

COMUNE DI COSTA VOLPINO
Provincia di Bergamo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

- *adottato dal Consiglio Comunale
con delibera n° 130 del 15.12.2008*
 - *verifica di compatibilità con il P.T.C.P.
delibera n° 362 del 21.05.2009*
 - *approvato dal Consiglio Comunale
con delibera n° 41 del 19.06.2009*
-

PIANO DELLE REGOLE

Allegato 1 - NORMATIVA

giugno 2009

Progettista:

Dott. Arch. Margherita Fiorina
24129 Bergamo
via Salvecchio, 13 tel. fax 035/248470

Collaboratori:

Dott. Arch. Marzia Lomboni, Dott. Alice Bosio

Studio paesistico:

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

Studio Geologico:

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

Coordinamento e collaborazione:

Dott. Arch. Pierfranco Castellani

Responsabile settore urbanistica:

Geom. Francesca Pertesana

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Strumenti e finalità del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio comunale è costituito da tre strumenti principali, il Documento di Piano, il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole.

Sono altresì strumenti della pianificazione comunale i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

L'azione di governo del territorio deve intendersi come una coerente e coordinata attuazione delle indicazioni e delle prescrizioni contenute in detti strumenti, ancorchè essi abbiano termini di validità differenti.

Tale coerente e coordinata attuazione ha lo scopo di garantire uno sviluppo socio economico equilibrato ed un uso urbanistico sostenibile delle diverse parti del territorio, affinché le previsioni di trasformazione non abbiano conseguenze negative sulla qualità degli insediamenti esistenti o previsti, in termini di traffico, rumore, flessibilità, salubrità dell'aria e qualità dell'ambiente.

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

Il Piano Territoriale Regionale, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale hanno efficacia di orientamento e indirizzo, fatte salve le previsioni aventi efficacia prevalente e vincolante.

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

Art. 2 – Elaborati del Piano di Governo del Territorio

Il presente PGT è costituito dai seguenti elaborati:

DOCUMENTO DI PIANO

- A1 Evoluzione storica del tessuto urbano
- A2 Stato di attuazione PRG vigente. Aree edificabili
- A3 Stato di attuazione PRG vigente. Aree a standard
- A4a Uso del suolo
- A4b Uso del suolo
- A5 Istanze dei cittadini
- A6a Sistema della mobilità
- A6b Sistema della mobilità
- A7a Carta delle vulnerabilità territoriali
- A7b Carta delle vulnerabilità territoriali
- A8a Vincoli amministrativi
- A8a Vincoli amministrativi
- A9a Quadro delle azioni strategiche di piano

A9b Quadro delle azioni strategiche di piano
Allegato 1 – RELAZIONE

PIANO DEI SERVIZI:

B1a - Sistema dei Servizi pubblici e di uso pubblico
B1b - Sistema dei Servizi pubblici e di uso pubblico
Allegato 1 – RELAZIONE
Allegato 2 – NORMATIVA

PIANO DELLE REGOLE

C1 – Ambiti da assoggettare a specifica disciplina (fogli da a ad f)
C2a – Vincoli e tutele ambientali sovraordinati
C2b – Vincoli e tutele ambientali sovraordinati
Allegato 1 – NORMATIVA
Allegato A: studio di dettaglio dei centri storici
Allegato B: studio di dettaglio degli edifici di valore storico, artistico e ambientale

PIANO URBANO GENERALE DEI SERVIZI DEL SOTTOSUOLO (PUGSS)

D1 – Impianti a Rete : fognatura- acquedotto
D2 – Impianti a Rete : gas metano – illuminazione pubblica
Relazione

ANALISI DI SUPPORTO AL P.G.T.

Studio geologico ai sensi della L.R. 41/97, della D.G.R 6645/01 e nuove disposizioni di legge in materia di PAI:

Art. 3 – Il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della LR 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle Regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57 comma 1 lettera b);
- e) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall' articolo 8 comma 1 lettera b), le caratteristiche fisico-

morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

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

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

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

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

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

Il Piano delle Regole per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

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

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Art. 4 - Operatività del Piano di Governo del Territorio

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

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

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Art. 5 - Piani Urbanistici Attuativi

L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo del PGT può avvenire attraverso piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

Il PGT definisce le azioni di sviluppo e la loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali, con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale di cui all' art. 9 comma 10 della LR 12/2005.

Nei piani attuativi vengono fissati i parametri urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni degli stessi.

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

Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Gli interventi attuativi sono così definiti:

- **Piani di Recupero** del patrimonio edilizio esistente (P.R.) di iniziativa pubblica o privata ai sensi della Legge 5.8.1978 n. 457 art. 27 e seguenti.

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

- **Piani di lottizzazione convenzionati (P.L.)**

Il PGT indica le zone di nuovo impianto soggette a piano di lottizzazione convenzionato obbligatorio ai sensi dell'art. 28 legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni.

Tali interventi sono soggetti alle prescrizioni ed alle procedure di cui alle Leggi Regionali n.12/2005 nonché alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Sono rappresentati dallo studio dell'organizzazione di una determinata porzione del territorio comunale prescindendo dal frazionamento fondiario, nell'intento di regolamentare tempi e modi dello sfruttamento edificatorio del suolo, contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie e secondarie dell'intervento.

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

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

- **Eventuali altri Piani previsti da leggi specifiche.**

Ove l'intervento è previsto attraverso la preventiva approvazione di Piani Urbanistici Attuativi di varia iniziativa, gli stessi Piani dovranno essere accompagnati da idonea Convenzione urbanistica.

La Convenzione, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'art.8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150), deve prevedere:

- a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature

pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;

- b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
- c) altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi.

La convenzione può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.

Art. 6 - Programma Integrato di intervento

Il Comune nell'ambito degli obiettivi e delle previsioni del PGT, promuove la formazione di Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio.

I Programmi Integrati di Intervento sono disciplinati dagli articoli 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94 della LR 12/2005 .

Art. 7 - Permesso di costruire convenzionato

Nelle aree individuate nel Piano delle Regole con la sigla P.C. il Permesso di Costruire, è subordinato al convenzionamento, ai sensi dell'art. 47 L.R. n.12/05., previa sottoscrizione da parte dei proprietari di atto che disponga la cessione gratuita al Comune delle aree a standard, con la realizzazione delle stesse, come indicato dal Piano dei Servizi.

Art. 8 - Regolamento edilizio

Il regolamento edilizio comunale disciplina, in conformità alla LR 12/2005, alle altre leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti:

- a) le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonché i termini e le modalità per il rilascio del permesso di costruire, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività; qualora il comune non provveda si applicano le disposizioni della legge;
- b) le modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e le modalità per la relativa valutazione;

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

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

Il Regolamento Edilizio è inoltre disciplinato dagli articoli 28 e 29 della LR 12/2005.

TITOLO III – PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

Art. 9 - Definizione degli indici urbanistici ed edilizi

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

St - superficie territoriale

E' l'area di un'intera zona o di un comparto delimitato da apposito segno grafico nell'elaborato del Piano delle Regole, in cui è previsto l'obbligo di intervento preventivo.

Sf - superficie fondiaria

Nelle zone soggette a Piano Urbanistico Attuativo (PL/EEP/PEEP/PR ecc) la superficie fondiaria Sf è quella rappresentata nell'elaborato del Piano delle Regole con gli appositi segni grafici, con esclusione delle aree già individuate in planimetria per destinazione pubblica (urbanizzazione primaria e secondaria).

Nel caso d'intervento edilizio diretto, in zona di completamento, la superficie fondiaria Sf corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade o ad altre aree pubbliche.

Sp – Superficie permeabile

E' l'area sistemata a verde (giardino, prato, bosco, ecc.) non occupata da edifici, coperture, aggetti, balconi, pavimentazioni non drenanti e costruzioni sotterranee; si considera drenante la pavimentazione che permette l'assorbimento di almeno il 70% delle acque meteoriche. Dovrà essere comunque garantito quanto disposto dall'art. 3.2.3 cap.III del R.L.I..

SLP - Superficie lorda di pavimento

E' la somma delle superfici dei singoli piani, inclusi i seminterrati ed i sottotetti, compresi entro il perimetro esterno delle murature perimetrali.

Sono esclusi dal computo:

- i locali con altezza netta interna non superiore a m 2,50 che siano completamente interrati e/o sporgenti dal piano naturale del terreno non più di m 1,10, ovvero m 1,50 nell'area individuata dallo Studio Geologico in zona R3a, nel punto di massima sporgenza, misurato all'estradosso del solaio purché destinati a locali accessori senza permanenza di persone e/o ad autorimesse;
- le scale e gli ascensori comuni fino alla SLP massima di 12 mq per ciascun vano scala e di 3 mq per ciascun vano ascensore;
- i soppalchi ed i sottotetti o loro porzioni non abitabili o con altezza media ponderale interna fino a 2,00;

Sono computati moltiplicando la superficie per il coefficiente di 0,20 i porticati e le autorimesse con altezza netta interna non superiore a m 2,50 che siano totalmente fuori terra ovvero sporgenti dal piano naturale del terreno più di m 1,10 misurato all'intradosso del solaio, ovvero con altezza compresa tra m 2,50 e 3,00 che siano completamente interrati e/o sporgenti dal piano naturale del terreno non più di m 1,10, nel punto di massima sporgenza, misurato all'estradosso del solaio.

Sc - superficie coperta

Per superficie coperta si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le costruzioni fuori terra, compresi cavedi, chiostrine e sporti.

Non vengono considerati sporti agli effetti del calcolo della superficie coperta fino ad un aggetto massimo di m 1,50: gronde, balconi non collegati fra loro verticalmente o a terra, pensiline a sbalzo, le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi alle costruzioni, nonché i volumi tecnici.

