e comunque manomissione senza preventivo ottenimento di specifico Provvedimento abilitativo all'edificazione; sugli stessi sono ammessi esclusivamente interventi di valorizzazione, ripristino e per la messa in sicurezza.

**23.5.** In tutti gli ambiti di cui al Sistema ambientale, salvo quanto diversamente prescritto negli articoli che seguono, sono vietate le seguenti destinazioni: artigianato di servizio (AS), produttiva artigianale o industriale (P), terziario direzionale (T), terziario commerciale (C).

Sono in ogni caso fatte salve, ancorchè dimostrabili e quindi confermabili a discrezione dei proprietari, le destinazioni d'uso in atto alla data d'adozione del PGT.

**23.6.** Nelle aree e negli ambiti del Sistema ambientale è ammessa la realizzazione di recinzioni in paletti (su plinto interrato) e rete plastificata di colore verde per un'altezza massima di m 1,60. Lungo le strade asfaltate - pubbliche e private - è ammessa, ferma restando l'altezza massima sopraindicata, la realizzazione di recinzioni in ferro, su muro dell'altezza massima di m 0,50 calcolata dal piano stradale. Saranno ammesse altezze superiori del muro, da verificare caso per caso, in relazione alla dimostrata necessità di contenimento del terreno soprastante. Il muro dovrà essere realizzato in pietra o con sistemi d'ingegneria naturalistica.

I muri, sempre da rivestire in pietra, potranno avere altezze superiori nel caso svolgano funzione di contenimento del terrapieno soprastante. La relativa altezza massima non potrà superare m 1,50, salvo dimostrate e motivate necessità strutturali o d'inserimento ambientale.

Le recinzioni in ogni caso non dovranno:

- inibire il passaggio su sentieri pubblici od anche privati aperti al pubblico transito;
- interessare un'area inedificata;
- delimitare un lotto di pertinenza di fabbricati esistenti superiore a mq 2.500;

È comunque sempre ammesso recintare - con staccionate in legno a paletti (non uniti) e/o siepi - il perimetro dell'area di proprietà.

Il Regolamento edilizio, nei termini di cui al successivo art. 45, definirà nel dettaglio la tipologia delle recinzioni di cui al capoverso precedente.

**23.7.** Le autorimesse interrate, ancorchè richieste a temine della legge 122/89:

- non dovranno avere dimensione superiore a 1 mq/10 mc del volume del fabbricato di cui vengono a costituire pertinenza;
- potranno essere realizzate anche al di sopra del limite di "elevata naturalità", normato ai sensi dell'art. 24ter delle presenti Norme;
- non potranno essere realizzate all'interno degli "ambiti delle pareti rocciose e delle aree detritiche prive, o pressoché prive, di vegetazione - SA1", degli "spazi aperti sommitali ed interclusi - SA2", degli "ambiti boscati - SA3" e dei "corridoi di connessione ecologica - SA5" individuati nel Sistema ambientale.

**23.8.** In tutti gli Ambiti del Sistema ambientale sono ammesse: la realizzazione di parchi fotovoltaici, la posa di pale eoliche di altezza superiore a m 5,00 ed altresì la posa a terra di pannelli per la produzione di energia rinnovabile (solare termico e fotovoltaico), con l'esclusione dei siti *non idonei*, come definiti al capitolo 8 del Programma energetico ambientale regionale (PEAR) approvato dalla Regione Lombardia con DGR n. X/3706 del 12 giugno 2015, come modificata con DGR n. X/3905 del 24 luglio 2015.

La posa dei pannelli stessi è comunque ammessa sulle falde delle coperture dei fabbricati, fermi restando il loro corretto inserimento ambientale ed il rispetto dei caratteri architettonici del fabbricato di riferimento.

**23.9.** Gli interventi sugli edifici esistenti soggetti a provvedimento abilitativo, ancorché in forma autocertificata (DIA, SCIA, ...), dovranno tenere conto delle specifiche disposizioni finalizzate alla conservazione dei siti di nidificazione di Irundinidi e Apodiformi e di riproduzione e svernamento di Chiroteri. In particolare, negli interventi di rifacimento delle coperture dovranno essere mantenuti i nidi naturali esistenti, ovvero si dovrà provvedere alla loro sostituzione al di fuori del periodo riproduttivo con altri nidi artificiali. È consentita la predisposizione di posatoi e ripiani per la raccolta degli escrementi, purché a distanza di almeno 1 m dal nido, sia esso naturale od artificiale.

Sarà responsabilità del promotore dell'intervento predisporre tutti gli accertamenti e/o studi necessari, al fine d'indagare in particolare la presenza/assenza di Chiroteri (pipistrelli). Qualora sia segnalata la presenza di colonie riproduttive, dovranno essere contattati gli enti deputati alla tutela come individuati dalla L 157/1992 e s.m.i., ovvero la locale Riserva naturale regionale Valpredina/SIC Valpredina e Misma, che potranno dare specifiche misure di salvaguardia.

La vigilanza è affidata ai citati enti, come individuati dalla L 157/1992 e s.m.i.

#### **Art. 24 - Ambiti del "SIC Valpredina - Misma"**

**24.1.** La Variante generale 2015 al PGT recepisce la perimetrazione del sistema di Rete Natura 2000 costituito dal SIC IT2060016 "Valpredina - Misma", di cui al Decreto Ministeriale 26 marzo 2008 ai sensi della Direttiva 92/43/CE.

**24.2.** Gli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia ammessi dalla Variante generale 2015 al PGT all'interno del Sito devono essere improntati alla conservazione degli habitat, delle specie e dei beni d'interesse naturalistico che ne hanno motivato l'istituzione. Ogni intervento interno al SIC è soggetto al parere dell'Ente gestore e, ove

previsto, subordinato alla preventiva formulazione della Valutazione d'incidenza, completa o semplificata, a termine della DGR VII/14106 dell'8 agosto 2003 e successive modifiche.

**24.3.** All'interno del perimetro del Sito di Importanza Comunitaria è ricompresa la "Riserva naturale regionale Valpredina", istituita - ai sensi della LR 86/83 - con Deliberazione del Consiglio regionale n. 2114 del 27 marzo 1985.

Il vigente Piano di gestione del "SIC Valpredina - Misma", approvato in data 18 gennaio 2012 a seguito del prescritto parere regionale di cui alla D.d.u.o. n. 12542 del 19 dicembre 2011, definisce gli interventi ammessi all'interno sia dello stesso che della Riserva naturale.

Le previsioni del Piano di gestione sono prevalenti sulle prescrizioni dettate dalla Variante generale 2015 al PGT relativamente agli ambiti ed alle aree del Sistema ambientale che ricadono nel perimetro del SIC, ferma restando la prevalenza delle pianificazioni sovraordinate, nonché di altre discipline di settore, sulla pianificazione comunale.

#### **Art. 24bis - Perimetro dell'ambito soggetto a possibile "Valutazione d'incidenza"**

**24bis.1.** Le Tavole di disciplina del Piano delle Regole (tavv. PR/1) individuano, al contorno della "Riserva naturale regionale Valpredina" e del "SIC Valpredina - Misma", un perimetro all'interno del quale tutti gli interventi soggetti a provvedimento abilitativo, non direttamente connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente delle specie e degli habitat presenti nel SIC, sono oggetto di Valutazione d'incidenza nei termini previsti dalla DGR 14106/2003. Sono fatte salve:

- le previsioni/disciplina dei Piani sovraordinati, già sottoposti a Valutazione d'incidenza, interessanti detto Ambito, stante che le stesse sono prevalenti sullo strumento urbanistico comunale;
- le altre discipline di settore prevalenti rispetto alla disciplina urbanistica del PGT.

**24bis.2.** Al fine dell'attivazione della procedura di Valutazione, il Responsabile dell'Ufficio Gestione del Territorio invia all'Ente gestore del "SIC Valpredina - Misma" copia dell'istanza di Provvedimento abilitativo all'edificazione. L'Ente gestore nei successivi 30 giorni si esprime sulla necessità - o meno - di assoggettare l'intervento richiesto a Valutazione d'incidenza.

**24bis.3.** Nel caso l'Ente gestore reputi di subordinare l'interventi a Valutazione d'inciden-



za, completa o semplificata, verrà attivata la procedura di merito prevista dalla DGR richiamata al precedente art. 1.

- 24bis.4.** Le disposizioni contenute nel presente articolo non comportano, con riferimento alla pianificazione faunistico-venatoria-ittica ed ai relativi istituti, l'applicazione del Piano di gestione del "SIC Valpredina - Misma", salvo che tale applicazione sia stata specificatamente prevista dal Piano faunistico venatorio o dal Piano ittico provinciali.

#### **Art. 24ter - Ambiti di elevata naturalità**

- 24ter.1.** Il Piano delle Regole individua, ai sensi dell'art. 17 delle Norme di attuazione del Piano territoriale paesistico regionale, gli "ambiti di elevata naturalità", con riferimento prevalente al limite dei m 400 slm. Fatta salva l'esclusione di specifiche parti del territorio comunale operata dal Piano delle Regole a seguito delle dovute analisi di natura ambientale, vegetazionale ed insediativa, sono ammessi all'interno degli ambiti stessi gli interventi specificati dal citato art. 17 del PTPR.

- 24ter.2.** Negli Ambiti di elevata naturalità sono prescritte, quale riferimento gestionale del territorio agro-forestale, le indicazioni previste dal PMA (Piano di miglioramento ambientale) della Provincia di Bergamo, redatto ai sensi dell'art. 15 della LR 26/93, approvato con Deliberazione del Consiglio regionale n. 96 del 4 ottobre 2010.

- 24ter.3.** In caso di contrasto tra le presenti NTA e quanto previsto dalle Norme di attuazione del PTPR, prevalgono queste ultime.

#### **Art. 25 - Ambiti delle pareti rocciose e delle aree detritiche prive, o pressoché prive, di vegetazione-SA1**

- 25.1.** Sono così individuati gli ambiti e le aree dell'alta collina prevalentemente rupestri e costituiti da piani culminanti di emergente significato naturalistico, per i quali si prevede la conservazione delle condizioni di naturalità e delle emergenze geomorfologiche, botaniche e faunistiche.

- 25.2.** Sono ammessi:

- interventi di tutela geologica e di riqualificazione faunistica;
- interventi per la protezione delle condizioni di naturalità e di suoi fattori esterni condizionanti;
- interventi limitati per attrezzature occorrenti all'osservazione dei fenomeni a

scopo scientifico e didattico;

→ interventi di recupero valorizzativo delle attrezzature esistenti per l'escursionismo ed il soccorso.

**25.3.** Al fine di promuoverne la valorizzazione possono essere previste:

→ la promozione dell'attività di ricerca, osservazione ed escursionismo compatibili;

→ il consolidamento delle pareti rocciose, qualora necessario per ragioni di messa in sicurezza;

→ la promozione di programmi di valorizzazione dell'offerta ambientale.

**25.4.** Le aree di cui al presente articolo sono inedificabili e non computabili ai fini edificatori.

### **Art. 26 - Spazi aperti sommitali ed interclusi-SA2**

**26.1.** Comprendono le aree in quota con prevalente significato naturalistico. Se ne prevede la conservazione dei caratteri fisici e paesaggistici, con ripristino e valorizzazione delle strutture agricole esistenti e con il controllo delle dinamiche evolutive delle coperture vegetali.

**26.2.** Sono ammessi:

→ gli interventi finalizzati all'asestamento ed utilizzazione agricola e pastorale;

→ l'adeguamento della viabilità d'accesso con esclusiva funzione di servizio alle attività agrarie insediate e per il soccorso, anche con nuovi collegamenti - ove mancanti - dalle dimensioni minime necessarie;

→ l'uso per funzioni escursionistiche.

**26.3.** Le aree di cui al presente articolo sono inedificabili e non computabili ai fini edificatori.

### **Art. 27 - Ambiti boscati-SA3**

**27.1.** Comprendono i versanti prevalentemente boscati, dotati di elevata connotazione sotto il profilo naturalistico e visuale. Se ne prevede la conservazione ed il miglioramento del carattere boschivo, nel rispetto degli eventuali strumenti di pianificazione forestale, anche con finalità di tutela idrogeologica e di conduzione colturale, nonché la valorizzazione delle specie arboree locali.

