

integrato in base alle indicazioni emerse in sede di conferenza di  
esclusione di VAS del 10 aprile 2017

introdotte le modifiche conseguenti le osservazioni accolte con DCC  
n.41 del 13 ottobre 2017

**COMUNE DI SCHILPARIO**

PROVINCIA DI BERGAMO

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
VARIANTE 2**

**PIANO DELLE REGOLE**

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

ALLEGATO

**7**

marzo 2017  
aprile 2017  
ottobre 2017

gruppo di progettazione:

URBANISTA: ARCHITETTO DANIELE CHIAROLINI

GEOLOGO: DOTT. ANDREA GRITTI

## INDICE

### **PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI**

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

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

Art. 14	Strumenti di attuazione e modalità d'intervento
Art. 15	Interventi edilizi diretti e convenzionati
Art. 16	Piani attuativi
Art. 17	Esame d'impatto paesistico dei progetti
Art. 18	Compensazione urbanistica
Art. 19	Aggiornamento della cartografia comunale

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

Art. 20	Ambiti e zone
Art. 21	Sistema ambientale: disposizioni generali
Art. 22	Ambiti del Parco delle Orobie, del sistema Natura 2000 e delle aree di elevata naturalità
Art. 23	Aree sterili e vegetazione naturale
Art. 24	Pascoli e praterie utilizzati
Art. 25	Ambiti boscati
Art. 26	Ambiti prevalentemente destinati all'agricoltura
Art. 27	Ambiti soggetti a rimodellamento morfologico
Art. 28	Edifici esistenti
Art. 28bis	Fabbricati accessori
Art. 29	Sistema insediativo
Art. 30	Ambiti a prevalente destinazione residenziale: disposizioni generali
Art. 31	Nuclei urbani di antica formazione - A1
Art. 32	Edifici sparsi di pregio ambientale - A2
Art. 33	Ambiti residenziali ad impianto urbanistico consolidato - B1
Art. 34	Verde privato - B2
Art. 35	Ambiti residenziali di completamento - B3
Art. 36	Ambiti residenziali di completamento soggetti a pianificazione attuativa - B4
Art. 37	Ambiti residenziali di riconversione funzionale - B5
Art. 38	Ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso - B6
Art. 39	Ambiti a prevalente destinazione turistico-ricettiva: disposizioni generali
Art. 40	Ambiti turistico-ricettivi ad impianto urbanistico consolidato - B7

Art. 41	Ambiti turistico-ricettivi a pianificazione attuativa in corso - B8
Art. 41bis	Area destinata alla realizzazione della nuova Scuola sci - B9
Art. 42	Ambiti a prevalente destinazione produttiva: disposizioni generali
Art. 43	Ambiti produttivi ad impianto urbanistico consolidato - D1
Art. 44	Ambiti produttivi di completamento - D2
Art. 45	Ambiti produttivi di completamento soggetti a pianificazione attuativa - D3
Art. 46	Ambiti produttivi assoggettati a pianificazione attuativa in corso - D4
Art. 46bis	Aree per il deposito all'aperto di materiali - D5

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

Art. 47	Deroghe
Art. 48	Validità delle prescrizioni urbanistiche e rinvio ad altre norme
Art. 49	Misure di salvaguardia
Art. 50	Regolamento edilizio
Art. 51	Decadenza dei Provvedimenti abilitativi

## PARTE PRIMA: DISPOSIZIONI GENERALI

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

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

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

- 2.1. Costituiscono il Piano delle Regole del PGT approvato con DCC n. 3 del 24 gennaio 2010 i seguenti elaborati:
- all. 1 Relazione
  - tavv. 2 Tavola della disciplina di Piano (n. 4 tavole) scala 1:5000
  - tavv. 3 Tavola della disciplina di Piano (n. 2 tavole) scala 1:2000
  - tav. 4 Tavola della sensibilità paesistica scala 1:5000
  - tav. 5 Nuclei urbani di antica formazione: classificazione degli interventi scala 1:1000
  - all. 6 Norme tecniche di attuazione -

- 2.2. Costituiscono il Piano delle Regole della Variante 1 al PGT i seguenti elaborati:
- |   |             |  |              |
|---|-------------|--|--------------|
| → | tav. PR/1.1 | Localizzazione ambiti di Variante                                      | scala 1:5000 |
| → | tav. PR/1.2 | Localizzazione ambiti di Variante                                      | scala 1:2000 |
| → | tavv. PR/2  | Tavola della disciplina di Piano (n. 4 tavole)                         | scala 1:5000 |
| → | tavv. PR/3  | Tavola della disciplina di Piano (n. 3 tavole)                         | scala 1:2000 |
| → | tav. PR/4   | Nuclei urbani di antica formazione<br>Classificazione degli interventi | scala 1:1000 |
| → | all. PR/5   | Norme tecniche di attuazione.  |              |
- 2.3. Costituiscono la Variante 2 al PGT i seguenti elaborati:
- |   |        |   |               |
|---|--------|---|---------------|
| → | all. 1 | Relazione   |               |
| → | tav. 2 | Istanze di variazione: planimetria  | scala 1:10000 |
| → | tav. 3 | Piano dei Servizi: Tavola della disciplina di Piano                           | scala 1:5000  |
| → | tav. 4 | Piano delle Regole: Tavola della disciplina di Piano                          | scala 1:2000  |
| → | all. 5 | Documento di Piano: Ambiti di trasformazione -<br>Schede e modalità attuative |               |
| → | all. 6 | Piano dei Servizi: Norme tecniche di attuazione                               |               |
| → | all. 7 | Piano delle Regole: Norme tecniche di attuazione.                             |               |

### Art. 3 - Parametri e indici urbanistici

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

- 3.1. Superficie territoriale (St): espressa in mq; è la superficie complessiva di un determinato comparto urbanistico soggetto a pianificazione esecutiva, o comunque perimetrato, ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle fasce di rispetto e delle zone sottoposte a vincoli particolari.
- 3.2. Superficie fondiaria (Sf): espressa in mq; è la parte di superficie territoriale, campita da segno grafico uniforme, effettivamente utilizzabile per edificazioni o insediamenti, al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le fasce di rispetto stradale, qualora campite in sovrapposizione con segno grafico di zona, sono computabili ai fini del calcolo della superficie fondiaria, ma non sono fisicamente occupabili dalle costruzioni. Negli ambiti non soggetti a pianificazione esecutiva obbligatoria sono altresì computabili le porzioni di aree edificabili eventualmente cedute per la realizzazione d'infrastrutture viarie ed urbanizzazione primaria e secondaria.
- 3.3. Densità territoriale (Dt): espressa in mc/mq; rappresenta la volumetria complessiva

realizzabile per ogni mq di superficie territoriale.

- 3.4. Densità fondiaria (Df): espressa in mc/mq; rappresenta la volumetria complessiva realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria.
- 3.5. Indice di utilizzazione territoriale (Ut): espresso in mq/mq; rappresenta la superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni mq di superficie territoriale.
- 3.6. Indice di utilizzazione fondiaria (Uf): espresso in mq/mq; rappresenta la superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria.
- 3.7. Rapporto di copertura (Rc): espresso in %; rappresenta il rapporto percentuale tra superficie coperta e superficie fondiaria.
- 3.8. Volume edificabile (V): espresso in mc; la volumetria di un edificio si calcola moltiplicando la superficie dei singoli piani, compresa entro il profilo delle pareti di chiusura, per le altezze d'interpiano, sino all'ultimo solaio compreso. A tale valore va aggiunta la volumetria che si ottiene moltiplicando la superficie dell'ultimo solaio per l'altezza misurata all'estradosso dell'ultimo solaio stesso sino al punto medio della copertura, meno cm 20 (corrispondenti all'altezza della trave d'appoggio dei travetti della copertura). Devono inoltre essere computati i volumi dei piani seminterrati ed interrati qualora utilizzati per laboratori, uffici, locali pubblici, ... . Sotto le falde di copertura, potendosi ricavare piani agibili nei limiti di cui alle presenti Norme, il volume è determinato dall'involucro geometrico lordo, copertura esclusa. I volumi seminterrati entrano nel calcolo volumetrico per la sola parte emergente dall'andamento naturale del terreno, anche se utilizzati come vani accessori quali cantine, lavanderie, autorimesse, centrali termiche, ripostigli, ... .

Viene in ogni caso computato integralmente il volume dei magazzini, ancorchè seminterrati od interrati, qualora direttamente collegati con un'attività produttiva o terziaria o commerciale soprastante.

Dal computo viene escluso il volume di:

- solai di copertura;
- sottotetti non praticabili, come definiti al successivo punto 3.9;
- muri d'attico, timpani, parapetti, sagome e strutture libere decorative, pergole aperte, manufatti per giardini pensili ed altre soluzioni architettoniche a coronamento degli edifici quando non servano a mascherare locali praticabili;
- portici, sino alla superficie pari al 15% della superficie coperta - definita al successivo punto 3.10 - dell'edificio cui si riferiscono;
- pensiline, gronde, balconi e logge (ancorchè aperti su di un solo lato), fino alla profondità massima di m 2,00; in caso di profondità maggiori verrà computata la sola parte eccedente;

- pensiline aperte e non praticabili costituenti protezione degli accessi agli edifici;
- porticati e gallerie assoggettati all'uso pubblico;
- piani di edifici o parte di essi adibiti a parcheggio d'uso pubblico;
- manufatti tecnici, per le sole parti emergenti dalla sagoma di copertura, occorrenti per contenere l'extra corsa degli impianti elevatori, i serbatoi e gli impianti di sollevamento idrici ed autoclavi, i vasi di espansione e le unità di refrigerazione degli impianti termici e di condizionamento, le canne fumarie e di ventilazione, antenne ed altre apparecchiature tecnologiche libere;
- le scale e gli ascensori condominiali fino ad un volume massimo di mc 40, non cumulabile, per ciascun piano del fabbricato.

**3.9.** Superficie lorda di pavimento (Slp): espressa in mq; rappresenta la superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti perimetrali di ciascun piano agibile o praticabile, di soppalchi e di piani seminterrati ed interrati per la porzione adibita a residenza, laboratori, uffici, magazzini, sale riunioni, locali pubblici od altro, che prevedano la presenza anche temporanea di persone.

I piani seminterrati entrano altresì nel computo della SLP per la sola parte emergente dall'andamento naturale del terreno, anche se utilizzati come vani accessori quali cantine, lavanderie, autorimesse, centrali termiche, ripostigli, ... . La relativa SLP è determinata dividendo per 3 il volume fuori terra, calcolato in base al precedente art. 3.8.

Viene in ogni caso computata integralmente la SLP dei magazzini, ancorchè seminterrati od interrati, qualora direttamente collegati con un'attività produttiva o terziaria o commerciale soprastante.

Negli ambiti residenziali e turistico-ricettivi sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento:

- sottotetti non praticabili;
- portici, sino alla superficie pari al 15% della superficie coperta - definita al successivo punto 3.10 - dell'edificio cui si riferiscono;
- pensiline, gronde, balconi e logge (ancorchè aperti su di un solo lato), fino alla profondità massima di m 2,00; in caso di profondità maggiori verrà computata la sola parte eccedente;
- pensiline aperte e non praticabili costituenti protezione degli accessi agli edifici;
- porticati e gallerie assoggettati all'uso pubblico;
- piani di edifici o parte di essi adibiti a parcheggio d'uso pubblico;
- manufatti tecnici, per le sole parti emergenti dalla sagoma di copertura occorrenti per contenere l'extra corsa degli impianti elevatori, i serbatoi e gli impianti di sollevamento idrici ed autoclavi, i vasi di espansione e le unità di refrigerazione degli impianti termici e di condizionamento, le canne fumarie e di ventila-

zione, antenne ed altre apparecchiature tecnologiche libere;

- le scale e gli ascensori condominiali fino ad una SLP massima di mq 15, non cumulabile, per ciascun piano del fabbricato.

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

- l'altezza media della muratura perimetrale, misurata all'interno del fabbricato tra l'estradosso del solaio sottostante e l'intradosso della copertura (o dei travetti in caso di copertura in legno), sia superiore a m 0,50;
- l'altezza media ponderale di tutto il sottotetto, calcolata dividendo il volume per la SLP relativi, sia superiore a m 1,80, fermo restando che la pendenza della copertura non può in ogni caso superare il 45%.

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

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

Per le strutture ricettive ed alberghiere, come definite dall'art. 18.3 della LR 27/15, ai fini del calcolo della SLP non sono computati i locali tecnici, i vani ascensore, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge.

**3.10. Superficie coperta (Sc):** espressa in mq; rappresenta la superficie delimitata dalla proiezione a terra del perimetro del fabbricato, al lordo degli sporti, dei cavedi e delle chiostrine.

Sono escluse dal computo della superficie coperta:

- pensiline, gronde, balconi e logge (ancorchè aperti su di un solo lato), fino alla profondità massima di m 2,00; in caso di profondità maggiori verrà computata la sole parte eccedente;
- pensiline aperte e non praticabili costituenti protezione degli accessi agli edifici.

**3.11. Altezza degli edifici (H):** espressa in m; si misura a partire dal punto più basso del terreno naturale, sino all'intradosso del colmo più alto (o della trave principale di colmo se prevista o esistente), esclusi gli accessori tecnici (camini, vani ascensori). Nel caso di edifici contigui si misura l'altezza di ciascun corpo di fabbrica. Nel caso di edifici a



gradoni va considerata l'altezza di ogni singolo edificio.

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

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

- 3.12.** Piani agibili (P): esprime il numero massimo di piani realizzabili fuori terra, piano terreno e sottotetti praticabili compresi. Il pavimento finito del piano terreno non può essere posto ad una quota superiore di m 1,00 rispetto al punto più basso del terreno naturale preesistente l'intervento.

L'altezza interna netta, o media, di ciascun piano non potrà eccedere i m 2,70.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, previo parere della Commissione del paesaggio, potrà autorizzare la realizzazione di un'altezza netta di piano superiore a m 2,70 (comunque fino ad un massimo di m 3,00) limitatamente ad un solo piano fuori terra del fabbricato oggetto di Provvedimento abilitativo, nel caso di motivata istanza formulata dal richiedente.

Piani, o porzioni di piano, di altezze superiori saranno computati per una seconda volta nel computo edificatorio pertinente il fabbricato oggetto d'intervento, fatte in ogni caso salve altezze nette interne superiori di vani in edifici esistenti.

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

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

## Art. 4 - Distanze

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

- per le operazioni di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione all'interno della sagoma planivolumetrica preesistente, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni incongrue di epoca recente, prive di valore storico, artistico od ambientale;
- per i nuovi edifici ricadenti in qualsiasi ambito o zona di PGT è prescritta tra pareti finestrate e pareti, ancorchè cieche, di edifici antistanti una distanza non inferiore all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo inderogabile pari a m 10. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata; la parete è considerata finestrata nel caso in cui le aperture abbiano caratteristiche di vedute ai sensi dell'art. 900 del Codice Civile;
- tra pareti non finestrate si applica quanto previsto dal Codice Civile.

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

Nelle sole "zone B1", in caso d'intervento di sopralzo potranno essere mantenute tra gli edifici le distanze preesistenti, nel rispetto comunque del Codice Civile.

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

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

I piani interrati degli edifici dovranno comunque essere arretrati dal ciglio stradale di almeno m 3.

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

neamenti preesistenti.