Non vengono inoltre computati nella superficie coperta: le parti di costruzione completamente sotterranee; le autorimesse private e le centrali termiche interrato purché interamente coperte da uno strato di almeno 30 cm di terra coltivata a prato e/o cespugliata adeguatamente inserite nella sistemazione delle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni a quota non superiore a m 1,50 dal piano circostante; le piscine e le vasche all'aperto; le aie, le concimaie in zona rurale; i piani caricatori in zona produttiva. Essa viene espressa in metri quadrati (mq).

Si considerano fuori terra i fabbricati sporgenti dal terreno più di mt.1,10 misurato all'estradosso del solaio nel punto di massima sporgenza.

H - altezza dei fabbricati

Per gli edifici a carattere residenziale o simili l'altezza è determinata dalla media aritmetica delle altezze delle facciate misurata agli spigoli del fabbricato dalla quota di spicco fino alla quota più alta fra le seguenti:

- a) imposta del solaio inclinato di copertura o dell'orditura portante del tetto con il paramento esterno di facciata.
- b) linea superiore dell'attico o parapetto piano di coronamento.

Dal calcolo sopra citato sarà esclusa la facciata prospettante l'eventuale accesso ai box.

Per piano di spicco s'intende la quota del terreno naturale.

Edifici esistenti

Sono gli edifici legittimamente assentiti esistenti alla data di adozione del PGT.

Volume esistente

Il volume esistente è riferito ai fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT: per volume esistente si intende il volume geometrico del fabbricato valutato dallo spicco dal terreno esistente all'estradosso della copertura.

P max - Pendenza massima

Per pendenza massima si intende l'inclinazione massima ammissibile delle falde del tetto. Essa viene espressa in percentuale (%) e non dovrà essere maggiore del 50%.

Densità fondiaria (Df)

E' il rapporto tra la SLP complessivamente edificabile e la superficie fondiaria.

Rapporto di copertura (R)

E' il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) di tutti i fabbricati fuori terra, compresi quelli accessori e le autorimesse, e la superficie fondiaria.

Rapporto di impermeabilizzazione (Im)

E' il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria.

De - distanza tra edifici

La distanza minima che intercorre tra edifici antistanti, misurata perpendicolarmente, senza considerare balconi, pensiline, gronde o scale aperte con sporgenze fino a m 1,50, anche se della stessa proprietà deve corrispondere all'altezza del fabbricato più alto e comunque non risultare inferiore a mt. 10 (articolo 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444).

Non è ammessa la costruzione di pensiline e/o piccoli manufatti realizzati al solo scopo di derogare le distanze dagli edifici come sopra descritti.

Dc - distanza dal confine

E' la distanza minima degli edifici, misurata perpendicolarmente, senza considerare balconi, pensiline, gronde o scale aperte con sporgenza fino a m 1,50.

Distanza minima dai confini = 5 mt.

E' consentita la deroga fino a un massimo di cm 10, per gli edifici esistenti alla data di adozione del presente piano, esclusivamente per motivi di contenimento dei consumi energetici, previa dimostrazione della effettiva necessità tecnica.

Ds - distanza dalle strade

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

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

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

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

Ove esistano e/o siano previsti o prescritti parcheggi pubblici laterali alle strade, le distanze di cui sopra vanno ancora riferite alla sede stradale comprensiva di eventuali marciapiedi e non al parcheggio; la distanza delle costruzioni dal ciglio di parcheggi esistenti previsti e/o prescritti non potrà comunque essere inferiore a m. 5,00.

Per quanto riguarda la distanza da strade esistenti, ove non è previsto alcun allargamento o rettifica nelle tavole di azionamento e della rete viaria del PGT la larghezza stradale deve essere di mt. 6, per cui la larghezza da computarsi al fine delle distanze solo per i nuovi fabbricati e non per i sopralzi deve essere, partendo dalla mezzaria stradale esistente, di mt. 3 più mt. 5.00. Per quanto riguarda le zone relative ai Centri e nuclei storici le distanze dalle strade saranno quelle prescritte dalle norme di attuazione dei singoli piani esecutivi.

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

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

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

Per i fabbricati pubblici da costruirsi in zone pubbliche, l'Amministrazione potrà stabilire nuovi allineamenti.

Al di fuori del perimetro del centro abitato, così come individuato ai sensi dell'art.4 del D.lgs. 285/92, le distanze da osservare, per nuova edificazioni o ampliamenti e/o ristrutturazioni, dovranno essere quelle previste dal D.M. 1 aprile 1968 ed in funzione della tipologia della strada come definita nel decreto stesso.

Area di pertinenza

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

In forza di atto trascritto nei registri immobiliari, potranno essere acconsentiti trasferimenti di Slp, nei limiti della residua capacità edificatoria, in favore di lotti confinanti compresi nello stesso sistema insediativi.

Indice di conversione in mc

La conversione dall'indice di fabbricazione volumetrica (mc/mq) all'indice superficario (mq/mq) si effettua assumendo che a 30 mq di SLP corrispondano 100 mc.

Art.10 – Definizioni degli interventi edilizi

Si riportano di seguito le definizioni degli interventi edilizi come previsti dalla LR 12/2005 all'art. 27:

- a) interventi di manutenzione ordinaria:** riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;
- b) interventi di manutenzione straordinaria:** opere e modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia:** interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria e superficie lorda di pavimento preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- d) interventi di nuova costruzione,** quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
 - 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 - 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 - 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - 6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
 - 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli 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.

Le definizioni di cui al precedente comma prevalgono sulle disposizioni del regolamento edilizio.

Art. 11 - Destinazioni d'uso

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere con limitazioni percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.

Il PGT indica in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi.

Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le indicazioni di cui al comma precedente riguardano esclusivamente i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera d) del D.Lgs. n.114 del 31 marzo 1998 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59).

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

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

Art. 12 – Aree per standard urbanistici

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

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

Tali zone devono essere cedute in proprietà al comune o in alternativa, a scelta dell'Amministrazione, assoggettate a servitù perpetua di uso pubblico con modalità d'uso e di manutenzione da definirsi in convenzione.

Complessivamente e per destinazione, le superfici a standard non possono essere inferiori a:

- a) destinazione residenziale: 30 mq/ab
 - b) destinazione produttiva: 20% St
 - c) destinazione terziario-commerciale
 - in zone residenziali e nei centri storici: 75% della SIp di cui almeno il 50%, di norma, deve essere destinato a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo; (0,75 mq/mq SIp)
 - in zone residenziali di nuovo impianto e zone produttive: 100% della SIp, di cui almeno il 50%, di norma, deve essere destinato a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo; (1,0 mq/mq SIp)
- Le fasce di rispetto stradale possono essere utilizzate per la localizzazione delle sole aree a standard destinate a parcheggio o per la viabilità (strade).

Art. 13 - Parcheggi e autorimesse

Nelle nuove costruzioni residenziali ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, devono essere riservati idonei spazi per parcheggi, a norma dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42 come modificato dalla Legge 122/89, in misura non inferiore ad 1mq/10 mc di costruzione.

Nelle zone produttive devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nelle nuove costruzioni o nelle aree di pertinenza, in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mq di costruzione.

Possono essere destinate a parcheggio privato aree anche esterne o non immediatamente contigue all'intervento, purché il richiedente ne dimostri la piena disponibilità e purché esse siano comprese in un raggio di 100 metri di percorso pedonale.

Art. 14 – Fattibilità geologica delle costruzioni

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

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

Tale elaborato propone una zonizzazione in base ai gradi di rischio geologico e sismico del territorio comunale, individuando classi di fattibilità ed indicando, per ciascuna di esse, il grado di fattibilità e approfondimento delle indagini geologico-tecniche.

I "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica, del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'Art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12", sono parte integrante e sostanziale del PGT ed in particolare del Piano delle Regole e le loro Norme di Attuazione sono prevalenti su tutte le norme urbanistiche.

Art. 15 - Tutela degli impianti per le acque destinate al consumo umano (Pozzi e sorgenti)

Il PGT individua, sulla base dello studio geologico di cui all'articolo 14 delle presenti norme, il perimetro delle aree di protezione delle captazioni di acque sotterranee (pozzi, sorgenti e relativi serbatoi di accumulo) destinate al consumo umano: per tali aree si applicano le disposizioni previste dal D.Lgs. 258/00 nonché delle "Linee guida per la tutela della qualità delle acque destinate al consumo umano e criteri generali per l'individuazione delle aree di salvaguardia delle risorse idriche di cui all'art. n. 21 del Decreto Legislativo 11.05.1999 n. 152, e la D.G.R. 10.04.2003 n. 7/12693 "Decreto Legislativo 11.05.1999 n. 152 e successive modifiche, art. n. 21 comma 5 – Disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano" del 12.12.2002. L'attuazione degli interventi e delle attività elencate all'art. 5 comma 6 del D.lgs. 258/00 (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere varie, ferrovie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5 comma 6 del D.L. 258/00, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una riperimentazione di tali zone secondo i criteri temporale o idrogeologico (come da D.G.R. n. 6/15137 del 27 giugno 1996) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

Art. 16 -Tutela dei corsi d'acqua - Sostituito dall'art. 19

Art. 17 – Piano paesistico: classi di sensibilità

In tutte le aree, soggette a possibili edificazioni, ricadenti nelle classi di sensibilità paesistica Alta e Molto Alta, così come individuata nella "Carta della sensibilità Paesistica dei luoghi", il progetto edilizio dovrà essere sottoposto alla Valutazione paesistica ai sensi dello DGR 8/11/02 n° 7/11045.

Art. 18 – Fasce del Pai

Tutte le aree individuate dal Piano Assetto Idrogeologico nelle fasce A / B / C dovranno rispettare le indicazioni riportate nelle norme tecniche del PAI stesso.