L'individuazione cartografica degli Ambiti boscati - SA3 è stata definita, fatto salvo il criterio di miglior definizione proprio della pianificazione a scala di dettaglio del

PGT, in ottemperanza al Piano d'indirizzo forestale (PIF), predisposto a cura della Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi ed in attesa d'approvazione definitiva. L'individuazione cartografica degli Ambiti boscati, quale altresì riportata sulla tav. DP/5.1 del Documento di Piano (Sistema dei vincoli: aree di rilevanza naturalistico ambientale), è prescrittiva, ancorché possa essere esattamente ridefinita a termine del successivo art. 27.4.

**27.2.** Negli Ambiti boscati sono ammessi:

- le attività selvicolturali, nel rispetto delle normative vigenti;
- le opere di difesa idrogeologica, antincendio e connesse alla gestione produttiva del bosco;
- l'adeguamento e la sistemazione della viabilità d'accesso e di servizio esistenti, con possibilità di nuovi collegamenti, con esclusiva finalità di servizio alle attività agrarie, nonchè per il soccorso;
- la promozione di progetti di assestamento e di utilizzazione dei boschi e delle praterie intercluse d'interesse foraggero in funzione produttiva;
- l'uso per funzioni escursionistiche.

**27.3.** Le aree di cui al presente articolo sono inedificabili e non compatibili ai fini edificatori.

Sono fatti salvi i Provvedimenti abilitativi a scopo edificatorio già rilasciati alla data d'adozione della Variante generale 2015 al PGT, ancorché i relativi lavori non siano stati iniziati.

**27.4.** Nel caso d'intervento su aree interessate dagli ambiti di cui al presente articolo, dovranno essere prodotti specifici rilievi topografico e fotografico che diano conto dell'effettivo limite del bosco interessante le aree medesime. Il bosco dovrà essere individuato e delimitato utilizzando le disposizioni normative definite dall'art. 42 della LR 31/08 e dai discendenti criteri applicativi. Sulle aree interessate dal progetto, per la porzione che risulti effettivamente priva di superfici boscate, sono ammessi gli interventi di cui al successivo art. 28.

**27.5.** Le aree relativamente alle quali l'Autorità competente autorizza l'espianto arboreo rimangono comunque urbanisticamente classificate come Ambiti boscati, disciplinati quindi dal presente articolo. L'eventuale riclassificazione in Ambito diverso deve essere oggetto di specifica Variante allo strumento urbanistico generale vigente.

**27.6.** A seguito dell'entrata in vigore del Piano d'indirizzo forestale (PIF) della Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi, nel rispetto del criterio di prevalenza degli stru-

menti sovraordinati, le disposizioni di cui al presente articolo rimangono in vigore solo per quanto non in contrasto con le Norme del PIF.

#### **Art. 28 - Spazi aperti dei versanti collinari-SA4**

- 28.1.** Sono a tal fine individuati gli ambiti a dolce declivio interposti tra i boschi a monte e la piana prevalentemente urbanizzata del fondovalle. Le trasformazioni urbanistiche e edilizie devono essere prevalentemente finalizzate alla conservazione delle caratteristiche naturalistico-ambientali del territorio, allo svolgimento dell'attività agricola, al mantenimento ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.
- 28.2.** Al fine del computo dell'edificabilità di zona è ammessa, fatte salve le prescrizioni indicate relativamente ad altri ambiti del Sistema ambientale comunale, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti classificati ai sensi del presente articolo, anche non contigui, compresi quelli esistenti su terreni classificati a scopo agricolo di Comuni contermini, purchè componenti l'azienda. Ai terreni ricadenti in Comuni contermini, ed utilizzati per le finalità di cui all'art. 59.5 della LR 12/05, sono applicati i parametri edificatori di cui al successivo art. 28.3, fatti salvi indici più restrittivi previsti dall'art. 59.3 della citata LR 12/05. Su tutte le aree di proprietà o nella disponibilità dell'azienda, che abbiano giustificato a termine del PSA di cui al successivo art. 28.5 il rilascio del pertinente provvedimento abilitativo all'edificazione, è costituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione a variazioni della normativa urbanistica.
- 28.3.** Le nuove edificazioni saranno realizzate nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
- Destinazioni d'uso: sono ammesse le destinazioni agricola (A) e residenziale (R); sono escluse le destinazioni: artigianato di servizio (AS), industriale o artigianale (P), terziario-direzionale (T), terziario-commerciale (C), terziario-ricettiva (TR).
  - Modalità attuative: intervento edilizio diretto.
  - Interventi ammessi: tutti gli interventi di cui all'art. 59 della LR 12/05.
  - Indici edificatori: in caso di nuova edificazione, ammissibile solo per i soggetti che abbiano i requisiti previsti dal successivo art. 28.7, si applicano i seguenti indici:
    - a) per gli edifici destinati alla residenza annessa:
      - $D_f = 0,01$  mc/mq, con un massimo di mc 500 per azienda, per i terreni a pascolo o prato pascolo;

- $D_f = 0,015$  mc/mq per gli altri terreni agricoli, con esclusione di quelli inseriti in ambiti del Sistema ambientale, relativamente ai quali le presenti NTA prevedano il regime d'inedificabilità;
- $P = n. 2$ ;
- b) per gli edifici destinati ad attrezzature, le serre e le infrastrutture produttive in genere:
  - $R_c = 5\%$
  - $H = m 6,50$  (con esclusione di silos ed impianti tecnologici);
- c) per i tunnel stagionali:
  - $R_c = 10\%$  della superficie aziendale, fermo restando che il relativo fabbisogno sia dimostrato dal PSA, di cui al successivo art. 28.5, e validato dall'Organo tecnico competente per il territorio.
- Prescrizioni specifiche:
  - gli indici sopraindicati prevalgono, ove in contrasto, sulle disposizioni di merito dettate dall'art. 59 della LR 12/05;
  - è escluso l'utilizzo dell'incremento dei parametri edificatori previsto dall'art. 59.4bis della LR 12/05;
  - i piani interrati dovranno essere realizzati, di norma, in corrispondenza dell'edificio fuori terra cui si riferiscono; la superficie massima dell'interrato stesso, a qualsiasi destinazione funzionalizzato, non potrà eccedere il 50% della superficie coperta del fabbricato fuori terra; aggiuntivamente a quanto ammesso relativamente alla realizzazione di piani interrati, sono confermate le prescrizioni in tema di autorimesse interrate dettate dal precedente art. 23.7. Anche in mancanza del fabbricato fuori terra, è ammessa la realizzazione di un solo piano interrato, purché destinato ad attrezzature produttive pertinenti l'attività agricola, computando la relativa SLP a termine e nei limiti dei parametri edificatori sopraportati.

**28.4.** Le nuove costruzioni, fermo restando quanto previsto per le residenze al successivo art. 28.8, sono subordinate:

- a) al rilascio di specifico Provvedimento abilitativo all'edificazione;
- b) alla presentazione di un atto d'impegno che preveda il mantenimento dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade, o viene modificato, a seguito della variazione della destinazione urbanistica d'uso riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
- c) all'accertamento da parte del Comune dell'effettiva esistenza e funzionamen-

to dell'azienda agricola, richiedendo agli interessati il Piano di sviluppo aziendale di cui al successivo art. 28.5;

- d) limitatamente ai soggetti di cui al punto b) del successivo art. 28.7, alla presentazione di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per il territorio che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa;
- e) all'ottenimento del preventivo Parere di compatibilità, espresso secondo le modalità previste dalla DGR VII/14106 dell'8 agosto 2003 dall'Ente gestore del "SIC Valpredina - Misma", anche se il fabbricato è realizzato all'esterno del "limite dell'Ambito soggetto a possibile Valutazione d'incidenza", quale individuato sulle tavole della disciplina delle aree del PdR (tavv. PR.1).

La Commissione per il Paesaggio potrà fornire indicazioni sulla coerenza dei manufatti ai caratteri ambientali e di contesto, nonché sui criteri per il miglior posizionamento degli edifici di nuova costruzione, tenuto conto che le zone di cui al presente articolo svolgono comunque finalità di protezione ambientale e paesistica come ambito di contorno percettivo dei nuclei urbani.

Non sono soggette a Provvedimento abilitativo all'edificazione le coperture stagionali o mobili destinate a proteggere le colture, quando la superficie risulti inferiore a 500 mq per azienda interessata.

- 28.5.** Il Piano di sviluppo aziendale (PSA) è uno strumento d'iniziativa privata che tende a facilitare all'Amministrazione comunale l'istruttoria della richiesta d'intervento edilizio, oltre che a valutare le ricadute territoriali ed ambientali dell'intervento stesso. Il PSA è anche lo strumento di programmazione dell'attività agricola aziendale e, pertanto, può essere sostituito dall'analogo elaborato redatto ai sensi e per i fini del PSR 2007/2013, qualora ritenuto opportuno dall'azienda.

Tale strumento deve comunque consentire la valutazione obiettiva:

- della congruità dell'intervento con gli obiettivi definiti dalla Variante generale 2015 al PGT per l'ambito territoriale d'intervento oltre che con i bisogni aziendali;
- delle interrelazioni che l'intervento progettato modifica, attiva od interrompe nei riguardi dell'ambiente, nella sua più ampia accezione;
- dell'utilità che al richiedente, ad altri soggetti, al settore agricolo od all'ambiente deriva dall'effettuazione dell'intervento progettato.

Il PSA può essere predisposto e presentato quale parte integrante di ogni progetto o programma d'intervento; esso è comunque dovuto per gli interventi di nuova edificazione e deve riferirsi:

- al lotto teorico di pertinenza;
- alla superficie accorpata di proprietà o in godimento;
- alla superficie aziendale.

Il PSA, oltre a tutti gli elementi ritenuti significativi per permettere le valutazioni di cui sopra, che varieranno in relazione ai vari tipi d'intervento previsti ed alle qualità ambientali dei diversi luoghi interessati, dovrà precisare:

- a) l'appartenenza del richiedente ad una della classi di soggetti giuridici titolati, di cui al successivo punto 28.7;
- b) il titolo di godimento dei capitali fondiari e d'esercizio impiegati nel processo produttivo;
- c) la forma di conduzione aziendale;
- d) la consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno ed a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi ed i rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;
- e) il fabbisogno abitativo eventualmente indotto dalla conduzione dell'azienda, fermo restando che la costruzione di nuovi fabbricati residenziali è ammessa solo qualora sia dimostrato che le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- f) la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali, definendoli anche in modo quantitativo, oltre che in ordine ai tempi di lavoro;
- g) le forme e le modalità di svolgimento dell'attività zootecnica;
- h) la disponibilità di strutture e di aree poste anche in collocazione diversa rispetto a quella su cui s'intende intervenire;
- i) gli interventi previsti, i tempi d'attuazione, i mezzi finanziari, i finanziamenti eventualmente richiesti e le previsioni di sviluppo - o di nuovo assetto - conseguenti alle opere che s'intendono realizzare;
- j) il tipo di sistemazione idraulico-agrario-forestale in atto, nonché quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi che s'intendono realizzare.

In quanto strumento che assume particolare rilevanza per l'Amministrazione comunale, questa potrà facilitarne l'elaborazione predisponendo un'apposita modulistica e garantendo la disponibilità delle basi cartografiche in dotazione, sia catastali che aerofotogrammetriche, su cui dovrà essere rappresentata la consistenza aziendale.

- 28.6.** Per la valutazione del PSA l'Amministrazione comunale potrà avvalersi della consulenza di un Professionista qualificato, iscritto all'Albo degli Agronomi. Al riguardo, il

Responsabile del Servizio - sulla base delle oggettive necessità imprenditoriali o dell'evidente esistenza e funzionamento dell'azienda agricola, ovvero per l'esiguità dell'intervento - può ritenere non essenziale il ricorso a tale figura professionale.

Il Professionista stesso, appositamente nominato dall'Amministrazione comunale, potrà partecipare - senza diritto di voto - alle sedute della Commissione per il Paesaggio, nel caso di valutazione d'interventi di trasformazione urbanistica o edilizia all'interno del Sistema ambientale, con esclusione degli interventi che interessino edifici a destinazione residenziale, come disciplinati dal successivo art. 31..