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

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

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

**4.4. Norme particolari sulle distanze:** sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi del presente articolo nel caso di:

- gruppi di edifici che formino oggetto di Piani attuativi con previsioni planivolumetriche;
- interventi interni al perimetro delimitante i "nuclei urbani di antica formazione", fermo restando il rispetto delle distanze minime previste dal Codice Civile;
- deroghe rese ammissibili a termine del DLgs n. 115 del 30 maggio 2008.

Le distanze tra i fabbricati fra loro e tra i fabbricati e le strade verranno misurate a

squadro; le distanze tra i fabbricati ed i confini di proprietà devono essere misurate sia a squadra che a raggio. Ai fini del rispetto delle distanze non vengono considerati gli elementi architettonici aggettanti o sporgenti, con funzione decorativa, purchè contenuti entro 0,30 m.

## Art. 5 - Destinazioni d'uso

- 5.1. Per garantire l'ordinato assetto delle diverse funzioni, il Piano delle Regole definisce le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse nei sistemi ambientale ed insediativo.
- 5.2. Le destinazioni d'uso ammesse sono distinte in principali (in quanto idonee, con la loro presenza, a qualificare e a connotare una parte del territorio ed a formare o consolidare un ambiente di vita) ed in complementari (in quanto idonee, con la loro presenza, ad integrare positivamente la funzione principale o in quanto, rispetto ad essa, almeno compatibili). Le destinazioni principali e complementari possono coesistere, salvo quanto eventualmente specificato nel merito in relazione a determinati ambiti o zone, senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra.
- 5.3. Le destinazioni d'uso principali o complementari sono così definite:
- 5.3.1. residenza (R)
- *destinazione principale*: alloggi per i nuclei familiari, aventi caratteristiche tali da essere adibiti ad uso permanente, saltuario o turistico, ai sensi del vigente Regolamento locale d'igiene, e relative pertinenze quali cantine, autorimesse, centrali termiche, locali comuni, stenditoi, ... ;
  - *destinazione complementare*: spazi per lavoro domestico, attività professionali, artistiche, culturali;
- 5.3.2. artigianato di servizio (AS)
- *destinazione principale*: spazi per produzione di beni e servizi connotata da caratteristiche dimensionali (Slp non eccedente i 150 mq), tipologiche (inserimento in edifici a prevalente destinazione residenziale) e di posizione (prevalentemente ai piani terreni);
- 5.3.3. produttiva industriale o artigianale (P)
- *destinazione principale*: strutture per la produzione di beni e servizi, attività di deposito, spedizione e logistica anche autonome;
  - *destinazione complementare*: residenza di servizio, comunque necessaria al corretto funzionamento dell'attività, con una Slp massima pari a mq 150 per ogni attività insediata; spazi per la commercializzazione dei propri prodotti, fino ad un massimo del 30% della SLP realizzata;

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

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

**5.3.5. terziario commerciale (C)**

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

**5.3.6. turistico ricettivo (TR)**

- *destinazione principale*: ricettiva ed alberghiera, in tutte le diverse forme della legislazione speciale regolante la materia; attrezzature per convegni e per attività didattico-formative; esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
- *destinazione complementare*: uffici direzionali e spazi per il commercio di vicinato, nei limiti del 30% della SLP realizzata; residenza di servizio, comunque necessaria al corretto funzionamento dell'attività, con una Slp massima pari a mq 150 per ogni attività insediata;

**5.3.7. attrezzature per campeggio (AC)**

- *destinazione principale*: strutture per la ricezione turistica in tenda, camper o caravan;
- *destinazione complementare*: strutture per bar, ristoranti, piccole attività commerciali, spogliatoi, servizi igienici, servizi di ricezione, uffici per la gestione della struttura, attrezzature per lo sport ed il tempo libero, residenza per il titolare o per il gestore nel limite di mq 150 di SLP;

**5.3.8. agricolo (A)**

- *destinazione principale*: strutture per l'esercizio dell'attività agricola, stalle, fienili, depositi, costruzioni adibite alla prima trasformazione e conservazione dei prodotti, silos, ricoveri per macchine ed attrezzature, serre per culture, residenza

degli addetti (imprenditore agricolo e dipendenti);

→ *destinazione complementare*: spazi per la vendita dei prodotti agricoli; strutture per l'attività agrituristica.

- 5.4. Le norme definiscono per ciascun ambito, zona od area, la destinazione principale e le eventuali destinazioni complementari consentite, nonchè le destinazioni non consentite. Le suddette disposizioni possono definire, in relazione all'eventuale esigenza di non condizionare negativamente l'insediamento della destinazione principale, la soglia percentuale massima (riferita al singolo fabbricato, salva diversa disposizione delle norme di zona) o la soglia dimensionale massima delle unità immobiliari utilizzabili per le destinazioni complementari ovvero altre limitazioni funzionali, tipologiche o localizzative per garantire il positivo equilibrio del singolo ambito o dell'intero contesto urbano; oltre dette soglie le destinazioni complementari devono intendersi non ammesse.
- 5.5. La destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati e - all'interno di questi - di ciascuna unità immobiliare, dei piani interrati e degli spazi accessori, deve risultare sia dai progetti relativi a singoli permessi abilitativi, sia, seppure con indicazioni cumulative percentualizzate, dagli elaborati dei Piani attuativi.
- 5.6. Le destinazioni specifiche relative alle attrezzature d'interesse pubblico o generale sono definite dal Piano dei Servizi.
- 5.7. Gli usi e le funzioni, anche se d'iniziativa privata, che costituiscono attrezzature e servizi sono ammessi in tutte le zone, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.

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

- 6.1. Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato in modo non occasionale e temporaneo per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella risultante dai Provvedimenti abilitativi rilasciati o - in mancanza - da quella effettivamente in atto, come definita dal successivo punto 6.8.
- 6.2. Fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste nei termini precisati all'art. 5, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella che, pur se conforme alle destinazioni previste dal PGT, comporti un aumento del carico urbanistico e - correlativamente - determini la necessaria integrazione o modificazione della dovuta dotazione di aree per attrezzature pubbliche.
- 6.3. È da ritenersi urbanisticamente rilevante il cambio d'uso finalizzato all'insediamento di

nuovi esercizi commerciali, per il quale trova applicazione la specifica normativa sulle attività commerciali od equiparate.

- 6.4.** I mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di Piani attuativi in corso di esecuzione, salva la verifica delle dotazioni di servizi. In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, nel senso precisato ai precedenti commi, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento della dotazione di servizi eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:
- con previsione inserita nel Piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessati siano compresi;
  - con atto unilaterale d'obbligo - sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento - da allegarsi all'istanza di Permesso di costruire o alla Denuncia d'inizio attività.
- 6.5.** Nel caso di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie, ma urbanisticamente rilevanti, sono comunque obbligatori il pagamento dei contributi e l'integrazione delle dotazioni di servizi aggiuntivi, qualora dovuti.
- 6.6.** La dotazione di servizi mancanti può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:
- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso;
  - tramite convenzionamento od accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
  - tramite monetizzazione, in caso d'indisponibilità od assenza d'interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione nella disponibilità dell'interessato e con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi od infrastrutture.
- 6.7.** Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella - conforme alle destinazioni previste dal Piano - diretta ad allocare un uso di tipo complementare a quello previsto o esistente, costituente cioè parte integrante dell'attività principale svolta nell'area od immobile.
- 6.8.** Ai fini dell'individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante - salvo prova contraria - dalla più recente documentazione ufficiale disponibile (titoli abilitativi successivi all'anno 1967, Catasto per le destinazioni radicate precedentemente).

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

- 7.1.** Il lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde, non inferiore al:
- 30% nelle zone residenziali e turistico-ricettive;
  - 15% nelle zone produttive.
- Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.
- 7.2.** Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate nè in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina, nè a qualsiasi tipo di deposito, nè in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.
- 7.3.** Per i Piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.
- 7.4.** Nel caso di:
- a) interventi di recupero nell'ambito delle "zone A1 - nuclei urbani di antica formazione";
  - b) interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica di cui all'art. 27 commi d) - f) della LR 12/05,
- i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma possono essere derogati, ancorchè costituiscano obiettivo a cui tendere. In ogni caso il progetto dovrà dimostrare un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

## **Art. 8 - Lotto di pertinenza**

- 8.1.** Si definisce "lotto di pertinenza" relativamente ad insediamenti esistenti, l'area complessiva della medesima proprietà - anche se costituita da più mappali - sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua struttura completa (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori), all'interno di un medesimo ambito.
- La capacità edificatoria massima ammissibile, a seconda dei vari indici di ambito, deve essere computata al lordo dei volumi esistenti sul medesimo "lotto di pertinenza".
- L'area già edificata non potrà artificialmente essere frazionata per incrementare la volumetria sulla parte residua libera.



Il lotto di pertinenza per ciascun insediamento esistente è quello risultante dagli atti, o dai Provvedimenti abilitativi, riferiti all'epoca di costruzione dei fabbricati.

## **Art. 9 - Disposizioni relative alla sostenibilità ed all'efficienza energetica degli edifici**

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

**9.2.** Tutti i fabbricati esistenti, oggetto di ristrutturazione integrale, o di nuova realizzazione nell'ambito delle aree residenziali o turistico-ricettive devono appartenere almeno alla classe energetica C, come definita dalle disposizioni regionali.

Il parametro relativo alla classe energetica costituisce a tutti gli effetti parametro edificatorio prescrittivo; pertanto il mancato raggiungimento della classe energetica stabilita costituisce a tutti gli effetti difformità al provvedimento abilitativo, difformità che può essere sanata esclusivamente riconducendo il fabbricato alla classe energetica dichiarata in sede di rilascio del provvedimento stesso.

Sono esclusi dalle prescrizioni del presente articolo gli edifici e gli interventi definiti "limitati interventi edilizi" a termine della DGR 8745/2008 (indicati altresì dal DLgs 192/05 e smi).

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

Non è ammessa la realizzazione di dispositivi in forma autonoma, isolati nell'area esterna del fabbricato di riferimento.

**9.4.** Il Regolamento edilizio, da redigere nei termini indicati al successivo art. 50, definirà i requisiti di sostenibilità e di efficienza energetica degli interventi.

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

**9.6.** S'intendono qui integralmente richiamati i disposti del DLgs n. 115 del 30 maggio 2008, come modificato dal DLgs n. 56 del 29 marzo 2010, nonché della LR 26/95, come integrata dalle LR 39/04 e LR 33/07, in tema di computo degli spessori delle murature, delle solette degli edifici e di deroghe alle distanze minime tra gli edifici, dai confini e dalle strade.

## **Art. 10 - Criteri per il miglioramento della qualità degli interventi**

**10.1.** Gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia devono essere progettati al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree già edificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di spazi urbani qualitativamente elevati.

A tal fine sia i progetti planivolumetrici, sia quelli edilizi devono fornire tutte le possibili indicazioni in relazione a:

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

Il Responsabile del Settore tecnico, anche su indicazione della Commissione del paesaggio, può imporre nel merito specifiche prescrizioni nel provvedimento di Permesso abilitativo.

**10.2.** I criteri e le direttive per il conseguimento degli obiettivi di cui al comma precedente devono essere specificatamente approfonditi in sede di redazione del Regolamento edilizio, che dovrà essere elaborato nei termini previsti al successivo art. 50.

## **Art. 11 - Tutela geologica, idrogeologica e sismica: rapporti con lo Studio geologico del territorio comunale**

**11.1.** Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica e edilizia previsto dal Piano delle Regole è soggetto all'osservanza dello Studio geologico del territorio comunale, redatto ai sensi della LR 12/05 e della successiva delibera di attuazione DGR 30 novembre 2011 n. 9/2616.

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

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

## Art. 11bis - Geositi

**11bis.1.** Le tavole della Disciplina di Piano riportano i seguenti 2 geositi:

nome	valore	Comune	cod. SIC	cod. ZPS	nome Parco
ARGILLITE DI LOZIO sezione tipo	geol. stratigr.	Schilpario	IT2060004	IT2060401	Parco delle Orobie Bergamasche
PARCO MINERARIO ING. ANDREA BONICELLI	geominer.	Schilpario	IT2060004	IT2060401	Parco delle Orobie Bergamasche

Il primo è d'interesse stratigrafico ed ha rilevanza di livello nazionale; il secondo è d'interesse geominerario ed ha rilevanza regionale.

Ai fini dell'esatta individuazione dei geositi, in caso di difformità prevalgono gli specifici elaborati dello Studio geologico.

**11bis.2.** In caso d'intervento all'interno dei geositi occorrerà riferirsi ai criteri dettati dall'art. 22.4 delle Norme del Piano paesistico regionale, fermo restando che - a termine dell'art. 22.8 delle Norme stesse - i contenuti dei Piani di gestione del SIC e della ZPS sono prevalenti.

Le Norme e le prescrizioni citate sono pertanto entrambe prevalenti su eventuali disposizioni contrastanti contenute nelle presenti NTA.

## Art. 11ter - Piano naturalistico comunale

**11ter.1.** Il Piano naturalistico comunale è allegato alla Variante 1 al PGT e ne rappresenta elaborato costitutivo.

**11ter.2.** Il Piano naturalistico si pone l'obiettivo di orientare - relativamente all'intero territorio comunale - le necessità di protezione, salvaguardia e miglioramento delle condizioni ambientali e dei beni associati, ponendosi in parallelo allo sviluppo urbanistico.

**11ter.3.** Sono soggetti al rispetto delle previsioni del Piano naturalistico comunale gli interventi ricadenti:

- negli Ambiti e nelle Aree del Sistema ambientale;
- negli Ambiti di trasformazione del Sistema insediativo già previsti dal PGT vigente;
- nelle aree per la fruibilità ambientale, nelle aree per la fruibilità sportiva, negli ambiti di protezione della memoria dell'attività mineraria e nelle aree destinate ad impianti per la produzione di energia rinnovabile del Sistema dei servizi.

## **Art. 11quater - Aree e beni d'interesse archeologico**

**11quater.1.** Sono da sottoporre al preventivo parere della Soprintendenza ai Beni archeologici della Lombardia tutti i progetti:

che prevedono scavi - anche di minima entità - da eseguire in corrispondenza di siti d'interesse archeologico al Passo del Vivione (industria litica preistorica) ed in località Paludina (sito di lavorazione di attività mineraria altomedievale). I siti sono individuati: sulla cartografia del PTCP della Provincia di Bergamo; sulla Carta archeologica della Lombardia - II - La Provincia di Bergamo; nell'Archivio della Soprintendenza Beni Archeologici della Lombardia;

- di infrastrutture e di opere pubbliche e d'interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione da realizzare all'interno del territorio comunale;
- che prevedono scavi, anche di minima entità:
  - all'interno dei "nuclei urbani di antica formazione - A1" di Schilpario, Pradella, Barzesto, Ronco, Grumello, Forni;
  - all'interno, e ad un contorno di m 30 calcolato dal baricentro del fabbricato, della chiesa di Sant'Antonio da Padova e dell'ex santuario della Visitazione;
  - all'interno del sedime, e di una fascia laterale della profondità di m 2, dei sentieri comunali ricadenti nel Sistema ambientale;
  - all'interno del sedime, e ad un contorno di m 30 calcolato a raggio dal baricentro del fabbricato, degli "edifici sparsi di pregio ambientale - A2", quali individuati sulle Tavole della disciplina del Piano delle Regole;
  - nelle "Aree di protezione delle memoria dell'attività mineraria", disciplinate dall'art. 38 delle NTA del Piano dei Servizi.

## **Art. 12 - Distanze dai corpi idrici, dalle sorgenti e dai pozzi adibiti al consumo umano**

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

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

terreno.

