

Comune di
Vilminore di Scalve



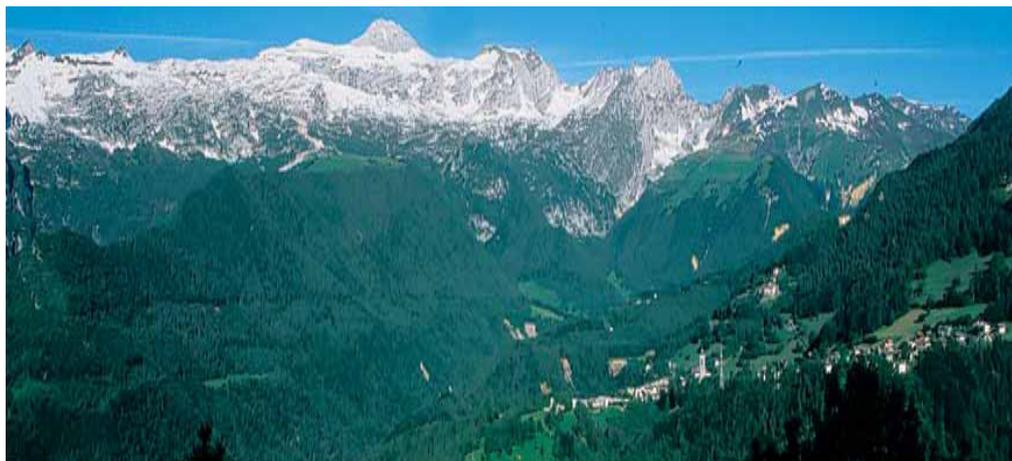
Provincia di Bergamo

Piano di Governo del Territorio

Piano delle Regole

Norme Tecniche di Attuazione

Testo coordinato



VARIANTE 1 PGT

Il Sindaco
Dr Guido GIUDICI

Il Responsabile UTC
Geom. Grazioso PEDERSOLI

redazione

STUDIO ASSOCIATO FUGAZZA

Milano - via Catalani 44

dr arch ing Angelo Fugazza
dr arch Matteo Fugazza - dr arch Paolo Fugazza
dr arch Venusta Cortesi

Data:
sett. 2013
apr 2014

PGT

Adottato con deliberazione CC n° 18 del 28 luglio 2010
Approvato con deliberazione CC n° 34 del 18 dicembre 2010
Pubblicato sul BURL SI n° 14 del 06 aprile 2011

PROGETTO IN VARIANTE SUAP ex art 5 DPR 447/98

Approvato con deliberazione CC n° 31 del 27 agosto 2011
Pubblicato sul BURL SI n° 43 del 26 ottobre 2011

VAR n° 1

Adottato con deliberazione CC n° 25 del 10 ottobre 2014
Approvato con deliberazione CC n° 08 del 17 aprile 2014
Pubblicato sul BURL SI n° __ del _____

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Natura e applicazione del Piano delle Regole

- 1 Il Piano delle Regole (PdR) è atto del Piano di Governo del Territorio (PGT) che, unitamente al Documento di Piano (Ddp) e al Piano dei Servizi PdS), costituisce il sistema di pianificazione generale del Comune, secondo il disposto dalla “Legge per il Governo del Territorio” 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i.
- 2 Il Piano delle Regole (PdR), quale controllo della qualità urbana e territoriale, considera e disciplina l'intero territorio comunale, con l'esclusione degli interventi nelle parti del territorio definite “Ambiti di Trasformazione”, come individuate dal Documento di Piano (DdP), le cui trasformazioni urbanistiche si attuano attraverso gli strumenti di pianificazione disciplinati direttamente dal DdP.
- 3 Ogni attività comportante trasformazione urbanistica e/o edilizia è soggetta alle Leggi vigenti, alla disciplina del Piano di Governo del Territorio (PGT), nonché alle disposizioni del Regolamento Edilizio (RE) e degli altri Regolamenti Comunali.

Art. 2 - Elementi costitutivi del Piano delle Regole (PdR)

- 1 Le previsioni del PdR sono contenute nei seguenti elaborati:
Relazione
Norme Tecniche di Attuazione
ABACO - Allegato alle NTA
Tavole **1.1pr, 1.2pr, 1.3pr, 1.4pr, 1.5pr** “Classificazione del territorio comunale” 1:5.000
Tavole **2.1pr, 2.2pr, 2.3pr, 2.4pr, 2.5pr** “Classificazione del territorio comunale” 1:2.000
Tavole **3.1pr, 3.2pr** “Disciplina degli ambiti di antica formazione” 1:1.000
Tavola **4pr** “Carta della sensibilità paesistica”
Tavola **5pr** “Carta delle Valutazioni del PNC”
- 2 In caso di discordanza fra i diversi elaborati del PdR prevalgono:
 - fra le tavole in scala diversa, quelle di maggior dettaglio;
 - fra le tavole di Piano e le Norme, queste ultime

Art. 3 - Principi e finalità del PdR

- 1 Il Piano delle Regole recepisce i principi ispiratori ed i criteri contenuti nella LR sul Governo del Territorio n° 12/2005 ed in particolare :
 - il criterio di sostenibilità, perseguendo obiettivi quali la tutela dell'ambiente, la riduzione dell'inquinamento, il risparmio energetico ed il corretto sviluppo urbanistico;
 - il criterio di sussidiarietà, favorendo gli accordi tra i privati e l'AC per il raggiungimento di obiettivi di interesse generale, con interventi specifici, mirati a coniugare le esigenze dei soggetti concorrenti.

Art. 4 - Coordinamento con le disposizioni del Piano Naturalistico Comunale (PNC), dello Studio Geologico e con il Piano di Azzonamento acustico

- 1 Il Piano Naturalistico Comunale (PNC) si applica su tutto il territorio comunale secondo le modalità di cui al TITOLO V delle NTA del Documento di Piano. Dette modalità costituiscono, per tutti i conseguenti effetti, parte integrante delle presenti NTA. Come indicato nel precedente art 2 la *Carta delle Valutazioni* del PNC di cui al 3° comma dell'art 12 delle NTA del DdP è parte integrante del Piano delle Regole.
- 2 Gli elaborati dello *Studio Geologico* e del *Piano di zonizzazione acustica* costituiscono parte integrante del PdR, la disciplina della componente geologica, idrogeologica e sismica è integrata ed allegata alle presenti NTA.

- 3 In caso di contrasto con le presenti norme, le disposizioni contenute negli elaborati di cui al precedente comma prevalgono sulle prime per gli aspetti di settore specificatamente ivi disciplinati.

Art. 5 - Rinvio ad altre disposizioni

1. In conformità ai principi di semplificazione e di economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990 n° 241 e successive modifiche ed integrazioni, si rinvia, per quanto non previsto dalle presenti norme, alle disposizioni statali e regionali nonché, in quanto compatibile, alla regolamentazione comunale in materia edilizia e di igiene.
2. Si rinvia, in particolare, al Testo Unico dell'Edilizia (DPR 6 giugno 2001 n° 380 e ss. mm.), al Testo Unico dell'Espropriazione per Pubblica Utilità (DPR 8 giugno 2001 n° 327 e ss. mm.) nonché al "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DLgs 22 gennaio 2004 n° 42 e ss. mm.).
3. Le disposizioni delle presenti NTA prevalgono su quelle che disciplinano la medesima materia contenute nel Regolamento Edilizio (RE) e nel Regolamento Locale d'Igiene (RLd'I) vigenti alla data di approvazione del PGT.
4. Qualora fossero previsti interventi di trasformazione sulle aree utilizzate a fini produttivi che ne prevedano la modificazione della loro destinazione d'uso, si richiamano tra le altre le speciali disposizioni di cui al titolo V° del DLgs 03 aprile 2006 n° 152 al fine di verificare la presenza di eventuali agenti contaminanti del suolo e della necessità di relativa bonifica.
5. Devono essere sottoposti all'Ente gestore dei Siti Natura 2000 tutti gli interventi che possano interferire direttamente o indirettamente con gli stessi. Sono inoltre recepite le norme relative ai vigenti Piani di Gestione dei Siti Natura 2000 ricadenti nel territorio comunale e sono sottoposti alla verifica tutti gli interventi che possono avere incidenze significative, ancorché effettuati all'esterno dei Siti, ma ricompresi nell'area sottoposta all'obbligo di notifica all'Ente gestore.

Art. 6 - Architettura sostenibile e contenimento energetico

1. Il Comune favorisce e sostiene gli interventi edilizi di nuova realizzazione e sul patrimonio edilizio esistente realizzati con il principio della sostenibilità ambientale e del risparmio energetico.
2. La disciplina di tali interventi è fissata dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali per quanto attiene agli aspetti premiali.
3. Si rinvia al Regolamento edilizio per la specifica disciplina comunale

Art. 7 - Deroghe

1. Sono consentite deroghe alla disciplina del PdR nei limiti e con le procedure stabilite dall'art. 40 della LR 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i..

TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 8 - Definizioni degli indici e parametri urbanistici

8.1 - St = Superficie territoriale (mq)

La superficie territoriale (St) è la superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi pubblici e privati di attuazione del piano ed è pertanto comprensiva di tutte le aree incluse nei perimetri di pianificazione urbanistica preventiva indicati nelle tavole grafiche; sono pertanto incluse sia le aree fondiariae destinate all'edificazione vera e propria, sia quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria, sia quelle non edificabili destinate alla mitigazione.

8.2 - It = Indice di fabbricabilità territoriale (mc/mq)

L'indice di fabbricabilità territoriale (It) definisce il massimo volume edificabile per mq di superficie territoriale (St).

8.3 - Sf = Superficie fondiaria (mq)

La superficie fondiaria (Sf) è la superficie di pertinenza dei singoli edifici, cioè del lotto catastalmente individuato per superficie ed intestazione, al netto di sedi stradali pubbliche e di altre aree di cessione per opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

8.4 - If = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

L'indice di fabbricabilità fondiaria (If) definisce il massimo volume edificabile (V) per mq di superficie fondiaria (Sf).

8.5 - Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

L'indice di utilizzazione territoriale (Ut) definisce la massima superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (St).

8.6 - Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

L'indice di utilizzazione fondiaria (Uf) definisce la massima superficie lorda di pavimento (Slp) realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

8.7 - Sc = Superficie coperta (mq)

La superficie coperta (Sc) è determinata dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate da murature o da strutture verticali perimetrali (tettoie, porticati e simili).

Sono escluse dal computo della Sc le parti edificate aggettanti (quali balconi, gronde, pensiline o simili), fino ad un limite di aggetto di ml 2.00, nonché le scale di sicurezza per gli edifici non residenziali ed i vani corsa di ascensori aggiunti all'esterno di fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT.

8.8 - Rc = Rapporto di copertura (%)

Il rapporto di copertura (Rc) esprime il rapporto, calcolato in termini percentuali, tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

8.9 - Slp = Superficie lorda di pavimento (mq)

La superficie lorda di pavimento (Slp) è data dalla somma delle superfici dei fabbricati e di loro porzioni poste ai diversi livelli fuori terra, misurate al lordo delle pareti perimetrali, ed inoltre di quelle ai livelli interrati e/o seminterrati, che abbiano le condizioni di abitabilità e/o agibilità previste dai Regolamenti Comunali, nonché quelle ai livelli interrati o seminterrati destinate al servizio di funzioni non residenziali comportanti permanenza anche temporanea di persone. Sono pertanto ivi compresi gli spazi destinati a funzioni complementari ed a servizi come definiti alle lettere b) e c) dell'art. 3.4.3 del Regolamento d'Igiene

Sono escluse dal computo della Slp:

- a) le superfici dei vani ascensore, dei vani scala, dei relativi pianerottoli e androni di ingresso degli edifici al servizio comune di due o più unità immobiliari, misurate al netto dei muri perimetrali
- b) le superfici di spazi aperti quali terrazzi, balconi, loggiati, porticati e cavedii,
- c) le scale di sicurezza aperte poste all'esterno del fabbricato ed i volumi tecnici sporgenti dalla copertura,

8.10 - Su = Superficie utile (mq)

La superficie utile (Su) è data dalla superficie di pavimento dei vani, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani porta e finestra, scale interne, logge e balconi.

8.11 - Sd = Superficie drenante (mq)

La superficie drenante (Sd) è data dalle porzioni di superficie fondiaria o territoriale scoperte, permeabili, prive di soprastanti edificazioni, pavimentazioni impermeabili, depositi e sotto le quali non siano realizzati edifici o manufatti interrati di qualsiasi tipo e destinazione.

Le superfici Sd devono essere utilizzate per l'arredo a verde per il decoro delle costruzioni, anche con idonee attrezzature o per orti amatoriali.

Non sono computabili nella Sd le superfici di parcheggio, salvo non siano adeguatamente rese permeabili mediante idonee pavimentazioni posate su sottofondo permeabile.