Art. 19- Reticolo idrico minore

L'individuazione del reticolo idrico minore e principale così come autorizzato dalla R.L. sede territoriale di Bergamo, con provvedimento n. 4438 del 14/4/08 è parte integrante del Piano delle Regole ed è normato dal Regolamento All. 2 del reticolo idrico stesso.

Tale disciplina è prevalente su tutte le norme urbanistiche.

TITOLO IV - PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI

Art. 20 – Tipologia delle strade

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

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

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

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

Art. 21 – Zone di rispetto cimiteriale e stradale

Il PGT individua le zone di rispetto entro cui non possono sorgere nuove costruzioni, salvo la formazione di recinzioni, alle distanze minime dalla strada imposte dal Codice della strada, e accessi di proprietà private solo a titolo precario.

Per le aree sottoposte a vincolo cimiteriale, la cui estensione è perimetrata nella tavola del Piano delle Regole del PGT, valgono le limitazioni stabilite dalle norme tecniche e dal regolamento cimiteriale contenute nel Piano Cimiteriale approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 337 del 15/03/1997. Per gli edifici esistenti negli ambiti di vincolo, è consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Con apposito segno grafico il PGT definisce le zone di rispetto laterali alle strade, a protezione della viabilità principale; tali sono normalmente destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, manufatti connessi al servizio viabilistico, cabine ed infrastrutture per servizi primari, fermate d'autobus, impianti di distribuzione di carburanti, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura, ed eventualmente ad opere di mitigazione degli impatti ambientali negativi prodotti dalle condizioni del traffico.

A giudizio del Comune potranno essere consentiti, in casi particolari e mai al di sotto dei minimi di legge, distanze inferiori a quelle imposte dalle fasce di rispetto, nel caso di riconosciuti allineamenti precostituiti.

Laddove indicate dal Piano delle Regole, tali fasce sono conteggiabili ai fini della determinazione della volumetria realizzabile in base agli indici della zona di appartenenza.

Le fasce di rispetto stradale di pertinenza di interventi di Piano subordinati a Convenzione o di interventi edilizi diretti devono essere sistemate a verde, dove non utilizzate per la realizzazione di parcheggi o delle attrezzature a standard, come previsto dal Piano dei Servizi.

Dove previsto dal Piano dei Servizi è obbligatoria la formazione di filari alberati con adeguate essenze arboree del tipo autoctono.

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

Per esse è ammessa la costruzione di piccoli volumi fuori terra necessari alla destinazione stessa; oltre alle attrezzature necessarie per l'erogazione (pompe, pensiline, cisterne interrate, ecc.), anche strutture per lo svolgimento delle attività di assistenza meccanica, lavaggio autoveicoli, commercio di oggetti connessi ai servizi prestati, servizio di ristoro e servizi igienici.

I volumi edilizi per le eventuali strutture necessarie all'attività dovranno essere contenuti entro i seguenti limiti massimi:

- Slp 5% della superficie del lotto in fascia destinato all'impianto
- H m. 4 (1 piano fuori terra)
- Dc art. 12
- De art. 12
- Ds m. 10

Dal computo delle superfici sono escluse le tettoie aperte a protezione degli impianti.

Fatto salvo il nulla osta degli enti proprietari della strada, ogni progetto di nuovo impianto o di adeguamento di quelli esistenti dovrà essere definito con il Comune per quanto riguarda l'ubicazione, il raccordo con la strada, lo svolgimento di attività ammesse e la dotazione di servizi, prima della presentazione della domanda di intervento edilizio, nel rispetto del D.Lgs 11.02.1998 n. 32 e del nuovo Codice della Strada di cui al D.Lgs 285/92 come modificato dalla Legge 1 agosto 2003 n.214.

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

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

Art. 22 - Distributori di carburante

La collocazione di nuovi distributori di carburante di uso pubblico è ammessa esclusivamente lungo le seguenti principali strade di collegamento:

- via Battisti;
- ex Strada statale 42;
- Via Piò.

e comunque nel rispetto della Deliberazione C.R. del 29 settembre 1999 n° VI/1309 e del Reg. di Attuazione del 13/05/2002 n° 2.

I fabbricati al servizio di tali impianti potranno avere una superficie coperta non superiore mq 80; dal conteggio di tale superficie sono escluse le pensiline completamente aperte sui lati che comunque non potranno avere un'altezza massima, misurata nel punto più alto, superiore a 6 m.

I fabbricati e le pensiline dovranno rispettare una distanza minima dai confini di m 5.

Le aree lungo il perimetro degli impianti, escluso il lato verso strada, dovranno essere sistemate a verde realizzando, ove possibile, idonee barriere vegetali.

TITOLO V - DESTINAZIONI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E TURISTICO

Art. 23 – Norme generali

Le zone residenziali devono essere destinate prevalentemente ad abitazione.

La residenza comprende sia quella a carattere permanente che quella temporanea, sia quella individuale, che quella collettiva o comunitaria, sia quella ricettiva.

Nelle zone residenziali non possono essere insediate:

- a. attività che producono rumori, vibrazioni, odori ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo ed inseriti nell'elenco delle lavorazioni insalubri;
- b. attività di carattere commerciale di media e grande struttura di vendita;
- c. attività di carattere agricolo (stalle, fienili, depositi, concimaie, allevamenti, ecc.)
- d. insediamenti avi-cunicoli (pollame, conigli) anche a carattere familiare;
- e. locali da ballo e discoteche.

Le destinazioni quali:

- a. uffici pubblici;
- b. le sedi di associazioni, di partiti, di Enti e di attività culturali;
- c. le sedi di Enti e uffici pubblici, di partiti, di organizzazioni e/o associazioni sindacali e di categoria;
- d. gli uffici direttivi delle organizzazioni di volontariato riconosciute ai sensi della legge 11/8/1991, n. 266 riconosciute ai sensi dello Statuto Comunale;
- e. le attività commerciali di vicinato come previsto dall'art 7 e per le superfici di cui all'art. 6 del Regolamento regionale 21/7/2000, n. 3 (Regolamento di attuazione della L.R. n. 14/1999 per il settore commercio),
- f. gli studi professionali privati,
- g. le attrezzature alberghiere e ricettive, i teatri e cinematografi;
- h. magazzini e depositi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni;
- i. piccoli laboratori artigiani di servizio che non producono rumori né odori molesti o nocivi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni,
- j. autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e per gli impianti tecnologici purché di stretta pertinenza della residenza;
- k. attività e servizi collettivi sia pubblici che privati, previa regolamentazione dell'intervento attraverso la stipula di convenzione fra operatore e Comune

possono essere realizzate in misura non superiore al 40% del volume realizzabile nell'intervento, ivi compresi i volumi esistenti e che si confermano con analoga destinazione, e potranno essere realizzate soltanto contestualmente alla previsione di una quota di volumetria a destinazione residenziale che assicuri il rispetto del rapporto percentuale prescritto. Le tipologie e le caratteristiche architettoniche delle porzioni di edifici destinati agli usi non residenziali sopra citati, devono essere omogenee e comunque rapportarsi correttamente a quelle tipicamente residenziali.

I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT, regolarmente assentiti, si confermano con analoga destinazione anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

Ogni edificio residenziale di nuova costruzione, o di ampliamento per la sola parte in aggiunta all'esistente, deve avere una dotazione minima di parcheggi di 1 mq\10 mc di cui almeno la metà interrati, fatta salva l'impossibilità tecnica dell'interramento da dimostrare in sede di progetto.

Ogni edificio commerciale di nuova costruzione, o di ampliamento per la sola parte in aggiunta all'esistente, compreso nei Centri e nuclei storici e nelle zone residenziali, deve prevedere una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico pari al

75% della Slp degli edifici previsti; di tali aree almeno la metà deve, di norma, essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, fatta salva l'impossibilità tecnica dell'interramento da dimostrare in sede di progetto. La destinazione d'uso degli immobili esistenti, così come autorizzata, è confermata allo stato di fatto.

Al giudizio dell'Amministrazione Comunale è consentita la facoltà di monetizzare la standard per impossibilità oggettiva.

A giudizio dell'Amministrazione è consentita la facoltà di monetizzazione totale dello standard per incompatibilità tecniche e verificata l'esistenza nelle vicinanze di adeguate aree per parcheggi.

Nelle zone residenziali è consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi degli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005 e s.m.i.

Per ogni zona a destinazione residenziale sono fissati gli indici massimi di edificabilità (DF, R, Im, Dc, De, H, Ds).

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali saranno destinate a giardino piantumato, salvo la formazione delle aree a parcheggio obbligatorie per legge. In tali aree è altresì consentita la realizzazione di spazi accessori (centrali termiche, cantine, autorimesse, locali immondizie ecc..) completamente sotto la quota naturale del terreno, nella misura massima del 30% oltre la superficie coperta del fabbricato principale.

Non è ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate.

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

L'Amministrazione Comunale al fine di introdurre diversi criteri di progettazione e realizzazione per le costruzioni dei nuovi edifici residenziali potrà applicare i caratteri propri dell'edilizia sostenibile e di qualità (bioarchitettura e casa clima).

L'iniziativa che si intende perseguire vuole rappresentare un primo passo verso l'uso sistematico dei criteri propri dell'architettura sostenibile e vuole essere un concreto sprone per i futuri interventi edilizi che si dovranno realizzare sul territorio comunale.

Per facilitarne l'applicazione, l'Amministrazione Comunale introdurrà una riduzione sugli oneri di urbanizzazione, secondo le modalità che verranno successivamente stabilite, agli operatori che saranno chiamati alla realizzazione del nuovo complesso residenziale con i criteri individuati dalle normative vigenti.

Art. 25 – Contesti e aree di pertinenza di valore storico-ambientale

Il PGT tutela gli edifici nei centri storici attraverso l'apposizione, su ogni singolo edificio di un grado d'intervento (da I a V), di eventuali prescrizioni sulle singole facciate e di eventuali prescrizioni specifiche.