Sono ammesse, a distanza di 4 m dalle sponde, le recinzioni asportabili formate da pali e rete metallica. Le distanze sopradeterminate devono essere rispettate anche dalle rogge coperte o intubate. Al fine dell'esatta individuazione del Reticolo idrico occorre riferirsi agli specifici elaborati tematici costitutivi lo Studio geologico del Territorio comunale allegato alla Variante 1 al PGT.

Nelle aree di pertinenza fluviale, come sopra definite, sono ammesse, ai sensi dell'art. 95 del RD n. 523/1904, le difese spondali radenti che non superino il piano di campagna, previa autorizzazione regionale ai fini idraulici. Sono altresì ammesse, previa autorizzazione regionale, le opere previste dagli artt. 97 e 98 del citato RD n. 523/1904.

Sugli edifici esistenti all'interno delle fasce sopradescritte sono ammessi gli interventi edilizi previsti dalle lettere a), b), c), d) dell'art. 27.1 della LR 12/05.

- 12.2.** Distanza dalle sorgenti adibite al consumo umano. Sono istituiti un ambito di "tutela assoluta" delle sorgenti destinate all'utilizzo idropotabile, pari a m 10 definiti a raggio dal punto di captazione, ed una fascia di "tutela relativa", secondo criterio geometrico, anch'essa definita dal punto di captazione.

Al fine dell'esatta individuazione delle sorgenti, e delle relative fasce, occorre riferirsi agli specifici elaborati tematici costitutivi lo Studio geologico del Territorio comunale allegato alla Variante 1 al PGT.

### **Art. 13 - Rapporti con il Piano di zonizzazione acustica**

- 13.1.** Nella nuova realizzazione o ristrutturazione dei fabbricati si dovranno rispettare le norme nazionali e regionali vigenti in tema di Clima acustico, Impatto acustico e Requisiti acustici passivi, in funzione della natura dell'intervento. Tale documentazione dovrà essere redatta da Tecnico competente in Acustica ambientale - iscritto negli appositi Elenchi regionali - sulla base delle modalità e dei criteri prescritti dalla legislazione vigente in materia.
- 13.2.** Le attività insediate non devono causare alterazione acustica dei luoghi in misura superiore a quanto previsto dal Piano di zonizzazione acustica vigente e dalla normativa in materia.
- 13.3.** Per le emissioni sonore massime consentite in ogni ambito si deve far riferimento al Piano di zonizzazione acustica comunale, che deve essere aggiornato alle previsioni del PGT entro un anno dalla sua entrata in vigore.

## PARTE SECONDA: ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

### Art. 14 - Strumenti di attuazione e modalità d'intervento

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

### Art. 15 - Interventi edilizi diretti e convenzionati

- 15.1. Gli interventi diretti di trasformazione urbanistica e edilizia comprendono le opere che comportano modificazione delle costruzioni esistenti, demolizioni e nuove costruzioni, trasformazione degli aspetti fisici del suolo e del sottosuolo e mutamenti d'uso delle costruzioni.
- 15.2. L'intervento edilizio diretto è consentito alla condizione che il corredo urbanizzativo (stradale, d'illuminazione pubblica, fognaria, di distribuzione dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del gas, del collegamento telefonico) e di parcheggi pubblici (al diretto servizio della parte del territorio comunale ove è posta la costruzione da realizzare o da ristrutturare) siano esistenti o vengano realizzati in modo tale che abbiano capacità e potenzialità sufficienti rispetto alle esigenze della zona in cui ricade la costruzione. Ad eventuali carenze parziali di detto corredo può essere ovviato a norma di quanto stabilito al 5° comma dell'art. 12 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e sue successive modificazioni.
- 15.3. Ogni tipo d'intervento diretto deve essere sottoposto al Comune, il quale rilascia specifico Provvedimento abilitativo - Permesso di costruire o DIA - secondo le norme previste dalla vigente legislazione nazionale e regionale.
- 15.4. Gli interventi edilizi possono essere assoggettati allo strumento del titolo edilizio convenzionato in presenza di situazioni che rendano eccedente l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa prevista dallo strumento urbanistico o - viceversa - qualora, pur in presenza d'interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dello stesso.
- 15.5. Al titolo edilizio convenzionato può - inoltre - farsi riferimento qualora l'intervento di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo

assoggettato ad obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessari di essere connesso all'esecuzione, all'adeguamento od al completamento di opere d'interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.

- 15.6.** Sono soggetti in particolare a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti alla modifica di destinazione d'uso se - rispetto alla destinazione in atto - sussiste la necessità di conferire od integrare la dotazione di servizi in rapporto alla nuova destinazione.
- 15.7.** Per "titolo convenzionato" si deve intendere che il provvedimento abilitativo dell'intervento - costituito da Permesso di costruire o DIA - sia corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore, definiti per il convenzionamento di Piani attuativi dall'art. 46 della LR 12/05.
- 15.8.** Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti in:
- apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, autenticato da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
  - apposita convenzione sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario per conto dell'Amministrazione.
- 15.9.** L'atto, recante gli impegni oggetto del presente articolo, deve essere:
- precedentemente approvato dal funzionario competente e dalla Giunta comunale;
  - richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo costituiscono giusta causa per alla revoca del titolo abilitativo medesimo;
  - trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i Registri immobiliari, al fine di assicurare adeguata pubblicità nei confronti di terzi.

## **Art. 16 - Piani attuativi**

- 16.1.** La Tavola delle previsioni di Piano individua gli ambiti territoriali all'interno dei quali l'attività di trasformazione urbanistica è soggetta alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico attuativo d'iniziativa pubblica o privata, finalizzato all'organica progettazione del complesso d'interventi da realizzare.
- 16.2.** I Piani attuativi possono essere d'iniziativa pubblica, privata o concertata tra Comune ed operatore privato; fanno riferimento a strumenti istituiti da disposizioni normative vigenti e devono essere conformi a quanto stabilito nelle stesse. L'approvazione dei

Piani attuativi è soggetta alle disposizioni dell'art. 14 della LR 12/05, dando atto che i Piani attuativi e loro Varianti conformi alle previsioni di PGT sono adottati dalla Giunta comunale ed approvati dal Consiglio comunale.

- 16.3.** Rientrano nella pianificazione attuativa i diversi strumenti individuati dalla legislazione vigente, ed in particolare:
- i Piani particolareggiati;
  - i Piani per l'edilizia economica e popolare;
  - i Programmi integrati d'intervento;
  - i Piani per insediamenti produttivi;
  - i Piani di lottizzazione;
  - i Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente.
- 16.4.** La dotazione di aree per servizi ed attrezzature di pubblico interesse relativi a ciascun Piano attuativo deve essere dimensionata in base ai parametri all'uopo definiti dalle Norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi, le quali regolamentano anche eventuale possibilità di monetizzazione delle aree stesse.
- 16.5** La posizione delle aree per attrezzature pubbliche espressamente localizzate all'interno di un comparto subordinato a Piano attuativo non è vincolante e può essere modificata, ferme restando la dimensione prevista e la corretta fruibilità della stessa.
- 16.6.** Nei Piani attuativi il promotore dovrà provvedere, nel rispetto delle disposizioni del Codice degli appalti, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti il comparto. L'esecuzione avverrà a scomputo degli oneri relativi, con l'accollo in proprio - senza diritto di rimborso o rivalsa nei confronti del Comune - dell'eventuale maggiore spesa tra l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria ed il costo delle opere medesime. Qualora il costo effettivo delle opere di urbanizzazione primaria fosse inferiore all'importo degli oneri relativi, il promotore dovrà versare al Comune la differenza.
- 16.7.** Le strade individuate dalla Tavola delle previsioni di Piano a servizio dei Piani attuativi, poste quindi sia esternamente che internamente al perimetro degli stessi, dovranno essere realizzate a cura dei promotori dell'insediamento, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.
- 16.8.** Il promotore potrà altresì farsi carico di provvedere direttamente, a termine delle disposizioni richiamate al comma precedente, alla realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria, sulla base di specifici accordi definiti con l'Amministrazione comunale.
- 16.9.** L'attuazione degli interventi previsti dai Piani attuativi deve essere regolamentata da specifica convenzione, redatta ai sensi dell'art. 46 della LR 12/05.



- 16.10.** In pendenza dell'approvazione dello strumento urbanistico attuativo non sono ammessi interventi di trasformazione urbanistica o edilizia all'infuori della manutenzione ordinaria e straordinaria dell'edificato e delle urbanizzazioni eventualmente esistenti nel perimetro dello stesso.
- 16.11.** Sono integralmente recepite, per quanto applicabili, le disposizioni dettate dall'art. 93.1ter della LR 12/05, come integrato dall'art. 26 della LR 15/17.

### **Art. 17 - Esame d'impatto paesistico dei progetti**

- 17.1.** I progetti di trasformazione urbanistica o edilizia connessi l'attuazione del Piano delle Regole, che superino la "soglia di rilevanza" come determinata ai sensi della DGR n. 7/11045 dell'8 novembre 2002, sono soggetti a valutazione da parte della Commissione del paesaggio.
- A tal fine ciascun progetto dovrà essere corredato da specifico Esame d'impatto paesistico; al riguardo s'intendono integralmente richiamate le disposizioni dettate dalla DGR citata.
- Il progetto, nel tener conto degli indici di "sensibilità del sito" indicati sulla tav. 4 del Piano delle Regole del PGT approvato, dovrà individuare il proprio "grado d'incidenza" e conseguentemente determinare l'impatto paesistico di riferimento.
- 17.2.** La Commissione del paesaggio, ove competente o prescritto dalle presenti Norme, potrà formulare, nel merito dei progetti sottoposti alla sua valutazione, indicazioni tese a migliorarne la qualità architettonica e compositiva, nonché il rapporto o la correlazione con il contesto ambientale di riferimento.
- 17.3.** La Commissione del paesaggio non è tenuta ad esprimersi nel merito di progetti che interessino aree sottoposte a vincoli sovraordinati, laddove - a termine della legislazione vigente - sono delegati allo scopo precipuo altri Enti (Comunità Montana, Consorzio del Parco, ...).

### **Art. 18 - Compensazione urbanistica**

- 18.1.** In applicazione del regime della compensazione urbanistica previsto dall'art. 11 della LR 12/05, si prevede che gli interventi di nuova edificazione all'interno degli Ambiti a destinazione residenziale, turistico-ricettiva e produttiva siano - in termini di principio - soggetti alla cessione gratuita ed alla realizzazione di aree per parcheggio pubblico.
- 18.2.** Fermo restando l'impegno compensativo, il soggetto attuatore potrà proporre che i parcheggi siano mantenuti di proprietà privata, purchè vengano assoggettati all'uso

pubblico.

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

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

- 1 posto auto da mq 18 per ogni 50 mq di superficie netta residenziale, determinata in base alle tabelle sul costo di costruzione, per gli edifici a carattere residenziale costruiti nelle diverse zone urbanistiche;
- 1 posto auto da mq 18 per ogni camera negli edifici a destinazione turistico-ricettiva;
- 1 posto auto da mq 18 per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento per gli edifici a carattere produttivo.

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

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

**18.5.** L'Amministrazione comunale, in luogo della realizzazione e cessione od assoggettamento all'uso pubblico dell'area a parcheggio di cui al precedente comma 18.1, potrà determinare:

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

**18.6.** Le modalità ed i tempi di realizzazione dell'onere di compensazione sono da regolamentare con atto unilaterale d'obbligo, autenticato da pubblico ufficiale a ciò abilitato.

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

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

## **Art. 19 - Aggiornamento della cartografia comunale**

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

**19.2.** Sulla cartografia descritta nel precedente comma devono essere riportati ed eviden-

ziati gli edifici esistenti e le superfici delle aree le cui possibilità edificatorie hanno già avuto utilizzazione in tutto od in parte.

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

## PARTE TERZA: I SISTEMI AMBIENTALE E INSEDIATIVO

### Art. 20 - Ambiti e zone

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

Il territorio comunale, stante l'organizzazione sopra richiamata, è così suddiviso:

#### 20.1. Sistema ambientale

- ambito del Parco delle Orobie, del sistema di Natura 2000 e delle aree di elevata naturalità;
- aree sterili e vegetazione naturale;
- pascoli e praterie utilizzati;
- ambiti boscati;
- aree prevalentemente destinate all'agricoltura;
- ambiti soggetti a rimodellamento morfologico.

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

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

#### 20.3. Sistema insediativo - ambiti a prevalente destinazione turistico-ricettiva

- ambiti ad impianto urbanistico consolidato - B7;
- ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso - B8;
- area destinata alla realizzazione della nuova Scuola sci - B9.

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

- ambiti ad impianto urbanistico consolidato - D1;
- ambiti di completamento - D2;
- ambiti di completamento soggetti a pianificazione attuativa - D3;
- ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso - D4;
- aree per il deposito all'aperto dei materiali - D5.

### Art. 21 - Sistema ambientale: disposizioni generali

21.1. Il Piano delle Regole individua gli ambiti d'interesse paesistico relativi ai contesti mon-

tani i quali, affermando il principio di prevalenza della salvaguardia degli elementi paesaggistico-ambientali ed ecologici rispetto all'intervento antropico finalizzato all'attività agricola, non sono da considerarsi aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art. 10 della LR 12/05; sono fatti salvi gli ambiti destinati al precipuo scopo agricolo sulla Tavola di disciplina.

- 21.2.** Il Piano, tuttavia, prevede la possibilità d'interventi a fini colturali il cui scopo è quello di garantire il presidio del territorio e la sua utilizzazione, con l'obiettivo di assicurare il mantenimento degli elementi della qualità paesaggistica, alla quale le attività di coltivazione dei suoli possono apportare un contributo determinante e qualificante.
- 21.3.** Tutti gli interventi nell'ambito del Sistema ambientale devono prioritariamente tendere alla difesa e valorizzazione delle risorse naturali ed ambientali ed al recupero di situazioni di degrado, nonché all'esercizio degli usi compatibili. In tali ambiti l'insediamento umano è finalizzato alla difesa del territorio, all'uso mirato delle risorse ed alla pratica dello sport e dell'escursionismo.
- 21.4.** In tutti gli ambiti di cui in precedenza, fatte salve eventuali normative più restrittive relative alle singole zone, devono essere osservate le seguenti disposizioni di carattere generale:
- è considerata incompatibile con la destinazione di zona l'apertura di cave;
  - qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno (sterri, reinterri, accatastamenti di materiale, ecc) è soggetta a preventivo Provvedimento abilitativo, salvo che si tratti di normali interventi connessi all'attività agricola e silvicolturale;
  - gli interventi forestali dovranno essere realizzati nel pieno rispetto delle disposizioni normative e, qualora vigenti, delle Norme di gestione del Piano di Indirizzo Forestale (PIF);
  - oltre alle strade espressamente previste dal Piano delle Regole e dal Piano della viabilità agro-silvo-pastorale (Piano VASP) è ammessa, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni, l'apertura di nuove strade esclusivamente per l'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale e di dimensioni rigidamente limitate alle esigenze connesse e rigorosamente documentate;
  - i percorsi comunali, vicinali e consorziali, che per il loro significato testimoniale e per il valore infrastrutturale rappresentano un patrimonio storico sociale appartenente alla collettività, sono confermati allo stato di fatto. È fatto pertanto divieto di ogni alterazione e comunque manomissione senza preventivo ottenimento di specifico Provvedimento abilitativo; sugli stessi sono ammessi esclusivamente interventi di valorizzazione, ripristino e per la messa in sicurezza.
- 21.5.** In tutti gli ambiti di cui al Sistema ambientale, salvo quanto diversamente prescritto negli articoli che seguono, sono vietate le seguenti destinazioni: artigianato di servizio

(AS), produttiva artigianale o industriale (P), terziario direzionale (T). Sono in ogni caso fatte salve, ancorchè dimostrabili e quindi confermabili a discrezione dei proprietari, le diverse destinazioni d'uso in atto alla data d'adozione del PGT.