8.12 - Rd = Rapporto drenante (%)

Il Rapporto drenante (Rd) è misurato in termini percentuali ed indica il rapporto tra la superficie drenante e la superficie fondiaria o territoriale.

8.13 - V = Volume (mc)

Il volume delle costruzioni, ai fini della verifica di calcolo dell'indice di fabbricabilità, si determina moltiplicando la superficie lorda di pavimento, come definita al precedente comma 8.9, di ciascun piano agibile, fuori o/e entro terra, per l'altezza di interpiano (da intradosso a intradosso di soletta), cui si deve aggiungere il volume delle porzioni fuori terra, ancorché non agibili, ottenute moltiplicando la loro superficie coperta per l'altezza misurata dalla quota 0,00 (zero teorico o di marciapiede) all'intradosso della soletta a copertura di tali porzioni.

Sono escluse dal computo del V:

- a) gli aggetti di carattere ornamentale e strutturale,
- b) le serre poste nei giardini purché non occupino più del 2% della superficie scoperta e abbiano pareti interamente vetrate, altezza media non superiore a ml 2,10 e massima non superiore a ml 2,50,
- c) i locali gabinetto con non più di 3 apparecchi posti nei piani interrati e/o sottotetti senza permanenza di persone,
- d) i soppalchi nelle zone residenziali,
- e) i sottotetti adibiti a deposito e di pertinenza di unità immobiliari, qualora siano considerati volumi tecnici ai sensi del vigente Regolamento Edilizio e la Su del sottotetto non sia maggiore di quella dell'alloggio del quale costituiscono pertinenza, fermo restando che nelle nuove costruzioni la parte di sottotetto eccedente le dimensioni fissate dal Regolamento Edilizio deve essere computata nel volume urbanistico,
- f) le porzioni degli spazi seminterrati non agibili e destinati a locali accessori, posti sopra la quota 0,00 (zero teorico) e fino alla quota + 0,40 ml di intradosso della soletta di copertura, a condizione che siano ricavati entro il perimetro esterno del fabbricato fuori terra di cui sono pertinenza.

8.14 - Va = Volume accessorio (mc)

Il volume accessorio si determina misurando il volume effettivo di fabbricati o loro porzioni posti fuori terra o parzialmente interrati, non costituenti unità abitativa autonoma, né aventi altezza interna da poterne consentire la realizzazione/trasformazione, e destinati unicamente a spazi complementari alla residenza come definiti dalla lettera b) dell'art. 3.4.3 del Regolamento d'Igiene o a spazi di servizio definiti dalla lettera c) del medesimo articolo.

8.15 - H = Altezza delle costruzioni (ml)

L'altezza delle costruzioni (H) degli edifici residenziali e terziari è data dalla distanza verticale dalla quota 0,00 (zero teorico) fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile/agibile.

La quota 0,00 (zero teorico) è determinata:

- a) nelle zone del tessuto consolidato a edificazione diretta dal marciapiede della strada pubblica o, in mancanza di questo, dalla quota + 0,15 dalla strada pubblica,
- b) nelle zone assoggettate a pianificazione urbanistica preventiva dalla quota 0,00 definita in sede di piano esecutivo con previsione planivolumetrica.

Per gli edifici industriali l'altezza è data dalla distanza verticale dalla quota 0,00 (zero teorico) alla quota di gronda o al coronamento del tamponamento perimetrale.

In caso di edificazione in terreni acclivi la quota 0,00 teorico si calcola come valor medio delle quote del terreno naturale lungo perimetro costituente il fabbricato aumentata di cm 20.

8.16 Di = Distanza tra i fabbricati (ml)

La distanza tra i fabbricati (Di) si determina misurando la distanza minima tra le pareti di fabbricati o le loro porzioni che si prospettano ortogonalmente, senza considerare i corpi aggettanti aperti (gronde, balconi, ecc..) o fabbricati accessori a terra (quali boxes, serre e simili) interposti tra le pareti ed aventi altezza massima di ml 2,00 misurata alla sommità del manufatto di copertura.

Negli ambiti soggetti a Pianificazione Attuativa (PA) con previsione planivolumetrica la distanza tra i fabbricati è disciplinata dal PA.

In assenza di PA con previsione planivolumetrica, salvo diversa prescrizione di zona, è stabilita la minima distanza tra le pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto e con un minimo di ml 10,00; la prescrizione deve essere rispettata anche se una sola parete sia finestrata.

Nelle zone del tessuto consolidato residenziale, in assenza di PA, i fabbricati devono mantenere una distanza minima assoluta di almeno ml 6,00 anche tra pareti non finestrate e/o non prospicienti.

Nelle zone del tessuto storico e di antica formazione, negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, è consentito conservare le distanze esistenti, salvo comunque il rispetto della distanza minima di cui all'art 873 C.C.

8.17 - Dc = Distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà (ml)

La distanza tra i fabbricati ed i confini di proprietà Dc si determina misurando la distanza minima tra la parete più avanzata dell'edificio posto sopra la quota del terreno naturale ed il confine di proprietà; nel computo della distanza non si considerano i corpi aggettanti aperti quali gronde, balconi, ecc. ...

Salvo diversa e specifica norma di zona per tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà deve essere almeno pari alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo assoluto di ml 5,00.

L'edificazione può avvenire a confine qualora sia intercorso un accordo tra i proprietari confinanti; salvo i casi di realizzazione di manufatti accessori, l'edificazione a confine è subordinata alla presentazione di un progetto unitario e ad un impegno alla edificazione contemporanea.

L'edificazione a confine è ammessa liberamente qualora preesista un edificio già realizzato sul confine. In tal caso lo sviluppo in altezza ed in profondità dei due edifici adiacenti posti sul confine potrà estendersi anche a quote diverse, nel rispetto dei limiti edificatori di zona.

Fermo restando l'obbligo del rispetto della minima Di (distanza tra i fabbricati), è consentito derogare alla distanza minima dai confini di proprietà fissata dal precedente 2° comma previo accordo tra i privati confinanti; l'accordo deve essere documentato dagli interessati ed il rilascio del provvedimento abilitativo edilizio è subordinato alla trascrizione sui Registri Immobiliari di una servitù che garantisca il rispetto della distanza minima Di.

Salvo espresso divieto specificato nelle norme di zona, è ammessa l'edificazione a confine di autorimesse e locali di servizio a condizione che non superino l'altezza massima di ml 2,00 misurata alla sommità del manufatto di copertura.

Negli ambiti soggetti a piano urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica si applicano le prescrizioni in esso contenute, anche in deroga delle prescrizioni dei precedenti commi.

8.18 - Ds = Distanza tra i fabbricati e le vie o piazze (ml)

La distanza tra i fabbricati e le vie o piazze (Ds) si determina misurando la distanza minima tra l'edificio, al netto degli aggetti aperti, ed il ciglio stradale.

Si intende per ciglio stradale la linea limite della sede viabile comprendente sia quella veicolare sia quella pedonale o ciclabile sia le relative pertinenze (fossi, scoli, scarpate, ecc...).

Negli ambiti soggetti a pianificazione urbanistica preventiva con previsione planivolumetrica gli allineamenti dei fabbricati rispetto alle sedi viarie ed agli spazi pubblici sono definiti dai piani stessi.

Nelle zone del tessuto urbano consolidato TC/A, TC/B1, TC/B2 e TC/B3, ove non diversamente disciplinate dal PGT mediante l'indicazione delle linee di arretramento, è consentito l'allineamento ai fabbricati esistenti, purché non si crei pregiudizio alla sicurezza della circolazione veicolare.

In caso di sopraelevazioni di fabbricati esistenti è consentito mantenere il filo dell'edificio esistente purché sia rispettato il rapporto 1/1 tra l'altezza finale del fabbricato e la larghezza complessiva della strada aumentata dell'eventuale arretramento del fabbricato.

Nelle restanti zone, ad esclusione della viabilità privata a fondo cieco e fatte salve eventuali diverse disposizioni delle singole zone, la minima distanza deve corrispondere a:

- ml 5,00 per lato per strade con sede stradale fino a ml 7
- ml 7,50 per lato per strade con sede stradale da ml 7,00 a ml 15,00
- ml 10,00 per lato per strade con sede stradale oltre ml 15,00.

8.19 - Dz = Distanza tra i fabbricati e i limiti di zona e di tessuto (ml)

Si determina misurando la distanza sul piano orizzontale tra il punto più avanzato della costruzione ed il limite di classificazione dell'area asservita al fabbricato; nel computo della distanza non si considerano i corpi aggettanti aperti quali gronde, balconi, ecc. ...

Salvo eventuale diversa indicazione di tessuto o di zona funzionale la distanza Dz non potrà essere minore di ml 3,00.

Art. 9 - Attuazione del Piano di Governo del Territorio (PGT)

1. Le previsioni del PGT si attuano attraverso:
 - intervento edilizio diretto
 - intervento edilizio subordinato alla preventiva approvazione di un Piano Attuativo.
2. Nei casi disciplinati dalla Legge o dalle presenti norme l'intervento edilizio diretto deve essere accompagnato da atto d'obbligo unilaterale o convenzione che disciplini specifici obblighi a carico dell'avente titolo.
3. Per le opere pubbliche del Comune gli atti abilitativi edilizi sono sostituiti dalla deliberazione di approvazione dell'opera assistita dalla relativa validazione prevista dalla vigente disciplina.

Art. 10 - Interventi edilizi diretti

1. Gli interventi edilizi sono definiti dall'art. 27 della LR 12/2005, salva la disciplina del restauro prevista dall'art. 29 comma 4 del DLgs 42/2004.
2. Salvo quanto disposto dai successivi commi 3 e 4 del presente articolo, tutti gli interventi edilizi sono soggetti a Permesso di Costruire (PdC) o titolo abilitativo edilizio equipollente.
3. Possono essere eseguiti senza titolo abilitativo, fatta salva l'applicazione delle restanti disposizioni aventi incidenza sull'attività edilizia, sulla sicurezza e nel rispetto del DLgs 42/2004, i seguenti interventi ed opere:
 - a) di ordinaria manutenzione,
 - b) per l'eliminazione delle barriere architettoniche che non alterino la sagoma esterna dell'edificio,
 - c) per la ricerca geognostica del sottosuolo in aree esterne al centro edificato,
 - d) per coperture stagionali per la protezione di colture e/o animali all'aria aperta nelle zone agricole,
 - e) per strutture temporanee di cantiere connesse a atto abilitativo efficace.
4. Con esclusione degli interventi riservati dalla Legge al PdC, in luogo del PdC, l'avente titolo può inoltrare Denuncia di Inizio Attività (DIA).

Art. 11 - Permesso di Costruire Convenzionato

1. Ove la disciplina urbanistica, ovvero le prescrizioni del PdR, prevedano l'assunzione di obbligazioni a carico del richiedente (mutamento della destinazione d'uso, realizzazione di servizi privati di interesse pubblico, interventi di compensazione del danno ai beni naturali (PNC), cessioni obbligatorie di aree per servizi, urbanizzazioni/convenzioni urbanistiche e simili), l'avente titolo deve inoltrare istanza di Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC), allegando alla documentazione progettuale una bozza di Convenzione, nella quale siano contenute le obbligazioni a suo carico, le modalità ed i termini del loro assolvimento e siano indicate le idonee garanzie finanziarie prestate.
2. L'istanza di PdCC potrà essere inoltrata altresì, in alternativa al Piano Attuativo (PA), qualora si tratti:
 - a) di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente che prevedano la ristrutturazione edilizia, anche con incremento di peso insediativo, con l'esclusione dell'integrale demolizione con ricostruzione e della ristrutturazione urbanistica
 - b) di interventi assoggettati a PA in ambito con destinazione funzionale residenziale che prevedano peso insediativo inferiore a mc 2.000.
3. Nei casi di cui al precedente comma 2 la Convenzione, oltre a individuare la modalità di assolvimento della dotazione di aree a servizi prescritta dal PdS, dovrà obbligatoriamente prevedere la cessione gratuita delle aree destinate a servizi così come graficamente individuate sulle tavole di classificazione del PdR; pertanto, diversamente da quanto disposto per i PA dal comma 2 del successivo art. 12, non è con-

sentita né la modificazione, né il trasferimento delle aree per servizi graficamente individuate sulle tavole di classificazione del PdR anche entro il perimetro del medesimo ambito di PA.

4. Le Convenzioni afferenti ciascun PdCC, redatte su appositi schemi approvati dal Consiglio Comunale, sono approvate dalla Giunta Comunale.

