

Modifiche alle norme tecniche di attuazione

## DOCUMENTO DI PIANO

### Articolo 4 - Definizioni

#### Superficie coperta (Sc)

E' la superficie ottenuta dalla proiezione orizzontale del perimetro esterno fuori terra degli edifici con esclusione di sporti di gronda, aggetti e balconi non superiori a m 1,50; *in caso di sporgenze maggiori si conteggia la sola parte eccedente.*

#### Superficie permeabile (Sp)

E' l'area sistemata a verde (giardino, prato, ecc.) non occupata da edifici, coperture, aggetti, balconi, pavimentazioni non drenanti e costruzioni sotterranee.

*Salvo diversa specificazione del piano la superficie minima permeabile dovrà essere del 30% della superficie fondiaria per le zone residenziali e del 15% della superficie fondiaria per le zone produttive, commerciali, e terziarie.*

*Eventuali deroghe sono ammesse, previo parere favorevole dell'ASL nel caso di interventi su edifici esistenti alla data di adozione del PGT.*

#### Superficie lorda di pavimento (SLP)

E' la somma delle superfici dei singoli piani, inclusi i seminterrati ed i sottotetti, compresi entro il perimetro esterno delle murature, escludendo dal conteggio la parte di muratura perimetrale che supera lo spessore di cm 30.

Sono anche esclusi dal computo:

- i balconi, le terrazze, le coperture praticabili;
- le logge ed i porticati aperti su almeno due alti nel limite del 20% della SLP realizzata fermo restando che la parte eccedente sarà conteggiata;
- le scale comuni con superficie fino a 12 mq ogni vano scala *fermo restando che la parte eccedente sarà conteggiata;*
- i locali o le loro parti completamente interrati purché destinati a locali accessori senza permanenza di persone e con altezza interna netta ~~inferiore a m 2,40~~ *non superiore a m 2,50;*
- i soppalchi aperti;
- i sottotetti o le loro parti con altezza netta inferiore a m 1,80;
- ~~le autorimesse~~ *anche fuori terra* nei limiti di 1 mq ogni 3 mq di SLP ~~e con altezza netta interna non superiore a m 2,50;~~

omissis

#### Distacco dai confini (Dc)

E' la distanza minima dei fabbricati fuori terra dai confini circostanti riferita alla perpendicolare ai confini stessi misurata senza considerare balconi, pensiline, gronde o scale aperte con sporgenza fino a m 1,50; *in caso di sporgenze maggiori si conteggia la sola parte eccedente.*

#### Distacco fra gli edifici (De)

E' la distanza minima, misurata in modo ortogonale fra i fabbricati fuori terra o fra i corpi di fabbrica di un medesimo edificio senza considerare balconi, pensiline, gronde con sporgenza fino a m 1,50; ***in caso di sporgenze maggiori si conteggia la sola parte eccedente.*** Detta distanza si applica anche quando almeno una delle pareti antistanti sia finestrata.

#### Distacco dalle strade (Ds)

E' la distanza minima dei fabbricati fuori terra dal confine stradale riferita alla perpendicolare al confine stesso misurata senza considerare balconi, pensiline, gronde o scale aperte con sporgenza fino a m 1,50; ***in caso di sporgenze maggiori si conteggia la sola parte eccedente.***

omissis

#### Altezza degli edifici (H)

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

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

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

Nelle sole zone produttive (***zone P***) l'altezza massima è riferita al punto più alto dell'estradosso della copertura ***considerando eventuali parapetti e/o coronamenti pieni (non trasparenti).***

#### **Richiamo a leggi e normative generali**

***Il richiamo nelle NTA a leggi e normative è da intendersi sempre riferito al testo vigente al momento dell'applicazione della norma.***

#### **Articolo 12 - Ambiti di trasformazione**

Il Documento di piano definisce gli Ambiti di trasformazione definendone il perimetro indicativo, i parametri edificatori massimi, le destinazioni d'uso ammesse, le aree destinate a servizi pubblici e le eventuali prescrizioni specifiche.

Gli ambiti di trasformazione si attuano tramite piani attuativi.