- 21.6.** In tutti gli Ambiti del Sistema ambientale sono vietate la realizzazione di parchi fotovoltaici, la posa di pale eoliche ed altresì la posa a terra di pannelli per la produzione di energia rinnovabile (solare termico e fotovoltaico).

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

La presente disposizione rimane in vigore, in regime transitorio, fintanto che la Regione Lombardia non avrà ottemperato a quanto previsto dal DM 10 settembre 2010, in tema d'individuazione di specifici siti non idonei allo scopo.

## **Art. 22 - Ambiti del Parco delle Orobie, del sistema Natura 2000 e delle aree di elevata naturalità**

- 22.1.** Il PGT recepisce la perimetrazione per Parco regionale delle Orobie, del sistema Natura 2000 costituito dal SIC "Alta Val di Scalve" e dalla ZPS "Orobie Bergamasche", nonché delle "Aree di elevata naturalità" quali definite dal Piano territoriale regionale.
- 22.2.** All'interno degli ambiti sopradescritti il Piano delle Regole provvede a definire le destinazioni urbanistiche delle diverse aree e zone.
- 22.3.** Gli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia ammessi del PGT all'interno degli ambiti a Parco e di Natura 2000 devono essere improntati alla conservazione dell'elevata qualità intrinseca dei luoghi od al recupero dei valori eventualmente dispersi. Ogni intervento è soggetto al parere dell'Ente gestore e, ove previsto, subordinato alla preventiva formulazione della Valutazione d'incidenza.
- 22.4.** Gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica che interessano aree poste al di sopra del limite delle Aree di elevata naturalità (m 1.200 slm) sono soggetti al rilascio - nei termini di legge - di specifica Autorizzazione paesaggistica.

## **Art. 23 - Aree sterili e vegetazione naturale**

- 23.1.** Sono così individuate le aree ad alta quota prevalentemente rupestri e costituite da piani vegetazionali culminanti di emergente significato naturalistico, per le quali si prevede la conservazione delle condizioni di naturalità e delle emergenze geomorfologiche, botaniche, forestali e faunistiche, nonché la difesa delle acque superficiali e

sotterranee e dei laghi alpini.

**23.2.** Sono ammessi:

- interventi di tutela idrogeologica, di riqualificazione forestale e faunistica;
- interventi di recupero valorizzativo delle attrezzature esistenti per l'escursionismo ed il soccorso, al fine di garantirne la permanenza e funzionalità;
- interventi per la protezione delle condizioni di naturalità dell'ambito tutelato e di suoi fattori esterni condizionanti;
- interventi limitati per attrezzature occorrenti all'osservazione dei fenomeni a scopo scientifico e didattico.

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

- la promozione dell'attività di ricerca, osservazione ed escursionismo compatibili;
- la predisposizione di progetti di consolidamento e miglioramento dei boschi, ancorchè previsti dagli strumenti di pianificazione forestale (PAF e PIF);
- la promozione di programmi di valorizzazione dell'offerta ambientale.

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

## **Art. 24 - Pascoli e praterie utilizzati**

**24.1.** Comprendono i pascoli d'alta quota (alpeggi), posti sopra i limiti della vegetazione arborea, ed i pascoli montani delle aree con prevalente significato naturalistico. Se ne prevede la conservazione dei caratteri fisici e paesaggistici, con ripristino e valorizzazione delle strutture agricole esistenti (malghe), la difesa dalla degradazione in aree arbustive e la protezione delle acque superficiali e sotterranee e dei laghi alpini.

**24.2.** Sono ammessi:

- gli interventi finalizzati all'assestamento ed utilizzazione dei pascoli;
- la realizzazione di coperture per il ricovero degli animali al pascolo, nella misura massima di un manufatto per azienda. Tali coperture dovranno:
  - essere realizzate con strutture orizzontali e verticali in legno, facilmente smontabili e rimovibili (fatte salve le strutture di fondazione che potranno anche essere di calcestruzzo armato, purchè adeguatamente mascherate nel terreno);
  - essere aperte su almeno tre lati;
  - avere copertura in lamiera di colore scuro;
  - avere una superficie massima di mq 50 ed un'altezza, nel punto più alto dell'estradosso della copertura, di m 3,00;

- essere collocate in posizione discosta dalle strade e comunque all'esterno delle fasce di rispetto stradale;
- l'adeguamento della viabilità d'accesso con esclusiva funzione di servizio alle attività agrarie insediate e per il soccorso, anche con nuovi collegamenti - ove mancanti - dalle dimensioni minime necessarie;
- l'uso per funzioni escursionistiche e sportive.

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

### **Art. 25 - Ambiti boscati**

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

**25.2.** Fatto salvo quanto previsto dal PIF approvato dalla Comunità Montana Valle di Scalve, sono ammessi, se non in contrasto:

- i tagli ed i reimpianti connessi alla conduzione colturale;
- le opere di difesa idrogeologica, antincendio e connesse alla gestione produttiva del bosco;
- l'adeguamento e la sistemazione della viabilità d'accesso e di servizio esistente, con possibilità di nuovi collegamenti, con esclusiva finalità di servizio alle attività agrarie, nonché per il soccorso;
- la promozione di progetti di assestamento e di utilizzazione dei boschi e delle praterie intercluse d'interesse foraggero in funzione produttiva;
- l'uso per funzioni escursionistiche e sportive.

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

### **Art. 26 - Ambiti prevalentemente destinati all'agricoltura**

**26.1.** Sono a tal fine individuati gli ambiti del territorio comunale che, sulla base delle analisi preliminari e della situazione attualmente esistente, risultano indirizzati all'attività agricola e che a tale funzione devono essere mantenuti. Le trasformazioni urbanistiche e edilizie sono prevalentemente finalizzate alla conservazione delle caratteristiche natu-



ralistico-ambientali del territorio, allo svolgimento dell'attività agricola, al mantenimento ed alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

- 26.2.** Al fine del computo dell'edificabilità di zona è ammessa, fatte salve le prescrizioni indicate in precedenza relativamente ad altri ambiti del Sistema ambientale comunale, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti di terreno a destinazione agricola, anche non contigui, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, purchè componenti l'azienda. Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione" debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione a variazioni della normativa urbanistica.
- 26.3.** Le nuove edificazioni saranno realizzate nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
- Destinazioni d'uso: sono ammesse le destinazioni agricola (A) e residenziale (R); sono escluse le destinazioni: artigianato di servizio (AS), industriale o artigianale (P), terziario-direzionale (T), terziario-commerciale (C), turistico-ricettiva (TR), attrezzature per campeggio (AC).
  - Modalità attuative: intervento edilizio diretto.
  - Interventi ammessi: tutti gli interventi di cui all'art. 59 della LR 12/05.
  - Indici edificatori: in caso di nuova edificazione, ammissibile solo per i soggetti che abbiano i requisiti previsti dal successivo art. 26.6, si applicano i seguenti indici:
    - a) per gli edifici destinati alla residenza annessa:
      - $D_f = 0,01 \text{ mc/mq}$ ;
      - $P = n. 2$ ;
    - b) per gli edifici destinati ad attrezzature ed infrastrutture in genere:
      - $R_c = 3\%$
      - $H = m 6,50$  (con esclusione di silos ed impianti tecnologici);
    - c) per i tunnel stagionali:
      - $R_c = 10\%$  della superficie aziendale.
- 26.4.** Le nuove costruzioni sono subordinate:
- a) al rilascio di specifico Provvedimento abilitativo;
  - b) alla presentazione di un atto d'impegno che preveda il mantenimento dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da registrare e trascrivere a cura e spese del richiedente sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade, o viene modificato, a seguito della variazione della destinazione urbanistica d'uso riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
  - c) all'accertamento da parte del Comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola, richiedendo agli interessati il Piano di sviluppo aziendale di

cui al successivo punto 26.5;

- d) limitatamente ai soggetti di cui al punto b) del successivo art. 26.6, alla presentazione di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per il territorio che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

La Commissione del paesaggio potrà fornire indicazioni sulla coerenza del manufatto ai caratteri ambientali e di contesto, nonché sui criteri per il miglior posizionamento degli edifici di nuova costruzione, tenuto conto che le zone agricole svolgono comunque finalità di protezione ambientale e paesistica come ambito di contorno percettivo dei nuclei urbani. Non sono soggette a Provvedimento abilitativo le coperture stagionali o mobili destinate a proteggere le colture, quando la superficie risulti inferiore a 500 mq per azienda interessata.

- 26.5.** Il Piano di sviluppo aziendale (PSA) è uno strumento d'iniziativa privata che tende a facilitare all'Amministrazione comunale l'istruttoria della richiesta d'intervento edilizio, oltre che a valutare le ricadute territoriali ed ambientali dell'intervento stesso.

Il PSA è anche lo strumento di programmazione dell'attività agricola aziendale e, pertanto, può essere sostituito dall'analogo elaborato redatto ai sensi e per i fini del PSR 2007-2013, qualora ritenuto opportuno dall'azienda.

Tale strumento deve comunque consentire la valutazione obiettiva:

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

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

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

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

- a) l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici titolati, di cui al successivo punto 26.6;
- b) il titolo di godimento dei capitali fondiari e d'esercizio impiegati nel processo produttivo;

- c) la forma di conduzione aziendale;
- d) la consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno ed a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi ed i rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;
- e) la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali, definendoli anche in modo quantitativo, oltre che in ordine ai tempi di lavoro;
- f) le forme e le modalità di svolgimento dell'attività zootecnica;
- g) la disponibilità di strutture e di aree poste anche in collocazione diversa rispetto a quella su cui s'intende intervenire;
- h) gli interventi previsti, i tempi d'attuazione, i mezzi finanziari, i finanziamenti eventualmente richiesti e le previsioni di sviluppo - o di nuovo assetto - conseguenti alle opere che s'intendono realizzare;
- i) il tipo di sistemazione idraulico-agrario-forestale in atto, nonché quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi che s'intendono realizzare.

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

**26.6.** Il Provvedimento abilitativo per nuove costruzioni nelle presenti zone può essere rilasciato, se ammissibile, esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'art. 59 comma 1 della LR 12/05, a titolo gratuito;
- b) in carenza della qualifica d'imprenditore agricolo professionale, al titolare o legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze ed uffici, e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
- c) ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 8 della legge 10 maggio 1976 n. 352 e dell'art. 8.4 della legge regionale 51/76, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione.

Per i soggetti di cui ai punti b) e c) del presente articolo, il Provvedimento abilitativo è subordinato al versamento dei contributi di costruzione secondo le modalità di legge e secondo le tabelle comunali in vigore, all'atto del rilascio, per le zone di completamento residenziale e per le zone di completamento produttivo, a seconda che si trat-

ti di residenza o di attrezzature.

**26.7.** L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati all'attività agricola, ovvero quando tali opere ed impianti siano già esistenti ed operativi.

**26.8.** Agli edifici di nuova costruzione si applicano le distanze di cui al precedente art. 4. Le eventuali nuove costruzioni, con qualunque destinazione d'uso, non dovranno interessare i limiti di arretramento o di rispetto dalle strade, sia nel soprassuolo che nel sottosuolo.

**26.9.** I nuovi insediamenti zootecnici e le nuove stalle, nonchè le strutture accessorie correlate (concimaie, ...), devono rispettare la distanza minima di m 100 dal perimetro delle zone residenziali, produttive, turistico-ricettive, a destinazione scolastica o d'interesse comune, esistenti o previste dal PGT ed altresì ricadenti nel territorio di Comuni confinanti.

Per l'applicazione del predetto limite di distanza non si considerano gli edifici sparsi ubicati nel Sistema ambientale, relativamente ai quali dovrà essere rispettata la distanza minima di m 50.

Le stalle esistenti, e le relative strutture accessorie, possono essere ampliate nel rispetto degli indici edificatori stabiliti al precedente comma 3; l'ampliamento dovrà rispettare la distanza minima di m 30, o la distanza risultante allo stato di fatto se inferiore, fra le stesse ed i perimetri di zona o gli edifici sparsi, come specificati ai due precedenti capoversi.

Le presenti disposizioni sono da applicare, in regime di reciprocità, anche tra gli edifici ad altra destinazione e gli insediamenti zootecnici, le stalle e le relative strutture accessorie.

## **Art. 27 - Ambiti soggetti a rimodellamento morfologico**

**27.1.** Sono individuati, in zone del territorio comunale ritenute idonee allo scopo, specifici ambiti soggetti a rimodellamento morfologico. Negli stessi è ammesso il conferimento di terre di scavo e rocce, essendo materiale non qualificabile come rifiuto di cui all'art. 186 del DLgs n. 152/06.

**27.2.** L'intervento è subordinato all'approvazione di specifico progetto dal quale risulti:

- l'esatto perimetro d'intervento, che può anche risultare modestamente diverso dall'ambito individuato sulla Tavola di disciplina del Piano delle Regole;
- lo stato planimetrico ed altimetrico dei luoghi ante intervento;
- i profili e la risagomatura del terreno conseguente il conferimento del materiale;

- i quantitativi massimi di materiale conferibile;
- le fasi e le tempistiche del conferimento;
- gli interventi di sistemazione ambientale e di recupero a verde previsti al completamento di ciascuna fase e finale.

**27.3.** Il progetto è soggetto all'approvazione della Commissione del paesaggio, se competente, e del Consiglio comunale. Devono essere preventivamente acquisiti, anche mediante specifica Conferenza dei servizi, tutti i pareri obbligatori degli Enti eventualmente interessati (Asl, Arpa, Regione, Provincia, Ente Parco, Comunità montana, ...).

**27.4.** L'attuazione è subordinata alla sottoscrizione di una convenzione, registrata e trascritta a favore del Comune a cura del promotore, che stabilisca:

- le modalità, le fasi ed i tempi dell'intervento;
- le quantità minime e massime di materiale conferibile;
- le modalità del recupero ambientale;
- le garanzie finanziarie in ordine al rispetto degli impegni assunti dal promotore;
- le modalità per il controllo periodico da parte del Comune dello stato di attuazione dell'intervento e per il collaudo finale; le spese relative sono a carico dell'attuatore, ancorchè il controllore ed il collaudatore siano nominati dal Comune.

## **Art. 28 - Edifici esistenti**

**28.1.** Tutti gli edifici esistenti all'interno del Sistema ambientale, non specificatamente destinati all'attività agricola, possono essere destinati a residenza (R) o turistico-ricettivo (TR) ed alle relative funzioni complementari definite al precedente art. 5.

Possono essere destinate agli scopi sopraelencati anche le strutture rurali per le quali sia dimostrata la dismissione da almeno tre anni; la riconversione relativa dovrà essere attuata senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul fondo non direttamente interessato dall'intervento.

Sugli edifici esistenti negli Ambiti del sistema ambientale non sono ammesse le destinazioni: artigianato di servizio (AS), industriale o artigianale (P), terziario direzionale (T), terziario commerciale (C), attrezzature per campeggio (AC).

**28.2.** Sugli edifici esistenti non funzionali all'attività agricola sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27.1 della LR 12/05.