Art. 12 - Interventi edilizi indiretti

1. Il Piano delle Regole individua sulla cartografia con apposita simbologia gli ambiti entro i quali l'intervento edilizio diretto deve essere preceduto dall'approvazione di un Piano Attuativo (PA).
2. La localizzazione cartografica delle aree destinate ai servizi, come definite dal PdS, e delle urbanizzazioni primarie eventualmente riportata sulle tavole del PdR deve considerarsi indicativa e non prescrittiva, mentre la localizzazione delle aree destinate alla mitigazione è prescrittiva. La definitiva localizzazione delle aree destinate a servizi ed il definitivo assetto della viabilità saranno effettuati in sede di approvazione del PA, nelle forme previste dalla vigente legislazione, senza che tale definitiva localizzazione costituisca variante al Piano delle Regole.
3. E' consentito presentare proposte di PA anche in ambiti del tessuto consolidato non specificatamente perimetrati sulla cartografia del Piano delle Regole.
4. Unitamente agli elaborati prescritti dalla vigente disciplina e dal Regolamento Edilizio, i proponenti dovranno allegare una Convenzione avente i contenuti minimi di cui all'art. 46 della LR 12/2005.
5. La dotazione di aree destinate ai servizi da prevedersi nei PA, a seconda delle destinazioni d'uso previste, deve soddisfare i parametri minimi fissati dalle NTA del Piano dei Servizi.
6. ¹
7. Tutti gli ambiti del tessuto consolidato per i quali il PdR prescrive l'obbligo di PA sono assoggettati alle prescrizioni del PNC come disciplinato al Titolo V° delle NTA del DdP

Art. 13 - Opere di urbanizzazione primaria

1. Si definiscono opere di urbanizzazione primaria l'insieme di servizi ed opere che sono condizione necessaria per l'utilizzazione edificatoria delle aree.
2. Esse sono costituite da:
 - a) strade e sedi viarie
destinate alla mobilità veicolare, ciclabile e pedonale sia principale, sia al servizio dei singoli insediamenti e per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili,
 - b) spazi di sosta o di parcheggio
destinati alla sosta ed al parcheggio, pubblico o di uso pubblico, degli autoveicoli sia al servizio dei singoli insediamenti, sia ad integrazione delle sedi viarie,
 - c) reti di fognatura
destinate alla raccolta ed allo scarico delle acque luride e di quelle meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana e gli impianti di depurazione.
 - d) reti idriche
destinate alla distribuzione ed erogazione dell'acqua potabile, comprese le relative opere per la captazione, il sollevamento e l'accumulo,
 - e) reti per l'energia elettrica e il gas metano
destinate alla distribuzione ed erogazione dell'energia elettrica e del gas metano per usi industriali o domestici, ivi comprese le attrezzature accessorie,
 - f) pubblica illuminazione
comprendente gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.
 - g) cavidotti multiservizi e per la rete di telecomunicazioni
comprendente le polifore di canalizzazioni per l'alloggiamento delle reti multiservizi e per la rete telefonica al servizio di fabbricati o gruppi di fabbricati, ivi comprese le opere accessorie.
 - h) spazi di verde attrezzato
comprendente sia gli spazi di arredo a verde urbano sia le aree pubbliche, in prossimità e al servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con alberatura ed eventuali piccole attrezzature.

¹ Comma soppresso con la VAR I a seguito dell'abrogazione del comma 4bis art 14 LR 12/2005

Art. 14 - Opere di urbanizzazione secondaria

1. Si definiscono opere di urbanizzazione secondaria l'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva dell'intero comune, delle frazioni e dei quartieri.
2. Esse sono costituite da:
 - a) asili nido
 - b) scuole materne
 - c) scuole dell'obbligo
 - d) strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo
 - e) mercati di quartiere
 - f) presidi per la sicurezza pubblica
 - g) delegazioni comunali
 - h) edifici per il culto, chiese ed altri edifici religiosi
 - i) impianti sportivi di quartiere
 - l) aree verdi di quartiere
 - m) centri sociali
 - n) attrezzature culturali e sanitarie
 - o) cimiteri
3. Sono inoltre considerate opere di urbanizzazione secondaria quelle infrastrutture che, ancorché non ricomprese nell'elenco di cui al precedente comma costituiscono infrastrutturazione di servizio di interesse generale.

Art. 15 - Aree di pertinenza

1. Si definiscono aree di pertinenza , fondiarie o territoriali, quelle utilizzate ai fini del calcolo degli indici urbanistici, in base alle prescrizioni di PGT e dei suoi strumenti di attuazione.
2. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato per intero la massima capacità edificatoria ammessa dal PGT.
3. Le aree di pertinenza utilizzate per la realizzazione degli edifici esistenti non potranno essere ulteriormente considerate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità se non per saturare l'edificabilità prevista dalle presenti norme.
4. Il vincolo di pertinenza persiste con il durare degli edifici, pertanto tra gli elaborati richiesti per gli atti abilitativi edilizi e per gli strumenti urbanistici attuativi dovrà essere sempre ed obbligatoriamente allegata l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza, distinte in territoriali e fondiarie, con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dati catastali delle proprietà, la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quelle non sature.
5. Qualora le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento di attuazione del PGT, i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dovranno dimostrare e documentare che la proprietà delle aree asservite è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di edificabilità di loro pertinenza. Il tale vincolo di asservimento tra le proprietà finitime sarà stipulato a cura e spese dei privati e dovrà essere registrato e trascritto sui Registri Immobiliari.
7. Gli edifici esistenti nelle zone agricole sono vincolati ai relativi fondi secondo l'appoderamento in atto all'entrata in vigore delle presenti norme.
8. I fondi e gli appezzamenti agricoli, anche non edificati, la cui superficie sia stata computata ai fini dell'edificazione, intervenuta dopo la data del 13 giugno 1980, nel complesso dell'azienda agricola ai fini dell'applicazione dei parametri di insediamento urbanistico edilizio, restano inedificabili anche in caso di frazionamento successivo dell'azienda agricola.

Art. 16 - Destinazioni d'uso

1. La destinazione d'uso di un'area o di un edificio è la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione. La destinazione si definisce principale ove qualifichi l'area o l'edificio e complementare, accessoria o compatibile ove ne costituisca integrazione.

2. Salvo specifiche limitazioni del tessuto di appartenenza, le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza reciproci limiti percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra previo l'ottenimento dei necessari atti abilitativi.
3. Nelle diverse zone sono indicate le destinazioni non ammissibili o con specifiche limitazioni; ogni altra destinazione è consentita.

Art. 17 - Mutamenti della destinazioni d'uso

1. I mutamenti di destinazione d'uso effettuati con opere edilizie comportano una variazione del fabbisogni di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse generale nei seguenti casi:
 - a) mutamento d'uso dalla destinazione residenziale alle destinazioni terziaria-direzionale, commerciale, paracommerciale, pubblico esercizio e ludico-ricreativa,
 - b) mutamento d'uso dalla destinazione produttiva (insediamenti industriali o artigianali) alle destinazioni terziaria-direzionale, commerciale, paracommerciale, pubblico esercizio, alberghiera e ludico-ricreativa
 - c) mutamento d'uso dalla destinazione agricola o ex agricola a qualsiasi altra destinazione
2. I mutamenti di destinazione d'uso effettuati senza opere edilizie comportano una variazione del fabbisogni di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse generale nei seguenti casi:
 - d) mutamento d'uso finalizzato all'insediamento di attività commerciali per la media o per la grande distribuzione eseguito su immobili aventi una qualsiasi altra destinazione.
3. Unitamente alle procedure abilitative per i mutamenti di destinazione d'uso di cui alle precedenti lettere a, b), c) e d) dei commi 1 e 2, i richiedenti dovranno presentare atto unilaterale d'obbligo, o convenzione, con la quale si impegnino a soddisfare l'ulteriore fabbisogno di aree per servizi, nonché a realizzare le relative opere di urbanizzazione, prestando le idonee garanzie finanziarie.
4. Le aree per servizi oggetto di cessione gratuita o di asservimento a servitù di uso pubblico dovranno essere quantificate nell'atto unilaterale d'obbligo o nella convenzione secondo le seguenti modalità:
 - nella misura minima del **40%** (quaranta per cento) della SIp, da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico, per il caso di cui alla lettera a) del precedente 1° comma
 - nella misura minima del **70%** (settanta per cento) della SIp, di cui almeno i 2/3 da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico, per il caso di cui alla lettera b) del precedente 1° comma
 - nella misura minima del **70%** (settanta per cento) della SIp, di cui almeno i 2/3 da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico, per il caso di cui alla lettera c) del precedente 1° comma
 - le percentuali sopra riportate dovranno essere raddoppiate in caso di mutamenti d'uso che interessino SIp superiori a **mq 200** per l'inserimento di attività commerciali, paracommerciali, pubblici esercizi e ludico-ricreative come definite dal TITOLO X delle presenti NTA
 - nella misura minima del **200%** (duecento per cento) della SIp, di cui almeno i 2/3 da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico, per il caso di cui alla lettera d) del precedente 2° comma
5. L'assolvimento delle obbligazioni di cui al precedente comma potrà essere sostituita da monetizzazione o realizzazione di opere a standard di qualità, anche di arredo urbano, qualora l'AC consideri insindacabilmente sufficiente la dotazione di aree per servizi nell'immediata adiacenza o qualora l'insediamento sia da effettuarsi in zona a traffico limitato e/o non liberamente od opportunamente accessibile al traffico privato veicolare.

Art. 18 - Parcheggi privati e pertinenziali

1. In attuazione della disciplina di cui all'art. 41 sexies della LU n° 1150/42 ogni nuovo intervento di costruzione, inclusi gli interventi di ristrutturazione attraverso l'integrale demolizione e ricostruzione, deve essere dotato di spazi destinati a parcheggio nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.
2. Al fine della determinazione del volume virtuale cui fare riferimento per il computo delle superfici da destinare a spazi a parcheggio di cui al precedente comma si applicheranno i seguenti parametri:
 - a) per la destinazione residenziale R ed assimilate Volume virtuale = SIp x 3,00 ml
 - b) per la destinazione produttiva I ed assimilate Volume virtuale = SIp x 3,00 ml
 - c) per la destinazione terziaria T ed assimilate Volume virtuale = SIp x 3,00 ml
3. Per la destinazione residenziale R e la destinazione terziaria T si dovrà in ogni caso prevedere almeno un posto auto delle dimensioni di ml 2,50 x ml 5,00, oltre ai necessari spazi di accesso e manovra, per ogni unità immobiliare.

4. Per le strutture ricettive-alberghiere di cui al Capo I, Titolo III della LR 16 luglio 2007 n° 15 dovranno comunque prevedersi un numero di posti auto di ml 2,50 x ml 5,00 non inferiore al 50% dei posti letto; ove i posti letto fossero superiori a n° 30 dovrà individuarsi almeno un posto di sosta idoneo ad un autobus, anche sovrapposto alla dotazione di posti per le autovetture.
5. Per il computo della superficie destinata a parcheggio si potranno considerare, oltre agli spazi destinati allo stazionamento degli autoveicoli, anche le superfici destinate alla manovra ed all'accesso.
6. Conformemente al disposto dell'art. 66 e segg. della LR 12/2005, in deroga alle disposizioni del tessuto di appartenenza, per gli edifici esistenti è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo dei relativi lotti o anche su aree pertinenziali esterne senza limiti di distanza, nonché al piano terreno degli stessi edifici; il rapporto di pertinenzialità deve essere garantito nelle forme stabilite dal medesimo art 66 della LR 12/2005.
7. La superficie delle aree a parcheggio di cui al precedente comma 6 non potrà eccedere il 50% della Slp dell'unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza, garantendo comunque la dotazione di mq 30 per ogni unità immobiliare; nel computo della superficie delle aree a parcheggio sono sempre escluse le rampe e le scale di sicurezza, nonché i corselli di manovra limitatamente ai casi in cui i posti auto siano superiori a 2 (due) e siano delimitati da murature (boxes); l'altezza media interna dei parcheggi di cui al precedente comma 6 non potrà eccedere ml 2,40 per le unità residenziali e ml 3,00 per le unità non residenziali.