Il PGT conferma lo studio di dettaglio redatto per i centri storici di Volpino, Corti, Branico, Qualino, Flaccanico, Ceratello (allegati 2a, 2b, 2c, 2d, 2e, 2f), nonché quello per gli edifici isolati di valore storico e ambientale (allegati 3a, 3b) approvati dalla R.L. con delibera n° 4794 del 24/05/2001.

Il PGT, a seguito di ulteriore approfondimento, ha altresì modificato e/o integrato alcune schede relative allo stato di fatto per i centri storici di Volpino, Corti, Branico, e Qualino e ad alcuni edifici isolati di valore storico e ambientale così come riportato negli allegati A e B.

I gradi d'intervento e le prescrizioni relative alle singole facciate sono i seguenti:

Grado I

E' finalizzato alla salvaguardia dell'edificio e delle sue pertinenze attraverso il restauro degli esterni ed il restauro e/o la ricostituzione degli interni e del contesto: gli interventi dovranno essere supportati da adeguate analisi e condotti con criteri filologici.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro delle facciate con divieto di formazione di nuove aperture e/o di modifica delle esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; sono ammessi il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata ed il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate; è prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; è vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti;
- il restauro delle coperture che dovranno mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di formazione di volumi tecnici emergenti dalla copertura, di abbaini, lucernari e terrazzi in falda;
- il consolidamento statico, anche attraverso la sostituzione con materiali compatibili alle strutture esistenti delle parti non recuperabili, senza modifica delle quote e delle posizioni degli elementi strutturali e tipologici quali solai, volte, murature portanti, scale, collegamenti orizzontali;
- la modifica delle divisioni interne purché in coerenza con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio; è comunque vietata la suddivisione o alterazione di spazi interni significativi quali locali voltati, saloni, elementi distributivi orizzontali e verticali, ecc.;
- l'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici che deve comunque essere compatibile con la tutela complessiva dell'organismo.

E' prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.

Grado II

E' finalizzato alla conservazione della presenza degli edifici attraverso il restauro dell'involucro esterno e il mantenimento delle parti interne significative.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro delle facciate con divieto di formazione di nuove aperture e/o di modifica delle esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; sono ammessi il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata ed il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate; è prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; è vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di

- nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti. E' ammessa, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, la formazione di nuove singole aperture;
- il restauro delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;
 - gli interventi di ristrutturazione interna nel rispetto delle tipologie strutturali e distributive esistenti e della coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo con la conservazione delle murature portanti, delle volte e degli spazi interni particolarmente significativi;
 - l'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici.
- E' prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.

Grado III

E' finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto dell'eventuale ordine compositivo delle facciate fermo restando il mantenimento, ove esistenti, delle aperture e/o degli elementi di valore storico documentario; in caso di strutture murarie particolarmente degradate o prive di valore storico documentario è ammessa la loro parziale sostituzione; è vietata la formazione di nuovi balconi prospicienti vie e aree pubbliche, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti;
- il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari nella falda e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa;
- gli interventi di ristrutturazione interna con mantenimento degli eventuali spazi interni particolarmente significativi (locali voltati, elementi distributivi verticali e/o orizzontali ecc.).

In rapporto all'entità dell'intervento richiesto è prescritto il riambientamento degli eventuali elementi in contrasto.

Grado IV

E' finalizzato alla trasformazione degli edifici nel rispetto della coerenza con il contesto mediante ristrutturazione degli edifici esistenti e/o demolizione e ricostruzione totale o parziale.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- la demolizione e la ricostruzione totale o parziale entro i limiti di giacitura, altezza, volumetria e sagoma esistenti o, quando specificato, secondo le prescrizioni riportate nelle schede di progetto;
- gli interventi, anche tramite ricostruzione, sulle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture;
- il rifacimento delle coperture anche con forme diverse fermo restando la quota d'imposta esistente e con pendenza delle falde non superiore al 35% con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari e/o di

abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;

- gli interventi di ristrutturazione interna;
- gli eventuali interventi di ampliamento o sopralzo come specificati nelle schede di progetto.

Grado V

E' finalizzato a liberare un'area da costruzioni o da parti di esse prive di valore ambientale ed in contrasto con il tessuto storico mediante la demolizione.

Sono ammessi, in attesa della demolizione, esclusivamente interventi di manutenzione per necessità igienica e per la salvaguardia della incolumità pubblica e degli immobili confinanti con divieto di cambio di destinazione d'uso.

Tali interventi si applicano anche ai manufatti precari esistenti nei centri storici, senza specifica simbologia.

Gli interventi all'interno dei centri storici saranno attuati tramite permesso di costruire o altro provvedimento abilitativo (dichiarazione di inizio attività, ecc.) previsto dalle norme vigenti nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive di piano espresse nella presente normativa.

L'altezza massima degli edifici nelle zone A è quella esistente fatto salvo specifiche maggiori altezze specificate nelle schede di progetto.

Prescrizioni

Le prescrizioni specifiche contenute nel citato allegato A prevalgono sulle indicazioni del grado d'intervento.

Gli elementi di valore storico, artistico, documentario negli edifici e nelle aree libere pubbliche e private, anche quando non esplicitamente indicati dal PGT, sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino.

In particolare sono soggetti a vincolo di conservazione i seguenti elementi:

- le volte, gli archi, i solai in legno di pregevole fattura;
- i manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, scale, ecc.);
- gli affreschi e le decorazioni pittoriche in genere sia all'interno che all'esterno degli edifici;
- i manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, ecc.;
- le murature di edifici ed i muri di recinzione tradizionali in ciottoli di pregevole fattura;
- le pavimentazioni in ciottoli, in lastre di pietra o in altro materiale di pregevole fattura.

Facciate da conservare integralmente

Negli edifici di grado II e III il PGT individua con apposito segno grafico le facciate da conservare integralmente per le quali sono previste le seguenti modalità d'intervento:

- è vietata la formazione di nuove aperture o la modifica delle esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili;
- sono ammessi il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata ed il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate;
- è prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili;
- è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti;

- è prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti e/o il riambientamento degli elementi in contrasto.

Facciate da conservare parzialmente

Negli edifici di grado I e III il PGT individua con apposito segno grafico le facciate da conservare parzialmente per le quali sono previste le seguenti modalità d'intervento:

- è vietata la modifica delle aperture esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; è ammessa, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, la formazione di nuove singole aperture;
- sono ammessi, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, il ripristino delle aperture chiuse e di quelle recentemente alterate; la formazione di nuove singole aperture e la chiusura. E' prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili;
- è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti;
- è prescritta l'eliminazione degli elementi recenti e contrastanti.

Facciate modificabili

Negli edifici di grado I e II il PGT individua con apposito segno grafico le facciate modificabili per le quali è prescritto il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto degli eventuali allineamenti e partiture originarie di facciata.

Deroga alle norme igienico sanitarie

Per gli edifici nei centri storici e gli edifici di valore storico, artistico ed ambientale all'esterno dei centri storici è ammessa la deroga alle norme igienico sanitarie, sentito il parere dell'A.S.L. competente.

I locali d'abitazione esistenti che hanno altezza inferiore a quella consentita dalle norme vigenti sono confermati all'uso residenziale con le altezze esistenti così come previsto dall'articolo 1 del Decreto Ministero della Sanità 9 giugno 1999.

Infine, per gli edifici di valore storico compresi nei perimetri del centro storico e per quelli isolati di valore storico, il PGT ne ha verificato lo stato di attuazione degli interventi prescritti dal PRG vigente.

Nell'ambito dello "Studio di dettaglio dei centri storici", per gli edifici di cui alle seguenti schede modificate è prevista esclusivamente la conferma dello stato di fatto alla data di approvazione del PGT, da applicare agli edifici pervenuti recentemente ad un assetto architettonico compatibile con i caratteri architettonici tipici del luogo ed ambientalmente inseriti, attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, purchè le trasformazioni interne non comportino alterazione compositiva delle facciate:

- CENTRO STORICO DI VOLPINO: 2 B, 26 A, 30 B, C, 32 A, B, C, 35 D,
- CENTRO STORICO DI CORTI: 12 A, 13 A, 35 A, B,
- CENTRO STORICO DI BRANICO: 1 A, B, C, 3 A, 4 A, 12, 15 A, 18 C, D, 25 A, B, C, 51 A, 53 A, B
- CENTRO STORICO DI QUALINO: 2 C, D, 5 A, 6 A, 14 B, C, 22 A, B, 25 A, B, 26 A, 29 A, 34 B, 35 A, B, D, 36

Nell'ambito dello "Studio di dettaglio degli edifici isolati di valore storico e ambientale" per gli edifici di cui alle seguenti schede modificate è prevista esclusivamente la conferma dello

stato di fatto alla data di approvazione del PGT, da applicare agli edifici pervenuti recentemente ad un assetto architettonico compatibile con i caratteri architettonici tipici del luogo ed ambientalmente inseriti, attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, purchè le trasformazioni interne non comportino alterazione compositiva delle facciate: E 6, E 28, E 29, E 53, E 79 .

Per gli edifici di cui alle seguenti schede modificate è prevista l'attribuzione del grado di intervento successivo, di cui al presente articolo: E18, E34.

Gli edifici di cui alle seguenti schede eliminate dallo "Studio di dettaglio degli edifici isolati di valore storico e ambientale" sono soggetti alla disciplina della zona urbanistica nella quale sono ubicati dal PGT: E 10, E 12, E 13, E 20, E 35, E 44, E 52, E 54, E 58, E 78, E 80, E 81

Art. 26 – Edifici isolati di valore storico e ambientale

Il PGT individua con specifico segno grafico e identifica con numerazione gli edifici di valore storico e ambientale posti all'esterno dei centri storici.