È altresì ammesso un incremento volumetrico non ripetibile, secondo la tabella sotto-riportata, nel rispetto di un'altezza massima pari a due piani, mansarde comprese, o dell'altezza preesistente qualora superiore.

consistenza volumetrica allo stato di fatto (mc)	incremento volumetrico ammesso (%)
fino a 300	40
fino a 700	25
fino a 900	10
oltre 900	0

Sono esclusi dalla presente possibilità gli edifici individuati come "A2" sulle Tavole di disciplina di Piano, relativamente ai quali devono essere rispettate le indicazioni d'intervento dettate dall'art. 32 delle presenti NTA, stante il relativo valore paesaggistico-ambientale.

**28.3.** Per gli edifici espressamente individuati sulle Tavole di disciplina come "rifugi" od "attrezzature di ristoro" si rimanda alle indicazioni d'intervento dettate nel merito dagli artt. 37 e 41 delle NTA del Piano dei Servizi.

**28.4.** Ai fini del presente articolo sono considerati "edifici esistenti" tutti i fabbricati per i quali sia rilevabile in sito la presenza di strutture esterne che consentano di riconoscerne e individuarne il perimetro e le sue esatte dimensioni planimetriche. Ai fini della qualificazione medesima, tali strutture dovranno inoltre soddisfare almeno una delle seguenti caratteristiche:

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

Nel caso non sia possibile rilevare in loco l'ingombro volumetrico delle strutture in narrativa, sarà ammessa la realizzazione di un solo piano fuori terra, rispettando un'altezza massima di m. 4,50, senza possibilità di ulteriore incremento volumetrico.

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

**28.6.** Tutti i progetti d'intervento sugli edifici esistenti dovranno essere valutati dalla Commissione del paesaggio, se competente, che potrà esprimersi anche nel merito della qualità architettonica dei progetti stessi.

Oltre agli elaborati previsti dal Regolamento edilizio, i progetti dovranno essere corredati da:

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

- 1:200; in ogni caso l'area da rilevare potrà essere contenuta entro un ambito determinato in m 150, calcolato a raggio dal baricentro dell'edificio interessato;
2. studio appositamente riferito all'approvvigionamento idrico ed allo smaltimento delle acque di rifiuto;
  3. rilievo quotato, in scala 1:50, dell'edificio in tutte le sue parti;
  4. ampia documentazione fotografica a colori, riferita sia all'edificio che all'area di pertinenza;
  5. indicazione delle destinazioni d'uso in atto e di quelle di progetto;
  6. relazione descrittiva sulla compatibilità dell'intervento con le prescrizioni di Piano, dei criteri seguiti nella progettazione, dei materiali di finitura di previsto impiego, con la precisazione delle operazioni che s'intendono eseguire a livello di consolidamento, ripristino, risanamento, ecc;
  7. impegno, autenticato nelle forme di legge, a mantenere il pubblico transito sui sentieri ricadenti all'interno della proprietà.

Il Provvedimento abilitativo (Permesso di costruire o DIA) è rilasciato purchè i soggetti attuatori:

- provvedano alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, eventualmente dovuti in base alla legislazione vigente ed alle tabelle comunali in vigore;
- sottoscrivano un impegno, autenticato a termine di legge, dal quale risulti l'obbligo a recuperare, mantenere e gestire il fondo di pertinenza dell'immobile oggetto del Provvedimento, quale risulta al momento dell'adozione del PGT, da apposita certificazione storica catastale. Nel caso d'inadempimento l'Amministrazione comunale potrà sostituirsi al titolare del provvedimento nell'esecuzione delle opere previste, rivalendosi sullo stesso per il recupero delle spese sostenute a termine di legge. L'impegno dovrà essere allegato alla richiesta di Provvedimento abilitativo ed avere una validità non inferiore a 20 anni; potrà essere modificato in seguito a variazioni della strumentazione urbanistica generale riferita all'area interessata.

- 28.7.** Ai sensi dell'art. 41sexies della legge 17 agosto 1942 n. 1150, nelle nuove costruzioni, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq/10 mc; rientrano nella superficie da individuare gli spazi di manovra. Nel caso in cui sia dimostrata l'impossibilità di accedere con automezzi all'edificio oggetto d'intervento, per la mancanza d'idoneo percorso carrabile, l'obbligo del reperimento deve ritenersi temporaneamente sospeso; di conseguenza il Proponente sottoscriverà un Atto unilaterale d'obbligo dal quale risulti l'impegno a reperire i parcheggi privati di competenza nel momento in cui l'edificio stesso venisse dotato di accessibilità carrabile.

## **Art. 28bis - Fabbricati accessori**

**28bis.1.** Nelle aree e negli ambiti del Sistema ambientale è ammessa, salvo quanto previsto al successivo punto 2, la realizzazione - non ripetibile - di fabbricati accessori per il ricovero degli attrezzi, a supporto della conduzione e del mantenimento del fondo di proprietà.

I fabbricati stessi possono essere utilizzati anche per il ricovero di animali domestici, con espressa esclusione dei suini, purchè posti ad una distanza di almeno 50 m dall'edificio non agricolo più vicino.

**28bis.2.** Sono espressamente esclusi dalla possibilità di cui in precedenza:

- le "aree sterili e vegetazione naturale", di cui all'art. 23;
- gli "ambiti soggetti a rimodellamento morfologico", di cui all'art. 27.

**28bis.3.** I fabbricati accessori non possono essere realizzati in muratura (ad esclusione della platea d'appoggio) e devono essere previsti con:

- copertura inclinata e manto in ardesia o cementegola di colore grigio-nero;
- finitura esterna delle pareti in legno mordenzato;
- serramenti ed oscuranti in legno mordenzato.

La relativa superficie lorda di pavimento non può eccedere i mq 12 per i fondi fino a mq 5.000 ed i mq 24 per i fondi di superficie maggiore.

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

Ai fini della determinazione della superficie del fondo possono essere computati tutti gli appezzamenti di proprietà del richiedente ricompresi nel Sistema ambientale.

Il Regolamento edilizio, da redigere nei termini dell'art. 50 delle presenti Norme, potrà specificare - anche con schemi grafici - la tipologia compositiva dei fabbricati accessori in narrativa.

## **Art. 29 - Sistema insediativo**

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

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

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



## **Art. 30 - Ambiti a prevalente destinazione residenziale: disposizioni generali**

- 30.1.** Gli ambiti, aree o edifici che, sulla base delle analisi preliminari e delle previsioni progettuali del Piano delle Regole, risultano classificabili residenziali sono articolati in:
- nuclei urbani di antica formazione - A1;
  - edifici sparsi di pregio ambientale - A2;
  - ambiti ad impianto urbanistico consolidato - B1;
  - verde privato - B2;
  - ambiti di completamento - B3;
  - ambiti di completamento soggetti a pianificazione attuativa - B4;
  - ambiti di riconversione funzionale - B5;
  - ambiti assoggettati a pianificazione attuativa in corso - B6.
- 30.2.** Destinazioni d'uso: in tutti i predetti ambiti la destinazione funzionale, sia principale che complementare, è quella residenziale (R). È ammesso prevedere la fruizione turistico-ricettiva (TR) fino al 100% della SLP esistente od autorizzata, nonché quote di artigianato di servizio (AS), terziario direzionale (T) e terziario commerciale (C) nel limite del 30% dalla SLP esistente od autorizzata. Non sono ammesse le destinazioni industriali o artigianale (P), attrezzature per campeggi (AC) ed agricola (A). In caso di Piani attuativi, ovvero in caso di convenzione trascritta a favore del Comune fra proprietari di lotti contigui, potrà essere prevista la concentrazione delle destinazioni ammissibili in uno o più lotti edificabili, anche promiscuamente con la destinazione residenziale.
- 30.3.** Parcheggi privati: ai sensi dell'art. 41 sexties della legge 17 agosto 1942 n. 1150, nelle nuove costruzioni, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq/10 mc; rientrano nella superficie da individuare gli spazi di manovra.
- 30.4.** Prevenzione rischio Radon: nella realizzazione degli interventi, con esclusione delle manutenzioni ordinaria e straordinaria, dovranno essere messe in atto tutte le precauzioni necessarie ad eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione dei fruitori degli interventi stessi al Radon, secondo le prescrizioni dettate nel merito dall'Asl. Si richiamano al riguardo le "Linee guida tecniche" approvate dalla Regione Lombardia con DDG n. 12678 del 21 dicembre 2011.
- 30.5.** Impatto acustico e requisiti acustici passivi degli edifici: tutti gli interventi edilizi, fatte salve le eventuali esclusioni di legge, dovranno essere supportati da una relazione d'Impatto acustico e/o dalla verifica preliminare dei Requisiti acustici passivi degli edifici, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia. Tale documentazione dovrà essere redatta da un Tecnico competente in Acustica ambientale - iscritto negli appositi Elenchi regionali - con le modalità ed i criteri pre-

scritti dalla legislazione in materia.

**30.6.** Norme a favore dei soggetti invalidi civili: è sempre ammesso un incremento volumetrico, fino ad un massimo di mc 100, per l'adeguamento di ogni singolo alloggio utilizzato da nuclei familiari che comprendono persone dichiarate - a termine della legislazione vigente - portatrici di gravi handicap o non autosufficienti. L'eventuale ampliamento del fabbricato oggetto d'intervento può essere realizzato in deroga ad ogni norma di Piano di governo del territorio, con la sola esclusione dell'altezza massima della zona in cui il fabbricato di riferimento insiste e delle norme generali sulle distanze dalle strade, dai confini e dai fabbricati.

**30.7.** Autorimesse: non esistono limiti alla realizzazione di autorimesse interrato, purché:

- siano realizzate totalmente al di sotto del profilo naturale del terreno preesistente antecedentemente l'intervento;
- la copertura sia prevalentemente inerbita e lo strato di terra di coltivo soprastante la soletta abbia uno spessore minimo di m 0.40;
- la quota finita del manufatto, terra compresa, non ecceda il profilo del terreno naturale come sopra definito.

Le autorimesse realizzate fuori terra devono:

- rispettare i parametri e gli indici urbanistici (volume, rapporto di copertura, distanze , ...) previsti dalle presenti Norme relativamente all'Ambito in cui vengono a ricadere;
- rispettare quanto previsto dal precedente art. 7 in tema di Superficie scoperta e drenante;
- avere un'altezza non superiore a m 2,40 misurata all'intradosso del solaio di copertura od al punto medio dei piani inclinati dello stesso;
- avere il tetto a una o due falde, con pendenza massima del 35%;
- avere un aspetto decoroso ed essere costruite con materiali conformi all'edificio principale di cui costituiscono pertinenza;
- avere un unico accesso, quando il numero delle autorimesse superi le 8 unità;
- acquisire il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, la quale potrà anche fornire specifiche disposizioni in tema di ubicazione nel lotto, di conformazione architettonica e di composizione materica del manufatto.

Sono espressamente esclusi dalle possibilità di realizzare autorimesse fuori terra gli Ambiti classificati A1 - A2 - B2 - B5 - B6.

S'intendono qui integralmente richiamati i disposti degli artt. 66-67 della LR 12/05.

**30.8.** Strutture accessorie: entro 12 mesi dall'approvazione definitiva della Variante 2 al PGT, in tutti gli Ambiti del Sistema residenziale dovranno essere demolite tutte le strutture accessorie (baracche, tettoie, ripostigli, ricoveri attrezzi ed animali, ...) che non siano

state regolarmente autorizzate.

Il mancato rispetto della prescrizione comporta l'intervento sostitutivo dell'Amministrazione comunale, la quale potrà rivalersi a termine di legge sugli inadempienti.

Nelle aree di pertinenza degli edifici esistenti nel Sistema residenziale, alla data d'approvazione definitiva della Variante 2 al PGT, è ammessa la costruzione di una sola nuova struttura accessoria per lotto, alle seguenti condizioni:

- gli edifici di riferimento siano collocati negli Ambiti B1 - B3 - B4;
- sia stato ottemperato il disposto del 1° comma del presente paragrafo;
- sia stato acquisito il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, la quale potrà anche fornire specifiche disposizioni in tema di ubicazione nel lotto, di conformazione architettonica e di composizione materica del manufatto;
- abbiano superficie coperta non superiore a mq 15 ed altezza massima non superiore a m 2,40, con tetto ad una o due falde con pendenza massima del 35%;
- abbiano un aspetto decoroso ed utilizzino materiali coordinati con l'edificio principale cui si riferiscono;
- vengano realizzate nel rispetto delle distanze previste dal PGT dalle strade, dai confini di proprietà e dagli edifici esistenti sui lotti contermini;
- sul lotto di riferimento non sia già presente altra struttura accessoria regolarmente autorizzata;
- non siano utilizzate per il ricovero di animali.

Inoltre:

- è ammessa la costruzione a confine nel caso in cui il muro risultante abbia un'altezza massima non superiore a m 2,40, misurata dall'intersezione del muro con il terreno del confinante e l'estradosso del muro stesso; nel caso di terreno acclive in senso trasversale farà riferimento la quota media;
- le strutture esistenti, pur regolarmente autorizzate, devono essere adeguate alle prescrizioni precedentemente stabilite entro 12 mesi dall'approvazione della Variante 2 al PGT, previo rilascio di Provvedimento abilitativo.

**30.9. Ascensori esterni:** in tutti i fabbricati esistenti alla data d'approvazione definitiva della presente Variante 2 al PGT, con l'espressa esclusione di quelli ricadenti nei "nuclei di antica formazione - A1" e degli "edifici sparsi di pregio ambientale - A2", è ammessa la realizzazione di ascensori e di altri sistemi elevatori, ancorché realizzati all'esterno, ma in aderenza, dei fabbricati di riferimento.

Tali manufatti dovranno comunque rispettare le altezze massime di zona ed essere conformi alla normativa in tema di superamento delle barriere architettoniche; dovranno inoltre ben armonizzarsi sia con il contesto in cui s'inseriscono, sia con l'impianto architettonico del fabbricato medesimo, acquisendo nel merito il parere della Commissione per il paesaggio.

Ai fini del rispetto delle distanze si richiama l'art. 4 delle presenti NTA, fatte salve le disposizioni e le deroghe stabilite dall'art. 103ter della LR 12/05.

**30.10. Bonifica dei terreni:** in caso d'interventi di riqualificazione di aree dismesse e di cambio di destinazione d'uso, si dovrà provvedere all'esecuzione di indagini volte alla verifica di un'eventuale contaminazione dei terreni o della presenza di rifiuti od altre passività ambientali. Ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno d'interventi di bonifica.

La realizzazione di nuovi interventi edilizi è subordinata all'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica.

### **Art. 31 - Nuclei di antica formazione - A1**

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

**31.2. Destinazioni d'uso:** valgono i disposti dell'art. 30.2.

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

**31.4. Interventi ammessi:** è stata definita per ciascun edificio una modalità d'intervento.

Gli interventi sono effettuati senza modifiche alla superficie coperta (Sc), al volume (V) ed all'altezza massima (H) degli edifici, quali risultano da specifico rilievo dello stato di fatto, da allegare alla richiesta di Provvedimento abilitativo. Con specifico Piano di recupero in Variante al PGT, da approvarsi a termine dell'art. 14.5 della LR 12/05, possono essere modificati gli interventi ammessi - e le altre disposizioni correlate - per ciascun edificio, di seguito specificati.