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE TERRITORIALE

Art. 19 - Classificazione in ambiti territoriali

1. Il territorio comunale è suddiviso ai sensi dell'art. 10 della LR 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i. nei seguenti ambiti territoriali:
 - Tessuto consolidato (TC/..)
comprendenti le parti di territorio comunale sulle quali è già intervenuta o è in corso l'edificazione o, in generale, la trasformazione dei suoli; in questo tessuto sono ricomprese le aree libere intercluse o di completamento che definiscono l'ambito urbano; il Tessuto consolidato è suddiviso in ambiti omogenei individuando altresì i nuclei di antica formazione, i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del DLgs 42/2004, nonché quelli comunque meritevoli di tutela
 - Aree destinate all'agricoltura (AA/..)
comprendenti le parti di territorio comunale destinate sia all'attività agricola di interesse strategico (come definite nel PTCP ai sensi del comma 4 dell'art. 15 della LR 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i.), sia le aree agro-silvo-pastorali, sia le restanti aree per la produzione agricola marginale, sia i complessi degli insediamenti storici a cascina, sia gli edifici isolati esistenti adibiti o non adibiti ad usi agricoli
 - Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche (AV/..)
comprendenti sia le parti di territorio comunale sulle quali le trasformazioni sono sottoposte a forti limitazioni in relazione alla presenza di qualificati elementi caratterizzanti il paesaggio, sia quelle parti di territorio per le quali il PGT prevede la collocazione di interventi di valorizzazione localizzata, anche quale mitigazione degli agglomerati urbani di frangia o di infrastrutture.
 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica (ANT)
comprendenti sia le parti di territorio comunale con presenza di degrado per le quali il PGT prevede un recupero paesaggistico ambientale o una rinaturalizzazione, sia quelle parti di territorio che per le loro caratteristiche geomorfologiche, indipendentemente dal loro possibile valore paesaggistico devono essere sottratte all'edificazione.
2. Il PdR, in recepimento delle indicazioni del Piano dei Servizi (PdS), individua, unicamente in via ricognitoria, le aree per i servizi, distinte tra quelle per servizi essenziali e per servizi complementari, entro le quali gli interventi di trasformazione sono specificamente disciplinati dalle NTA del PdS, salvo la generale disciplina dettata dal PdR.
3. Gli ambiti territoriali di cui al precedente comma 1 e le aree per servizi di cui al precedente comma 2 sono riportate sulle tavole di classificazione territoriale e di disciplina degli ambiti di antica formazione di cui al precedente art 2.

Art. 19bis - Demanio sciabile

1. Selle tavole di Classificazione del territorio comunale del PdR sono riportati: il perimetro delle aree del demanio sciabile, i tracciati delle piste da sci esistenti e previste, i tracciati degli impianti di risalita.
2. Entro le aree del demanio sciabile il PdR consente le trasformazioni territoriali necessarie alla realizzazione degli impianti di risalita, previo il compimento di tutte le procedure autorizzative e di tutela ambientale prescritte dalla vigente normativa, con particolare riferimento alla tutela delle aree sottoposte a vincolo ambientale e/o inserite nelle Zone di Protezione Speciale (ZPS) e nei Siti di Importanza Comunitaria (SIC).
3. Le trasformazioni del suolo sono sottoposte alle disposizioni del Piano Naturalistico Comunale.

Art. 20 - Zone e Piani di recupero

1. Entro l'ambito del Tessuto Consolidato il Piano delle Regole (PdR) classifica gli ambiti denominati TC/A come Zone di Recupero ai sensi e per gli effetti del TITOLO IV° della L 05 agosto 1978 n° 457.
2. Entro le Zone di Recupero sono individuati e perimetrali con il simbolo PR gli ambiti entro i quali gli interventi eccedenti il restauro-risanamento conservativo devono essere preceduti dall'approvazione di un Piano di Recupero di iniziativa pubblica o privata (PR) ai sensi degli artt. 28 e 30 della citata L 457/78.

3. I proprietari delle aree e degli immobili compresi nelle Zone di Recupero possono presentare proposte di **PR** anche in ambiti non assoggettati a **PR** secondo il disposto del precedente comma 2.
4. Ove l'intervento riguardi un singolo fabbricato e non preveda l'integrale demolizione e ricostruzione, il **PR** potrà esser sostituito da Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC).
5. Nei **PR** approvati le previsioni afferenti le modalità di intervento sugli edifici conservano la loro validità a tempo indeterminato.

Art. 21 - Territori nel Parco delle Orobie Bergamasche, nelle ZPS e nei SIC

1. Le parti del territorio comunale ricomprese entro il perimetro del Parco delle Orobie Bergamasche, delle Zone di Protezione Speciale (ZPS) e nei Siti di Importanza Comunitaria (SIC) sono individuate in via ricognitoria sulle tavole di Classificazione del territorio comunale e sono sottoposte alla speciale tutela prevista dalla vigente disciplina.
2. Ogni intervento di trasformazione entro gli ambiti di cui al precedente comma è sottoposto al parere e/o autorizzazione dell'Ente competente alla tutela.

Art. 22 - Classificazione del territorio in zone funzionali

1. Il Territorio Comunale, oltre ad essere suddiviso in ambiti territoriali omogenei come indicato al precedente art. 19 delle presenti NTA, è suddiviso altresì nelle seguenti zone funzionali:
 - R = zone residenziali
 - I = zone produttive (industriali e/o artigianali)
 - T = zone direzionali, terziarie, commerciali
2. La classificazione in zone funzionali distinte interessa gli ambiti **TC/B1**, **TC/B3** e **TC/C** ed è individuata con apposito distinto simbolo sulle tavole di Classificazione del territorio comunale.
3. Le destinazioni funzionali pubbliche, di uso o di interesse pubblico sono individuate e disciplinate dal Piano dei Servizi e cartografate sul Piano delle Regole in via ricognitoria.

TITOLO IV - DISCIPLINA DELLE ZONE FUNZIONALI

Art. 23 - Zone R - Zone Residenziali

1. Le zone funzionali R sono finalizzate prevalentemente agli insediamenti residenziali con le seguenti destinazioni d'uso:
 - 1) principale: residenza;
 - 2) compatibili: esercizi commerciali di vicinato, pubblici esercizi, piccole attività di artigianato artistico e di servizio alla residenza, attività finanziarie, direzionali e professionali, attività associative e culturali, attività sportive e ricreative, alberghi e attività ricettive, attività e servizi pubblici e di interesse pubblico
2. Nelle zone funzionali R non sono consentite: attività agricole, attività produttive e/o artigianali - moleste o non moleste-, attività commerciali di media e grande distribuzione, attività di commercio all'ingrosso, attività di deposito e magazzini di superficie superiore a mq 100, discoteche e sale da gioco e da ballo. Tutte le destinazioni non specificatamente escluse sono consentite, ove compatibili con la normativa statale e regionale.
3. Per gli edifici o per singole unità immobiliari aventi destinazioni d'uso in contrasto con la zona R, in attesa di un loro adeguamento alla disciplina di zona funzionale, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e adeguamento igienico-sanitario, ristrutturazione, nonché gli ampliamenti nel limite del 10% della SIp, ove compatibili con gli indici edificatori del tessuto di appartenenza.
4. Per gli interventi di nuova realizzazione, afferenti edifici residenziali con 4 o più alloggi, inclusi quelli di demolizione integrale con ricostruzione, è prescritta per almeno la metà degli alloggi una dimensione minima della superficie utile Su , come definita al comma 8.10 del precedente art. 8, di mq 45 (quarantacinque metri quadrati).

Art. 24 - Zone I - Zone Produttive

1. Le zone funzionali I sono finalizzate prevalentemente agli insediamenti produttivi di beni e/o servizi, nonché alle relative aree ed impianti di servizio, con le seguenti destinazioni d'uso:
 - 1) principale: industria e/o artigianato e relativi uffici di produzione;
 - 2) compatibili: attività espositive, depositi e stoccaggio; attività di ricerca e di laboratorio; residenza esclusivamente di custodia e vigilanza - nella misura massima di mq 95 di Su, purché compresi ed integrati nell'unità produttiva-; attività di servizio e sportivo ricreative; attività direzionali e amministrative; attività di commercio all'ingrosso; attività di commercio di prodotti destinati prevalentemente alle imprese ed alle attività economiche; attività di commercio di prodotti ingombranti ed a consegna differita; spacci aziendali annessi all'attività produttiva con vendita di prodotti realizzati o trasformati dell'azienda, nei limiti dimensionali delle MV1 come definite dal TITOLO X delle presenti NTA; attività e servizi pubblici e di interesse pubblico.
2. Nelle zone funzionali I non sono consentite: attività agricole, attività commerciali di vicinato, di media e di grande distribuzione (salvo quelle compatibili di cui al precedente comma); attività produttive moleste od inquinanti, nonché gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante di cui al DL 334/1999; residenza, salvo quanto compatibile di cui al precedente comma. Tutte le destinazioni d'uso non specificatamente escluse sono consentite, ove compatibili con la normativa statale e regionale.
3. Per gli edifici o per singole unità immobiliari aventi destinazioni in contrasto con la zona I, in attesa di un loro adeguamento alla disciplina di zona funzionale, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e adeguamento igienico-sanitario, ristrutturazione, nonché gli ampliamenti nel limite del 10% della SIp ove compatibili con gli indici edificatori del tessuto di appartenenza.

Art. 25 - Zone T - Zone Direzionali, Terziarie e Commerciali

1. Le zone funzionali T sono finalizzate prevalentemente agli insediamenti produttivi di beni e/o servizi, nonché alle relative aree ed impianti di servizio, con le seguenti destinazioni d'uso:
 - 1) principale: direzionale, terziaria, direzionale, ricettivo alberghiera, commerciale di vicinato, medie strutture di vendita di livello 1 e 2, paracommerciale e pubblici esercizi come definite al successivo TITOLO X;
 - 2) compatibili: attività espositive, attività di ricerca e di laboratorio; residenza esclusivamente di custodia - nella misura massima di mq 95 di Su, purché compresi ed integrati nella funzione principale -; attività di servizio alle attività terziarie e attività sportivo-ricreative; attività di commercio all'ingrosso; attività di commercio di prodotti destinati alle imprese; attività e servizi pubblici e di interesse pubblico.
2. Nelle zone funzionali T non sono consentite: attività agricole, attività commerciali di grande distribuzione; attività produttive; residenza, salvo quanto compatibile di cui al precedente comma; attività di deposito e stoccaggio. Tutte le destinazioni d'uso non specificatamente escluse sono consentite, ove compatibili con la normativa statale e regionale.
3. Per gli edifici o per singole unità immobiliari aventi destinazioni in contrasto con la zona T, in attesa di un loro adeguamento alla disciplina di zona funzionale, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e adeguamento igienico-sanitario, nonché gli ampliamenti nel limite del 10% della SIp, ove compatibili con gli indici edificatori del tessuto di appartenenza.

TITOLO V - DISCIPLINA DEL TESSUTO CONSOLIDATO

Art. 26 - Classificazione del Tessuto Consolidato

1. Il Tessuto Consolidato è suddiviso nei seguenti ambiti:
 - Ambiti dei nuclei di antica formazione urbana **TC/A**
 - Ambiti del tessuto consolidato di ampliamento urbano **TC/B1**
 - Ambiti del tessuto consolidato dei parchi e delle ville o ad orti **TC/B2**
 - Ambiti del tessuto consolidato ad impianto unitario **TC/B3**
 - Ambiti del tessuto consolidato ad impianto unitario da definire **TC/C**.
2. Negli ambiti definiti **TC/B1**, **TC/B2** e **TC/B3** sono compresi sia i lotti sui quali è intervenuta l'edificazione, sia i lotti liberi interclusi.
3. Negli ambiti definiti **TC/B3** sono compresi i compendi sui quali sono stati approvati ed attuati in tutto od in parte i PA previsti dal previgente PRG.
4. Negli ambiti definiti **TC/C** sono compresi sia i compendi di limitata estensione e ricompesi nel disegno urbano consolidato con PA adottati o da sottoporre a pianificazione attuativa.
5. In tutti gli ambiti del Tessuto Consolidato, qualora su parte dei lotti edificati o da edificare - ancorché non subordinati a PA - siano localizzate aree destinate a servizi o all'adeguamento della mobilità (strade carrabili, marciapiedi, mulattiere, sentieri, percorsi pedonali, etc.), le istanze per nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione mediante demolizione con ricostruzione dovranno essere accompagnate da atto d'obbligo unilaterale con il quale il richiedente si impegna alla cessione gratuita, od all'asservimento all'uso pubblico, delle aree destinate a servizi o all'adeguamento della mobilità ricomprese nell'area fondiaria di pertinenza dell'edificio, secondo il disposto dell'art 47 della LR 12/2005.