**28.7.** Il Provvedimento abilitativo all'edificazione per nuove costruzioni nelle presenti zone può essere rilasciato, se ammissibile, esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'art. 59.1 della LR 12/05, a titolo gratuito;
- b) in carenza della qualifica d'imprenditore agricolo professionale, al titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonchè al titolare o legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze ed uffici;
- c) limitatamente ai soggetti di cui al precedente punto b), anche alla presentazione - contestualmente alla richiesta del provvedimento abilitativo - di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per il territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Per i soggetti di cui al punto b) del presente articolo, il Provvedimento abilitativo all'edificazione è subordinato al versamento dei contributi di costruzione secondo le modalità di legge e secondo le tabelle comunali in vigore, all'atto del rilascio, per le zone di completamento residenziale e per le zone di completamento produttivo, a seconda che si tratti di residenza o di attrezzature.

**28.8.** Ai soggetti di cui all'art. 60 della LR 12/05 il Permesso di costruire relativo alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciato quando si verifichino tutte le seguenti condizioni:

- a) successivamente alla realizzazione, o alla disponibilità, delle strutture produttive ed alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli; in particolare dovrà essere dimostrata l'attuazione dei processi qualitativi/quantitativi legati alla produzione, trasformazione/conservazione e vendita diretta dei pro-



dotti aziendali;

- b) quando, per la conduzione del fondo di pertinenza, siano richieste non meno di 200 giornate lavorative annue, stimate in base ai tempi di lavoro di cui alla "Tabella dei valori medi d'impiego di manodopera" predisposta dalla Regione Lombardia e pubblicata sul BURL Serie ordinaria n. 21 del 21 maggio 2012 (pag. 34 e segg.) e successive modifiche od integrazioni;
- c) la superficie minima aziendale sia di almeno 2 ettari, di cui almeno 1 ettaro di proprietà destinato a colture agrarie (non boscate) ed ubicato all'interno del territorio comunale di Cenate Sopra.

**28.9.** Agli edifici di nuova costruzione si applicano le distanze di cui al precedente art. 4. Le eventuali nuove costruzioni, con qualunque destinazione d'uso, non dovranno interessare i limiti di rispetto dalle strade, sia nel soprassuolo che nel sottosuolo. I nuovi insediamenti zootecnici devono rispettare dal perimetro delle zone residenziali, produttive, a destinazione scolastica o d'interesse comune, esistenti o previste dalla Variante generale 2015 al PGT, ed altresì ricadenti nel territorio di Comuni confinanti, le seguenti distanze minime:

- gli allevamenti intensivi di suini, bovini, equini (con un numero di capi uguale o superiore a 4 unità), caprini, ovini (con un numero di capi uguale o superiore a 11 unità), avicunicoli, o di altri animali (con un numero di capi uguale o superiore a 51 unità), devono distare almeno 300 m;
- per allevamenti estensivi di bovini, suini od equini (fino ad un massimo di 3 capi), ovini o caprini (fino ad un massimo di 10 capi), avicunicoli ed altri animali (fino a 50 capi), le distanze possono essere ridotte a m 100;
- per allevamenti familiari (non volti all'attività agricola ma all'autoconsumo), la distanza può essere ulteriormente ridotta a m 50.

Per l'applicazione dei predetti limiti di distanza non si considerano gli edifici sparsi, isolati, ubicati nel Sistema ambientale; gli allevamenti dovranno in ogni caso essere ubicati ad almeno 50 m dalle abitazioni ricadenti nel Sistema medesimo.

In sede d'intervento dovrà altresì essere tenuto nella dovuta considerazione l'utilizzo delle "Migliori tecniche disponibili - MTD" di cui alle Linee guida contenute nel Decreto Direttore Generale 29 dicembre 2005 n. 20109 della regione Lombardia.

Le distanze sopracitate, stante il principio della "reciprocità", devono essere rispettate anche nel caso di nuova edificazione - a destinazione residenziale, produttiva, terziaria, scolastica o per servizi generali e d'interesse comune - in prossimità di allevamenti esistenti, ancorché ricadenti nel territorio di Comuni confinanti.

### **Art. 29 - Corridoi di connessione ecologica-SA5**

- 29.1.** Il Piano delle Regole riconosce ai torrenti ed ai compluvi che incidono la collina il ruolo di corridoi di connessione ecologica. Al riguardo, oltre agli elementi di carattere provinciale che interessano il torrente Tadone, la Valle Forner e la Valpredina, sono qualificate come corridoi ecologici di valenza comunale tutte le restanti valli presenti nel territorio comunale e gli areali individuati dallo Studio geologico come Reticolo idrico.
- 29.2.** Nelle aree a tal fine classificate, ancorchè compatibili con l'attività agricola, sono ammessi interventi:
- di tutela idrogeologica;
  - di rinaturalizzazione dell'alveo e delle ripe;
  - di riqualificazione ambientale e faunistica;
  - di manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità esistente.
- 29.3.** I corridoi ecologici sono inedificabili e non computabili edificatori.

### **Art. 30 - Aree di frangia urbana di riqualificazione ambientale-SA6**

- 30.1.** Le aree prevalentemente non urbanizzate, che comprendono i versanti bassocollinari e gli ambiti della piana alluvionale del torrente Tadone, sono definite "di frangia urbana di riqualificazione ambientale".
- 30.2.** Le aree di cui al presente articolo, pur compatibili con lo svolgimento dall'attività agricola, hanno un ruolo d'interposizione tra gli ambiti aperti della collina e della pianura e l'urbanizzato di fondovalle.
- Sono pertanto destinate a rispondere agli obiettivi: di rendere riconoscibili le diverse componenti della struttura territoriale; di migliorare l'aspetto paesaggistico dei luoghi, mantenendo ampi spazi liberi di percezione visiva; di promuovere la libera fruibilità dell'ambiente.
- 30.3.** Nelle stesse sono consentiti:
- gli interventi tesi alla conservazione delle caratteristiche ambientali descritte;
  - la promozione di programmi di valorizzazione dell'offerta e della fruibilità ambientale;
  - lo svolgimento dell'attività agricola;
  - l'adeguamento della viabilità esistente e la realizzazione di nuove strade - della dimensione minima necessaria - ad esclusivo uso di fondi o edifici non serviti;

→ la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, sulla base dei disposti del successivo art. 31.

**30.4.** Sono ammesse nuove edificazioni, ad esclusivo utilizzo terziario-ricettivo (TR) ed agricolo (A). Delle destinazioni terziario-ricettive, sono ammesse le attrezzature per attività didattico-formative e per la somministrazione di alimenti e bevande; sono quindi espressamente escluse tutte le altre destinazioni - sia principali che complementari - previste nel merito al precedente art. 5.3.6.

**30.5.** Le nuove edificazioni a destinazione terziario-ricettiva, con le esclusioni di cui al precedente comma 30.4, saranno realizzate nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:

→ Modalità attuative: intervento edilizio diretto

→ Indici edificatori:

- $U_f = 0,01$  mq/mq
- $P = n. 1$
- $R_c = 10\%$
- Distanze = vedi art. 4.

Le nuove costruzioni sono subordinate:

- a) al rilascio di specifico Provvedimento abilitativo all'edificazione, richiesto dal proprietario dell'area o suo avente titolo;
- b) alla presentazione di un atto d'impegno che preveda il mantenimento dell'immobile alla destinazione terziario-ricettiva, con le esclusioni di cui al precedente comma 30.4, da registrare e trascrivere a cure e spese del richiedente sui Registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade - o viene modificato - a seguito della variazione della classificazione urbanistica riguardante l'area;
- c) alla corresponsione del contributo di costruzione."

**30.6.** Sono altresì ammesse le nuove edificazioni a scopo agricolo, da realizzare nel rispetto delle prescrizioni e degli indici edificatori dettati nel merito dal precedente art. 28. Le medesime aree, qualora utilizzate per l'edificazione di cui al precedente art. 30.5, non possono essere utilizzate/computate ai fini della nuova edificazione a scopo agricolo.

**30.7.** Tutti gli interventi di nuova edificazione, assentiti a termine dei precedenti artt. 30.5 e 30.6, sono soggetti all'ottenimento del preventivo Parere di compatibilità, espresso secondo le modalità previste dalla DGR VII/14106 dell'8 agosto 2003, dall'Ente gestore del "SIC Valpredina - Misma".

## Art. 31 - Edifici esistenti

**31.1.** Il Piano delle Regole provvede a individuare su specifico elaborato (tav. PR4) gli edifici esistenti all'interno del Sistema ambientale, classificandoli in:

- edifici di tipo "R": a destinazione residenziale o che possono essere rifunzionalizzati anche integralmente a scopo residenziale;
- edifici di tipo "A". a destinazione agricola, che vengono confermati nella loro destinazione.

Provvede altresì individuare, riprendendoli dalla classificazione operata in sede di Tavola della disciplina delle aree (tav. PR/1), gli "Edifici sparsi di pregio ambientale-A2". Sugli edifici stessi sono ammessi gli interventi di cui all'art. 36 delle presenti Norme.

**31.2.** Sugli edifici di tipo "R" sono ammessi:

- destinazione d'uso: residenza, come disciplinata dall'art. 5.3.1 delle presenti Norme;
- interventi ammessi: tutti gli interventi edilizi previsti dalle lettere a) - b) - c) - d) dell'art. 27.1 della LR 12/05;
- modalità attuative: intervento edilizio diretto;
- compensazione urbanistica: si applica il regime della compensazione urbanistica, di cui al precedente art. 19.1, nel caso di cambi d'uso da altre destinazioni alla destinazione residenziale, che interessino una SLP superiore a mq 75;
- area di pertinenza: all'interno dell'area di pertinenza dei fabbricati definita in un intorno di m 30 - calcolati dall'intersezione a terra dei muri perimetrali - possono essere realizzate le opere/strutture usualmente complementari alla corretta funzionalità dei fabbricati medesimi (portici, piscine, pergolati, gazebo, pavimentazioni, ...), ferme restando le disposizioni dettate dal successivo art. 31.7;
- prescrizioni specifiche: è ammesso un ampliamento del fabbricato individuato con apposito asterisco (\*) sulla tav. PR/4 del Piano delle Regole - con specifica esclusione di sopralzo - per una nuova volumetria massima pari a mc 300. L'incremento del volume è concesso mediante Permesso di costruire convenzionato, che contempli la cessione - gratuita e preliminare - del serbatoio idropotabile "Mearolo" e della relativa strada d'accesso. In tale sede dovrà essere esattamente definita l'area dovuta in cessione, la cui dimensione minima dovrà comunque essere non inferiore a m 3 a contorno

della struttura esistente, ferme restando esigenze diverse da parte del gestore del servizio. Dovrà essere posto a carico del promotore dell'intervento l'onere del frazionamento dell'area dovuta in cessione e dell'atto notarile.

È ammessa la realizzazione di un piano interrato, purché la relativa superficie non ecceda il sedime in pianta del fabbricato soprastante.

In sede di presentazione dei progetti, i promotori potranno formulare proposte di sistemazione delle aree esterne pertinenti ai fabbricati stessi. Il Responsabile dell'Ufficio Gestione del Territorio, supportato dalla Commissione edilizia o - ove previsto dalle norme vigenti - dalla Commissione per il Paesaggio, potrà valutare la correttezza del progetto stesso, tenuti presenti gli obiettivi di valorizzazione del Sistema ambientale dettati dalla Variante generale 2015 al PGT; tale valutazione dovrà dar conto degli aspetti qualitativi e funzionali della proposta, individuando - ove necessario - il limite dell'estensione entro la quale l'intervento debba essere sviluppato.

**31.3.** Sugli edifici di tipo "A" sono ammessi:

- destinazione d'uso: agricola, come disciplinata dall'art. 5.3.7 delle presenti Norme; è consentita la conferma della quota di destinazione residenziale eventualmente presente alla data d'adozione del PGT, comunque da dimostrare con specifica documentazione probatoria (accatastamento, precedenti pratiche edilizie, ...);
- interventi ammessi: tutti gli interventi edilizi previsti dalle lettere a) - b) - c) - d) dell'art. 27.1 della LR 12/05;
- modalità attuative: intervento edilizio diretto.