***In sede di piano attuativo è facoltà dell'Amministrazione variare, senza che ciò costituisca variante al PGT, entro il limite del 10% in più o in meno la superficie dell'area dell'ambito di trasformazione, i parametri edificatori, la dotazione di aree per servizi e la quota di diritti edificatori da acquisire.***

L'Amministrazione si riserva la facoltà di:

- approvare il piano attuativo di superficie non inferiore al ~~75%~~ **51%** dell'area perimetrata quale ambito di trasformazione, fermo restando che il progetto urbanistico dovrà comunque prevedere il razionale assetto urbanistico dell'intero ambito di trasformazione, comprese quindi anche le aree dei soggetti che non hanno sottoscritto il piano.

- *variare entro il limite del 10% in più o in meno la superficie dell'area dell'ambito di trasformazione, i parametri edificatori, la dotazione di aree per servizi e la quota di diritti edificatori da acquisire.*

*In caso di attuazione parziale gli oneri derivanti (cessione e/o monetizzazione di aree, utilizzo di diritti edificatori da acquisire, ecc.) saranno commisurati proporzionalmente alla capacità edificatoria utilizzata.*

Qualora il piano attuativo non comprenda l'intera area dell'ambito di trasformazione le parti non comprese nel piano attuativo potranno, in conformità al suddetto progetto, aderire anche in seguito previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che preveda, la realizzazione della quota parte delle opere di urbanizzazione e/o l'assunzione della quota parte degli oneri e dei costi.

Negli ambiti di trasformazione è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie in esso previste, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, sia per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e la corresponsione degli oneri.

La SLP e la SC si intendono pertanto attribuite in modo omogeneo sull'intera superficie totale compresa entro il perimetro dell'ambito di trasformazione.

La convenzione dovrà prevedere quanto stabilito dall'articolo 46 della LR 12/2005.

In sede di approvazione del Piano Attuativo saranno indicate le aree che dovranno essere monetizzate con esclusione dei parcheggi pubblici che dovranno necessariamente essere localizzati nella misura stabilita dal Piano dei servizi.

Gli ambiti di trasformazione previsti sono i seguenti:

omissis

## PIANO DELLE REGOLE

### Articolo 5 - Ambiti di esclusione del recupero dei sottotetti

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della legge regionale n. 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni, è escluso per i seguenti ambiti ed immobili:

la zona **A RI** "Centri e nuclei storici" ed edifici isolati di valore storico e architettonico individuati dal Piano delle Regole limitatamente agli edifici a quali siano attribuiti i gradi I e II e qualora la modifica interessi facciate da conservare integralmente o facciate da conservare parzialmente. Per tutti gli altri

### Articolo 10 - Zona R1: centri e nuclei storici

Il piano fissa il perimetro dei centri e dei nuclei storici.

La destinazione d'uso di tale zone è quella residenziale.

Per tali zone il piano stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali attribuendo a ciascun immobile un grado d'intervento di cui all'articolo 6.

I gradi d'intervento e le eventuali prescrizioni relative alle aree libere, alle facciate ed ai manufatti isolati sono riportati nelle tavole A16/1, 16/2 e 16/3.

L'altezza massima degli edifici nelle zone **A RI** è quella esistente.

Il volume massimo ammesso nelle zone **A RI** è quello esistente.

omissis

### Articolo 29 - Edificazione nel sistema ambientale

omissis

Gli indici di densità fondiaria da applicare nel sistema ambientale sono i seguenti:

<i>abitazione dell'imprenditore agricolo</i>	<i>zona A1: Sf 0,03 mc/mq zone A4 ed A5: Sf 0,02 mc/mq per terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata in zona A1: Sf 0,06 mc/mq altezza massima m 6,50</i>
<i>attrezzature ed infrastrutture agricole</i>	<i>zona A1: Sc 0,10 mq/mq zone A4 ed A5: Sf 0,05 mq/mq per le aziende orto-floro-vivaistiche specializzate in zona A: Sc 0,20 zone A2 ed A3: si applicano i parametri edificatori previsti dall'articolo 59 comma 3 lettera b) della legge regionale 12/2005 con altezza massima di m 4,50</i>
<i>serre</i>	<i>Sc 0,30 mq/mq</i>
<i>tunnel e depositi provvisori per prodotto agricoli a carattere temporaneo</i>	<i>Sc 0,10 mq/mq (in aggiunta ai parametri sopra elencati)</i>

omissis

### **Articolo 17 - Insediamenti commerciali**

Le tipologie distributive definite dall'articolo 4 del d.lgs. 114/1998 previste nel territorio comunale sono le seguenti:

- gli esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- le medie strutture con superficie di vendita con superficie fino a mq. 700 (MSV1)
- le medie strutture di vendita con superficie fino a mq 1.500 (MSV2).

Con riferimento agli insediamenti commerciali si precisa quanto segue.

- La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui agli art. 8 e 9 del D.Lgs 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio.
- In caso di insediamenti sottoposti a D.I.A., la comunicazione di apertura di esercizi di vicinato o domanda di autorizzazione commerciale dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui all'art. 2 della legge 662/96.
- Nei locali che alla data dell'entrata in vigore delle presenti norme siano già in atto medie strutture di vendita, con superfici superiori ai limiti indicati dalle nuove norme del PGT, è ammessa la prosecuzione senza modifica della tipologia commerciale.
- Agli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionari di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia autorizzatoria derivante dal computo delle superfici di vendita nella misura di 1/8 della SLP.
- *L'autorizzazione di medie strutture di vendita con superficie superiore a mq 150 ed inferiore a mq 700 è soggetta a permesso di costruire convenzionato per la realizzazione dei necessari interventi di pubblico interesse.*
- L'autorizzazione di medie strutture di vendita superiori a mq 700 è soggetta a preventivo piano attuativo.

Per gli esercizi commerciali di vicinato esistenti alla data di adozione del PGT è ammesso l'ampliamento della superficie di vendita fino a 300 mq con possibilità di monetizzazione degli spazi di sosta eventualmente non reperibili in loco.

### **Articolo 21 - Siti archeologici**

I siti di interesse archeologico ~~sono individuati sulla base delle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale~~ *nella tavola dei vincoli del PGT sono i seguenti:*

- *località Carec. presenza protostoriche (scheda p. 80 n. 291 della Carta Archeologica della Lombardia II. La Provincia di Bergamo - Modena 1992);*
- *area ad est dell'incrocio tra SS42 e strada Endine Valmaggione, edifici di età romana (scheda p. 80 n. 292 della Carta Archeologica della Lombardia II. La Provincia di Bergamo - Modena 1992);*
- *Valmaggione, località Castello, insediamento protostorico (scheda p. 80-81 n. 293 della Carta Archeologica della Lombardia II. La Provincia di Bergamo - Modena 1992);*

- *Via San Remigio, Fogli 9-10 particelle 778-779/A, insediamento di età romana.*

In tali siti *e all'interno dei centri storici (zone R1)* ogni intervento di trasformazione del suolo, con particolare riferimento agli scavi, anche di modesta entità, è subordinato alla autorizzazione da parte della Sovrintendenza Archeologica.

#### **Articolo 11 - Zone residenziali esistenti**

omissis

*Nelle zone R2 per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT, ai soli fini della verifica della capacità edificatoria ammissibile, non è considerato aumento di SLP quello derivante dalla modifica della conformazione del tetto che, pur comportando la modifica del colmo, mantenga invariate le altezze di facciata e le pendenze.*

## PIANO DEI SERVIZI

### **Articolo 15 - Demolizione di fabbricati esistenti per l'attuazione di interventi di pubblica utilità**

*Al fine di attuare interventi di pubblica utilità (allargamenti stradali, realizzazione di servizi ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico) è facoltà dell'Amministrazione comunale prevedere la demolizione e la ricostruzione (totali o parziali) di fabbricati esistenti: tali interventi saranno attuati tramite permesso di costruire convenzionato che potrà derogare i parametri di piano entro un limite del 20% in più o in meno e, per quanto riguarda le distanze, potrà prevedere l'applicazione delle disposizioni del Codice Civile e delle leggi vigenti.*