Art. 27 -Nuclei di antica formazione urbana "TC/A"

1. I nuclei di antica formazione comprendono le porzioni di territorio dei nuclei urbani originari del capoluogo Vilminore di Scalve e degli abitati storici di *Vilmaggiore di Scalve*, *Dezzolo*, *Sant'Andrea*, *Metò*, *Pianezza*, *Teveno*, *Pezzolo*, *Bueggio*, *Nona*, *Designo* e *Fucine*, perimetrati sulle tavole in scala 1:2.000 e rappresentati per la specifica disciplina sulle tavole di dettaglio in scala 1:1.000. In caso di indicazioni dubbie o contrastanti prevalgono le prescrizioni ed indicazioni delle tavole in scala maggiore (1/1.000).
2. Ogni intervento deve mirare alla conservazione e valorizzazione dei valori storici, artistici ed ambientali, della qualità architettonica delle strutture edilizie, della presenza di monumenti, degli elementi decorativi e matrici superstiti, dell'unitarietà urbanistica e funzionale del contesto.
3. Gli interventi sui Beni Culturali e sui Beni Paesaggistici di cui al DLgs 22 gennaio 2004 n° 42, inclusi i PA, sono sottoposti preventivamente all'autorizzazione prevista dalla Legge.
4. Sulle tavole di dettaglio in scala 1:1.000 sono individuati:
 - gli edifici di valore monumentale assoggettati a vincolo ex DLgs 42/2004 elencati al comma 3 del successivo art 54
 - gli edifici di valore storico elencati al comma 4 del successivo art 54
 - gli edifici di valore architettonico e/o ambientale
 - gli apparati decorativi e architettonici puntuali di pregio
 - le aree e gli edifici destinati a servizi esistenti e/o previsti
 - gli interventi sulla rete della viabilità, anche pedonale
 - gli spazi unitari di pregio
 - gli allineamenti e cortine oggetto di tutela
 - le facciate di pregio
5. Modalità di intervento
Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi secondo le categorie, di cui al successivo art 28, indicate sulle Tavv. **3.1pr** e **3.2 pr**; sulle stesse tavole sono perimetrati gli ambiti entro i quali gli interventi sono subordinati alla formazione di un piano urbanistico preventivo; per tali ambiti la capacità edificatoria è pari a quella della volumetria esistente come definita al successivo comma 7, salvo diversa indicazione della massima capacità edificatoria ammissibile.

E' consentito derogare alle prescrizioni morfologiche e dalle modalità di intervento solo in presenza di Piano Attuativo che, nel rispetto degli elementi di tutela, porti ad una migliore valorizzazione e/o al recupero del contesto, previo parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

Gli interventi sono subordinati:

- a) Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività per interventi di straordinaria manutenzione, restauro o risanamento conservativo, con l'esclusione di incremento di peso insediativo
- b) Permesso di Costruire Convenzionato o Piano Attuativo per interventi di ristrutturazione edilizia e/o di incremento di peso insediativo mediante riuso di edifici accessori e/o mutamento d'uso, con l'esclusione dell'integrale demolizione con ricostruzione e della ristrutturazione urbanistica
- c) Piano Attuativo per interventi eccedenti i limiti di cui alla lettera b) e negli ambiti specificatamente perimetrati sulle tavole grafiche

6. Destinazioni d'uso

Nell'ambito "TC/A" sono ammesse le destinazioni funzionali R come disciplinate dal precedente art. 23.

7. Indici urbanistici

V (volume massimo) = pari a quello degli edifici esistenti oggetto di intervento calcolato secondo i criteri di cui all'art 8.13; solo in caso di PdC Convenzionato o PA nel calcolo della SIp (secondo i criteri di cui all'art. 8.9) potrà essere ricompresa ogni superficie coperta (secondo i criteri di cui all'art. 8.7) , anche se non completamente chiusa, a condizione che non si tratti di manufatti recenti o avulsi dal contesto, ancorché abilitati o oggetto di sanatoria.

Rc = non superiore all'esistente

Rd = non inferiore all'esistente

H (altezza massima) = pari a quella di ciascun edificio esistente oggetto di intervento (secondo i criteri di cui all'art. 8.15); in caso di PA pari all'altezza dell'edificio esistente più alto (secondo i criteri di cui all'art. 8.15) ricompreso nel perimetro di pianificazione attuativa

Di (distanza tra i fabbricati) = negli interventi di cui alla lettera a) del comma 5 è consentita la conservazione delle distanze esistenti, nei restanti casi si applichi la disciplina generale

Dc (distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà) = negli interventi di cui alla lettera a) del comma 5 è consentita la conservazione delle distanze esistenti; in caso di edificazione preesistente sul confine è consentita l'edificazione in aderenza; nei restanti casi si applica la disciplina generale

Ds (distanza tra i fabbricati e le vie o piazze) = è consentita la conservazione degli allineamenti stradali esistenti o, in caso di indeterminazione, di quelli stabiliti in sede di PA

Dz (distanza tra i fabbricati e i limiti di zona) = a confine

8. Prescrizioni speciali per i PA approvati o da approvare

Entro i PA approvati prima dell'entrata in vigore del PGT si applicano, fino alla scadenza degli stessi, le prescrizioni ivi contenute, fatto salvo il ricorso a varianti o a nuova pianificazione che dovranno conformarsi alle generali disposizioni del presente articolo.

Entro gli edifici ricompresi in ambiti assoggettati a **PA obbligatorio**, come individuato sulle tavole grafiche di classificazione del PdR, gli interventi di mutamento della destinazione d'uso e/o quelli eccedenti la manutenzione devono essere preceduti da un Piano Attuativo esteso al perimetro indicato sulle tavole grafiche.

Nel **PA obbligatorio** di Vilminore via Polini è consentita una capacità insediativa residenziale massima di mc 800 di volumetria **V** come definita dall'art 8.13, oltre a mc 100 di volumetria **Va** come definita dall'art 8.14; l'altezza massima **H** non potrà superare i ml 8,50.

Nel **PA obbligatorio** di Teveno via Barbarossa è consentita una capacità insediativa residenziale massima di mc 900 di volumetria **V** come definita dall'art 8.13, oltre a mc 120 di volumetria **Va** come definita dall'art 8.14; l'altezza massima **H** non potrà superare i ml 8,50.

Nel **PA obbligatorio** di Teveno loc. Stazione è consentito un ampliamento mediante incremento delle volumetrie **Vp** e **Va** rispettivamente di mc 360 e mc 40 ; l'altezza massima **H** non potrà superare quella degli edifici esistenti.

Nel **PA obbligatorio** di Dezzolo è consentito un ampliamento mediante incremento delle volumetrie **Vp** e **Va** rispettivamente di mc 250 (duecentocinquanta) e mc 25 (venticinque); l'altezza massima **H** non potrà superare quella degli edifici esistenti.

Nei **PA** dovrà prevedersi la dotazione di aree per servizi secondo la disciplina contenuta nella NTA del Piano dei Servizi.

Art. 28 -Modalità di intervento nei nuclei di antica formazione urbana “TC/A”

1. Nell’ambito “TC/A” gli interventi edilizi, come definiti dall’art. 27 della LR 12/2005, afferenti ciascun edificio sono indicati sulle specifiche Tavv. 3.1pr e 3.2pr in scala 1:1.000; per gli interventi si deve far riferimento alle seguenti definizioni suddivise per categorie:

categoria 1

Comprende gli interventi di **manutenzione ordinaria**, come definiti dall’art. 27 lettera a) della LR 12/2005, ed inoltre quelli di **manutenzione straordinaria**, come definiti dall’art 27 lettera b) della LR 12/2005, ma con l’obbligo di mantenere le medesime modalità costruttive e i materiali degli elementi strutturali e di finimento esterno (intonaci di facciata, gronde, manto di copertura, serramenti, ...) originari.

categoria 2

Comprende gli interventi di **manutenzione straordinaria** come definiti dall’art. 27 lettera b) della LR 12/2005, compresi quelli volti all’adeguamento al contesto urbano dei finimenti e delle caratteristiche architettoniche secondo gli schemi indicativi dell’ABACO allegato alle presenti NTA

categoria 3

Comprende gli interventi di **restauro e risanamento conservativo** come definiti dall’art. 27 lettera c) della LR 12/2005, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche secondo gli schemi indicativi dell’ABACO allegato alle presenti NTA

categoria 4

Comprende gli interventi di **modificazione delle destinazioni d’uso**, unicamente tra quelle ammesse dal 3° comma del precedente art. 27.

categoria 5

Comprende gli interventi di **ristrutturazione edilizia** come definiti dall’art. 27 lettera d) della LR 12/2005, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche secondo gli schemi indicativi dell’ABACO allegato alle presenti NTA

categoria 6

Comprende gli interventi di **ristrutturazione urbanistica**, subordinati in ogni caso a pianificazione urbanistica preventiva, come definiti dall’art. 27 lettera f) della LR 12/2005, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche secondo gli schemi indicativi dell’ABACO allegato alle presenti NTA

categoria 7

Comprende gli interventi di **demolizione senza ricostruzione** di quei fabbricati , o loro porzioni, considerati superfetazioni o comunque avulsi dal contesto urbanistico edilizio.

Art. 29 -Prescrizioni morfologiche per gli interventi nei nuclei di antica formazione urbana “TC/A”

1. Nell’ambito “TC/A” le caratteristiche architettoniche di tutti gli interventi devono rispettare le norme in materia di tutela e conservazione del patrimonio storico-artistico e tradizionale. A tale fine è allegato alle presenti NTA un “ABACO” sul quale sono riportate le principali caratteristiche architettoniche degli edifici dei “Nuclei di antica formazione”, alle quali i progetti edilizi si adegueranno, salvo proporre giustificate ed argomentate modificazioni, sempre nel rispetto della sensibilità del sito e del contesto architettonico. La Commissione per il Paesaggio valuterà il grado di incidenza del progetto impartendo eventuali prescrizioni obbligatorie.
2. In generale le prescrizioni morfologiche contenute nel presente articolo devono essere applicate per ogni intervento edilizio diretto, nonché per gli interventi sottoposti a preventivo PA; in sede di PA potranno essere proposte deroghe alle prescrizioni unicamente se mirate ad una valorizzazione delle caratteristiche peculiari del nucleo urbano, nonché al corretto inserimento e/o al recupero degli elementi compositivi della tradizione architettonica del contesto.
3. Allineamenti - Cortine tutelati
Gli allineamenti di cortina stradale degli edifici storici sono da conservare, con particolare riferimento a quelli specificatamente individuati, salvo motivate esigenze e solo in caso di interventi in esecuzione di PR con profili regolatori obbligatori. Qualora l’allineamento stradale non possa essere conseguito mediante la realizzazione di un edificio dovrà disporsi una “quinta architettonica”, anche conformata come recinzione in muratura piena di altezza adeguata e mai inferiore a ml 2,00.
4. Edifici di valore architettonico e /o ambientale

Sulle tavole **3.1pr** e **3.2pr** sono indicati con apposito simbolo grafico gli edifici che nel loro complesso costituiscono testimonianza della tradizione culturale e di architettura minore. Su tali edifici è obbligatorio procedere alla valorizzazione e conservazione mediante restauro, anche rimuovendo le superfetazioni e aggiunte spurie ed incongrue.

5. Facciate di pregio

Sulle tavole **3.1pr** e **3.2pr** sono indicate con apposito simbolo grafico le facciate ed in generale le fronti edilizie che per la loro collocazione, composizione e apparato decorativo conservano, in tutto o in parte, elementi di pregio e/o identificativi dell'antico nucleo urbano

Gli interventi sulle facciate di pregio devono limitarsi alle opere di manutenzione e/o restauro degli elementi originari, oltre al recupero degli elementi originari qualora le facciate abbiano subito interventi incongrui o incompatibili con la composizione architettonica.

Gli apparati decorativi, le targhe, gli affreschi e simili, ancorché non cartografati, devono essere oggetto di conservazione e valorizzazione.

6. Sagoma degli edifici, intonaci e apparati superstiti

Per gli interventi edilizi diretti, soggetti a PdC, DIA o PdCC, dovrà essere rigorosamente conservata la sagoma del fabbricato esistente, salvo la rimozione delle porzioni spurie o delle superfetazioni estranee all'organismo originario.

Gli interventi dovranno mirare alla conservazione degli intonaci originari e degli apparati decorativi e di finimento superstiti.

7. Spazi unitari

Sulle tavole **3.1pr** e **3.2pr** sono indicati con apposito simbolo grafico gli spazi unitari, quali corti o piazzette, la cui percezione, per il loro pregio ambientale, deve essere conservata unitaria. In tali spazi unitari è vietata la collocazione di recinzioni e/o di manufatti accessori.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia od urbanistica la soluzione progettuale deve conservare, valorizzare e/o ripristinarne l'unitarietà, garantendo la coerenza tra lo spazio aperto e le fronti degli edifici che vi prospettano.

8. Coperture e recupero abitativo dei sottotetti dei fabbricati residenziali.

La sagoma delle coperture costituisce un elemento architettonicamente rilevante, pertanto nell'ambito TC/A è vietato alterarne l'andamento, salvo per il recupero di condizioni incongrue, anomale o frutto di interventi non coerenti rispetto ai manufatti originari o alla composizione architettonica dell'edificio, o del contesto.

Gli sporti di gronda dovranno, ove possibile, essere conservati o riportati alle fogge originarie, sia in termini dimensionali (aggetto), sia in relazione ai materiali costitutivi e decorativi dello sporto.

In generale non è consentito un riallineamento delle gronde mediante traslazione delle quote di imposta; l'eventuale esistente discontinuità è, in generale, considerata un elemento di pregio ambientale.