**31.4.** Relativamente agli edifici esistenti non rientranti nelle categorie sopra indicate (e quindi privi di specifico cartiglio sulla tav. PR/4), il Piano delle Regole determina le seguenti possibilità operative:

- destinazione d'uso: quella in essere alla data d'adozione del PGT, comunque da dimostrare con specifica documentazione probatoria (accatastamento, precedenti pratiche edilizie, ...);
- interventi ammessi: tutti gli interventi edilizi previsti dalle lettere a) - b) - c) - d) dell'art. 27.1 della LR 12/05;
- modalità attuative: intervento edilizio diretto.

**31.5.** Il Responsabile dell'Ufficio Gestione del Territorio, in collaborazione con la Commissione per il Paesaggio, potrà:

- a) determinare la destinazione d'uso e gli interventi edilizi ammessi relativamente a edifici esistenti, ma non risultanti sulla cartografia di base utilizzata per la re-

dazione della citata tav. PR/4;

- b) determinare, relativamente agli edifici di cui ai precedenti artt. 31.3 e 31.4, la ripartizione tra la destinazione d'uso principale e le altre destinazioni eventualmente compresenti, anche con parziali spostamenti di quote, fermo restando che la destinazione principale dovrà - in termini di principio e fatti salvi casi specifici da valutare singolarmente - risultare pari o superiore al 50% della SLP totale rilevata allo stato di fatto;
- c) dare indicazioni sulla conservazione/valorizzazione di fabbricati, o parti di fabbricato, che - ancorché non rientranti nella categoria degli "Edifici sparsi di pregio ambientale-A2", vengano considerati significativi sotto il profilo della trasmissione della memoria storica locale.

Ai fini dell'espressione dei pareri relativi ai precedenti punti, deve essere formulata - a cura dell'avente titolo - specifica istanza preliminare al Provvedimento abilitativo all'edificazione, che descriva approfonditamente il bene (mappe, rilievi, documentazione storica ed iconografica, analisi ambientali, ...) e motivi adeguatamente le richieste formulate.

Al riguardo, l'Amministrazione comunale predisporrà una scheda tipo da allegare all'istanza preliminare di cui trattasi. La scheda consentirà al richiedente di produrre puntuali ed approfondite informazioni sul bene oggetto di richiesta, finalizzate a fornire all'Ufficio Gestione del Territorio ed alla Commissione per il Paesaggio tutti gli elementi necessari ad una corretta valutazione dell'istanza medesima ed all'espressione del discendente parere motivato.

- 31.6.** Fatto salvo quanto previsto dall'art. 3.1.d) del DPR 380/01 in tema di ripristino di edifici o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, ai fini del presente articolo sono considerati "edifici esistenti" tutti i fabbricati per i quali sia rilevabile in sito la presenza di strutture/murature esterne che consentano di riconoscerne e individuarne il perimetro e le sue esatte dimensioni planimetriche.

Ai fini della qualificazione medesima, tali strutture dovranno inoltre soddisfare almeno due delle seguenti caratteristiche:

- essere planimetricamente individuate sulle Tavole di disciplina;
- essere individuate su mappe catastali (attuali o storiche), su rilievi aerofotogrammetrica o fotopiani (regionali, comunali, ecc), su cartografie IGM;
- essere riconoscibili e individuabili esattamente da quadri, disegni, fotografie, cartoline, datati con assoluta certezza antecedentemente alla data di adozione del PGT.

L'intervento deve avvenire nel rispetto della sagoma planivolumetrica preesistente,

con divieto di qualsiasi variazione planimetrica od altimetrica.

Nel caso non sia possibile rilevare in loco l'ingombro volumetrico delle strutture in narrativa, sarà ammessa la realizzazione di un solo piano fuori terra, sottotetto anche non praticabile escluso, rispettando un'altezza massima di m. 3,00 (da verificarsi in base alle disposizioni dettate dal precedente art. 3.11), senza possibilità di ulteriore incremento volumetrico.

La destinazione d'uso dei fabbricati è quella risultante da specifica documentazione probatoria, datata antecedentemente all'adozione del PGT e fornita a cura del richiedente. Quest'ultimo potrà in ogni caso richiedere, preliminarmente, la formulazione del parere di cui al precedente art. 31.5.b.

Sono escluse dalla possibilità di applicazione del presente comma le strutture eventualmente esistenti all'interno degli Ambiti boscati-SA3 di cui al precedente art. 27.

**31.7.** Ogni intervento che interessi le facciate o le coperture di fabbricati esistenti, o ricostruibili a termine del precedente art. 31.6, dovrà essere attuato con materiali di finitura consoni al contesto ambientale, nel rispetto dei tipi edilizi, architettonici e materici riconosciuti e codificati dalla tradizione locale.

Fermo restando che il Regolamento edilizio - da redigere ai sensi del successivo art. 45 - dovrà specificare nel dettaglio i materiali di finitura esterna da utilizzare negli interventi di cui al presente articolo, resta stabilito che:

- i tetti dovranno avere manto di copertura in coppi o similari, anche di materiale diverso dal laterizio;
- le facciate dovranno essere in pietra a vista o rasamuro, intonacate od in legno;
- i serramenti dovranno essere in legno mordenzato o tinteggiato; è ammesso l'utilizzo di materiali diversi dal legno purché le relative caratteristiche tipologiche ed estetiche siano correttamente correlate con l'edificio e l'ambiente circostante.

**31.8.** I progetti d'intervento sugli edifici esistenti, che superino la "soglia di rilevanza" come determinata ai sensi della DGR n. 7/11045 dell'8 novembre 2002, dovranno essere valutati dalla Commissione per il Paesaggio, che potrà esprimersi anche nel merito della qualità architettonica dei progetti stessi.

**31.9.** Oltre agli elaborati previsti dal Regolamento edilizio, i progetti di cui al presente articolo dovranno essere corredati da:

1. rilievo planialtimetrico quotato dell'area di pertinenza dell'edificio, con indicazione della posizione e delle caratteristiche della vegetazione, in scala almeno

1:200; in ogni caso l'area da rilevare potrà essere contenuta entro un ambito determinato in m 150, calcolato a raggio dal baricentro dell'edificio interessato;

2. studio appositamente riferito all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque di rifiuto;
3. rilievo quotato, in scala 1:50, dell'edificio in tutte le sue parti;
4. ampia documentazione fotografica a colori, riferita sia all'edificio che all'area di pertinenza;
5. indicazione delle destinazioni d'uso in atto e di quelle di progetto;
6. relazione descrittiva sulla compatibilità dell'intervento con le prescrizioni di Piano, dei criteri seguiti nella progettazione, dei materiali di finitura di previsto impiego, con la precisazione delle operazioni che s'intendono eseguire a livello di consolidamento, ripristino, risanamento, ecc;
7. impegno, da richiamare tra le prescrizioni del relativo Provvedimento abilitativo all'edificazione, a mantenere il pubblico transito sui sentieri ricadenti all'interno della proprietà.

**31.10.** Il Provvedimento abilitativo all'edificazione è rilasciato purché i soggetti attuatori:

- provvedano alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, eventualmente dovuti in base alla legislazione vigente ed alle tabelle comunali in vigore;
- sottoscrivano un impegno, da richiamare tra le prescrizioni del relativo Provvedimento abilitativo all'edificazione, dal quale risulti l'obbligo a recuperare, mantenere e gestire il fondo di pertinenza dell'immobile oggetto del Provvedimento, quale risulta al momento dell'adozione del PGT, da apposita certificazione storica catastale. L'impegno dovrà essere allegato alla richiesta di Provvedimento abilitativo all'edificazione ed avere una validità non inferiore a 20 anni; potrà essere modificato in seguito a variazioni della strumentazione urbanistica generale riferita all'area interessata.

**31.11.** Ai fini dell'ottenimento dell'agibilità, fatta salva la presentazione di ogni dichiarazione/documentazione richiesta a termine di legge, è necessario che i fabbricati, indipendentemente dalla relativa destinazione d'uso, risultino dotati di acqua corrente, sistema di smaltimento dei reflui, elettricità. La dotazione relativa può anche derivare da impianti autonomi, purché conformi e certificati, non necessariamente collegati con le reti dei servizi comunali o degli Enti di gestione.

Gli interventi relativi agli edifici esistenti nel Sistema ambientale dovranno prevedere, oltre a dotare gli stessi almeno del corredo urbanizzativo sopra descritto, l'impe-



gno del promotore alla manutenzione perenne delle opere di urbanizzazione realizzate ed all'assunzione dell'onere dei servizi necessari (pulizia stradale, spalatura neve, raccolta rifiuti, ...), sollevando espressamente il Comune da ogni pretesa in merito a tali aspetti. Gli obblighi qui esposti sono assunti mediante atto d'obbligo, registrato e trascritto a favore del Comune, da allegare alla Dichiarazione d'inizio lavori relativa all'intervento e/o alla richiesta di cambio di destinazione d'uso.

## **Art. 32 - Fabbricati accessori**

**32.1.** Come acconsentito dall'art. 62.1bis della LR 12/05, nelle aree e negli ambiti del Sistema ambientale è ammessa, con le esclusioni di cui al successivo art. 32.2, la realizzazione - non ripetibile - di fabbricati accessori per il ricovero degli attrezzi, a supporto della conduzione e del mantenimento dell'area di proprietà.

**32.2.** Sono espressamente esclusi dalla possibilità di cui in precedenza:

- tutte le aree ricomprese nel "SIC Valpredina - Misma";
- gli Ambiti della pareti rocciose e delle aree detritiche prive, o pressoché prive, di vegetazione-SA1;
- gli Spazi aperti sommitali o interclusi-SA2;
- gli Ambiti boscati-SA3;
- i Corridoi di connessione ecologica-SA5;
- le proprietà all'interno delle quali è già esistente un fabbricato - principale od accessorio - salvo che lo stesso venga demolito;
- le proprietà la cui superficie totale contigua è inferiore a mq 2.500.

Non costituiscono inibizione alla realizzazione dei fabbricati accessori:

- il perimetro degli Ambiti di elevata naturalità;
- il perimetro dell'Ambito soggetto a possibile "Valutazione d'incidenza".

**32.3.** I fabbricati accessori devono essere realizzati con:

- basamento d'imposta del manufatto in materiale lapideo/muratura;
- strutture orizzontali e verticali in legno;
- copertura inclinata e manto in coppi o similari, anche di materiale diverso dal laterizio;
- tamponamenti esterni esclusivamente in legno mordenzato;
- serramenti ed oscuranti in legno mordenzato.

La relativa superficie lorda di pavimento non può eccedere i mq 12 per i fondi la cui superficie sia compresa tra i mq 2.501 ed i mq 10.000, ed i mq 24 per i fondi di superficie maggiore.

L'altezza non può eccedere i m 2,40 calcolata dal punto più basso del terreno naturale all'intradosso dei travetti del punto medio della copertura.

Ai fini della determinazione della superficie dell'area di proprietà possono essere computati tutti gli appezzamenti di proprietà del richiedente, ancorché non agricoltore o non imprenditore agricolo, ricompresi fra le aree "SA4" del Sistema ambientale comunale.

### **Art. 33 - Sistema insediativo**

**33.1.** Le parti del territorio comunale prevalentemente edificate costituiscono il Sistema insediativo.

**33.2.** Come meglio definito dagli articoli seguenti, il Sistema insediativo è strutturato - in funzione della destinazione d'uso prevalente - nelle seguenti articolazioni:

- ambiti a prevalente destinazione residenziale;
- ambiti a prevalente destinazione produttiva.

**33.3.** Gli interventi sugli edifici esistenti soggetti a provvedimento abilitativo, ancorché in forma autocertificata (DIA, SCIA, ...), dovranno tenere conto delle specifiche disposizioni finalizzate alla conservazione dei siti di nidificazione di Irundinidi e Apodiformi e di riproduzione e svernamento di Chiroteri. In particolare, negli interventi di rifacimento delle coperture dovranno essere mantenuti i nidi naturali esistenti, ovvero si dovrà provvedere alla loro sostituzione al di fuori del periodo riproduttivo con altri nidi artificiali. È consentita la predisposizione di posatoi e ripiani per la raccolta degli escrementi, purché a distanza di almeno 1 m dal nido, sia esso naturale od artificiale.