Gli interventi ammessi sugli edifici ricompresi in zona A1, evidenziati sulla tav. 4 del Piano delle Regole della Variante 1 al PGT, sono così definiti:

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

→ le opere tendenti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri intrinseci dell'edificio, utilizzando materiali e tecnologie compatibili con le caratteristiche costruttive e morfologiche dell'edificio ed eliminando tutte le aggiunte e le modi-

- fiche che ne deturpano i caratteri storico-architettonici e storico-ambientali;
- la conservazione, ove esistente, della muratura "faccia a vista" in pietra, con eventuale ripresa dei giunti di malta da attuarsi con malta di composizione e granulometria il più possibile simile a quella originaria; la conservazione degli intonaci esistenti e l'eventuale loro riparazione o sostituzione con intonaco di calce (vietati gli intonaci plastici e cementizi); sono vietati i serramenti in alluminio, tapparelle, cementegole, e comunque materiali e tecnologie non compatibili;
  - la conservazione delle strutture murarie portanti esterne ed interne, delle strutture lignee interne (solai, strutture di copertura, scale, ecc) ed esterne (balconi, ballatoi, scale, ecc), delle finiture (intonaci, tinteggiature, serramenti, ecc), degli elementi decorativi (cornici di finestre, spalle di porte, soffitti, pavimenti, ecc), degli spazi aperti (logge, porticati, cortili, ecc);
  - il consolidamento, la sostituzione, il rinnovo di parti limitate degli elementi costitutivi dell'edificio (fondazioni, murature, solai, volte, scale, coperture, balconi, ecc) e soltanto in caso di comprovata necessità statica. Tutte le strutture lignee (solai d'interpiano, solai di copertura, ballatoi, scale, ecc), laddove è necessaria la sostituzione, devono essere ricostruite alla stessa quota ed in legno;
  - la realizzazione o l'integrazione degli impianti igienico-sanitari soltanto se compatibili con il rispetto e la salvaguardia delle strutture portanti (murature, solai, scale, ecc), dell'articolazione distributiva interna ed in generale degli elementi tecnomorfologici caratterizzanti e comunque senza ridurre la superficie degli spazi aperti e senza sporgere dalla sagoma. Gli impianti tecnici (linee elettriche, telefoniche e simili) possono essere mantenuti o realizzati ex novo, purchè a norma e con interventi il meno invasivi possibile sulle strutture murarie storiche.

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

ture originarie dell'edificio, rientra negli interventi di risanamento conservativo la possibilità di ripristino nelle forme originarie. A titolo esemplificativo sono considerati interventi di risanamento conservativo:

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

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

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

valore storico-ambientale.

Non è ammessa la demolizione e ricostruzione integrale.

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

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

Gli interventi di demolizione e ricostruzione con lo stesso sedime planimetrico, la stessa volumetria, sagoma planivolumetrica e caratterizzazione architettonico-ambientale dell'edificio preesistente sono ammessi solo in presenza di reali e documentate, con apposita perizia asseverata da parte di tecnico abilitato, ragioni di compromissione statica della struttura dell'edificio medesimo.

Gli edifici individuati sulla planimetria di Classificazione degli interventi con i n. 94 e 95 nel Centro storico di Schilpario, inclusi nella proprietà della Casa di riposo Bartolomea Spada, sono assoggettati a "ristrutturazione edilizia" fintanto che non venga attuato il progetto di riconversione/riqualificazione della struttura in base ai disposti dell'art. 27.3 delle NTA del Piano dei Servizi.

**31.4.5. Demolizione:** gli edifici e le strutture contrassegnate da apposito segno grafico sono soggetti a demolizione obbligatoria. L'intervento, rivolto all'eliminazione di superfetazioni o volumetrie in contrasto con l'ambiente, è motivato da inderogabili esigenze di risanamento o di ricomposizione edilizio-urbanistica. Dovranno inoltre essere demoliti tutti i manufatti con carattere precario in contrasto con l'ambiente (tettoie, ripostigli, ... ), anche se non specificatamente individuati sulla tav. 4 del Piano delle Regole della Variante 1 al PGT. Per demolizioni che interessano solo parte di un edificio la notazione grafica ha carattere indicativo e dovrà essere concretamente definita in sede di progettazione edilizia.

Sui manufatti regolamentati dal presente articolo (purchè regolarmente realizzati, condonati o relativamente ai quali sia dimostrabile che siano stati realizzati prima dell'entrata in vigore della legge 765/67) sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a) - b) dell'art. 27.1 della LR 12/05.

È consentito il recupero volumetrico delle strutture soggette a demolizione, purchè:

- siano state regolarmente autorizzate o condonate, oppure sia dimostrabile che siano state realizzate prima dell'entrata in vigore della legge 765/67;
- il relativo volume venga accorpato ad un edificio esistente (anche di altra proprietà) purchè posto in "zona A1" e relativamente al quale è prevista la "ristrutturazione edilizia";
- i relativi progetti siano sottoposti alla valutazione della Commissione del paesaggio,

**31.4.6. Rimodellamento volumetrico:** gli edifici interessati dalle presenti modalità d'intervento possono essere integralmente demoliti e ricostruiti nel rispetto dei seguenti parametri edificatori:

- volume ammesso: conferma dell'esistente, con un possibile incremento non superiore al 10%;
- altezza massima: 2 piani fuori terra mansarde comprese;
- distanze: nel rispetto del Codice Civile;
- modalità attuative: Permesso di costruire convenzionato.

Il fabbisogno di aree per servizi pubblici indotto dall'eventuale utilizzo del volume aggiuntivo ammesso, da determinare in base all'art. 17 delle NTA del Piano delle Regole, può essere integralmente monetizzato.

Nell'ambito degli interventi di "rimodellamento volumetrico" sono previsti i sottoelencati casi specifici:

A. relativamente all'edificio di proprietà comunale delle ex scuole elementari in via della Costa, individuato sulla planimetria di Classificazione degli interventi con il n. 139 del Centro storico di Schilpario, sono ammessi:

- un incremento volumetrico forfettario non superiore a mc 700;
- un'altezza massima fuori terra di n. 5 piani, sottotetto abitabile/agibile compreso.

In sede d'intervento, ferme restando le norme sulle distanze e sulle modalità d'intervento sopra determinate, potrà essere prevista l'occupazione nel sottosuolo di parti di aree di proprietà comunale (parcheggi e viabilità), per la realizzazione di piani totalmente interrati. Le caratteristiche tecniche delle relative strutture di copertura dovranno garantire i carichi previsti dalla normativa vigente per ponti stradali di 2<sup>a</sup> categoria;

B. relativamente agli edifici in via Put Consei, individuati sulla planimetria di Classificazione degli interventi con i n. 68 e 69 del Centro storico di Grumello, sono ammessi:

- un volume massimo forfettario non superiore a mc 700;
- un'altezza massima fuori terra di n. 3 piani, sottotetto abitabile/agibile compreso.



L'intervento è soggetto a Piano di recupero, da approvarsi a termine dell'art. 14 della LR 12/05. Ciò al fine assegnare contenuti di evidenza pubblica al progetto, regolamentando idoneamente gli obblighi/impegni (cessioni di aree per urbanizzazione e servizi pubblici o di uso pubblico; realizzazione delle urbanizzazioni e dei servizi di competenza; corresponsione/scomputo del contributo di costruzione e degli oneri compensativi; presentazione di garanzie fidejussorie, ...) che devono far capo al promotore in discendenza dell'attuazione dell'operazione prefigurata.

In sede di convenzionamento dell'intervento, ferme restando le norme sulle distanze e sulle modalità d'intervento sopra determinate, potrà essere prevista la permuta tra il Promotore ed il Comune di porzioni delle aree esterne, al fine della relativa migliore organizzazione. Il volume assegnato all'operazione è integralmente di competenza del proprietario degli edifici attualmente esistenti, sopra richiamati.

### 31.5. Altre indicazioni d'intervento

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

**31.5.2. Diffomità cartografiche e edifici non censiti:** le possibilità d'intervento relative a strutture edilizie o superfetazioni eventualmente non rilevate, non riportate o non correttamente individuate sulla tav. 4 del Piano delle Regole della Variante 1 al PGT, sono stabilite dalla Commissione del paesaggio, se competente, che si esprime sulla base di criteri di analogia, comparando le strutture oggetto di richiesta con altre, alle stesse assimilabili per caratteristiche tipologiche ed architettoniche, già normate.

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

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

È fatto obbligo di sistemare a verde o di pavimentare secondo i criteri e le modalità indicate precedentemente, le aree che risalteranno scoperte a seguito di demolizioni di edifici esistenti. In tutte le pertinenze scoperte sono vietate le costruzioni fuori terra; è altresì vietato il frazionamento interno con alcun tipo di divisorio fisso.

**31.5.4. Facciate da conservare:** s'individua la necessità di conservare correttamente le fac-

ciate, genericamente prospicienti gli spazi pubblici, di alcuni edifici sui quali sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia. Nello specifico dovranno quindi essere conservati e valorizzati sia l'impianto architettonico che gli elementi compositivi dei fronti cui si fa riferimento, con divieto di loro modifica, salvo che l'intervento modificativo eventualmente proposto ne consenta obiettivi e reali miglioramenti estetici.

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

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

**31.5.7. Recupero dei sottotetti ai fini abitativi:** gli interventi di cui al Capo I del Titolo IV della LR 12/05 sono realizzabili alla condizione che non venga alterato il solido planivolumetrico dell'edificio di riferimento. È quindi espressamente esclusa la possibilità di modificare:

- la quota d'imposta di gronda (incastro tra la muratura perimetrale ed i travetti);
- la pendenza delle falde;
- la quota esterna del colmo.

È ammessa la modifica della geometria della copertura solo nel caso di:

- edifici isolati sui quattro lati, relativamente ai quali si applicano le norme di cui al Titolo IV Capo I (recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti) della LR 12/05;
- edifici inseriti all'interno di una cortina edilizia stradale - fra due altri edifici o di testata - che abbiano la copertura più bassa di quelli (o quello) adiacenti; nel caso specifico la copertura potrà essere modificata adeguandola (per imposta di gronda, pendenza delle falde ed altezza del colmo) a quella dell'edificio aderente più alto, alla condizione che l'intervento consenta il recupero ai fini abitativi del sottotetto esistente, nel rispetto dei parametri di cui all'art. 63.6 della LR 12/05.

Il piano aggiuntivamente ricavato per il recupero ai fini abitativi del sottotetto è escluso dal computo dell'altezza di zona.

L'aeroilluminazione dei locali ricavati, che comunque non deve essere inferiore a 1/10, può essere assicurata mediante formazione di aperture nel numero minimo indi-

spensabile, poste di preferenza nelle falde interne dei tetti e possibilmente con l'inserimento del tradizionale abbaino.

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

I progetti di cui al presente comma sono sottoposti al giudizio della Commissione del paesaggio.

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

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

È vietato chiudere passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici, o cortili comuni, od altri spazi di pertinenza. Particolare cautela dovrà porsi nell'autorizzare la formazione sui fronti strada di ampie aperture al piano terra finalizzate alla creazione di luci per attività artigianali di servizio, commerciali e direzionali. Negli interventi, ad eccezione di quelli di ordinaria manutenzione, i materiali per le parti esterne dell'edificio devono essere di tipo tradizionale. Pertanto:

- per le coperture si prescrive l'uso dell'ardesia a lastre o della cementegola di colore grigio-nero; le stesse dovranno essere inclinate, con pendenza non inferiore al 35% e non superiore al 45%;
- per i rivestimenti esterni si prescrive l'uso dell'intonaco civile o della pietra a vista, con possibilità di parziali inserimenti di legno trattato naturale;
- per i canali di gronda e dei pluviali l'uso del rame o della lamiera preverniciata;
- per le cornici e le piane delle finestre, delle porte esterne e delle vetrine è vietato l'uso di pietra lucidata, di marmo e di qualsiasi altro materiale riflettente;
- per i parapetti dei balconi dovranno essere utilizzate barriere in legno o ferro;
- per le insegne dei negozi è vietato l'uso di strutture a bandiera ed è dato obbligo di conservare quelle esistenti, se pregevoli;
- per gli infissi esterni si indica prioritariamente l'uso di serramenti in legno con persiane o scuri; sarà ammesso l'utilizzo di materiali diversi dal legno, con esclusione degli interventi di restauro e risanamento conservativo, previa campionatura ad approvazione della stessa da parte della Commissione del paesaggio, se competente.

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

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

**31.5.10. Edifici a destinazione turistico-ricettiva:** gli edifici a totale destinazione turistico-ricettiva (alberghi, case vacanze, ostelli, ...) inclusi in zone A1 possono essere ampliati o sopralzati alle seguenti condizioni:

- la SLP aggiuntiva non può eccedere i mq 200;
- l'altezza del fabbricato esistente può essere incrementata fino ad un massimo di m 1,50, al colmo del tetto, ferma restando la possibilità di modifica della quota d'imposta e della pendenza della copertura;
- devono essere rispettate le norme sulle distanze dettate dal Codice Civile;
- deve essere sottoscritto, prima del rilascio del pertinente Provvedimento abilitativo, specifico Atto d'obbligo, che impegni la Proprietà a mantenere la destinazione turistico-ricettiva dell'intero immobile per un periodo non inferiore a 10 anni decorrenti dall'agibilità dell'intervento in narrativa.

## **Art. 32 - Edifici sparsi di pregio ambientale - A2**

**32.1.** Si tratta di edifici sparsi, esterni ai nuclei abitati, risultanti esistenti dalla cartografia IGM 1889 (prima levata) e dotati di significativo valore storico-ambientale.

**32.2. Destinazioni d'uso:** valgono i disposti dell'art. 30.2.

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

**32.4. Interventi ammessi:** sugli edifici o complessi qui individuati sono ammessi gli interventi di "ristrutturazione conservativa" definiti al precedente art. 31.4.3, che s'intende qui richiamato integralmente. Tali interventi sono effettuati senza modifiche alla superficie coperta (SC), al volume (V) ed all'altezza massima (H) degli edifici, quali risultano da specifico rilievo dello stato di fatto, da allegare alla richiesta di Provvedimento abilita-

tivo.

- 32.5. Altre indicazioni d'intervento: la Commissione del paesaggio, se competente, potrà fornire indicazioni e prescrizioni per il miglioramento qualitativo dei progetti presentati.

### **Art. 33 - Ambiti residenziali ad impianto urbanistico consolidato - B1**

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

- 33.2. Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 30.2.

- 33.3. Modalità attuative: intervento edilizio diretto. È obbligatorio il Provvedimento abilitativo convenzionato, o il Piano attuativo, per interventi su ambiti, liberi o liberabili, di superficie fondiaria superiore a mq 5.000.

- 33.4. Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05. È ammesso l'utilizzo per nuova edificazione di lotti liberi, come definiti dal successivo comma 33.6, nel rispetto degli indici sottoriportati. È ammesso altresì il completamento dei lotti solo parzialmente utilizzati, fino alla concorrenza massima degli indici edificatori di zona.

- 33.5. Indici edificatori:

- $U_f = 0,35 \text{ mq/mq}$
- $P = n. 2$  negli Ambiti contrassegnati con il cartiglio "B1 a"
- $P = n. 3$  negli Ambiti contrassegnati con il cartiglio "B1 b"
- $R_c = 30\%$
- Distanze = vedi art. 4

Sono esclusi dal computo edificatorio di zona gli ascensori realizzati esternamente al perimetro del fabbricato di riferimento. Tali manufatti dovranno comunque rispettare le altezze massime di zona ed essere conformi alla normativa in tema di superamento delle barriere architettoniche; dovranno inoltre ben armonizzarsi sia con il contesto in cui s'inseriscono, sia con l'impianto architettonico del fabbricato medesimo. Ai fini del rispetto delle distanze si richiama l'art. 4 delle presenti NTA, fatto salvo quanto previsto dall'art. 103 della LR 12/05.