Per il recupero abitativo dei sottotetti di cui agli artt. 63 e segg. della LR 12/2005 entro il tessuto "TC/A" è vietato:

a) modificare le linee di colmo e di gronda esistenti e/o realizzare un'ulteriore linea di gronda a quota superiore

b) realizzare, sulle falde delle coperture delle fronti tutelate (commi 3, 4 e 5) e specificate con apposito simbolo nelle tavole **3.1pr** e **3.2pr** :

- finestrature a cappuccina

- tagli per la formazione di terrazzini in falda che non siano arretrati di almeno ml 1 dal piano definito dalla sottostante facciata,

c) effettuare il recupero abitativo del sottotetto che interessi solo parzialmente un edificio come compositivamente definito dalla lettura delle caratteristiche architettoniche della facciata.

E' consentita la deroga alla disposizione di cui alle lettere a) e b) del precedente comma per gli interventi su edifici ultimati (anche mediante integrale demolizione e ricostruzione) dopo il 01 settembre 1967, previa favorevole valutazione della Commissione per il Paesaggio; la deroga alla prescrizione di cui alla lettera a) non può comportare un'altezza minima abitabile superiore a ml 1,50.

9. Parcheggi privati

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti demolizione con ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica, di recupero abitativo di edifici accessori o ex agricoli, nonché di recupero abitativo dei sottotetti è obbligatorio il reperimento di spazi da destinare a parcheggio nella misura stabilita dalla Legge e comunque non inferiore ad 1 posto auto di ml 2,50x5,00 per ogni alloggio, direttamente ed agevolmente accessibile con autoveicoli dalla strada pubblica; l'eventuale monetizzazione delle dotazioni di parcheggio potrà essere ammessa secondo i criteri stabiliti dal comma 3 dell'art. 64 della LR 12/2005 e s.m.i., con esclusione degli interventi classificati di nuova costruzione.

Art. 30 - Ambiti del tessuto consolidato di ampliamento urbano "TC/B1"

1. Gli ambiti del tessuto consolidato di **ampliamento urbano TC/B1** comprendono le porzioni di territorio di estensione dei nuclei urbani originari, includenti edificazioni, in generale per singoli edifici/lotti, senza atti di pianificazione preventiva.
2. Ogni intervento deve mirare al corretto inserimento, al miglioramento della qualità urbana ed alla conservazione degli elementi distintivi ed unificanti del contesto, anche utilizzando le indicazioni contenute nell'ABACO di cui al precedente art. 29 comma 1.
3. Modalità di intervento
 - a) Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività
 - b) Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) negli interventi privati su aree destinate o da destinare a servizi, nonché nei casi prescritti dalle NTA del PGT.
 - c) Piano Attuativo o PdCC per interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione eccedenti il Volume (V) di 3.000 mc o in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica o ricomposizione volumetrica di edifici esistenti aventi indici superiori ai limiti del tessuto.
4. Destinazioni d'uso
Le parti del territorio nell'ambito **TC/B1** sono suddivise con apposita simbologia sulle tavole grafiche in zone funzionali "R", "I" e "T", come disciplinate dagli artt. 23, 24 e 25 delle presenti NTA
5. Indici urbanistici

5.1 Zona funzionale "R"

$I_{f \max} = 1,0$ mc/mq per il volume V di cui all'art. 8.13

$I_{f \max} = 0,3$ mc/mq per l'ulteriore volume accessorio Va di cui all'art. 8.14

Per la destinazione alberghiera e ricettiva è attribuito un premio volumetrico del 20% subordinato al mantenimento della destinazione ricettiva per almeno 10 (dieci) anni dall'avvio dell'attività mediante atto d'impegno unilaterale o PdCC.

Per gli ambiti perimetrati e identificati con la sigla PdCC i parametri edificatori $I_{f \max}$ sopra indicati sono ridotti del 50% e l'edificazione è subordinata ad un PdCC che garantisca le dotazioni di aree per servizi e la realizzazione contestuale di tutte le opere di urbanizzazione primaria eventualmente mancanti

Per gli edifici esistenti aventi I_f , calcolato secondo la disciplina delle presenti NTA, superiore agli indici di zona funzionale sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione e di ricomposizione volumetrica utilizzando i maggiori indici fondiari esistenti.

$R_{c \max} = 25\%$; è consentito conservare il Rc esistente, qualora superiore al 25% per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di ricomposizione volumetrica sull'edificato

$H_{\max} = 7,5$ ml esclusa eventuale mansarda; è consentito conservare una H non superiore all'esistente per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di ricomposizione volumetrica sull'edificato

$D_{i \min}$ (distanza tra i fabbricati) = si applica la disciplina generale ex art. 8.16 delle NTA; per gli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti,

$D_{c \min}$ (distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà) = 5,00 ml per pareti finestrate, a condizione di rispettare la distanza minima di 10 ml dalla parete finestrata preesistente; sono consentite distanze inferiori in caso di atto di asservimento registrato e trascritto tra proprietà confinanti che garantiscano la distanza di ml 10 tra pareti finestrate; è consentita l'edificazione a confine come normata dalla disciplina generale ex art. 8.17 delle NTA; ; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti

$D_{s \min}$ (distanza tra i fabbricati e le vie o piazze) = si applica la disciplina generale per le zone del tessuto consolidato ex art. 8.18 delle NTA

$D_{z \min}$ (distanza tra i fabbricati e i limiti di zona) = a confine

5.2 Zona funzionale "I"

$U_{f \max} = 0,7$ mq/mq

Per gli edifici esistenti aventi U_f , calcolato secondo la disciplina delle presenti NTA, superiore agli indici di zona funzionale sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione e di ricomposizione volumetrica utilizzando i maggiori indici fondiari esistenti.

$R_{c \max} = 70\%$; è consentito conservare un Rc non superiore all'esistente per gli interventi di ristrutturazione e di ricomposizione volumetrica sull'edificato

$H_{\max} = 7,50$ ml; è consentito conservare una H non superiore all'esistente per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di ricomposizione volumetrica sull'edificato

$D_{i \min}$ (distanza tra i fabbricati) = si applica la disciplina generale ex art. 8.16 delle NTA; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti,

Dc_{min} (distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà) = 5,00 ml per pareti finestrate; sono consentite distanze inferiori in caso di atto di asservimento registrato e trascritto tra proprietà confinanti che garantiscano la distanza di ml 10 tra pareti finestrate; è consentita l'edificazione a confine come normata dalla disciplina generale ex art. 8.17 delle NTA; ; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti.

In caso di lotti di terreni confinanti aventi forte dislivello, è consentita sull'area a valle l'edificazione anche a distanza minore della Dc prescritta nel precedente comma, a condizione che la parte più elevata del fabbricato posto alla quota inferiore sia inferiore alla quota del terreno a monte o comunque sia integralmente contenuta entro l'eventuale muro di sostegno del terrapieno. Per consentire la deroga dalla Dc deve essere presentata specifica relazione geotecnica sulla stabilità dei muri o dei pendii e la dichiarazione irrevocabile di assunzione di tutti gli oneri manutentivi degli eventuali manufatti di sostegno. Il rispetto della minima distanza D_i (tra i fabbricati) è comunque prescritta per le parti di edificio sporgenti dal muro di sostegno o comunque dal terreno sovrastante.

D_s (distanza tra i fabbricati e le vie o piazze) = si applica la disciplina generale per le zone del tessuto consolidato ex art. 8.18 delle NTA

D_z (distanza tra i fabbricati e i limiti di zona) = 3,00 ml

5.3 Zona funzionale "T"

$Uf_{max} = 0,8 \text{ mq/mq}$

Per la destinazione alberghiera e ricettiva è attribuito un premio volumetrico del 20% subordinato al mantenimento della destinazione ricettiva per almeno 10 (dieci) anni dall'avvio dell'attività mediante atto d'impegno unilaterale o PdCC.

Per gli edifici esistenti aventi Uf , calcolato secondo la disciplina delle presenti NTA, superiore agli indici di zona funzionale sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione e di ricomposizione volumetrica utilizzando i maggiori indici fondiari esistenti.

$Rc_{max} = 50\%$; è consentito conservare un Rc non superiore all'esistente per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di ricomposizione volumetrica sull'edificato

$H_{max} = 9,50 \text{ ml}$ esclusa eventuale mansarda; è consentito conservare una H non superiore all'esistente per gli interventi di ristrutturazione e di ricomposizione volumetrica sull'edificato

D_i_{min} (distanza tra i fabbricati) = si applica la disciplina generale ex art. 8.16 delle NTA; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti,

Dc_{min} (distanza tra i fabbricati e i confini di proprietà) = 5,00 ml per pareti finestrate; sono consentite distanze inferiori in caso di atto di asservimento registrato e trascritto tra proprietà confinanti che garantiscano la distanza di ml 10 tra pareti finestrate; è consentita l'edificazione a confine come normata dalla disciplina generale ex art. 8.17 delle NTA; ; negli interventi sul patrimonio esistente (manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia) è consentita la conservazione delle distanze esistenti

Ds_{min} (distanza tra i fabbricati e le vie o piazze) = si applica la disciplina generale per le zone del tessuto consolidato ex art. 8.18 delle NTA

Dz_{min} (distanza tra i fabbricati e i limiti di zona) = a confine

6. Prescrizioni speciali per i PA approvati

Entro i PA approvati prima dell'entrata in vigore del PGT si applicano per la durata della loro vigenza le prescrizioni contenute negli stessi; decorso il periodo decennale dalla loro approvazione si applicano le norme del presente articolo.

E' comunque consentito procedere all'approvazione di una variante ai PA vigenti in adeguamento alle prescrizioni del presente articolo.

7. Prescrizioni speciali per le autorimesse

Sulle aree di pertinenza degli edifici esistenti delle zone funzionali "R" alla data di entrata in vigore del PGT è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali che, nel rispetto delle restanti prescrizioni delle presenti NTA, comportino l'incremento del Rc fino al 35% della Sf .

8. Prescrizioni speciali per il recupero abitativo dei sottotetti dei fabbricati residenziali

Il recupero abitativo dei sottotetti di cui agli artt. 63 e segg. della LR 12/2005 è consentito sugli edifici residenziali esistenti in tutto l'ambito "TC/B1".

Qualora per il recupero abitativo del sottotetto sia necessario traslare la quota di imposta della gronda, elevando l'altezza della fronte, deve essere rispettata la distanza D_i tra pareti finestrate; le nuove eventuali aperture verso preesistenti pareti finestrate potranno essere inserite su pareti opportunamente arretrate al fine di rispettare la distanza D_i .

Il recupero abitativo del sottotetto deve interessare interamente l'edificio, come compositivamente definito dalla lettura delle caratteristiche architettoniche della facciata

9. Prescrizioni speciali per depositi/magazzini di attività artigianali
- Negli ambiti **TC/B1**, oltre agli indici urbanistici di cui al precedente comma 5, è attribuita ad ogni lotto edificabile un'ulteriore *Su* massima di mq 100 per la realizzazione di magazzini, depositi e parcheggio dei mezzi di lavoro di attività artigianali con servizi, con presenza anche temporanea di persone a condizione che gli stessi siano completamente interrati rispetto alla quota naturale del terreno, siano contenuti nella *Sc* del fabbricato soprastante almeno per l'80% (ottanta per cento) della loro superficie ed abbiano altezza interna non superiore a ml 4,00 (metri quattro).
- Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT e per un periodo di 3 (tre) anni dalla data di pubblicazione sul BURL della deliberazione di approvazione, è consentito il recupero di vani interrati esistenti per le funzioni di cui al precedente periodo senza alcun limite dimensionale di superficie *Su*.
- La realizzazione dei depositi/magazzini o il recupero per tale funzione di vani esistenti è sottoposta al contributo di costruzione previsto per le attività produttive applicata alla *Slp* oggetto dell'atto abilitativo. Entro gli spazi a deposito/magazzino di cui al presente comma è vietata ogni attività artigianale o di altro tipo comportante presenza continuativa di persone.