Sarà responsabilità del promotore dell'intervento predisporre tutti gli accertamenti e/o studi necessari, al fine d'indagare in particolare la presenza/assenza di Chiroteri (pipistrelli). Qualora sia segnalata la presenza di colonie riproduttive, dovranno essere contattati gli enti deputati alla tutela come individuati dalla L 157/1992 e s.m.i., ovvero la locale Riserva naturale regionale Valpredina/SIC Valpredina e Misma, che potranno dare specifiche misure di salvaguardia.

La vigilanza è affidata ai citati enti, come individuati dalla L 157/1992 e s.m.i.

**33.4.** In caso d'interventi su aree dismesse, o di trasformazione/ristrutturazione urbanistica che comportino anche il cambio della destinazione d'uso dell'area interessata, si deve prevedere l'esecuzione di indagini atte alla verifica dell'eventuale contaminazione dei suoli.

Ad avvenuto completamento delle indagini sarà definita la necessità - o meno - di

operare interventi di bonifica.

La realizzazione dei nuovi insediamenti è subordinata all'accertata assenza di contaminazione ovvero all'esecuzione della bonifica, se dovuta, a termine di legge.

#### **Art. 34 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale: disposizioni generali**

**34.1.** Gli ambiti, aree o edifici che, sulla base delle analisi preliminari e delle previsioni progettuali del Piano delle Regole, risultano classificabili residenziali sono articolati in:

- nuclei urbani di antica formazione - A1;
- edifici sparsi di pregio ambientale - A2;
- ambiti ad impianto urbanistico consolidato - B1;
- ambiti di completamento - B2;
- ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso - B3
- ambiti residenziali di riqualificazione urbana - B4;
- ambiti ad impianto urbanistico saturo - B5;
- verde privato inedificabile - B6.

**34.2.** Destinazioni d'uso: in tutti i predetti ambiti la destinazione funzionale, sia principale che complementare, è quella residenziale (R). È ammesso prevedere quote di artigianato di servizio (AS), terziario direzionale (T) e terziario commerciale (C) nel limite del 30% dalla SLP esistente od autorizzata. Non sono ammesse le destinazioni industriale o artigianale (P), terziario ricettiva (TR) ed agricola (A). In caso di Piani attuativi, ovvero in caso di convenzione trascritta a favore del Comune fra proprietari di lotti contigui, potrà essere prevista la concentrazione delle destinazioni ammissibili in uno o più lotti edificabili, anche promiscuamente con la destinazione residenziale.

In tutte le zone residenziali non è consentito insediare discoteche o pubblici esercizi in cui possano svolgersi attività rumorose, quali l'utilizzo d'impianti di diffusione musicale o lo stazionamento degli avventori all'esterno dei locali stessi, oltre agli orari definiti con specifico provvedimento della Giunta comunale.

Le attività esistenti alla data d'adozione del PGT, non compatibili o eccedenti la soglia sopraindicata, sono confermate. In caso di cambio dell'attività esistente dovranno essere rispettate le disposizioni di cui al presente comma.

**34.3.** Parcheggi privati: ai sensi dell'art. 41 sexties della legge 17 agosto 1942 n. 1150, nelle nuove costruzioni, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq/10 mc; sono esclusi dalla superficie da individuare gli spazi di manovra.

**34.4.** Prevenzione rischio Radon: nella realizzazione degli interventi, con esclusione delle manutenzioni ordinaria e straordinaria, dovranno essere messe in atto tutte le precauzioni necessarie ad eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione dei fruitori degli interventi stessi al Radon, secondo le prescrizioni dettate nel merito dall'Asl.

**34.5.** Impatto acustico, Clima acustico e Requisiti acustici passivi degli edifici: tutti gli interventi edilizi, fatte salve le eventuali esclusioni di legge, dovranno essere supportati da una relazione d'Impatto acustico e/o di Clima acustico e/o dalla verifica preliminare dei Requisiti acustici passivi degli edifici, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.

Tale documentazione dovrà essere redatta da un Tecnico competente in Acustica ambientale - iscritto negli appositi Elenchi regionali - con le modalità ed i criteri prescritti dalla legislazione in materia.

**34.6.** Trasferimenti volumetrici: sono consentiti trasferimenti volumetrici solo tra lotti confinanti, aventi medesima classificazione urbanistica. Il trasferimento è subordinato ad atto stipulato tra i soggetti interessati, registrato e trascritto a favore del Comune di Cenate Sopra.

**34.7.** Strutture accessorie: negli Ambiti residenziali, con esclusione delle zona A, è ammessa la realizzazione di strutture accessorie, complementari alla gestione e vivibilità degli spazi di pertinenza dei fabbricati. Le strutture ammesse, nella misura massima di una per tipo per ogni fabbricato, sono:

- gazebo e pergolati con funzione di sostegno di rampicanti o coperti con materiali tessili o similari, aperti su tutti i lati o addossati ai fabbricati su un solo lato, con superficie non superiore a mq 12 ed altezza nel punto più alto non superiore - di norma - a m 2,40, salvo maggiori altezze rese necessarie dallo stato dei luoghi;
- piccoli fabbricati da giardino destinati al deposito attrezzi, realizzati completamente in legno, con superficie massima di mq 6 ed altezza netta nel punto più alto non superiore a m 2,40.

Dette strutture: devono rispettare le distanze dai confini e dai fabbricati di cui al Codice Civile; non devono causare la diminuzione della ventilazione e dell'illuminazione dei locali principali dei fabbricati esistenti; non devono essere in contrasto con le norme di sicurezza e d'igiene; non devono recare pregiudizio alla circolazione stradale ed al decoro degli spazi pubblici e privati.

## **Art. 35 - Nuclei urbani di antica formazione-A1**

**35.1.** Sono classificati tali, con riferimento alla cartografia IGM 1889 (prima levata), gli ambiti del territorio comunale portatori di valori storico artistico ambientali.

**35.2.** Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 34.2.

**35.3.** Modalità attuative: intervento edilizio diretto.

**35.4.** Interventi ammessi: è stato definito per ciascun edificio un tipo d'intervento. Interventi diversi potranno essere ammessi previa approvazione di Piano di recupero in Variante, promosso ai sensi dell'art. 14.5 della LR 12/05.

Gli interventi sono effettuati senza modifiche alla superficie coperta (Sc), al volume (V) ed all'altezza massima (H) degli edifici, quali risultano da specifico rilievo dello stato di fatto, da allegare alla richiesta di Provvedimento abilitativo all'edificazione.

Gli interventi ammessi, evidenziati sulla tav. PR/3, sono così definiti:

**35.4.1.** Restauro: comprende gli interventi di cui alle lettere a) - b) -

c) dell'art. 27.1 della LR 12/05. L'intervento è rivolto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi architettonici, tipologici, formali, decorativi e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. In particolare sono ammessi:

- le opere tendenti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri intrinseci dell'edificio, utilizzando materiali e tecnologie compatibili con le caratteristiche costruttive e morfologiche dell'edificio ed eliminando tutte le aggiunte e le modifiche che ne deturpano i caratteri storico-architettonici e storico-ambientali;
- la conservazione, ove esistente, della muratura "faccia a vista" in pietra, con eventuale ripresa dei giunti di malta da attuarsi con malta di composizione e granulometria il più possibile simile a quella originaria; la conservazione degli intonaci esistenti e l'eventuale loro riparazione o sostituzione con intonaco di calce (vietati gli intonaci plastici e cementizi); sono vietati i serramenti in alluminio, tapparelle, cementegole, e comunque materiali e tecnologie non compatibili;
- la conservazione delle strutture murarie portanti esterne ed interne, delle strutture lignee interne (solai, strutture di copertura, scale, ecc) ed esterne (balco-

ni, ballatoi, scale, ecc), delle finiture (intonaci, tinteggiature, serramenti, ecc), degli elementi decorativi (cornici di finestre, spalle di porte, soffitti, pavimenti, ecc), degli spazi aperti (logge, porticati, cortili, ecc);

- il consolidamento, la sostituzione, il rinnovo di parti limitate degli elementi costitutivi dell'edificio (fondazioni, murature, solai, volte, scale, coperture, balconi, ecc) e soltanto in caso di comprovata necessità statica. Tutte le strutture lignee (solai d'interpiano, solai di copertura, ballatoi, scale, ecc), laddove è necessaria la sostituzione, devono essere ricostruite alla stessa quota ed in legno;
- la realizzazione o l'integrazione degli impianti igienico-sanitari soltanto se compatibili con il rispetto e la salvaguardia delle strutture portanti (murature, solai, scale, ecc), dell'articolazione distributiva interna ed in generale degli elementi tecno-morfologici caratterizzanti e comunque senza ridurre la superficie degli spazi aperti e senza sporgere dalla sagoma. Gli impianti tecnici (linee elettriche, telefoniche e simili) possono essere mantenuti o realizzati ex novo, purchè a norma e con interventi il meno invasivi possibile sulle strutture murarie storiche.

**35.4.2. Risanamento conservativo:** comprende gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 27.1 della LR 12/05. Gli interventi di risanamento conservativo hanno la funzione fondamentale di assicurare la salvaguardia dell'edificio nel contesto dell'ambiente urbano ed, in particolare, delle caratteristiche peculiari del nucleo storico. Tramite detti interventi è possibile conseguire: la valorizzazione dei caratteri architettonici e decorativi; il ripristino di parti alterate; l'eliminazione di aggiunte degradanti; il consolidamento delle strutture dell'edificio; il miglioramento delle condizioni di abitabilità, in ordine soprattutto alle esigenze igieniche. Va perseguito lo scopo di realizzare, nel rispetto delle caratteristiche ambientali, la piena e concreta funzionalità degli immobili risanati e la loro rispondenza a idonee condizioni d'igiene e salubrità. Le opere di risanamento conservativo devono avvenire nel rispetto dei caratteri costruttivi e tipologici della preesistenza senza alterazione sostanziale delle strutture originarie, con particolare riferimento alla veste architettonica esterna ed alla struttura portante, elementi questi associati al carattere tipologico dell'edificio. In caso di crolli parziali delle strutture originarie dell'edificio, rientra negli interventi di risanamento conservativo la possibilità di ripristino nelle forme originarie. A titolo esemplificativo sono considerati interventi di risanamento conservativo:

- la valorizzazione degli aspetti architettonici, per quanto concerne il ripristino dei valori originali, mediante:

- il ripristino dei fronti esterni ed interni;
- il ripristino degli ambienti interni, nel caso in cui vi siano elementi di documentata importanza;
- la conservazione od il ripristino tipologico mediante:
  - interventi atti a ripristinare o mantenere i collegamenti verticali ed orizzontali comuni quali androni, blocchi scale, portici;
  - interventi atti a ripristinare od a mantenere la forma, la dimensione ed i rapporti esistenti fra l'unità edilizia e le aree scoperte;
- il consolidamento, con eventuale sostituzione, delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne che esterne;
  - solai e volte;
  - tetto con ripristino del manto di copertura originale;
- l'eliminazione delle superfetazioni, intese come parti incongrue all'impianto originario ed agli ampliamenti organici del medesimo;
- la modificazione degli elementi non strutturali variabili rispetto alla tipologia originale dell'organismo edilizio;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nel rispetto delle indicazioni di cui ai punti precedenti.

**35.4.3. Ristrutturazione conservativa:** comprende gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27.1 della LR 12/05. L'intervento deve tendere alla conservazione delle strutture murarie esterne. Sono ammessi:

- la modifica, ancorchè limitata, delle aperture, in coerenza con le trasformazioni interne, nel rispetto valorizzativo della composizione originaria dei prospetti;
- il rifacimento delle coperture, al fine di migliorarne l'inserimento estetico ambientale;
- le trasformazioni tipologico-distributive interne;
- il rinnovo degli impianti;
- la sostituzione delle strutture portanti, purchè fatiscenti, anche con materiali diversi dagli originali;
- la demolizione e ricostruzione di singole parti dell'edificio, anche strutturali, fortemente degradate, senza modifica alla sagoma planivolumetrica;
- la demolizione, non ricostitutiva, delle superfetazioni interne ed esterne prive di valore storico-ambientale.

Non è ammessa la demolizione e ricostruzione integrale.