Tali edifici sono sottoposti a tutela attraverso l'attribuzione, a ciascun edificio, di un grado di intervento di cui all'articolo 25: tali gradi, con le eventuali prescrizioni specifiche, sono riportati nelle schede di progetto allegate alle presenti norme (allegato B).

Art. 27 - Elementi isolati soggetti a tutela

Il PGT individua con specifica simbologia gli elementi isolati di interesse storico, artistico e ambientale soggetti a tutela: per tali manufatti è prescritta la conservazione con ammesso il ripristino delle parti degradate o perdute con l'impiego di materiali tradizionali e tecniche compatibili.

Art. 28 – Guida per l'intervento sull'edilizia storica

L'Amministrazione comunale dovrà predisporre la "Guida per l'intervento sull'edilizia storica" contenente le prescrizioni, gli indirizzi e gli esempi relativi all'intervento sull'edilizia storica e le relative aree di pertinenza all'interno ed all'esterno dei centri e nuclei storici.

Art. 29 - Ambiti di progettazione paesistica e mitigazione degli impatti

Il PGT individua le aree ove per ragioni di salvaguardia ambientale e tutela della salute è prevista la realizzazione di barriere vegetali. Tali aree, di uso privato, sono destinate esclusivamente alla piantumazione con divieto di realizzazione di costruzioni e/o manufatti anche completamente interrati, pavimentazioni di ogni genere, strade, percorsi, piazzali, e di deposito anche temporaneo di materiali. Sono comunque consentiti gli accessi ai singoli lotti e il recupero delle cave e/o buche dimesse. Per il recupero è comunque obbligatorio un piano attuativo convenzionato che identifichi la sistemazione finale dell'area nel rispetto del paesaggio.

Art. 30 – Sistema insediativi residenziale di fondovalle

Il Piano delle Regole classifica e contraddistingue con apposito segno grafico la zona residenziale di fondovalle per la quale tutti i volumi esistenti alla data di adozione del PGT

sono confermati e destinati alla residenza ed alle attività con essa compatibili di cui all'articolo 23.

Per gli edifici esistenti, ad eccezione degli edifici di valore storico, artistico e ambientale per i quali si applicano le disposizioni di cui all'articolo 23, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione totale o parziale anche su diverso sedime nel rispetto della volumetria esistente:

Nel rispetto dei limiti di Dc – Ds – De, e dei parametri sotto indicati, è possibile la realizzazione di ampliamenti e nuovi edifici purchè il calcolo della SIp ammessa sia riferito ai lotti di proprietà che non risultino stralciati dopo l'adozione del PGT.

<i>Df</i>	0,35 mq/mq
<i>R</i>	0,30
<i>H</i>	11,50
<i>Im</i>	30%

E' definito "lotto" l'area di proprietà identificata da uno o più mappali.

L'area distinta in mappa con le particelle n° 3912 – 4045 – 6348 – 6349 – 5248 – 6342 – 6343 – 6344, assoggettata a permesso di costruire convenzionato denominato PCC 10, avrà il diritto di trasformazione degli attuali volumi con destinazioni residenziali e alberghiera (H max 10,00 m).

L'intervento previsto dal PGT è subordinato alla cessione e realizzazione del tracciato viario indicativamente individuato nella planimetria generale del PP2 vigente.

Art. 31 – Sistema insediativo residenziale di versante

Il Piano delle Regole classifica e contraddistingue con apposito segno grafico la zona residenziale di versante per la quale tutti i volumi esistenti alla data di adozione del PGT sono confermati e destinati alla residenza ed alle attività con essa compatibili di cui all'articolo 23.

Per gli edifici esistenti, ad eccezione degli edifici di valore storico, artistico e ambientale per i quali si applicano le disposizioni di cui all'articolo 26, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione totale o parziale anche su diverso sedime nel rispetto della volumetria esistente:

Nel rispetto dei limiti di Dc – Ds – De, e dei parametri sotto indicati, è possibile la realizzazione di ampliamenti e nuovi edifici purchè il calcolo della SIp ammessa sia riferito ai lotti di proprietà che non risultino stralciati dopo l'adozione del PGT.

<i>Df</i>	0,30 mq/mq
<i>R</i>	0,25
<i>H</i>	8,50
<i>Im</i>	40%

E' definito "lotto" l'area di proprietà identificata da uno o più mappali.

Art. 32 – Ambiti di possibile trasformazione residenziale

Nelle zone inedificate classificate dal PGT (Documento di Piano) come zona di espansione e/o nuovo impianto é consentita l'edificazione a destinazione residenziale in conformità ad un preventivo piano attuativo convenzionato obbligatorio esteso all'intera area perimetrata in conformità alle disposizioni contenute nell'articolo 5 delle presenti norme.

Art. 33 – Piani attuativi residenziali vigenti

Il PGT conferma i piani attuativi vigenti e tuttora in corso di realizzazione.

Per le aree disciplinate da piani attuativi vigenti alla data di adozione del PGT, si continuano ad applicare le previsioni dei piani medesimi i relativi parametri edificatori e le destinazioni d'uso.

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

- Per i lotti edificati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e sostituzione, nel limite quantitativo del volume preesistente e con il rispetto degli indici stabiliti dal medesimo P.A.;
- Per i lotti inedificati è ammesso il rilascio di singole concessioni edilizie con il rispetto degli indici stabiliti dal medesimo P.A. Nel caso le condizioni sopradette non sussistono, la zona potrà essere edificata, previa approvazione di un nuovo P.A.

TITOLO VI - SISTEMA PRODUTTIVO E COMMERCIALE

Art. 34/1 – Destinazioni d'uso e norme generali (Attività Produttive)

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

In tali zone sono vietate:

- attività insalubri di 1° classe, come elencate nel D.M. 05.09.1994 di attuazione dell'art. 216 del R.D. 27.07.1934 n. 1265;
- impianti e depositi per la produzione e la lavorazione di sostanze chimiche oltre che al trattamento di rifiuti di qualsiasi tipo;
- centrali termiche ed altri impianti di combustione di potenza superiore a 300 MW, nonché centrali nucleari ed altri reattori nucleari;
- impianti per lo stoccaggio e/o l'eliminazione di residui radioattivi;
- attività produttive soggette alle disposizioni di cui al D.P.R. 203/88 e successive modificazioni e integrazioni;
- attività commerciali di media e grande struttura di vendita;
- attività di smaltimento rifiuti;
- trattamento e recupero di rifiuti, così come definiti dalla vigente normativa nazionale D.lgs. 22/97 e successive modificazioni (D.M. 05.02.1998 e D.M. 12.06.2002), sia che le stesse operazioni vengano attuate con procedure ex artt. 31 e 33 del D.lgs. 22/97, sia che vengano attuate con procedure ex art. 27 D.lgs. 22/97.

Tutti gli altri impianti destinati allo stoccaggio, al deposito temporaneo, alla messa in riserva, al trattamento e lo smaltimento di rifiuti e/o residui recuperabili, anche qualora si tratti di attività con processi di smaltimento biologici, sono da ritenersi incompatibili con la destinazione urbanistica della zona omogenea in oggetto e perciò vietati, siano essi impianti realizzati al coperto quanto a cielo aperto.

Nelle zone produttive la quantità complessiva delle aree adibite a standard per attrezzature funzionali ad insediamenti produttivi non dovrà comunque risultare inferiore al 20% dell'area d'intervento. Si dovrà in ogni caso evitare che lo spazio pubblico stradale sia interessato dalla sosta degli autoveicoli.

Le ditte insediate in zone produttive, esistenti o nuove, possono destinare una superficie fino al 30% della Slp totale, per attività di esposizione e di vendita di merci direttamente prodotte dall'attività principale.

Per le aree direttamente prospettanti le zone agrario-naturalistiche dovrà essere prevista la creazione di fasce di verde privato o pubblico di almeno 10,00 mt di profondità, da piantumare con essenze d'alto fusto del tipo autoctono.

E' inoltre vietata la destinazione residenziale ad eccezione dell'alloggio del titolare, del custode o dei dipendenti dell'azienda, purché tale destinazione non super la quota del 10% della slp dell'attività produttiva fino ad un massimo di mq. 150.

Tale procedura potrà essere concessa previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione della o delle unità immobiliari rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza. La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo contestualmente o successivamente ad esso.

Le attività che, ancorché soggette alle disposizioni di cui al D.P.R. 203/88, risultino già insediate alla data di entrata in vigore delle presenti norme e purché stipulino apposita

Convenzione di cui al successivo paragrafo, in caso di cessazione dell'attività, in sostituzione se diversa per tipologia d'attività da quella esistente ed autorizzata all'esercizio, non potrà in alcun modo esercitare una produzione che comporti emissioni in atmosfera soggette alle disposizioni di cui al D.P.R. 203/88.

In assenza di Convenzione Urbanistica di cui al comma seguente e nel caso di nuove emissioni o modifica di quelle esistenti (indipendentemente dalla realizzazione di opere edilizie), il parere urbanistico che il Sindaco dovesse rilasciare ai sensi dell'art. 7 comma 4 del DPR 203/88, per essere favorevole dovrà constatare che il livello globale delle emissioni dell'insediamento non sia superato rispetto a quello indicato precedentemente. In caso contrario l'emissione che dovesse superare tale limite, ancorché senza esecuzione di opere edilizie, è soggetta alle sanzioni penali di cui all'art. 20 lett. A) della legge 47/85.

L'insediamento di qualsiasi attività produttiva in edifici esistenti o di nuova costruzione nelle zone a ciò destinate dal PGT ovvero in quelle ove l'insediamento risulti possibile secondo la normativa urbanistica, è subordinato alla favorevole verifica, da parte del Sindaco di compatibilità ambientale dell'attività stessa, riferita alle norme attuative comunali, da esperirsi in sede di rilascio del Permesso di Costruire e della licenza di agibilità, o prima dell'avvio della attività produttiva.