Art. 31 - Ambiti del tessuto consolidato dei parchi e delle ville o orti "TC/B2"

1. Gli ambiti del tessuto consolidato dei **parchi e delle ville TC/B2** comprendono le porzioni di territorio di ampliamento dei nuclei urbani, sulle quali sono insediate ville con giardini o parchi di pregio ambientale e sono destinate alla loro conservazione e valorizzazione.
 2. Sono altresì ricompresi nel tessuto consolidato disciplinato dal presente articolo ed individuati con apposito simbolo "**TC/B2o**" le aree di margine urbano destinate ad orti o piccoli giardini.
 - 2bis Non sono ammesse realizzazioni di nuovi volumi *V*, sono consentite unicamente le realizzazioni di volumi accessori all'uso del verde quali: serre, accessori d'arredo, piccoli depositi e simili; per le serre ed i piccoli depositi si applicano i limiti volumetrici e dimensionali di cui alla lettera b) dell'art 8.13.
 3. Entro i fabbricati esistenti è ammessa la trasformazione di volumi accessori esistenti (sottotetti, seminterrati, ecc. ...) in locali abitabili/agibili, qualora detta trasformazione non comporti modificazione della composizione architettonica dell'edificio; in particolare saranno possibili l'apertura o l'ampliamento di finestrate e modeste modifiche alle falde del tetto che non deturpino l'aspetto architettonico dell'edificio.
 4. Negli edifici esistenti, con l'esclusione dei volumi accessori, sono ammesse le destinazioni funzionali *R* come disciplinate dal precedente art. 23.
 5. Negli ambiti classificati **TC/B2** e **TC/B2o** è consentita la realizzazione di autorimesse interrate rispetto all'andamento naturale del terreno. Sui terreni acclivi, nei soli ambiti **TC/B2o**, sono consentite altresì autorimesse seminterrate la cui struttura all'estradosso non sporga, nella porzione più a valle, più di cm 50 dall'andamento naturale. In ogni caso è prescritta la ricopertura con almeno 30 cm di terreno di coltivo oltre il necessario drenaggio.
 6. Prescrizioni speciali per il recupero abitativo dei sottotetti dei fabbricati residenziali
- Il recupero abitativo dei sottotetti di cui agli artt. 63 e segg. della LR 12/2005 è consentito sui fabbricati residenziali esistenti in tutto l'ambito **TC/B2** a condizione che siano rigorosamente rispettate le caratteristiche architettoniche del fabbricato.
- Qualora per il recupero abitativo del sottotetto sia necessario traslare la quota di imposta della gronda, elevando l'altezza della fronte, deve essere rispettata la distanza **Di** tra pareti finestrate; le nuove eventuali aperture verso preesistenti pareti finestrate potranno essere inserite su pareti opportunamente arretrate al fine di rispettare la distanza **Di**.
- Il recupero abitativo del sottotetto deve interessare interamente l'edificio, come compositivamente definito dalla lettura delle caratteristiche architettoniche della facciata.

Art. 32 - Ambiti del tessuto consolidato ad impianto unitario "TC/B3"

- 1 L'ambito **TC/B3** comprende le porzioni di territorio di **espansione recente dei nuclei urbani**, realizzata attraverso atti di pianificazione urbanistica preventiva approvata in attuazione delle previsioni del vigente PRG.

- 2 Ogni intervento deve mirare al corretto inserimento, al miglioramento della qualità urbana ed alla conservazione degli elementi distintivi ed unificanti del contesto, anche utilizzando le indicazioni contenute nell'ABACO di cui al precedente art. 29 comma 1.
- 3 Modalità di intervento
- a) Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività sull'edificato e per gli ambiti oggetto di PA vigenti e conformi alle previsioni degli stessi
- b) Piano Attuativo, anche in variante al PA vigente, nei restanti casi
- 4 Destinazioni d'uso
- Le parti del territorio nell'ambito **TC/B3** sono suddivise con apposita simbologia sulle tavole grafiche in zone funzionali "R", "I" e "T", come disciplinate dagli artt. 23, 24 e 25 delle presenti NTA
- Nelle zone funzionali "R" dell'ambito **TC/B3** sono altresì ammesse le Medie Strutture di livello 1 come definite al successivo TITOLO X.
- Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 17 delle presenti NTA, salvo i casi per i quali il mutamento di destinazione d'uso faccia venir meno la condizione di procedibilità del PA eventualmente approvato ex art. 87 e segg. della LR 12/2005 e s.m.i..
- 5 Indici urbanistici
- Gli indici e parametri urbanistici sono quelli fissati negli atti di approvazione dei singoli piani attuativi, nonché dai progetti approvati in variante ex art 5 DPR 447/98 (SUAP)², salvo quanto diversamente disciplinato dal presente articolo.
- 6 Prescrizioni speciali per le autorimesse
- Sulle aree di pertinenza degli edifici esistenti alla data di approvazione del PGT è consentita la realizzazione di autorimesse pertinenziali che, nel rispetto delle restanti prescrizioni delle presenti NTA, comportino l'incremento del Rc fino al 35% della Sf.
- 7 Prescrizioni speciali per il recupero abitativo dei sottotetti dei fabbricati residenziali
- Il recupero abitativo dei sottotetti di cui agli artt. 63 e segg della LR 12/2005 è consentito sui fabbricati residenziali esistenti in tutto l'ambito **TC/B3**.
- Qualora per il recupero abitativo del sottotetto sia necessario traslare la quota di imposta della gronda, elevando l'altezza della fronte, deve essere rispettata la distanza **Di** tra pareti finestrate; le nuove eventuali aperture verso preesistenti pareti finestrate potranno essere inserite su pareti opportunamente arretrate al fine di rispettare la distanza **Di**.
- Il recupero abitativo del sottotetto deve interessare interamente l'edificio, come compositivamente definito dalla lettura delle caratteristiche architettoniche della facciata
8. Prescrizioni speciali per depositi/magazzini di attività artigianali
- Negli ambiti **TC/B3**, oltre agli indici urbanistici di cui al precedente comma 5, è attribuita ad ogni lotto edificabile un'ulteriore Su massima di mq 100 per la realizzazione di magazzini, depositi e parcheggio dei mezzi di lavoro di attività artigianali con servizi, con presenza anche temporanea di persone a condizione che gli stessi siano completamente interrati rispetto alla quota naturale del terreno, siano contenuti nella Sc del fabbricato soprastante almeno per l'80% (ottanta per cento) della loro superficie ed abbiano altezza interna non superiore a ml 4,00 (metri quattro).
- Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT e per un periodo di 3 (tre) anni dalla data di pubblicazione sul BURL della deliberazione di approvazione, è consentito il recupero di vani interrati esistenti per le funzioni di cui al precedente periodo senza alcun limite dimensionale di superficie Su.
- La realizzazione dei depositi/magazzini o il recupero per tale funzione di vani esistenti è sottoposta al contributo di costruzione previsto per le attività produttive applicata alla Slp oggetto dell'atto abilitativo. Entro gli spazi a deposito/magazzino di cui al presente comma è vietata ogni attività artigianale o di altro tipo comportante presenza continuativa di persone.

Art. 33 – Ambiti del tessuto consolidato ad impianto unitario da definire "TC/C"

- 1 L'ambito **TC/C** comprende sia le porzioni dei nuclei urbani consolidati ed urbanizzati che per la loro collocazione necessitano di interventi coordinati di riconversione funzionale a valenza locale, sia ambiti di completamento dell'impianto urbano definito che per la loro trasformazione necessitano di definizione urbanistica locale.
2. L'ambito ricomprende altresì le aree ed i fabbricati sui quali sono stati adottati e non definitivamente approvati i PA in forza del previgente PRG.

² Le parole da "nonché .." a "..... ex art 5 DPR 447/98 (SUAP)" sono state aggiunte con la variante SUAP approvata con deliberazione CC n° 31 del 27 agosto 2011

3. Ogni intervento deve mirare alla riqualificazione e miglioramento paesaggistico del contesto urbano con particolare cura degli elementi architettonici, compositivi e di finimento percepiti dagli spazi pubblici
4. Modalità di intervento
 - a) Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività previa approvazione di Piano Attuativo
5. Destinazioni d'uso

Le parti del territorio nell'ambito TC/C sono suddivise con apposita simbologia sulle tavole grafiche in zone funzionali "R", "I" e "T", come disciplinate dagli artt. 23, 24 e 25 delle presenti NTA.

Nelle zone funzionali "R" dell'ambito TC/C sono altresì ammesse le Medie Strutture di livello 1 come definite al successivo TITOLO X.

Sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 17 delle presenti NTA, salvo i casi per i quali il mutamento di destinazione d'uso faccia venir meno la condizione di procedibilità del PA eventualmente approvato ex art. 87 e segg. della LR 12/2005 e s.m.i.
6. Indici urbanistici

Per i PA già adottati od approvati alla data di adozione del PGT continuano ad applicarsi le previsioni, i parametri e gli indici urbanistici ivi previsti, ferma restando la possibilità di presentare variante al PA in applicazione della presente disciplina.

Gli indici urbanistici per ciascuna zona funzionale sono:

 - 6.1 Zona funzionale "R"

$It_{max} = 0,9$ mc/mq per il volume V di cui all'art. 8.13

$It_{max} = 0,2$ mc/mq per l'ulteriore volume accessorio Va di cui all'art. 8.14

Per la destinazione alberghiera e ricettiva è attribuito un premio volumetrico del 20% subordinato al mantenimento della destinazione ricettiva per almeno 10 (dieci) anni dall'avvio dell'attività mediante atto d'impegno unilaterale o PdCC.

$Rc_{max} = 20\%$;

$H_{max} = 7,5$ ml esclusa eventuale mansarda;

Restanti parametri fissati dal PA
 - 6.2 Zona funzionale "I"

$Ut_{max} = 0,5$ mq/mq

$Rc_{max} = 70\%$; è consentito conservare un Rc non superiore all'esistente per gli interventi di ristrutturazione e di ricomposizione volumetrica sull'edificato

$H_{max} = 8,50$ ml salvo gli impianti tecnologici

Restanti parametri fissati dal PA
 - 6.3 Zona funzionale "T"

$Ut_{max} = 0,7$ mq/mq

Per la destinazione alberghiera e ricettiva è attribuito un premio volumetrico del 20% subordinato al mantenimento della destinazione ricettiva per almeno 10 (dieci) anni dall'avvio dell'attività mediante atto d'impegno unilaterale o PdCC.

$Rc_{max} = 40\%$;

$H_{max} = 9,50$ ml esclusa eventuale mansarda

Restanti parametri fissati dal PA
7. Prescrizioni speciali per il recupero abitativo dei sottotetti dei fabbricati residenziali

Il recupero abitativo dei sottotetti di cui agli artt. 63 e segg. della LR 12/2005 è consentito sui fabbricati residenziali esistenti in tutto l'ambito TC/C.

Qualora per il recupero abitativo del sottotetto sia necessario traslare la quota di imposta della gronda, elevando l'altezza della fronte, deve essere rispettata la distanza **Di** tra pareti finestrate; le nuove eventuali aperture verso preesistenti pareti finestrate potranno essere inserite su pareti opportunamente arretrate al fine di rispettare la distanza **Di**.

Il recupero abitativo del sottotetto deve interessare interamente l'edificio, come compositivamente definito dalla lettura delle caratteristiche architettoniche della facciata
8. Prescrizioni speciali per la mitigazione ambientale

Qualora l'ambito di intervento sia collocato in posizione rilevata che permetta la visione lontana dei fabbricati si dovrà prevedere una piantumazione d'alto fusto lungo il limite della cornice della balza rilevata.

Qualora l'ambito di intervento sia interessato dall'attraversamento di percorsi storici (sentieri, mulattiere, viabilità agro-silvo-pastorale) ogni trasformazione dovrà garantire la valorizzazione del percorso ed la conservazione dei manufatti storici superstiti, incluse le murature di delimitazione e le pavimentazioni.
9. Prescrizioni speciali per depositi/magazzini di attività artigianali

Negli ambiti TC/C, oltre agli indici urbanistici di cui al precedente comma 6, è attribuita ad ogni lotto edificabile un'ulteriore Su massima di mq 100 per la realizzazione di magazzini, depositi e parcheggio dei mezzi di lavoro di attività artigianali con servizi, con presenza anche temporanea di persone a condizione

che gli stessi siano completamente interrati rispetto alla quota naturale del terreno, siano contenuti nella Sc del fabbricato soprastante almeno per l'80% (ottanta per cento) della loro superficie ed abbiano altezza interna non superiore a ml 4,00 (metri quattro).

La realizzazione dei depositi/magazzini o il recupero per tale funzione di vani esistenti è sottoposta al contributo di costruzione previsto per le attività produttive applicata alla SIp oggetto dell'atto abilitativo. Entro gli spazi a deposito/magazzino di cui al presente comma è vietata ogni attività artigianale o di altro tipo comportante presenza continuativa di persone.

10. omesso

11. Prescrizioni speciali per l'ambito artigianale in frazione VILMAGGIORE

Le nuove costruzioni da realizzarsi sulla porzione di terreno individuata con apposito simbolo sulla tavola di classificazione del PdR dovranno avere un'altezza massima, misurata all'estradosso della copertura, superiore a ml 1,00 (uno) rispetto al piano del pavimento finito del fabbricato industriale su via dei Prati angolo via Colosio; la SIp ammessa dal Piano Attuativo potrà svilupparsi con edificazione seminterrata.