**35.4.4. Ristrutturazione edilizia:** comprende gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27.1 della LR 12/05. Per ristrutturazione edilizia si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Essa in particolare comprende:

- le modifiche tipologiche delle unità immobiliari;
- la modifica o la sostituzione dei collegamenti verticali od orizzontali comuni;
- la modifica o la sostituzione di elementi strutturali;
- l'inserimento di nuovi elementi costitutivi ed impianti;
- la modifica valorizzativa dei prospetti interni ed esterni.

Sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, purché con lo stesso sedime planimetrico, la stessa volumetria, sagoma planivolumetrica; la Commissione per il Paesaggio potrà valutare anche proposte progettuali innovative rispetto alla caratterizzazione architettonico-ambientale dell'edificio preesistente, purché realmente portatrici di significativi elementi di valorizzazione del sito di riferimento e di qualità architettonica.

**35.4.5. Ristrutturazione urbanistica:** comprende gli interventi di cui alle lettere a) - b) - c) - d) - e) dell'art. 27.1 della LR 12/05. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. L'intervento è soggetto alle seguenti prescrizioni:

- Edifici esistenti: possono essere demoliti e ricostruiti integralmente, fatta salva la possibilità della Commissione per il Paesaggio di prescrivere il mantenimento di alcuni edifici, o parti degli stessi.
- Incrementi planivolumetrici: è ammesso un incremento del 20% della SLP e della Sc esistenti.
- Altezza massima: n. 2 piani fuori terra; sono fatte salve altezze superiori per gli edifici conservati.
- Distanze: vedi art. 4; sono fatte salve le distanze preesistenti per gli edifici conservati.
- Modalità attuative: Permesso di costruire convenzionato.
- Compensazione urbanistica: da calcolare, a termine dell'art. 19.1 delle presenti Norme, solo sulla SLP aggiuntiva, qualora superiore a mq 75.



Il fabbisogno di aree per servizi va calcolato, nel caso di utilizzo dell'incremento planivolumetrico acconsentito, solo sulla porzione aggiuntiva; può essere integralmente monetizzato, purché in accordo con l'Amministrazione comunale. Il fabbisogno stesso è da determinare in base all'art. 17.4 delle presenti Norme.

**35.4.6. Demolizione:** gli edifici e le strutture contrassegnate da apposito segno grafico sono soggetti a demolizione obbligatoria. L'intervento, rivolto all'eliminazione di superfezioni o volumetrie in contrasto con l'ambiente, è motivato da inderogabili esigenze di risanamento o di ricomposizione edilizio-urbanistica. Dovranno inoltre essere demoliti tutti i manufatti con carattere precario in contrasto con l'ambiente (tettoie, ripostigli, ... ), anche se non specificatamente individuati sulla tav. PR/3. Per demolizioni che interessano solo parte di un edificio la notazione grafica ha carattere indicativo e dovrà essere concretamente definita in sede di progettazione edilizia.

Sui manufatti ricompresi nel presente intervento sono ammessi, in regime transitorio, gli interventi di cui alle lettere a), b) dell'art. 27.1 della LR 12/05.

### **35.5. Altre indicazioni d'intervento**

**35.5.1. Parere sui progetti:** la Commissione per il Paesaggio, se competente, potrà fornire indicazioni e prescrizioni per il miglioramento qualitativo dei progetti presentati.

**35.5.2. Difformità cartografiche e edifici non censiti:** le possibilità d'intervento relative a strutture edilizie o superfezioni eventualmente non rilevate, non riportate o non correttamente individuate sulla tav. PR/3, sono stabilite dal Responsabile dell'Ufficio Gestione del Territorio in collaborazione con la Commissione per il Paesaggio, che si esprimono sulla base di criteri di analogia, comparando le strutture oggetto di richiesta con altre, alle stesse assimilabili per caratteristiche tipologiche ed architettoniche, già normate.

**35.5.3. Pertinenze scoperte degli edifici privati:** all'interno di tali aree si deve provvedere alla conservazione di muri, pavimentazioni, elementi di arredo, che presentino carattere di pregio ambientale. In caso d'intervento è necessario:

- tutelare, conservare e nel caso ripristinare tutti gli elementi indicati precedentemente;
- prevedere l'impiego di materiali di pavimentazione uniformati al carattere ambientale (pietra, selciato, ... ), sostituendo eventuali pavimentazioni dissonanti esistenti;
- utilizzare per la vegetazione di nuovo impianto essenze autoctone.

È fatto obbligo di sistemare a verde o di pavimentare secondo i criteri e le modalità indicate precedentemente, le aree che risulteranno scoperte a seguito di demolizioni di edifici esistenti.

In tutte le pertinenze scoperte:

- sono vietate le costruzioni fuori terra;
- è ammessa la realizzazione di vani accessori, purché totalmente interrati compresi i relativi spazi d'accesso; la soletta dovrà essere adeguatamente inerbata o - se pavimentata - trattata omogeneamente con la parte residua della pertinenza scoperta;
- è vietato il frazionamento interno con alcun tipo di divisorio fisso.

**35.5.4. Facciate da conservare:** s'individua la necessità di conservare correttamente le facciate, genericamente prospicienti gli spazi pubblici, di alcuni edifici sui quali sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia. Nello specifico dovranno quindi essere conservati e valorizzati sia l'impianto architettonico che gli elementi compositivi dei fronti cui si fa riferimento, con divieto di loro modifica, salvo che l'intervento modificativo eventualmente proposto ne consenta obiettivi e reali miglioramenti estetici.

**35.5.5. Edifici soggetti a riqualificazione architettonica:** sono individuati gli edifici relativamente ai quali, in caso d'intervento che ecceda le manutenzioni ordinaria e straordinaria, occorrerà prevedere l'adeguamento della facciate ai criteri compositivo-ambientali propri dei nuclei storici. Soluzioni di impaginazione architettonica diverse, purché innovative e fortemente riconoscibili, potranno essere sottoposte alla valutazione della Commissione per il Paesaggio, se competente;

**35.5.6. Demolizione obbligatoria:** tutti i progetti edilizi, anche di semplice manutenzione, dovranno obbligatoriamente individuare gli elementi, di proprietà del richiedente, definiti in contrasto con l'impianto urbano o con il carattere dell'edificio stesso ed assoggettati a demolizione obbligatoria; sarà facoltà del Responsabile del Settore tecnico - previo parere della Commissione per il Paesaggio, se competente - imporne la rimozione, anche in relazione alle dimensioni ed alla qualità dell'intervento richiesto.

**35.5.7. Sottotetti agibili:** negli edifici esistenti in zona A1 sono considerati agibili i sottotetti che abbiano le seguenti caratteristiche:

- altezza minima non inferiore a m 1,50, misurata in corrispondenza dei muri perimetrali dell'edificio, al di sotto delle travi ove esistenti;
- altezza media, misurata per ogni vano, non inferiore a m 2,40;
- rapporto aeroilluminante non inferiore a 1/10.

L'aeroilluminazione dei locali ricavati può essere assicurata mediante formazione di aperture nel numero minimo indispensabile, poste di preferenza nelle falde interne dei tetti e possibilmente con l'inserimento del tradizionale abbaino. Gli eventuali

spazi di altezza inferiore al minimo previsto devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio.

**35.5.8. Metodologia dell'intervento edilizio:** in tutti gli interventi dovrà essere perseguito un corretto inserimento dell'edificio interessato nell'ambiente preesistente, pur senza rinunciare - fatti salvi gli interventi di restauro e risanamento conservativo - all'impiego di moduli architettonici, tipologie, tecniche costruttive e materiali edilizi attualizzati. Dovranno in ogni caso essere rispettati o ricostruiti:

- gli allineamenti stradali;
- gli androni passanti;
- le coperture a falda inclinata;
- tutti i "segni" propri dell'architettura storica autoctona.

In sede di progettazione e di esecuzione dell'intervento edilizio dovrà essere posta particolare cura nell'utilizzo di soluzioni tecniche e tecnologiche che, pur efficaci sotto il profilo energetico, possono risultare incongrue rispetto ai caratteri tradizionali dei manufatti esistenti.

È vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici, o cortili comuni, od altri spazi di pertinenza. Particolare cautela dovrà porsi nell'autorizzare la formazione sui fronti strada di ampie aperture al piano terra finalizzate alla creazione di luci per attività artigianali di servizio, commerciali e direzionali.

Negli interventi, ad eccezione di quelli di ordinaria manutenzione, i materiali per le parti esterne dell'edificio devono essere di tipo tradizionale. Pertanto:

- per le coperture si prescrive l'uso del coppo, o della tegola canale tipo coppo; le stesse dovranno essere inclinate, con pendenza non superiore al 40%, fatte salve pendenze superiori qualora esistenti;
- per i rivestimenti esterni si prescrive l'uso dell'intonaco civile o della pietra a vista;
- per i canali di gronda e dei pluviali l'uso del rame o della lamiera preverniciata;
- per le cornici e le piane delle finestre, delle porte esterne e delle vetrine è vietato l'uso di pietra lucidata, di marmo e di qualsiasi altro materiale riflettente;
- per i parapetti dei balconi dovranno essere utilizzate barriere in legno o ferro battuto;
- per le insegne dei negozi è vietato l'uso di strutture a bandiera ed è dato obbligo di conservare quelle esistenti, se pregevoli;
- per gli infissi esterni si indica prioritariamente l'uso di serramenti in legno con si-

stemi oscuranti in griglie, persiane o ante; sarà ammesso per i soli serramenti (e non per i sistemi oscuranti esterni) l'utilizzo di materiali diversi dal legno, con esclusione degli interventi di restauro e risanamento conservativo, previa campionatura ad approvazione della stessa da parte del Responsabile dell'Ufficio Gestione del Territorio o della Commissione per il Paesaggio, se competente.

Non sarà in ogni caso acconsentita l'aggiunta di elementi esterni alla sagoma dell'edificio, quali volumi tecnici eccedenti la copertura, volumi a sbalzo, e la formazione di nuovi aggetti (balconi, pensiline, scale esterne, ecc) sui fronti strada.

**35.5.9. Recinzioni:** le recinzioni possono essere eseguite in muratura piena (intonacata rasamuro o a vista), in legno o, eventualmente, in elementi metallici su muretto (facoltativo) in pietra. Le recinzioni non potranno di norma superare l'altezza di m 1,60. È vietato costruire recinzioni di qualsiasi tipo (anche in rete metallica) all'interno di spazi comuni. La Commissione per il Paesaggio, se competente, potrà dettare norme particolari per le recinzioni da realizzare in contesti ritenuti di particolare interesse visivo od ambientale.

#### **Art. 36 - Edifici sparsi di pregio ambientale-A2**

**36.1.** Si tratta di edifici sparsi, esterni ai nuclei abitati e dotati di significativo valore storico-ambientale.

**36.2.** Destinazioni d'uso: ferma restando la prevalente destinazione residenziale (R ), sono confermate le destinazioni d'uso in atto alla data d'adozione del PGT, quali risultano da documentazione probatoria fornita dal proprietario (accatastamento, provvedimenti abilitativi pregressi, ...); modifiche alle destinazioni esistenti potranno essere ammesse nell'ambito della procedura prevista al precedente art. 31.5.b).

**36.3.** Modalità attuative: intervento edilizio diretto, con riferimento ai tipi d'intervento definiti al successivo paragrafo. Interventi diversi potranno essere ammessi previa approvazione di Piano attuativo in Variante, promosso ai sensi dell'art. 14.5 della LR 12/05.

**36.4.** Interventi ammessi: sugli edifici o complessi qui individuati sono ammessi gli interventi di "risanamento conservativo" definiti al precedente art. 35.4.2, che s'intende qui richiamato integralmente.

**36.5.** Altre indicazioni d'intervento:

→ la Commissione per il Paesaggio, se competente, potrà fornire indicazioni e

prescrizioni per il miglioramento qualitativo dei progetti presentati;

→ in sede d'istruttoria e valutazione dei progetti possono essere considerate - a livello consultivo e non prescrittivo - le schede dello Studio particolareggiato sugli edifici sparsi, redatto in allegato al Piano regolatore generale previgente.