Il proprietario o l'imprenditore dovrà trasmettere unitamente alla domanda del Permesso di Costruire ovvero a quella per l'ottenimento del certificato di agibilità, o prima della attivazione di un nuovo processo produttivo, una dettagliata descrizione della attività da svolgere con precisazione di tutti i dati caratteristici sul tipo e quantità di sostanze lavorate, sui rifiuti di lavorazione solidi, liquidi o gassosi, e sulle modalità di smaltimento di tali rifiuti. Tale descrizione dovrà essere certificata e sottoscritta da un libero professionista abilitato.

L'esercizio della attività produttiva, indipendentemente dalla applicazione delle normative vigenti in materia sanitaria, dovrà essere interdetto qualora il tipo di lavorazione non risulti compatibile con quanto enunciato nel presente articolo, e quando l'avvio della nuova attività o del nuovo processo produttivo comportino la produzione di emissioni liquide, gassose od in particolare quantitativamente e qualitativamente superiori a quelle esistenti, in questo caso l'attività non compatibile è soggetta alle sanzioni penali di cui all'art. 20 lett. A) della legge 47/85.

L'Amministrazione comunale potrà anche imporre l'osservanza di particolari distacchi dagli insediamenti circostanti e dalle strade e prescrivere piantumazioni con sistemazioni a verde delle aree scoperte.

Gli insediamenti produttivi esistenti non confermati dal PGT o non compatibili con le presenti norme sono soggetti a temporaneo contenimento dello stato di fatto in vista della loro sostituzione secondo la diversa destinazione che il PGT stesso prescrive. Per tali insediamenti è consentita soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla presentazione di un atto notarile trascritto a favore del Comune, nel quale siano dichiarate la cubatura e superficie coperta esistenti alla data d'adozione del PGT e sia accettata la non indennizzabilità dei lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione in caso di esproprio.

Le aree di rispetto e di arretramento dovranno essere attrezzate a verde alberato con piante d'alto fusto tipo autoctone. In esse potranno essere ubicati gli standard urbanistici e ad una distanza di m. 20 dal ciglio stradale anche eventuali fabbricati accessori di servizio (ricovero biciclette e mezzi di trasporto dei dipendenti) nonché gli eventuali impianti di depurazione.

Art. 34/2 – Destinazione d'uso e norme generali (Attività Commerciale)

Gli insediamenti sono destinati ad accogliere impianti commerciali in genere con esclusione di qualsiasi edificio che non sia direttamente attinente all'attività commerciale.

In tali zone sono vietate:

- attività insalubri di 1° classe, come elencate nel D.M. 05.09.1994 di attuazione dell'art. 216 del R.D. 27.07.1934 n. 1265;
- produzione e depositi classificati insalubri di 1° e 2° classe dall'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al D.M. 05.09.1994 e successive modifiche e integrazioni;
- impianti e depositi per la produzione e la lavorazione di sostanze chimiche oltre che al trattamento di rifiuti di qualsiasi tipo;
- centrali termiche ed altri impianti di combustione di potenza superiore a 300 MW, nonché centrali nucleari ed altri reattori nucleari;
- impianti per lo stoccaggio e/o l'eliminazione di residui radioattivi;
- attività produttive soggette alle disposizioni di cui al D.P.R. 203/88 e successive modificazioni e integrazioni;
- attività commerciali di grande struttura di vendita;
- attività di smaltimento rifiuti;
- trattamento e recupero di rifiuti, così come definiti dalla vigente normativa nazionale D.lgs. 22/97 e successive modificazioni (D.M. 05.02.1998 e D.M. 12.06.2002), sia che le stesse operazioni vengano attuate con procedure ex artt. 31 e 33 del D.lgs. 22/97, sia che vengano attuate con procedure ex art. 27 D.lgs. 22/97.

Tutti gli altri impianti destinati allo stoccaggio, al deposito temporaneo, alla messa in riserva, al trattamento e lo smaltimento di rifiuti e/o residui recuperabili, anche qualora si tratti di attività con processi di smaltimento biologici, sono da ritenersi incompatibili con la destinazione urbanistica della zona omogenea in oggetto e perciò vietati, siano essi impianti realizzati al coperto quanto a cielo aperto.

E' inoltre vietata la destinazione residenziale ad eccezione dell'alloggio del titolare, del custode o dei dipendenti dell'azienda, per un massimo di mq. 150 di slp.

Tale procedura potrà essere concessa previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione della o delle unità immobiliari rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza. La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento commerciale contestualmente o successivamente ad esso.

Per le attività commerciali (media struttura di vendita), deve essere reperita una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico pari al 100% della Slp degli edifici previsti; di tali aree almeno la metà deve, di norma, essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, fatta salva l'impossibilità tecnica dell'interramento da dimostrare in sede di progetto.

Gli insediamenti esistenti non confermati dal PGT o non compatibili con le presenti norme sono soggetti a temporaneo contenimento dello stato di fatto in vista della loro sostituzione secondo la diversa destinazione che il PGT stesso prescrive. Per tali insediamenti è consentita soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 35 - Insediamenti produttivi industriali e artigianali.

Il PGT individua, con apposita campitura le aree sulle quali insistono edifici o complessi produttivi esistenti.

All'interno di tali aree sono previste le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 34, e per i fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, completamento e ampliamento, soprizzo e sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi, nei limiti quantitativi della Slp esistente con la possibilità di incremento "una tantum" fino al 10% dell'esistente mediante presentazione di

un progetto esteso all'intera proprietà; per i lotti ineditati sono ammessi interventi di completamento, di sostituzione e di ristrutturazione, nei seguenti limiti massimi di edificazione:

R = 50%
H max. = 12,00 mt
Dc, De, Ds = vedi art. 9

I parcheggi e le zone a verde di uso pubblico devono essere previsti nella misura minima del 20% della Superficie territoriale riferito all'area di pertinenza per la nuova edificazione ammessa. Il 50% dell'area di uso pubblico deve essere attrezzata a parcheggio a cura e spese del richiedente la concessione prima del rilascio della licenza d'uso. In caso di comprovata e oggettiva impossibilità di reperimento dello stesso all'interno del perimetro di delimitazione dell'intervento, potrà essere richiesta la monetizzazione, da valutarsi a cura dell'Amministrazione, fatto salvo il minimo del 10% della superficie lorda di pavimento destinata all'attività, previsto dall'art. 7 comma 6 della L.R. 1/2001, con un incremento di aree da localizzare come spazi per parcheggi privati di pertinenza dell'insediamento, pari al 15% della Superficie lorda di pavimento.

Art. 36 – Ambiti di possibile trasformazione produttiva

Nelle zone inedificate classificate dal Documento di Piano come produttive di completamento é consentita l'edificazione con destinazione produttiva in conformità ad un preventivo piano attuativo convenzionato obbligatorio (PL) esteso all'intera area perimetrata in conformità alle disposizioni contenute nell'articolo ...5.. delle presenti norme.

Art. 37 - Insediamenti commerciali

Il PGT individua con apposita campitura nel Piano delle Regole, le aree e gli insediamenti commerciali.

All'interno di tali aree sono previste le destinazioni d'uso di cui al precedente articolo 34.

Sono tuttavia confermate le attività artigianali già esistenti alla data di adozione del presente Piano. Per le stesse sono ammessi ampliamenti nel rispetto dell'indice fondiario della zona in cui si collocano.

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

R = 35%
H max = 10.00 mt
Dc-De-Ds = vedi art. 9

In tali zone, ogni edificio di nuova costruzione, o di ampliamento per la sola parte in aggiunta all'esistente, deve prevedere una dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico pari al 100% della Slp degli edifici previsti; di tali aree almeno la metà deve, essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, fatta salva l'impossibilità tecnica dell'interramento da dimostrare in sede di progetto.

Tali zone sono destinate ad accogliere:

- attività commerciali di vicinato e di media struttura con esclusione della grande struttura, punti di vendita al dettaglio, magazzini di vendita all'ingrosso e al dettaglio, uffici terziari, esercizi pubblici con esclusione di attività d'intrattenimento (spettacoli concerti, ballo, giochi, ecc.) alberghi con relative attrezzature di supporto, residenza.
Relativamente gli esercizi di vicinato, alle attività direzionali, artigianali di servizio e per il terziario in genere deve essere reperita, in modo adeguato, e destinata una superficie pari al 50% delle superfici lorde di pavimento a parcheggio privato di suo pubblico, negli orari di apertura la pubblico, oltre alla quota di parcheggio privato prevista dalla legislazione con altezza virtuale di m. 3.00 calcolata sulla Slp per piano destinata.

Relativamente alle medie strutture gli interventi si attuano come segue:

- le nuove strutture commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 1500 e relativi locali accessori, da insediare su lotti liberi, o resi liberi, nel tessuto urbano consolidato, sono subordinate ad apposita convenzione con il reperimento in loco almeno degli standard a parcheggio previsti dalla vigente legislazione.
- I locali accessori di pertinenza all'attività commerciale non possono superare il 30% della superficie di vendita.

Art. 38 – Ambiti di possibile trasformazione commerciale

Nelle zone inedificate classificate dal PGT (Documento di Piano) come zona di espansione e/o nuovo impianto è consentita l'edificazione a destinazione commerciale in conformità ad un preventivo piano attuativo alle disposizioni contenute nell'articolo 6 delle presenti norme.

Art. 39 - Piani attuativi vigenti

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

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

- per i lotti edificati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e sostituzione, nel limite quantitativo del volume preesistente e con il rispetto degli indici stabiliti dal medesimo P.A;
- per i lotti inedificati è ammesso il rilascio di singole concessioni edilizie con il rispetto degli indici stabiliti dal medesimo P.A. Nel caso le condizioni sopradette non sussistono, la zona potrà essere edificata, previa approvazione di un nuovo P.A.