- 33.6. Lotti liberi: sono tali, e quindi utilizzabili ad ogni effetto per interventi di nuova edificazione, quelli catastalmente individuati da mappale autonomo, totalmente ineditati fuori ed entro terra, di proprietà del proponente l'istanza d'edificazione, purchè non risultino frazionati dopo la data di adozione del PGT, nè dalla proprietà dello stesso, se

già edificata, nè da altre proprietà contigue anche non edificate.

- 33.7.** Compensazione urbanistica: gli interventi di nuova edificazione su lotti liberi, o liberati, sono soggetti - per la quota d'area di relativa pertinenza - all'onere della compensazione urbanistica definito al precedente art. 18.
- 33.8.** Prescrizioni specifiche: all'interno dell'area individuata con il cartiglio "B1a/72bis" sulla tav. 3.1 di Disciplina di Piano è ammessa la realizzazione di parcheggi privati e di attrezzature private per il gioco e lo svago, purchè non comportino volumi fuori terra. Le nuove strutture, ancorchè parzialmente ricadenti in fascia di rispetto stradale, dovranno rispettare dal ciglio della strada stessa una distanza minima di m 10.
- 33.9.** Recupero dei sottotetti ai fini abitativi: gli interventi di cui al Capo I del Titolo IV della LR 12/05 sono realizzabili in deroga al numero di piani determinato al precedente comma 5, fermo restando che con il recupero del sottotetto potrà essere realizzato un solo piano aggiuntivo rispetto al numero dei piani abitabili/agibili esistente.

#### **Art. 34 - Verde privato - B2**

- 34.1.** Sono individuate come verde privato le aree che, per la specifica posizione di frangia all'edificato, svolgono un'azione di valorizzazione e tutela paesaggistica ed ambientale e devono quindi essere mantenute nella situazione esistente.
- 34.2.** Le aree a verde privato sono inedificabili e possono essere computate a scopo edificatorio solo nel caso in cui sulle tavole di Piano il relativo simbolo grafico sia sovrapposto alla specifica campitura di un'area edificabile.  
Nell'ambito delle stesse sono realizzabili le opere necessarie alla formazione delle attrezzature/strutture di servizio agli edifici ed alla formazione di giardini ed alberature di qualificazione paesaggistica e mitigazione ambientale.
- 34.3.** Sugli eventuali edifici esistenti sono ammessi:
- con intervento edilizio diretto, le opere di cui ai commi a) - b) - c) - d) dell'art. 27.1 della LR 12/05;
  - le destinazioni d'uso di cui all'art. 5 delle presenti NTA.

#### **Art. 35 - Ambiti residenziali di completamento - B3**

- 35.1.** Comprendono lotti prevalentemente liberi, posti all'interno degli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione prevalentemente residenziale.
- 35.2.** Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 30.2.

- 35.3. Modalità attuative: intervento edilizio diretto.
- 35.4. Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05.
- 35.5. Indici edificatori  
Uf = 0,30 mq/mq  
→ P = n. 2  
→ Rc = 30%  
→ Distanze = vedi art. 4  
→ Prescrizioni specifiche = nel lotto sito in località Serta, contraddistinto con il cartiglio "B3/11", l'altezza degli edifici è limitata ad un piano agibile.
- 35.6. Compensazione urbanistica: tutti gli interventi di nuova edificazione sono soggetti al regime della compensazione urbanistica definito al precedente art. 18.

#### **Art. 36 - Ambiti residenziali di completamento soggetti a pianificazione attuativa - B4**

- 36.1. Comprendono lotti liberi, posti all'interno degli ambiti consolidati, che risultano stralciati da Piani attuativi già previsti dalla Variante generale al PRG previgente.
- 36.2. Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 30.2.
- 36.3. Modalità attuative: Provvedimento abilitativo convenzionato; Piano attuativo.
- 36.4. Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05.
- 36.5. Indici edificatori  
→ Uf = 0,35 mq/mq  
→ P = n. 2 per l'Ambito contraddistinto con il cartiglio "B4/1"  
→ P = n. 3 per tutti gli altri Ambiti  
→ Rc = 30%  
→ Distanze = vedi art. 4.
- 36.6. Compensazione urbanistica: tutti gli interventi di nuova edificazione sono soggetti al regime della compensazione urbanistica definito al precedente art. 18.
- 36.7. Prescrizioni specifiche: all'operazione urbanistica contraddistinta sulla Tavola di disciplina con il cartiglio B4/4 è assegnata un'edificabilità massima pari a mq 710 di SLP, fermi restando gli altri indici edificatori individuati al precedente punto 36.5. L'intervento è soggetto:  
→ al rilascio di Permesso di costruire convenzionato, a termine del precedente art. 15;  
→ alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, nonché - previo collaudo delle opere realizzate - alla cessione gratuita al Comune delle relative aree; il tutto

secondo quanto previsto dalla Convenzione urbanistica stipulata dal notaio Franco Schiantarelli il 12 aprile 2001 - rep 90357/13549. L'adempimento di quanto qui descritto è preliminare al rilascio del PdC o, qualora l'intervento edificatorio venga previsto in più lotti, al rilascio del primo dei PdC di competenza.

### **Art. 37 - Ambiti residenziali di riconversione funzionale - B5**

- 37.1.** Sono riferite alle zone connotate da situazioni funzionali non compatibili con l'ambito residenziale in cui sono collocate o caratterizzate da livelli di degrado che ne impongono una riqualificazione urbanistica complessiva.
- 37.2.** Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 30.2.
- 37.3.** Modalità attuative: Piano attuativo.
- 37.4.** Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05. Fermo restando che il Piano attuativo potrà proporre il mantenimento di edifici esistenti caratterizzati da elementi di qualità architettonica o tipologica, in regime transitorio sono ammessi sugli edifici esistenti esclusivamente gli interventi di cui alle lettere a), b) dell'art. 27.1 della LR 12/05.
- 37.5.** Indici edificatori
- $U_t = 0,70 \text{ mq/mq}$
  - $P = n. 3$
  - $R_c = 30\%$
  - Distanze = vedi art. 4.
- 37.6.** Compensazione urbanistica: tutti gli interventi di nuova edificazione sono soggetti al regime della compensazione urbanistica definito al precedente art. 18.
- 37.7.** La trasformazione urbanistica dell'ambito contrassegnato sulla tavola della disciplina di Piano con il cartiglio "B5/2" dovrà avvenire mediante recepimento delle previsioni pianificatorie dimensionali, normative e convenzionali deliberate dal Consiglio comunale con DCC n. 21 del 18 aprile 2009 - ancorchè divenuta inefficace - relativamente al PII denominato "Prati Paradiso". L'operazione stessa non è soggetta alla compensazione urbanistica di cui al precedente art. 18.

### **Art. 38 - Ambiti residenziali soggetti a pianificazione attuativa in corso - B6**

- 38.1.** Sono individuati gli ambiti assoggettati a Piano attuativo in itinere o vigente.
- 38.2.** Modalità attuative: sono confermate le previsioni e le prescrizioni dei Piani attuativi, fino alla scadenza della relativa convenzione urbanistica sottoscritta. Modifiche alle



destinazioni d'uso di PA sono consentite nel rispetto dell'art. 6; nel caso le nuove destinazioni comportino un maggior carico urbanistico, dovranno essere individuati i maggiori servizi indotti, dimensionati nel rispetto di quanto previsto in merito dal Piano dei servizi. Qualora sia dimostrata l'impossibilità del relativo reperimento, si potrà procedere alla relativa monetizzazione.

- 38.3.** Alla scadenza della validità legale dei Piani attuativi in corso devono essere verificate le seguenti casistiche:
- a) nel caso di completa esecuzione degli obblighi e degli impegni di convenzione in tema di realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione e di cessione delle aree, i lotti eventualmente non utilizzati potranno essere edificati per intervento edilizio diretto, previa corresponsione dei contributi di costruzione dovuti a termine di legge;
  - b) nel caso di non completa esecuzione degli obblighi e degli impegni assunti, dovrà essere sottoscritta una nuova convenzione per il completamento della parte non ultimata; sono esentati dall'assunzione dei nuovi obblighi, e pertanto esclusi dal nuovo convenzionamento, i proprietari che abbiano ottemperato integralmente a quanto di pertinenza.
- 38.4.** Tutti gli interventi da eseguire in base ad entrambi i casi previsti dal precedente punto 38.3 dovranno rispettare i parametri e gli indici edificatori previsti dal Piano attuativo previgente.

### **Art. 39 - Ambiti a prevalente destinazione turistico-ricettiva: disposizioni generali**

- 39.1.** Le zone che sulla base delle analisi preliminari e delle previsioni progettuali del Piano delle Regole di PGT risultano classificate o classificabili turistico-ricettive sono articolate in:
- ad impianto urbanistico consolidato - B7;
  - a pianificazione attuativa in corso - B8;
  - area destinata alla realizzazione della nuova Scuola sci - B9.
- 39.2.** Destinazioni d'uso: in tutti i predetti ambiti la destinazione funzionale, sia principale che complementare, è quella turistico-ricettiva (TR) o, in alternativa e secondo le prescrizioni di cui agli articoli che seguono, quella residenziale (R). È ammesso prevedere quote di artigianato di servizio (AS), terziario direzionale (T) e terziario commerciale (C) nel limite del 30% della SLP esistente od autorizzata. Non sono ammesse le destinazioni industriale o artigianale (P), agricola (A) ed attrezzature per campeggio (AC). In caso di Piani attuativi, ovvero in caso di convenzione trascritta a favore del Comune fra proprietari di lotti contigui, potrà essere prevista la concentrazione delle destinazioni

ammissibili in uno o più lotti edificabili, anche promiscuamente con la destinazione residenziale.

- 39.3.** Parcheeggi privati: ai sensi dell'art. 41 sexties della legge 17 agosto 1942 n. 1150, nelle nuove costruzioni, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq/10 mc; rientrano nella superficie da individuare gli spazi di manovra.
- 39.4.** Prevenzione rischio Radon: nella realizzazione degli interventi, con esclusione delle manutenzioni ordinaria e straordinaria, dovranno essere messe in atto tutte le precauzioni necessarie ad eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione dei fruitori degli interventi stessi al Radon, secondo le prescrizioni dettate nel merito dall'Asl. Si richiamano al riguardo le "Linee guida tecniche" approvate dalla Regione Lombardia con DDG n. 12678 del 21 dicembre 2011.
- 39.5.** Impatto acustico e requisiti acustici passivi degli edifici: tutti gli interventi edilizi, fatte salve le eventuali esclusioni di legge, dovranno essere supportati da una relazione d'Impatto acustico e/o dalla verifica preliminare dei Requisiti acustici passivi degli edifici, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia. Tale documentazione dovrà essere redatta da un Tecnico competente in Acustica ambientale - iscritto negli appositi Elenchi regionali - con le modalità ed i criteri prescritti dalla legislazione in materia.

#### **Art. 40 - Ambiti a prevalente destinazione turistico-ricettiva ad impianto urbanistico consolidato - B7**

- 40.1.** Comprendono gli ambiti consolidati di epoca recente, a edificazione prevalentemente turistico-ricettiva, come risultanti dalle analisi effettuate sulla situazione allo stato di fatto del territorio comunale.
- 40.2.** Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 392.
- 40.3.** Modalità attuative: intervento edilizio diretto.
- 40.4.** Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05. È ammesso l'utilizzo per una nuova edificazione dei lotti liberi, come definiti al successivo comma 40.6, nel rispetto degli indici edificatori sottoriportati. È ammesso altresì il completamento dei lotti solo parzialmente utilizzati, fino alla concorrenza massima degli indici edificatori di zona. Per gli edifici a destinazione alberghiera insistenti su lotti saturi è ammesso un ampliamento, non ripetibile, nella misura massima del 15% del volume esistente. L'intervento può avvenire anche in sopralzo - parziale o totale - di un piano dell'edificio esistente; il

sopralzo - in deroga all'indice di zona - è soggetto al rispetto delle distanze dai soli edifici esistenti al contorno del lotto e può essere realizzato in deroga rispetto alle distanze dai confini e dalle strade. L'intervento è inoltre subordinato alla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo stipulato a spese dell'attuatore e registrato e trascritto a favore del Comune nel quale l'attuatore stesso s'impegna a mantenere la destinazione alberghiera per almeno 10 anni decorrenti dall'agibilità dell'intervento medesimo,

**40.5.** Indici edificatori:

- $U_f = 0,80 \text{ mq/mq}$
- $P = n. 3$
- $R_c = 30\%$
- Distanze = vedi art. 4.

**40.6.** Lotti liberi: sono tali, e quindi utilizzabili ad ogni effetto per interventi di nuova edificazione, quelli catastalmente individuati da mappale autonomo, totalmente inediticati fuori ed entro terra, di proprietà del proponente l'istanza d'edificazione, purchè non risultino frazionati dopo la data di adozione de PGT, nè dalla proprietà dello stesso, se già edificata, nè da altre proprietà contigue anche non edificate.

**40.7.** Nuova edificazione a scopo residenziale: nel caso d'intervento di nuova edificazione a scopo residenziale su lotto libero, o liberato, si applicano gli indici edificatori previsti per la zona residenziale "B3", nonchè il connesso regime di compensazione urbanistica.

## **Art. 41 - Ambiti turistico-ricettivi assoggettati a pianificazione attuativa in corso - B8**

- 41.1.** Sono individuati gli ambiti assoggettati a Piano attuativo in itinere o vigente.
- 41.2.** Modalità attuative: sono confermate le previsioni e le prescrizioni dei Piani attuativi, fino alla scadenza della relativa convenzione urbanistica sottoscritta. Modifiche alle destinazioni d'uso di PA sono consentite nel rispetto dell'art. 6; nel caso le nuove destinazioni comportino un maggior carico urbanistico, dovranno essere individuati i maggiori standards indotti, dimensionati nel rispetto di quanto previsto in merito dal Piano dei Servizi. Qualora sia dimostrata l'impossibilità del reperimento, si potrà procedere alla relativa monetizzazione.
- 41.3.** Alla scadenza della validità legale dei Piani attuativi in corso devono essere verificate le seguenti casistiche:
- a) nel caso di completa esecuzione degli obblighi e degli impegni di convenzione in tema di realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione e di cessione delle aree, i lotti eventualmente non utilizzati potranno essere edificati per inter-

vento edilizio diretto, previa corresponsione dei contributi di costruzione dovuti a termine di legge;

- b) nel caso di non completa esecuzione degli obblighi e degli impegni assunti, dovrà essere sottoscritta una nuova convenzione per il completamento della parte non ultimata; sono esentati dall'assunzione dei nuovi obblighi, e pertanto esclusi dal nuovo convenzionamento, i proprietari che abbiano ottemperato integralmente a quanto di pertinenza.

**41.4.** Tutti gli interventi da eseguire in base ad entrambi i casi previsti dal precedente punto 41.3 dovranno rispettare i parametri e gli indici edificatori previsti dal Piano attuativo previgente.

#### **Art. 41bis - Area destinata alla realizzazione della nuova Scuola sci - B9**

**41bis.1.** È individuata, in località Prati Paradiso, specifica area da destinare alla realizzazione della nuova Scuola sci.

**41bis.2.** Destinazioni d'uso: ferma restando al destinazione specifica principale per Scuola sci, sono ammesse - fino ad un massimo del 30% della SLP realizzata - destinazioni turistico-ricettive (TR) di cui all'art. 5.3.6 delle presenti Norme.