### **Art. 37 - Ambiti residenziali ad impianto urbanistico consolidato-B1**

**37.1.** Comprendono gli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione prevalentemente residenziale, come risultanti dalle analisi effettuate sulla situazione allo stato di fatto del territorio comunale.

**37.2.** Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 34.2.

**37.3.** Modalità attuative: intervento edilizio diretto. È obbligatorio il Permesso di costruire convenzionato, od il Piano attuativo, per interventi su ambiti - liberi o liberabili - di superficie fondiaria superiore a mq 5.000.

**37.4.** Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05. È ammesso l'utilizzo per nuova edificazione di lotti liberi, come definiti dal successivo comma 37.6, nel rispetto degli indici edificatori sottoriportati. È ammesso altresì il completamento dei lotti solo parzialmente utilizzati, fino alla concorrenza massima degli indici edificatori di zona.

**37.5.** Indici edificatori:

- $U_f$  = di competenza diretta 0,35 mq/mq  
da regime perequativo 0,06 mq/mq (solo per nuova edificazione)
- $P = n$ . 3 per gli edifici esistenti  
n. 2 per gli edifici di nuova realizzazione
- $R_c = 30\%$
- Distanze = vedi art. 4.

**37.6.** Lotti liberi: sono tali, e quindi utilizzabili ad ogni effetto per interventi di nuova edificazione, con applicazione della corrispondente SLP generata, quelli catastalmente individuati da mappale autonomo, totalmente inedificati fuori ed entro terra, di proprietà del proponente l'istanza d'edificazione. I lotti stessi non devono risultare frazionati dopo la data di adozione del PGT, nè dalla proprietà dello stesso, se già edificata, nè da altre proprietà contigue anche non edificate. Sono considerati lotti liberi anche quelli risultanti inedificati a seguito della demolizione integrale dei fabbricati preesistenti.

**37.7.** Compensazione urbanistica: gli interventi di nuova edificazione, o di ampliamento,

sono soggetti all'onere della compensazione urbanistica a termine del precedente art. 19.

**37.8.** Perequazione urbanistica: gli interventi di nuova edificazione potranno optare per l'utilizzo del regime perequativo di cui al precedente art. 20.

**37.9.** Prescrizioni specifiche: in sede d'intervento vanno rispettate le seguenti prescrizioni specifiche:

- *Operazione urbanistica B1/54 (corso Europa-via Odas)*
  - In caso d'intervento soggetto a compensazione urbanistica dovrà essere concordata con l'Amministrazione comunale la realizzazione di opere di miglioramento dell'intersezione viaria tra corso Europa e via Odas ed - eventualmente - di nuovi parcheggi pubblici o di uso pubblico.
- *Operazione urbanistica B1/97 (via San Carlo Borromeo)*
  - In caso d'intervento di ristrutturazione edilizia del fabbricato esistente, ovvero di nuova edificazione, dovrà essere prevista la cessione gratuita al Comune di una striscia di proprietà - profonda m 2,50 - lungo la via San Carlo Borromeo.

## **Art. 38 - Ambiti residenziali di completamento - B2**

**38.1.** Comprendono lotti prevalentemente liberi, posti all'interno degli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione prevalentemente residenziale.

**38.2.** Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 34.2.

**38.3.** Modalità attuative: intervento edilizio diretto.

**38.4.** Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05.

**38.5.** Indici edificatori

- $U_f =$  di competenza diretta 0,20 mq/mq  
da regime perequativo 0,06 mq/mq
- $P = n. 2$
- $R_c = 30\%$
- Distanze = vedi art. 4.

L'indice di utilizzazione fondiaria di competenza diretta ( $U_f$ ) relativo ai seguenti lotti individuati sulle tavv. PR/1:

- con il cartiglio "B2/13" (via Mearolo) è pari a 0,36 mq/mq;
- con il cartiglio "B2/17bis" (via Odas) è pari a 0,28 mq/mq;
- con il cartiglio "B2/5" (via Forner) è pari a mq 628 di SLP predefinita;

- con il cartiglio "B2/26" (via Casco) è pari a mq 430 di SLP predefinita;
- con il cartiglio "B2/29" (località Piazze) è pari a mq 200 di SLP predefinita;
- con il cartiglio "B2/25" (località Piazze) è pari a mq 300 di SLP predefinita;
- con il cartiglio B2/7a (via Costa Muratori) è pari a mq 400 di SLP predefinita.

Gli interventi soprariportati non sono soggetti al regime perequativo; l'intervento sull'area contraddistinta dal cartiglio "B2/5" non è altresì soggetto al regime compensativo.

**38.6.** Compensazione urbanistica: tutti gli interventi di nuova edificazione sono soggetti al regime della compensazione urbanistica definito al precedente art. 19.

Fermo restando in termini generali quanto determinato dal citato art. 19, si precisa che:

- l'intervento individuato sulla tav. PR/1 con il cartiglio "B2/5" (via Forner) realizza, a titolo di compensazione:
  - il parcheggio pubblico contrassegnato sulla tav. PS/2 con il cartiglio "P/65";
  - l'allargamento di via Forner fino a m 6,50, comprensivo di un marciapiedi da m 1,50, per tutto il tratto confinante con l'ambito d'intervento e fino all'intersezione della via Forner con via Lussana.

Le aree necessarie alla realizzazione delle opere sopradescritte verranno cedute gratuitamente al Comune, ad opere completate e collaudate.

Devono inoltre essere integralmente rispettati gli impegni discendenti dall'Atto unilaterale d'obbligo (prot. n. 2906 del 17 maggio 2016) presentato ad integrazione dell'osservazione n. 16, inoltrata a seguito dell'adozione della Variante generale 2015 al PGT;

- l'intervento individuato sulla tav. PR/1 con il cartiglio "B2/21" (via Colleoni) deve, a titolo di compensazione, cedere gratuitamente al Comune la quota d'area di proprietà necessaria al completamento del campo sportivo;
- gli interventi individuati sulla tav. PR/1 con i cartigli "B2/27" e "B2/28" (via Moioli) devono congiuntamente - a titolo di compensazione - realizzare il tratto di strada, del calibro di m 6 oltre al marciapiedi di m 1,50, che collega il ponte sulla valle Forner (questo escluso) con i lotti di nuova edificazione. Nel caso in cui i due interventi abbiano tempistiche diverse, il primo che viene attivato deve assumere per intero l'obbligo compensativo qui determinato, recuperando poi la quota di spesa sostenuta a favore del secondo, sulla base di accordo privato da sottoscrivere prima dell'inizio dei lavori e depositare presso l'Ufficio Gestione del Territorio;

- l'intervento individuato sulla tav. PR/1 con il cartiglio "B2/22" (via Provinciale) deve realizzare, a titolo di compensazione urbanistica, un tratto di marciapiedi/pista ciclabile lungo il proprio confine con la via Provinciale, comprensivo dell'eventuale porzione di proprietà classificata dal PdR a "verde privato inedificabile - B6".

### **Art. 39 - Ambiti residenziali soggetti a pianificazione attuativa in corso - B3**

- 39.1.** Sono individuati gli ambiti assoggettati a Piano attuativo in itinere o vigente.
- 39.2.** Modalità attuative: sono confermate le previsioni e le prescrizioni dei Piani attuativi vigenti, fino alla scadenza della relativa convenzione urbanistica sottoscritta. Modifiche alle destinazioni d'uso di PA sono consentite nel rispetto dell'art. 6 delle presenti Norme. Nel caso le nuove destinazioni comportino un maggior carico urbanistico, dovranno essere individuati i maggiori servizi indotti, dimensionati nel rispetto di quanto previsto in merito dal Piano dei Servizi. Qualora sia dimostrata l'impossibilità del relativo reperimento, si potrà procedere alla relativa monetizzazione.
- 39.3.** Alla scadenza della validità legale dei Piani attuativi vigenti devono essere verificate le seguenti casistiche:
- a) nel caso di completa esecuzione degli obblighi e degli impegni di convenzione in tema di realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione e di cessione delle aree, i lotti eventualmente non utilizzati potranno essere edificati per intervento edilizio diretto, previa corresponsione dei contributi di costruzione dovuti a termine di legge;
  - b) nel caso di non completa esecuzione degli obblighi e degli impegni assunti, dovrà essere sottoscritta una nuova convenzione per il completamento della parte non ultimata; sono esentati dall'assunzione dei nuovi obblighi, e pertanto esclusi dal nuovo convenzionamento, i proprietari che abbiano ottemperato integralmente a quanto di rispettiva competenza.
- 39.4.** Tutti gli interventi da eseguire in base ad entrambi i casi previsti dal precedente art. 39.3 dovranno rispettare i parametri e gli indici edificatori previsti dal Piano attuativo previgente.

### **Art. 39bis - Ambiti residenziali di riqualificazione urbana-B4**

- 39bis.1.** Sono individuate le zone destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti organizzati.



- 39bis.2.** Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 34.2.
- 39bis.3.** Modalità attuative: Permesso di costruire convenzionato, secondo quanto specificato al precedente art. 16. Sugli edifici eventualmente esistenti all'interno dell'ambito alla data d'approvazione del PGT sono ammessi gli interventi edilizi previsti dall'art. 27.1 commi a), b), c) della LR 12/05.
- 39bis. 4.** Interventi ammessi: sono ammessi, a PdC convenzionato approvato, tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05.
- 39bis.5.** Parametri edificatori: all'operazione urbanistica individuata sono assegnati i parametri edificatori di seguito specificati.
- *Operazione urbanistica B4/3 (via Provinciale)*
    - $U_f = m_q 400$  di SLP predefinita
    - $R_c = 15\%$
    - $P = n. 2$
    - Distanze = vedi art. 4
- 39bis.6.** Attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico: in sede di Permesso di costruire convenzionato vanno rispettate le quantità di attrezzature pubbliche o d'interesse pubblico definite dall'art. 17.4 delle presenti Norme.
- 39bis.7.** Prescrizioni specifiche: in sede di attuazione vanno rispettate le seguenti prescrizioni specifiche:
- *Operazione urbanistica B4/3 (via Provinciale)*
    - dovranno essere previste la conservazione e la rinaturalizzazione delle sponde dei tratti dei torrenti Forner e Tadone che ricadono nella proprietà del richiedente; il relativo progetto dovrà essere redatto da un agronomo iscritto all'Albo professionale e sottoposto, per l'approvazione preventiva, all'Ente gestore del "SIC Valpredina - Misma";
    - la proprietà dovrà cedere gratuitamente al Comune, nell'ambito del convenzionamento del PdC, una striscia larga m 3,00 - misurati dal filo dell'asfalto esistente - lungo il confine della proprietà con la via Provinciale, a partire dalla valle Forner e fino alla valle Predina; l'area ceduta sarà considerata a titolo di totale soddisfacimento delle quote dei servizi pubblici o di uso pubblico e dell'onere compensativo pertinenti l'intervento. L'Amministrazione comunale, in sede di convenzionamento dell'intervento, potrà richiedere all'operatore la realizzazione - anche parziale - del marciapiedi lungo la via Provinciale, in corrispondenza della porzione di proprietà dovuta in cessione, a scomputo - parziale o

totale - degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria connessi l'intervento medesimo;

- la proprietà dovrà provvedere alla demolizione integrale dei fabbricati - principali ed accessori - esistenti sul lotto alla data d'adozione della Variante generale 2015 al PGT; l'intervento, soggetto a specifico Provvedimento abilitativo, andrà eseguito prima del deposito della Dichiarazione di fine lavori relativa alla prima unità residenziale edificata all'interno del lotto stesso;
- in sede di Permesso di costruire convenzionato sarà definita, in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale, la quota di riferimento da considerarsi come imposta del pavimento finito del più basso piano abitabile; quanto eventualmente costruito al di sotto di tale quota sarà calcolato, in termini di SLP, sulla base di quanto previsto - od escluso - dagli artt. 3.9 - 3.12 delle presenti NTA.

**39bis.8.** Compensazione urbanistica: le opere di cui alle "Prescrizioni specifiche" sopraportate (art. 39bis.7) sono da eseguire a titolo di compensazione urbanistica di cui al precedente art. 19.