Art. 40 – Ambiti per attività estrattive

Il PGT individua con specifico segno grafico le aree destinate ad attività estrattive esistenti e le aree in ampliamento così come indicato dal piano cave della Provincia di Bergamo vigente.

In tali zone è vietata ogni nuova costruzione salvo la realizzazione delle infrastrutture e dei manufatti necessari allo svolgimento dell'attività estrattiva: tali strutture hanno un carattere temporaneo e dovranno essere obbligatoriamente demolite alla cessazione dell'attività. Alla cessazione dell'attività estrattiva la destinazione d'uso prevista è quella risultante dalla campitura riportata nelle tavole di PGT.

Art. 41 – Area destinata a deposito temporaneo di materiale

Il PGT negli elaborati riferiti al Piano delle Regole, individua un'area destinata a deposito temporaneo di materiale proveniente dal drenaggio delle foce del fiume Oglio. Su tale area è vietata la costruzione di manufatti e volumi e l'altezza massima dei "cumuli" non può superare il limite di m. 5,00 dal terreno naturale.

Art. 42 - Siti inquinati soggetti a bonifica e ripristino ambientale

Il PGT individua con specifico perimetro i siti inquinati soggetti a messa in sicurezza, bonifica e ripristino ambientale secondo le modalità, procedure e criteri stabiliti dal Decreto Ministeriale 25 ottobre 1999 n. 471 ai quali è subordinato ogni intervento.

Art. 43 – Limiti alla navigazione

IL PGT mediante specifico simbolo di zona individua le aree lacuali oggetto di limitazioni. Tale aree sono vietate alla navigazione, all'ormeggio ed ogni altro utilizzo intensivo e indiscriminato.

TITOLO VII – SISTEMA DELLA NATURALITA' E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 44 - Norme generali

Le aree individuate e classificate generalmente dal PGT come ambiti e contesti naturalistici, sono destinate alla salvaguardia ambientale e paesistica, e comprendono contesti agrari a vocazione paesistica ed ecologica, contesti di versante di alto valore paesistico con terrazzamenti a seminativo, vigneti, prati e prati-pascoli, aree riparali e fasce verdi di rispetto e infine ambiti boscati; per essi vi è l'obbligo di conservazione e mantenimento dello stato dei luoghi, ed è vietata quindi ogni nuova costruzione.

È incompatibile con le valenze naturalistiche presenti l'apertura di cave; ogni modificazione dell'assetto naturale del terreno è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo prescritto dalla vigente disciplina.

In tutto il territorio comunale sono vietate attività di bonifica agraria che contemplino asportazione e riporto di materiale.

È inoltre vietata la realizzazione di bacini idrici destinati alla fruizione per attività sportive quali pesca, balneazione ed altro. Adeguamenti tecnologici ed impiantistici nonché varianti morfologiche di ogni tipo ad impianti esistenti saranno soggetti all'approvazione di specifico piano attuativo soggetto a Convenzione.

Sono inoltre vietate tutte le attività di smaltimento, trattamento e recupero di rifiuti, così come definiti dalla vigente normativa nazionale D.Lgs. 22/97 e successive modificazioni (D.M. 05.02.1998 e D.M. 12.06.2002), sia che le stesse operazioni vengano attuate con procedure ex artt. 31 e 33 del D.lgs. 22/97, sia che vengano attuate con procedure ex art. 27 D.lgs. 22/97.

Tutti gli altri impianti destinati allo stoccaggio, al deposito temporaneo, alla messa in riserva, al trattamento e lo smaltimento di rifiuti e/o residui recuperabili, anche qualora si tratti di attività con processi di smaltimento biologici, sono da ritenersi incompatibili con la destinazione urbanistica della zona omogenea in oggetto e perciò vietati, siano essi impianti realizzati al coperto quanto a cielo aperto.

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

Salvo specificazione per zona, è ammessa l'apertura di nuove strade poderali e di nuovi percorsi ciclopedonali per uso di tempo libero, che, di norma, dovranno essere sterrate o pavimentate con materiali drenanti del tipo con conglomerati di terre stabilizzate con aggiunta di cementi.

Le recinzioni potranno essere consentite solamente per la protezione di colture specializzate, nonché quelle inerenti lo stretto ambito di pertinenza delle costruzioni esistenti previo rilascio di permesso di costruire.

Le recinzioni potranno essere consentite solamente per esigenze di sicurezza e di tutela delle attività economiche dei complessi produttivi esistenti, per la protezione di colture specializzate, nonché quelle inerenti lo stretto ambito di pertinenza delle costruzioni, previo rilascio di permesso di costruire, e realizzate esclusivamente con paletti in legno.

È inoltre ammessa la recinzione realizzata con rete metallica e pali in ferro con un'altezza massima di 1,50 mt, e dovrà comunque essere rialzata dal terreno per almeno 10 cm, per consentire il passaggio di animali selvatici di piccola taglia, e non dovrà chiudere sentieri montani di uso pubblico. I paletti in ferro o legno potranno essere fissati con plinti in calcestruzzo; la superficie recintata non dovrà superare 1.000 mq dell'area di pertinenza.

È consentita inoltre la realizzazione un piccolo deposito finalizzato al ricovero degli attrezzi agricoli della dimensione massima di mt 3,00x3,00 esterna nel rispetto dei seguenti parametri:

Sc	9.00 mq.
H max	2,20 mt.
Dc	5,00 mt .
Ds	10.00 mt.
De	10,00 mt.

Materiali consentiti: muratura raso pietra, legno o intonacata al rustico (escluso bale')
copertura in legno con manto di copertura in coppi, serramenti in legno
e/o ferro, marciapiede esterno in acciottolato con profondità di cm 60 ed
altezza massima cm 10 fuori terra.

Interventi ammissibili

In tutte le aree destinate a zona agricola sono ammesse esclusivamente le opere funzionali alla conduzione del fondo e destinate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale (ai sensi dell'art. 12 della legge 9/5/75 n. 153), nonché le opere destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive, nel rispetto di tutte le norme previste dalla L.R. 12/2005 articoli 59, 60, 61, 62 e s.m.i.

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

Norme di intervento edilizio

Sia gli interventi sugli edifici esistenti come le nuove costruzioni dovranno rispettare le caratteristiche architettoniche prevalenti della zona e sarà consentito solo l'uso dei materiali tipici dell'architettura tradizionale locale.

Le costruzioni esistenti destinate a stalle e fabbricati per allevamenti, esistenti in aree a destinazione incompatibile (di fatto o per previsioni di PGT) e in contrasto con le presenti norme, non possono essere modificate o ampliate, ammettendosi la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

Esse dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine concordati con l'Amministrazione Comunale.

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

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

Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, le superfici computabili possono comprendere le fasce di rispetto di valore ecologico e ambientale, fatto salvo il rispetto delle norme del PAI, e, ai sensi di legge, altre aree agricole anche non contigue localizzate sul territorio comunale e dei comuni contermini, purchè siano dimostrate in conduzione al richiedente l'intervento edilizio.

Le abitazioni realizzate a servizio delle attività agricole sono ammesse previa costituzione del vincolo di pertinenzialità, da trasciversi nei registri immobiliari, con cui sia espressamente sancita la sanzione di nullità degli atti con i quali si dispone delle unità immobiliari stesse separatamente dall'insediamento agricolo del quale costituiscono diretta pertinenza in ottemperanza ai disposti della legge regionale 12/2005.

Nel caso di aree che, pur essendo coltivate dal richiedente, appartengono a terzi, si dovrà ottenere l'asservimento da parte dell'effettivo proprietario.

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

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

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

Norme sulle distanze delle costruzioni

I nuovi edifici residenziali e produttivi di cui al presente articolo, devono essere posti, dalle zone residenziali, produttive, scolastiche e di interesse comune, con esclusione degli agglomerati isolati e le case sparse con destinazioni agricole, alla distanza di mt 100.

Le stalle e fabbricati per allevamenti, ad esclusione di quelli avi-cunicoli a carattere familiare fino ad un massimo di capi 9, devono essere posti, alle seguenti distanze dalle zone residenziali, produttive, scolastiche e di interesse comune, con esclusione degli agglomerati isolati e le case sparse con destinazioni agricole:

- a) m 600 per allevamenti intensivi di polli, suini;
- b) m 300 per gli allevamenti intensivi di bovini, allevamenti di animali da pelliccia, di polli da carne, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, conigli, equini, ovini, caprini, struzzi, allevamenti di cani ed in genere altri allevamenti non specificatamente citati. Per gli allevamenti familiari di 10 bovini o equini, 10 ovini o caprini, di due suini, le distanze possono essere ridotte a mt. 150 per allevamenti familiari di avi-cunicoli con meno di 50 capi, la distanza può essere ulteriormente ridotta a mt. 50.

Le prescrizioni di cui al presente articolo devono essere osservate anche verso gli insediamenti ubicati nei territori comunali contermini.

Distanze superiori o inferiori potranno essere eventualmente determinate dall'Amministrazione, su conforme parere favorevole dell'ASL competente, in relazione al numero di capi allevabili, alla direzione dei venti predominanti ed all'adozione di particolari cautele nella conduzione dell'allevamento e per l'abbattimento delle sostanze maleodoranti.

Per le strutture ad uso agricolo ed anche per gli edifici destinati al ricovero di animali, esistenti nelle diverse zone omogenee non agricole, è auspicato il loro trasferimento nella zona agricola compatibile.

Gli allevamenti di tipo familiare così come definiti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene sono soggetti alle relative prescrizioni.

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

Soggetti aventi titolo ad edificare.