**41bis.3.** Modalità attuative: Provvedimento abilitativo convenzionato.

**41bis.4.** Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05.

**41bis.5.** Indici edificatori

- $U_f = 0,35 \text{ mq/mq}$
- $P = n. 1$
- $R_c = 35\%$
- Distanze = vedi art. 4.

**41bis.6.** Compensazione urbanistica: contestualmente alla costruzione della Scuola sci deve essere realizzato, a cura e spese del promotore dell'intervento, il parcheggio pubblico individuato su via Paradiso, a confine nord con il lotto edificabile.

#### **Art. 42 - Ambiti a prevalente destinazione produttiva: disposizioni generali**

**42.1.** Gli ambiti che sulla base delle analisi preliminari e delle previsioni progettuali di PGT risultano classificabili come produttivi sono ripartite in:

- ad impianto urbanistico consolidato - D1;
- di completamento - D2;

- di completamento soggetti a pianificazione attuativa - D3;
- assoggettati a pianificazione attuativa in corso - D4;
- aree per il deposito all'aperto di materiali - D5.

- 42.2. Destinazioni d'uso:** in tutti i predetti Ambiti la funzione, sia principale che complementare, è quella industriale o artigianale (P). Non sono ammesse le destinazioni residenziali (R), salvo che per la quota definita destinazione complementare (che potrà essere realizzata solo contestualmente o successivamente alla destinazione principale), agricola (A), attrezzature per campeggio (AC). Sono ammesse quote delle destinazioni terziario-direzionali (T) e terziario-commerciali (C), fino al limite del 30% della SLP esistente od autorizzata. Nel caso le nuove destinazioni comportino un maggior carico urbanistico, dovranno essere individuati i maggiori servizi indotti, dimensionati nel rispetto di quanto previsto in merito al Piano dei Servizi. Qualora sia dimostrata l'impossibilità del reperimento, si potrà procedere alla relativa monetizzazione.
- 42.3. Parcheggi privati:** ai sensi dell'art. 41 sexties della legge 17 agosto 1942 n. 1150, nelle nuove costruzioni, ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati spazi per parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq/10 mc; rientrano nella superficie da individuare gli spazi di manovra. Ai soli fini della dotazione presente, il volume da computare è definito moltiplicando per 3 la superficie lorda di pavimento complessiva dell'intervento.
- 42.4. Prevenzione rischio Radon:** nella realizzazione degli interventi, con esclusione delle manutenzioni ordinaria e straordinaria, dovranno essere messe in atto tutte le precauzioni necessarie ad eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione dei fruitori degli interventi stessi al Radon, secondo le prescrizioni dettate nel merito dall'Asl. Si richiamano al riguardo le "Linee guida tecniche" approvate dalla Regione Lombardia con DDG n. 12678 del 21 dicembre 2011.
- 42.5. Impatto acustico e requisiti acustici passivi degli edifici:** tutti gli interventi edilizi, fatte salve le eventuali esclusioni di legge, dovranno essere supportati da una relazione d'Impatto acustico e/o dalla verifica preliminare dei Requisiti acustici passivi degli edifici, secondo quanto previsto dalla legislazione vigente in materia. Tale documentazione dovrà essere redatta da un Tecnico competente in Acustica ambientale - iscritto negli appositi Elenchi regionali - con le modalità ed i criteri prescritti dalla legislazione in materia.
- 42.6. Mitigazione ambientale:** tutti gli interventi di ristrutturazione integrale, ampliamento o nuova edificazione di cui agli Ambiti a prevalente destinazione produttiva dovranno prevedere un'adeguata mitigazione ambientale, mediante piantumazione di idonee barriere vegetazionali al contorno degli insediamenti.

A tale scopo la richiesta di Provvedimento abilitativo dovrà essere corredata da specifico progetto tecnico, redatto da professionista abilitato, che dia conto degli interventi arborei da realizzare, nonché delle successive integrazioni o manutenzioni periodiche da effettuare.

- 42.7.** Bonifica dei terreni: in caso d'interventi di riqualificazione di aree dismesse e di cambio di destinazione d'uso, si dovrà provvedere all'esecuzione di indagini volte alla verifica di un'eventuale contaminazione dei terreni o della presenza di rifiuti od altre passività ambientali. Ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno d'interventi di bonifica.

La realizzazione di nuovi interventi edilizi è subordinata all'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica.

### **Art. 43 - Ambiti produttivi ad impianto urbanistico consolidato - D1**

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

- 43.2.** Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 42.2.

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

- 43.4.** Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05. È ammesso l'utilizzo per nuova edificazione di lotti liberi, come definito al successivo comma 43.6, nel rispetto dei sottoriportati indici edificatori. È ammesso altresì il completamento dei lotti solo parzialmente utilizzati, fino alla concorrenza massima degli indici edificatori di zona.

Gli Ambiti individuati con i cartigli "D1/1" e "D1/6" sulla Tavola di disciplina sono inedificabili e non computabili a scopo edificatorio. Gli stessi potranno essere utilizzati esclusivamente come depositi all'aperto di materiale; tali aree dovranno essere opportunamente recintate, nonché mascherate con alberature d'alto fusto, al fine della mitigazione ambientale dei siti.

All'interno dell'Ambito individuato con il cartiglio D1/1 può essere realizzata un'attrezzatura per la distribuzione di carburanti per uso autotrazione, e delle attrezzature assimilabili (autolavaggio, chiosco di servizio, ...), nel rispetto delle disposizioni dettate dal DLgs 11 febbraio 1998 n. 32 e successive modifiche ed integrazioni. I relativi parametri edificatori sono preliminarmente proposti dal Promotore dell'intervento all'approvazione della Giunta municipale, che si esprime con apposito deliberato, ferme restando le procedure di legge per il successivo rilascio del Provvedimento abilitativo

all'edificazione.

**43.5. Indici edificatori:**

- $U_f = 0,75 \text{ mq/mq}$
- $H = 8,50 \text{ m}$ , esclusi silos, impianti tecnologici, ...
- $R_c = 50\%$
- Distanze = vedi art. 4.

I complessi produttivi esistenti, ancorchè abbiano saturato le possibilità edificatorie determinate in base agli indici soprariportati, potranno essere ampliati - una tantum - fino ad un massimo del 15% della consistenza edilizia risultante dallo stato di fatto, e ciò sia in termini di Superficie coperta (R) che di Superficie lorda di pavimento (SLP). Gli interventi stessi dovranno in ogni caso rispettare i parametri relativi all'Altezza massima (H) ed alle Distanze stabilite all'art. 4 delle presenti NTA, nonchè le prescrizioni in tema di mitigazione ambientale dettate dal precedente art. 42.6.

**43.6. Lotti liberi:** sono tali, e quindi utilizzabili ad ogni effetto per interventi di nuova edificazione, quelli catastalmente individuati da mappale autonomo, totalmente inediticati fuori ed entro terra, di proprietà del proponente l'istanza d'edificazione, purchè non risultino frazionati dopo la data di adozione del PGT, nè dalla proprietà dello stesso, se già edificata, nè da altre proprietà contigue anche non edificate.

**43.7. Compensazione urbanistica:** tutti gli interventi di nuova edificazione su lotti liberi, o liberati, per la quota d'area di relativa pertinenza, sono soggetti al regime della compensazione urbanistica definito al precedente art. 18.

## **Art. 44 - Ambiti produttivi di completamento - D2**

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

**44.2. Destinazioni d'uso:** valgono i disposti dell'art. 42.2.

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

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

**44.5. Indici edificatori:**

- $U_f = 0,75 \text{ mq/mq}$
- $H = 8,50 \text{ m}$ , esclusi silos, impianti tecnologici, ...
- $R_c = 50\%$
- Distanze = vedi art. 4.

**44.6. Compensazione urbanistica:** tutti gli interventi di nuova edificazione sono soggetti al

regime della compensazione urbanistica definito al precedente art. 18.

#### **Art. 45 - Ambiti produttivi di completamento soggetti a pianificazione attuativa - D3**

- 45.1. Comprendono lotti liberi, posti all'interno degli ambiti consolidati, che risultano stralciati da Piani attuativi già previsti dalla Variante generale al PRG previgente.
- 45.2. Destinazioni d'uso: valgono i disposti dell'art. 42.2.
- 45.3. Modalità attuative: Provvedimento abilitativo convenzionato; Piano attuativo.
- 45.4. Interventi ammessi: sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 27.1 della LR 12/05.
- 45.5. Indici edificatori
- $U_f = 0,75 \text{ mq/mq}$
  - $H = 8,50 \text{ m}$ , esclusi silos, impianti tecnologici, ...
  - $R_c = 50\%$
  - Distanze = vedi art. 4.
- 45.6. Compensazione urbanistica: tutti gli interventi di nuova edificazione sono soggetti al regime della compensazione urbanistica definito al precedente art. 18.

#### **Art. 46 - Ambiti produttivi assoggettati a pianificazione attuativa in corso - D4**

- 46.1. Sono individuati gli ambiti assoggettati a Piano attuativo in itinere o vigente.
- 46.2. Modalità attuative e destinazioni d'uso: sono confermate le previsioni e le prescrizioni dei Piani attuativi, fino alla scadenza della convenzione urbanistica sottoscritta. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso, fino ad un massimo del 30% della SLP esistente o di progetto, tra la destinazione industriale o artigianale (P) e le destinazioni terziario-direzionali (T) e terziario-commerciali (C). Nel caso le nuove destinazioni comportino un maggior carico urbanistico, dovranno essere individuati i maggiori standards urbanistici indotti, dimensionati nel rispetto di quanto previsto in merito dal Piano dei Servizi. Qualora sia dimostrata l'impossibilità del reperimento, si potrà procedere alla relativa monetizzazione.
- 46.3. Alla scadenza della validità legale dei Piani attuativi in corso devono essere verificate le seguenti casistiche:
- a) nel caso di completa esecuzione degli obblighi e degli impegni di convenzione, in tema di realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione e di cessione delle aree, i lotti eventualmente non utilizzati potranno essere edificati per intervento edilizio diretto, previa corresponsione dei contributi di costruzione dovuti a



termine di legge;

- b) nel caso di non completa esecuzione degli obblighi e degli impegni assunti, dovrà essere sottoscritta una nuova convenzione per il completamento della parte non ultimata; sono esentati dall'assunzione dei nuovi obblighi, e pertanto esclusi dal nuovo convenzionamento, i proprietari che abbiano ottemperato integralmente a quanto di pertinenza.

**46.4.** Tutti gli interventi da eseguire in base ad entrambi i casi previsti dal precedente punto 46.3 dovranno rispettare i parametri e gli indici edificatori previsti dal Piano attuativo previgente.

#### **Art. 46bis - Aree per il deposito all'aperto di materiali - D5**

**46bis.1.** Sono individuate con apposito contrassegno di zona le aree destinate - o da destinare - a deposito di materiali inerti (con divieto assoluto d'inerti provenienti da demolizioni) e legnosi.

**46bis.2.** Il materiale depositato non dovrà in ogni caso superare un solido teorico il cui sedime in pianta non sia superiore al 50% della superficie classificata allo scopo e la cui altezza non ecceda i m 4,00.

**46bis.3.** L'utilizzo delle aree è soggetto al rilascio di specifico Provvedimento abilitativo, la cui validità non può essere superiore a tre anni, ancorchè di volta in volta rinnovabili. Il rilascio del Provvedimento è condizionato all'acquisizione di tutti i pareri sovraordinati previsti dalle leggi e dai regolamenti in vigore, nonché da eventuali norme specifiche di PGT.

**46bis.4.** Le autorizzazioni già rilasciate, ancorchè riguardanti aree non confermate dal PdR del PGT come zone "D5", decadono decorsi cinque anni dalla data di entrata in vigore della Variante 1 al PGT. Per il prosieguo dell'attività occorre ottenere un nuovo Provvedimento abilitativo. Non possono essere rinnovate le autorizzazioni rilasciate che riguardino aree non previste dal PGT.

Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, entro due mesi dall'entrata in vigore del PGT, provvede a verificare le autorizzazioni rilasciate ed a notificare ai titolari od aventi causa l'entrata in vigore delle presenti norme.

Qualora in sede di verifica dovessero essere riscontrate irregolarità o inadempienze sulle prescrizioni date in sede di autorizzazione, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico è tenuto - con provvedimento notificato - a comunicare agli interessati la necessità di adeguarsi nel merito entro e non oltre i tre mesi successivi, pena la decadenza dell'autorizzazione stessa.

Nei tre mesi successivi all'intervenuta decadenza dell'autorizzazione, il titolare o l'avente causa a qualsiasi titolo è tenuto al ripristino dei luoghi nello stato antecedente all'utilizzo degli stessi come deposito. Il Comune, in caso d'inadempienza, può sostituirsi nell'intervento di ripristino, recuperando le spese sostenute a termine di legge.

L'avvenuto ripristino è certificato con apposito verbale redatto dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico.

A ripristino avvenuto le aree vengono urbanisticamente equiparate - fatte salve diverse destinazioni già previste dal PGT - alle "aree prevalentemente destinate all'agricoltura" e conseguentemente assoggettate alle prescrizioni di cui all'art. 26 delle presenti Norme.

**46bis.5.** I titolari dei nuovi Provvedimenti abilitativi discendenti dal presente articolo sono tenuti a depositare congrua fidejussione, a garanzia dell'esecuzione delle opere di mitigazione e del ripristino finale.

La fidejussione sarà svincolata solo a seguito del rilascio del certificato di cui al precedente comma 46bis.4.

**46bis.6.** Le aree di cui al presente articolo, qualora dimesse, devono essere ripristinate nello stato antecedente all'utilizzo a cura e spese del proprietario.

**46bis.7.** Fermo restando quanto previsto al precedente art. 42.6, si dà atto che il Regolamento edilizio, da redigere nei termini di cui all'art. 50, potrà procedere a specificare quali siano gli interventi di mitigazione ambientale da attuare ai fini della compatibilità delle presenti aree con il contesto.

**46bis.8.** Sugli edifici esistenti all'interno delle aree per deposito all'aperto sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a) - b) - c) - d) dell'art. 27.1 della LR 12/05.

## PARTE QUARTA: NORME TRANSITORIE E FINALI

### Art. 47 - Deroghe

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

### Art. 48 - Validità delle prescrizioni urbanistiche e rinvio ad altre norme

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

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

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

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

### Art. 49 - Misure di salvaguardia

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

### Art. 50 - Regolamento edilizio

50.1. All'atto di entrata in vigore delle misure di salvaguardia, le norme del Regolamento edilizio vigente saranno subordinate alle presenti NTA.

In caso di contrasto le presenti Norme del Piano delle Regole prevalgono su quelle del Regolamento edilizio.

50.2. Entro sei mesi dall'approvazione definitiva del PGT dovrà essere redatto un nuovo Regolamento edilizio che armonizzi le diverse norme ed elimini le eventuali posizioni di contrasto. In sede di stesura dovranno essere previsti, oltre a quanto delineato dai precedenti artt. 9 e 10, appositi prescrizioni, direttive, indirizzi, al fine di promuovere efficacemente:

→ l'uso, nella realizzazione o nel recupero di edifici e manufatti, di materiali di fini-

tura esterna correttamente correlati alla tradizione locale ed al contesto ambientale;

- il Piano del colore dei fabbricati;
- la sostenibilità e l'efficienza energetica degli edifici;
- la qualità delle realizzazioni edilizie.

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

### **Art. 51 - Decadenza dei Provvedimenti abilitativi**

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