#### **Art. 39ter - Ambiti residenziali ad impianto urbanistico saturo-B5**

- 39ter.1.** Comprende gli ambiti già utilizzati sotto l'aspetto edificatorio, a edificazione prevalentemente residenziale, come risultanti dalle analisi effettuate sulla situazione allo stato di fatto del territorio comunale.
- 39ter.2.** Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 34.2.
- 39ter.3.** Modalità attuative: intervento edilizio diretto.
- 39ter.4.** Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 commi a) - b) - c) - d) della LR 12/05.
- 39ter.5.** Gli interventi da realizzare nelle porzioni di ambiti B5 che ricadono all'interno delle "zone 4 di fattibilità geologica" sono tenuti al rispetto rigoroso delle relative norme dettate dalla Studio geologico del territorio comunale costitutivo della Variante generale 2015 al PGT.

#### **Art. 39quater - Verde privato inedificabile-B6**

- 39quater.1.** Sono individuate come verde privato inedificabile le aree che, per la specifica posizione di frangia all'edificato, svolgono un'azione di valorizzazione e

tutela paesaggistica ed ambientale e devono quindi essere mantenute nella situazione esistente.

**39quater.2.** Le aree a verde privato sono inedificabili, anche nel sottosuolo. Nell'ambito delle stesse sono realizzabili le sole opere necessarie alla formazione di giardini ed alberature di qualificazione paesaggistica e mitigazione ambientale.

**39quater.3.** Sugli eventuali edifici esistenti sono ammessi:

- con intervento edilizio diretto, le opere di cui ai commi a) - b) - c) - d) dell'art. 27.1 della LR 12/05;
- le destinazioni d'uso di cui all'art. 34.2 delle presenti NTA.

## **Art. 40 - Ambiti a prevalente destinazione produttiva: disposizioni generali**

**40.1.** Gli ambiti che sulla base delle analisi preliminari e delle previsioni progettuali della Variante generale 2015 al PGT risultano classificabili come produttivi sono individuati come:

- ad impianto urbanistico consolidato - D1
- ambiti terziario-ricettivi e terziario-commerciali ad impianto urbanistico consolidato - D1bis.

**40.2.** Destinazioni d'uso: in tutti i predetti Ambiti la funzione, sia principale che complementare, è quella industriale o artigianale (P). Non sono ammesse le destinazioni residenziale (R), salvo che per la quota definita destinazione complementare (che potrà essere realizzata solo contestualmente o successivamente alla destinazione principale), agricola (A), terziario ricettiva (TR). Sono ammesse quote delle destinazioni terziario direzionali (T) e terziario commerciali (C), fino al limite del 30% della SLP esistente od autorizzata. Nel caso le nuove destinazioni comportino un maggior carico urbanistico, dovranno essere individuati i maggiori servizi indotti, dimensionati nel rispetto di quanto previsto in merito al Piano dei Servizi. Qualora sia dimostrata l'impossibilità del reperimento, si potrà procedere alla relativa monetizzazione.

**40.3.** Parcheggi privati: ai sensi dell'art. 41 sexties della legge 17 agosto 1942 n. 1150, nelle nuove costruzioni, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq/10 mc; sono esclusi dalla superficie da individuare gli spazi di manovra. Ai soli fini della dotazione presente, il volume da computare è definito moltiplicando per 3 la superficie lorda di pavimento complessiva dell'intervento.

**40.4.** Prevenzione rischio Radon: nella realizzazione degli interventi, con esclusione delle

manutenzioni ordinaria e straordinaria, dovranno essere messe in atto tutte le precauzioni necessarie ad eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione dei fruitori degli interventi stessi al Radon, secondo le prescrizioni dettate nel merito dall'Asl.

- 40.5.** Impatto acustico, Clima acustico e Requisiti acustici passivi degli edifici: tutti gli interventi edilizi, fatte salve le eventuali esclusioni di legge, dovranno essere supportati da una relazione d'Impatto acustico e/o di Clima acustico e/o dalla verifica preliminare dei Requisiti acustici passivi degli edifici, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia.

Tale documentazione dovrà essere redatta da un Tecnico competente in Acustica ambientale - iscritto negli appositi Elenchi regionali - con le modalità ed i criteri prescritti dalla legislazione in materia.

- 40.6.** Studio di compatibilità: nel caso di ampliamento di attività produttive esistenti, o di avvio di nuove, dovrà essere prodotto - ad integrazione della connessa richiesta di Provvedimento abilitativo all'edificazione - specifico Studio di compatibilità, dal quale emerga la non interferenza delle attività stesse con le eventuali residenze poste a confine, o nelle vicinanze, del lotto interessato dall'intervento. Il Regolamento edilizio, di cui al successivo art. 45, definirà nel dettaglio i contenuti dello Studio.

- 40.7.** Trasferimenti volumetrici: sono consentiti trasferimenti volumetrici solo tra lotti confinanti, aventi medesima classificazione urbanistica. Il trasferimento è subordinato ad atto stipulato tra i soggetti interessati, registrato e trascritto a favore del Comune di Cenate Sopra.

#### **Art. 41 - Ambiti produttivi ad impianto urbanistico consolidato-D1**

- 41.1.** Comprendono gli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione prevalentemente produttiva, come risultanti dalle analisi eseguite sulla situazione dello stato di fatto del territorio comunale.

- 41.2.** Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 40.2.

- 41.3.** Modalità attuative: intervento edilizio diretto.

- 41.4.** Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05. È ammesso l'utilizzo per nuova edificazione di lotti liberi, come definiti al successivo comma 41.6 , nel rispetto dei sottoriportati indici edificatori. È ammesso altresì il completamento dei lotti solo parzialmente utilizzati, fino alla concorrenza massima degli indici edificatori di zona.

**41.5.** Indici edificatori:

- $U_f = 1,00$  mq/mq
- $H = 7,50$  m, esclusi silos, impianti tecnologici, ...
- $R_c = 50\%$
- Distanze = vedi art. 4.

**41.6.** Lotti liberi: sono tali, e quindi utilizzabili ad ogni effetto per interventi di nuova edificazione, con applicazione della corrispondente SLP generata, quelli catastalmente individuati da mappale autonomo, totalmente inedificati fuori ed entro terra, di proprietà del proponente l'istanza d'edificazione. I lotti stessi non devono risultare frazionati dopo la data di adozione del PGT, nè dalla proprietà dello stesso, se già edificata, nè da altre proprietà contigue anche non edificate. Sono considerati lotti liberi anche quelli risultanti inedificati a seguito della demolizione integrale dei fabbricati preesistenti.

**41.7.** Compensazione urbanistica: gli interventi di nuova edificazione, o di ampliamento, sono soggetti al regime della compensazione urbanistica a termine del precedente art. 19. Si precisa che:

- l'intervento individuato sulla tav. PR/1 con il cartiglio "D1/7" deve realizzare, a titolo di compensazione urbanistica, un tratto di marciapiedi/pista ciclabile lungo il proprio confine con la via Provinciale, comprensivo dell'eventuale porzione di proprietà classificata dal PdR a "verde privato inedificabile - B6".

**41.8.** Prescrizioni specifiche: qualsiasi intervento di ampliamento, soprizzo o nuova edificazione effettuato nell'ambito dell'area individuata sulla Tavola di disciplina (tav. PR/1) con il cartiglio "D1/7" è subordinato alla contestuale realizzazione - a cura e spese dell'attuatore - del parcheggio privato individuato sulla Tavola delle previsioni del Piano dei Servizi (tav. PS/2) con il cartiglio "Pp/75", nonché alla sistemazione a verde dello spazio ricompreso fra il parcheggio stesso e la sponda del retrostante torrente Calchera.

**Art. 41bis - Ambiti terziario-ricettivi e terziario-commerciali ad impianto urbanistico consolidato-D1bis**

**41bis.1.** Comprendono gli ambiti consolidati di epoca recente, a destinazione prevalentemente terziaria ricettiva o commerciale, come risultanti dalle analisi eseguite sulla situazione dello stato di fatto del territorio comunale.

**41bis.2.** Destinazioni d'uso: in deroga a quanto previsto al precedente art. 40.2, le destinazioni funzionali, sia principali che complementari, sono quelle terziario-ricettiva

(TR) e terziario-commerciale (C). Sono ammesse la residenza (R) e le attività terziario-turistico-direzionali (T) fino ad un massimo del 15% della SLP esistente od autorizzata, da realizzarsi contestualmente o successivamente alla destinazione principale. È ammessa la conferma delle destinazioni d'uso esistenti alla data d'approvazione del PGT, purché documentate, anche in difformità rispetto alle percentuali sopra determinate.

**41bis.3.** Modalità attuative: intervento edilizio diretto.

**41bis.4.** Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05. È ammesso l'utilizzo per nuova edificazione di lotti liberi, come definito al successivo comma 41bis.6, nel rispetto dei sottoriportati indici edificatori. È ammesso altresì il completamento dei lotti solo parzialmente utilizzati, fino alla concorrenza massima degli indici edificatori di zona.

**41bis.5.** Indici edificatori:

- $U_f = 0,35 \text{ mq/mq}$
- $P = 2$
- $R_c = 30\%$
- Distanze = vedi art. 4.

**41bis.6.** Lotti liberi: sono tali, e quindi utilizzabili ad ogni effetto per interventi di nuova edificazione, con applicazione della corrispondente SLP generata, quelli catastalmente individuati da mappale autonomo, totalmente inedificati fuori ed entro terra, di proprietà del proponente l'istanza d'edificazione. I lotti stessi non devono risultare frazionati dopo la data di adozione del PGT, nè dalla proprietà dello stesso, se già edificata, nè da altre proprietà contigue anche non edificate. Sono considerati lotti liberi anche quelli risultanti inedificati a seguito della demolizione integrale dei fabbricati preesistenti.

**41bis.7.** Compensazione urbanistica: gli interventi di nuova edificazione, o di ampliamento, sono soggetti al regime della compensazione urbanistica a termine del precedente art. 19.

## **PARTE QUARTA: NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 42 - Deroghe**

**42.1.** Le prescrizioni e le previsioni del Piano delle Regole possono essere derogate ai sensi dell'art. 40 della LR 12/05.

### **Art. 43 - Validità delle prescrizioni urbanistiche e rinvio ad altre norme**

**43.1.** Qualora si rilevassero diversità di prescrizioni fra le Norme e la Tavola di disciplina del Piano delle Regole, si applicano le più restrittive.

**43.2.** In caso di difformità fra tavole a scala diversa, prevalgono le prescrizioni della tavola in scala più dettagliata.

**43.3.** Per quanto non espressamente previsto dalle presenti Norme, si applicano le leggi ed i regolamenti nazionali e regionali vigenti in materia urbanistica, edilizia e d'igiene ambientale.

**43.4.** In caso di modifica delle leggi e dei regolamenti, si applicheranno le nuove disposizioni.

### **Art. 44 - Misure di salvaguardia**

**44.1.** Nelle more d'approvazione del presente Piano delle Regole si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 13.12 della LR 12/05.

### **Art. 45 - Regolamento edilizio**

**45.1.** All'atto di entrata in vigore delle misure di salvaguardia, le norme del Regolamento edilizio vigente saranno subordinate alle presenti Norme, restando efficaci soltanto le relative disposizioni non in contrasto.

**45.2.** A seguito dell'approvazione definitiva della Variante generale 2015 al PGT dovrà essere redatto un nuovo Regolamento edilizio che armonizzi le diverse norme ed elimini le eventuali posizioni di contrasto. In sede di stesura dovranno essere previsti, oltre a quanto delineato dai precedenti artt. 9 e 10, appositi prescrizioni, direttive, indirizzi, al fine di promuovere efficacemente:

- l'uso, nella realizzazione o nel recupero di edifici e manufatti, di materiali di finitura esterna correttamente correlati al contesto ambientale;
- il Piano del colore dei fabbricati;

- la sostenibilità e l'efficienza energetica degli edifici;
- la qualità delle realizzazioni edilizie.

**45.3.** Il Regolamento edilizio dovrà essere redatto ed approvato in conformità ai disposti dettati dall'art. 4 del DPR 380/2001, nonché dagli artt. 28 e 29 della LR 12/05.

#### **Art. 46 - Decadenza dei Provvedimenti abilitativi all'edificazione**

**46.1.** L'entrata in vigore del Piano delle Regole comporta la decadenza dei Provvedimenti abilitativi all'edificazione in contrasto con le previsioni del medesimo, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di legge.