In tutte le aree previste come zone agricole, il titolo abilitativo può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'anagrafe regionale delle imprese agricole e silvo-pastorali di cui all'art. 2 L.R. 07.02.2000 n. 7, per tutti gli interventi di cui

all'art. 2 della Legge Regionale 12/05, a titolo gratuito ai sensi dell' art.17 comma 3 lettera a) del DPR 380/2001;

- b) al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di concessione;
- c) limitatamente ai territori dei Comuni indicati nella tabella allegata alla L.R. 19.11.1976 n° 51, ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 8 della Legge 10.05.1976 n° 352 e dell'art. 8 punto 4), della L.R. 51/76, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'art. 59 comma 1.

Il rilascio del titolo abilitativo come previsto dalla legge regionale 12/05 è subordinato:

- a) alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno da registrare e trascriversi nei registri immobiliari a cura del richiedente, che preveda :
 - a.1 l'istituzione di un "vincolo di non edificazione" sulle aree computate, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica sottoscritto anche dagli eventuali comproprietari dei terreni;
 - a.2 il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola;
 - a.3 all'istituzione del vincolo di pertinenzialità, con il quale sia espressamente sancita la sanzione di nullità degli atti con i quali si dispone delle unità immobiliari residenziali separatamente dall'insediamento agricolo del quale costituiscono pertinenza.
- b) all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza dell'azienda agricola
- c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del precedente comma, anche alla presentazione all'Amministrazione, contestualmente alla richiesta di specifica certificazione disposta dal Servizio Provinciale Agricoltura Foreste ed Alimentazione competente per territorio, che attesti anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Disciplina dell'agriturismo

L'agriturismo secondo i contenuti della legge regionale 31.01.1992, n.3 è inteso quale attività integrata tra agricoltura e turismo, con lo scopo di rivitalizzare e valorizzare sotto l'aspetto sociale, territoriale ed economico le comunità rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali.

Negli ambiti agrario-naturalistici, ad esclusione degli ambiti boscati, del PGT possono essere eseguiti gli interventi edilizi sugli immobili finalizzati a tale attività, mediante interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi ammessi possono riguardare solo:

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

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

- a) il rapporto di complementarità dell'attività agrituristica rispetto all'attività agricola svolta a titolo principale;
- b) il numero massimo di ospiti/giorno accoglibili;
- c) le esigenze edilizie in termini quantitativi.

Art. 45 - Contesti di fondovalle con connotazioni agrarie

In tutte le aree con prevalente connotazione agraria individuate dal Piano delle Regole, fermo restando quanto previsto dalla L.R. n.12/05 e successive modifiche, è vietata ogni attività edilizia fino all'approvazione di uno specifico Piano di Settore.

Per gli edifici esistenti sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 46 - Contesti di elevato valore naturalistico e paesistico

Il PGT individua, con apposito segno grafico, gli ambiti boscati e le aree aperte in contesto montano di elevato valore naturalistico e paesistico ambientale, nei quali vi è l'obbligo di conservazione dello stato dei luoghi, dell'impianto vegetazionale e colturale e di valorizzazione degli elementi di interesse ambientale e naturalistico presenti.

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

Nelle aree sopradescritte ed individuate nel PGT (Piano delle Regole) è vietata ogni attività edilizia fino all'approvazione di uno specifico Piano di Settore.

Per gli edifici esistenti sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 47 - Contesti di versante e di fondovalle con connotazioni agrarie di valore ecologico e paesistico

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

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

Nelle aree sopradescritte ed individuate nel PGT (Piano delle Regole) è vietata ogni attività edilizia fino all'approvazione di uno specifico Piano di Settore.

Per gli edifici esistenti sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 48 - Contesti di fondovalle di relazione con il corso d'acqua principale, di elevato valore naturalistico e paesistico ambientale.

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

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

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

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

Nelle aree sopradescritte ed individuate nel PGT (Piano delle Regole) è vietata ogni attività edilizia fino all'approvazione di uno specifico Piano di Settore.

Per gli edifici esistenti sono consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Art. 49 - Ambiti di riprogettazione paesistica e mitigazione degli impatti - Ambiti già normati dall'art. 29

Art. 50 - Tutela del patrimonio vegetale

Su tutto il territorio comunale l'introduzione di essenze arboree o arbustive a scopo ornamentale o di rimboschimento deve essere effettuata in conformità all'elenco delle specie vegetali di cui all'allegato C alle presenti norme.

L'inserimento di specie non autoctone è ammesso per le attività di tipo produttivo agricolo, per la sostituzione di piante ornamentali di pregio all'interno di parchi e giardini e per riconosciuti scopi didattici.

Per ulteriori specificazioni si fa inoltre riferimento al successivo art. 71 delle presenti norme.

TITOLO VIII – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E SPECIALI:

Art 51 – Deroghe

Ai sensi dell'articolo 41 quater della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, i poteri di deroga alle prescrizioni possono essere esercitati previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto dell'articolo 3 della Legge 21 dicembre 1955 n. 1357 e successive modificazioni e integrazioni, limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico compresi tra quelli elencati e descritti dalle Circolari Ministero LL.PP. n. 518 del 1 marzo 1963 e n.3210 del 28 ottobre 1967, fatte salve successive disposizioni modificative o integrative, l' art. 14 DPR n.380/01 e l' art. 40 della L.R. n.12/05.

Art. 52 - Permessi di costruire e DIA rilasciate anteriormente alla data di adozione del PGT

I permessi di costruire e le DIA per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del PGT, anche se in contrasto con le prescrizioni del Piano stesso, mantengono la loro validità nel rispetto delle prescrizioni autorizzative.

Art. 53 – PLIS (Parco locale di interesse sovracomunale)

All'interno delle aree comprese nel PLIS del "Parco Alto Sebino", individuate ai sensi della Legge Regionale 30.11.83 n. 86 e perimetrale sulla tavola dei vincoli (Tav. n. C2 a/b), fino all'approvazione dei regolamenti di attuazione del Piano stesso, si applicano le Norme contenute negli elaborati del Piano delle Regole con riferimento ai singoli contesti.

ALLEGATI:

- ALLEGATO A: studio di dettaglio dei centri storici
- ALLEGATO B: studio di dettaglio degli edifici di valore storico, artistico e ambientale

INDICE:

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 - Strumenti e finalità del Piano di Governo del Territorio
- Art. 2 - Elaborati del Piano di Governo del Territorio
- Art. 3 - Il Piano delle Regole
- Art. 4 - Operatività del Piano di Governo del Territorio

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

- Art. 5 - Piani Urbanistici Attuativi
- Art. 6 - Programma Integrato di intervento
- Art. 7 - Permesso di costruire convenzionato
- Art. 8 - Regolamento edilizio

TITOLO III – PRESCRIZIONI GENERALI D’INTERVENTO

- Art. 9 - Definizione degli indici urbanistici ed edilizi
- Art.10 - Definizioni degli interventi edilizi
- Art. 11 - Destinazioni d'uso
- Art. 12 - Aree per standard urbanistici
- Art. 13 - Parcheggi e autorimesse
- Art. 14 - Fattibilità geologica delle costruzioni
- Art. 15 - Tutela degli impianti per le acque destinate al consumo umano (Pozzi e sorgenti)
- Art. 16 -Tutela dei corsi d’acqua - Sostituito dall’art. 19
- Art. 17 - Piano paesistico: classi di sensibilità
- Art. 18 - Fasce del Pai
- Art. 19 - Reticolo idrico minore

TITOLO IV - PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI

- Art. 20 - Tipologia delle strade
- Art. 21 - Zone di rispetto cimiteriale e stradale
- Art. 22 - Distributori di carburante

TITOLO V - DESTINAZIONI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE E TURISTICO

- Art. 23 - Norme generali
- Art. 24 - Criteri d'intervento per la progettazione degli edifici residenziali
- Art. 25 - Contesti e aree di pertinenza di valore storico-ambientale
- Art. 26 - Edifici isolati di valore storico e ambientale
- Art. 27 - Elementi isolati soggetti a tutela
- Art. 28 - Guida per l'intervento sull'edilizia storica
- Art. 29 - Ambiti di progettazione paesistica e mitigazione degli impatti
- Art. 30 - Sistema insediativi residenziale di fondovalle

- Art. 31 - Sistema insediativo residenziale di versante
- Art. 32 - Ambiti di possibile trasformazione residenziale
- Art. 33 - Piani attuativi residenziali vigenti

TITOLO VI - SISTEMA PRODUTTIVO E COMMERCIALE

- Art. 34 - Destinazioni d'uso e norme generali
- Art. 35 - Insediamenti produttivi industriali e artigianali.
- Art. 36 - Ambiti di possibile trasformazione produttiva
- Art. 37 - Insediamenti commerciali
- Art. 38 - Ambiti di possibile trasformazione commerciale
- Art. 39 - Piani attuativi vigenti
- Art. 40 - Ambiti per attività estrattive
- Art. 41 - Area destinata a deposito temporaneo di materiale
- Art. 42 - Siti inquinati soggetti a bonifica e ripristino ambientale
- Art. 43 - Limiti alla navigazione

TITOLO VII – SISTEMA DELLA NATURALITA' E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

- Art. 44 - Norme generali
- Art. 45 - Contesti di fondovalle con connotazioni agrarie
- Art. 46 - Contesti di elevato valore naturalistico e paesistico
- Art. 47 - Contesti di versante e di fondovalle con connotazioni agrarie di valore ecologico e paesistico
- Art. 48 - Contesti di fondovalle di relazione con il corso d'acqua principale, di elevato valore naturalistico e paesistico ambientale.
- Art. 49 - Ambiti di riprogettazione paesistica e mitigazione degli impatti - Ambiti già normati dall'art. 29
- Art. 50 - Tutela del patrimonio vegetale

TITOLO VIII – DISPOSIZIONI TRANSITORIE E SPECIALI:

- Art .51 - Deroghe
- Art. 52 - Permessi di costruire e DIA rilasciate anteriormente alla data di adozione del PGT
- Art. 53 - PLIS (Parco locale di interesse sovracomunale)