TITOLO VI - DISCIPLINA DEL TERRITORIO AGRICOLO

Art. 34 - Ambiti destinati all'agricoltura

1. Gli ambiti destinati all'agricoltura comprendono le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola ed agli insediamenti od impianti ad essa direttamente connessi, come definiti dall'art. 2135 del Codice Civile.
2. Il Piano delle Regole classifica le aree destinate all'agricoltura nei seguenti ambiti:
 - a) Ambiti **AA/ST** - ambiti agricoli strategici
 - b) Ambiti **AA/SP** - ambiti agricoli silvo-pastorali
 - c) Ambiti **AA/GE** - ambiti agricoli generici
 - d) Ambiti **AA/MU** - ambiti agricoli dei margini urbani
 - e) Edifici non destinati ad attività agricole
3. Ove non ulteriormente disciplinato dalle presenti norme, le attività di trasformazione negli ambiti agricoli sono disciplinate dal TITOLO III° della Parte II della LR 12/2005 e s.m.i..
4. Sulle tavole del PdR sono individuati con apposito simbolo gli edifici o i complessi storici a cascina e gli edifici esistenti in ambiti agricoli che non sono destinati all'attività agricola.

Art. 35 - Ambiti AA/ST - Ambiti agricoli strategici

1. Gli ambiti **AA/ST** agricoli strategici sono costituiti dai terreni destinati alla produzione agricola di interesse strategico come definiti in coerenza con l'art. 15 comma 4 della LR 12/2005; essi comprendono gli appezzamenti di terreno coltivati dalle imprese agricole professionali e le aree di connettivo, nonché le strutture edilizie funzionali alla conduzione dell'impresa agricola.
2. Gli appezzamenti di terreno costituenti le aziende agricole esistenti alla data di adozione del PGT devono essere conservati, favorendone l'accorpamento ed evitandone la frammentazione; l'insediamento di nuove imprese agricole che comportino la realizzazione di nuovi edifici o la costruzione di nuove attrezzature è subordinato al parere favorevole del competente servizio della provincia di Bergamo. La realizzazione di edifici destinati all'abitazione dell'imprenditore agricolo per nuove imprese agricole, costituite dopo la data di adozione del PGT, è consentita solo qualora la dimensione dei terreni costituenti l'impresa agricola, collocati sul territorio del Comune di Vilminore di Scalve, sia superiore a 5 (cinque) ettari e l'impresa agricola sia attiva da almeno 3 anni.
3. La realizzazione di nuove costruzioni ed attrezzature in ampliamento di quelle esistenti è consentita a condizione che:
 - a) siano realizzate in prossimità degli insediamenti esistenti avendo cura del corretto inserimento ambientale
 - b) la progettazione si estenda all'area a verde circostante, prevedendo eventuali interventi di mitigazione
 - c) la tipologia delle nuove costruzioni si conformi alle caratteristiche degli edifici tradizionali
 - d) le costruzioni residenziali si inseriscano nel complesso architettonico compositivo dell'insediamento tipico delle cascine
 - e) si utilizzino preferibilmente materiali e tecnologie tradizionali
 - f) l'aspetto esteriore degli edifici ed i colori si uniformino alla tradizione dell'architettura rurale della montagna scalvina.
4. La realizzazione di eventuali recinzioni deve essere limitata allo stretto fabbisogno di delimitazione e protezione delle parti edificate, utilizzando siepi, reti metalliche con siepe di altezza non superiore a ml 1,50; è ammessa una zoccolatura non superiore a ml 0,20 dal terreno naturale; le recinzioni in fregio a sentieri, strade campestri o altri tracciati pubblici o privati devono essere a una distanza non inferiore a ml 2,50 dall'asse del sentiero, strada o tracciato; lungo i corpi idrici, fermo restando il rispetto di specifiche disposizioni eventualmente applicabili, è vietata la realizzazione di recinzioni che limitino il libero accesso alle sponde per una larghezza di almeno 2 ml.
5. La realizzazione di impianti per l'allevamento è subordinata alla realizzazione di impianti di trattamento/depurazione delle acque reflue.

Art. 36 - Ambiti AA/SP -Ambiti agricoli silvo-pastorali

1. Gli ambiti **AA/SP** le porzioni di territorio destinate a pascolo, a prato-pascolo e a bosco, nonché gli insediamenti a cascina funzionali alla conduzione dei fondi.
2. Gli ambiti **AA/SP** rivestono particolare rilevanza sia ai fini di presidio del territorio, sia per la conservazione e valorizzazione paesaggistica, pertanto in tali ambiti la realizzazione di strutture edilizie è ammessa ove sia dimostrata la loro stretta necessità per l'attività agricola già insediata alla data di adozione del PGT; la realizzazione di nuovi edifici o cascine, o la costruzione di nuove attrezzature è subordinato al parere favorevole del competente servizio della provincia di Bergamo. La realizzazione di edifici destinati all'abitazione dell'imprenditore agricolo per nuove imprese agricole, costituite dopo la data di adozione del PGT, è consentita solo qualora la dimensione dei terreni costituenti l'impresa agricola, collocati sul territorio del Comune di Vilminore di Scalve, sia superiore a 30 (trenta) ettari e l'impresa agricola sia attiva da almeno 3 anni.

Art. 37 - Ambiti AA/GE -Ambiti agricoli generici

1. Gli ambiti **AA/GE** comprendono le aree a destinazione agricola non ricomprese negli ambiti agricoli strategici che sono destinate alle coltivazioni che rappresentano solo fattore integrativo delle aziende insediate o che sono coltivati a fini amatoriali.
2. Gli ambiti **AA/GE** potranno essere utilizzati dalle aziende agricole ai fini della determinazione dei parametri edificatori di cui al comma 3 dell'art 59 delle LR 12/2005.
3. Negli ambiti **AA/GE** non potranno insediarsi nuove aziende agricole, né potranno realizzarsi strutture edilizie al servizio di aziende agricole già insediate alla data di adozione del PGT, salvo le strutture accessorie necessarie al soddisfacimento di esigenze igieniche di servizio alle aziende agricole condotte da IAP.

Art. 38 - Ambiti AA/MU - Ambiti agricoli dei margini urbani

1. Gli ambiti **AA/MU** comprendono le aree a destinazione agricola poste in adiacenza dei margini degli agglomerati urbani che sono destinate alle coltivazioni che rappresentano solo fattore integrativo delle aziende insediate o che sono coltivati a fini amatoriali.
2. Gli ambiti **AA/MU** possono essere, in tutto o in parte, ricompresi nelle porzioni di territorio comunale disciplinate dal Documento di Piano attraverso le speciali disposizioni degli Ambiti di Trasformazioni, cui si rinvia.
3. Gli ambiti **AA/MU** potranno essere utilizzati dalle aziende agricole ai fini della determinazione dei parametri edificatori di cui al comma 3 dell'art 59 delle LR 12/2005.
- 3bis. Negli ambiti **AA/MU** non potranno insediarsi nuove aziende agricole, né potranno realizzarsi strutture edilizie al servizio di aziende agricole già insediate alla data di adozione del PGT, salvo le strutture accessorie necessarie al soddisfacimento di esigenze igieniche di servizio alle aziende agricole condotte da IAP.

Art. 39 - Edifici esistenti non destinati all'attività agricola

1. Sulla cartografia sono individuati con simbolo grafico gli edifici esistenti nelle aree agricole di cui ai precedenti articoli 35, 36, 37 e 38, che non sono destinati all'attività agricola, come rilevati alla data di adozione del PGT.
2. Per edifici di cui al comma 1 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

3. Qualora gli edifici oggetto di ristrutturazione si trovino in fascia di rispetto stradale o su un tracciato con previsione di allargamento stradale, è consentito l'intervento di demolizione e ricostruzione, anche mediante ricomposizione volumetrica, con traslazione dell'edificio fino a non più di ml 20 (venti) dal nastro stradale previsto dal PGT. Il sedime traslato del nuovo edificio non potrà incrementare più del 50% la Sc dell'edificio originario ed in nessun punto potrà allontanarsi di più di ml 30 (trenta) dal sedime dell'edificio originario. Il nuovo edificio non potrà avere altezza superiore a ml 8,50. La trasformazione di cui al presente comma è equiparata a nuova costruzione ed è subordinata a PdCC con il quale il richiedente proceda alla cessione gratuita delle aree stradali necessarie all'ampliamento eventualmente previsto della sede stradale, nonché alle obbligazioni in tema di servizi di cui all'art 10 delle NTA del PdS ed all'assunzione delle obbligazioni afferenti le opere di urbanizzazione primaria.
4. Per gli edifici a destinazione produttiva o terziaria, che non abbiano usufruito dell'ampliamento un tantum consentito dal previgente PRG, è consentito un ampliamento da eseguirsi, entro 5 anni dalla data di approvazione definitiva del PGT, nella misura massima del 5% (cinque per cento) rispetto alla SIp esistente. In occasione del rilascio del PdC dovranno essere realizzati tutti gli accorgimenti tecnologici contro ogni forma di inquinamento; le eventuali opere necessarie potranno essere assentite in deroga ai parametri di edificabilità qualora ordinate dal responsabile del Servizio di Igiene della ASL.
5. Per gli edifici a destinazione residenziale, che non abbiano usufruito dell'ampliamento un tantum consentito dal precedente PRG, è consentito l'ampliamento, esclusa la sopraelevazione, dei fabbricati esistenti nel limite del 20% della SIp esistente, nonché per gli edifici che non abbiano più di 2 piani abitabili fuori terra, è consentito il recupero abitativo di sottotetti, anche se ottenuto mediante l'innalzamento della quota d'imposta e/o di colmo del tetto fino a cm 90; a tal fine è consentita l'apertura o l'ampliamento di finestre ad abbaino e/o tagli nelle falde che siano armonicamente inserite nella composizione architettonica dell'edificio.
6. E' consentita la realizzazione di autorimesse completamente interrato nella misura di una sola autorimessa di dimensioni massime 18 mq per ogni alloggio o attività produttiva o terziaria esistenti o previste, da realizzarsi nelle immediate pertinenze del fabbricato e vincolata alla sua pertinenza.
7. Non è ammessa la recinzione dei fabbricati esistenti, salvo che sia realizzata con staccionata o siepe; è esclusa la possibilità di realizzare alcuna struttura fissa in cls o muratura. Qualora gli edifici fronteggino fasce di rispetto, è ammessa verso la strada una recinzione costituita da uno zoccolo sporgente dal terreno naturale non più di cm 40 e soprastante staccionata o inferriata.
8. Sono consentite modificazioni delle destinazioni d'uso verso la funzione R di cui all'art 23 delle presenti norme; è consentito l'insediamento della destinazione agricola.

Art. 40 - Recupero del patrimonio edilizio agricolo esistente

1. Il recupero del patrimonio agricolo esistente e di quello dismesso da parte di soggetti che non posseggono i presupposti soggettivi ed oggettivi di cui all'art. 60 della LR 12/2005 è sottoposto alla speciale disciplina del presente articolo.
2. Per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia non comportante l'integrale demolizione e ricostruzione non sono necessari i requisiti soggettivi ed oggettivi di cui all'art. 60 della LR 12/2005; tali interventi possono essere abilitati attraverso Denuncia di Inizio Attività a condizione che non comportino modificazione della destinazione d'uso.
3. Gli interventi eccedenti i limiti di cui al precedente comma e comunque quelli comportanti modificazione della destinazione d'uso, in assenza dei requisiti soggettivi ed oggettivi di cui all'art 60 della LR 12/2005, sono subordinati a PdCC a condizione che:
 - gli immobili siano dismessi dall'attività agricola da almeno 3 (tre) anni,
 - il richiedente sia proprietario dell'immobile da almeno tre anni a partire dalla data della istanza, o ne sia venuto in possesso attraverso eredità o donazione da consanguinei in linea retta,
 - l'immobile non possa essere venduto per almeno 20 anni dalla data del mutamento di destinazione d'uso,
4. Il riuso per funzioni residenziali di edifici o loro porzioni destinati all'abitazione dei conduttori agricoli o dei salariati costituisce intervento di mutamento della destinazione d'uso e comporta l'ottenimento di titolo abilitativo oneroso attraverso PdCC.
5. Il rilascio del PdCC per gli interventi di cui al precedente comma 3 è subordinato alla sottoscrizione di una Convenzione con la quale il richiedente prenda atto del livello di urbanizzazione esistente, si impegni alla loro estensione a sua esclusiva cura e spese, non scomputabili dal Contributo di Costruzione, definisca le modalità di assolvimento delle obbligazioni inerenti le aree per servizi di cui al precedente art

- 17, si impegni a recuperare, mantenere e gestire o far gestire il fondo di pertinenza dell'immobile oggetto dell'intervento per almeno dieci anni.
6. Negli immobili oggetto di mutamento d'uso non potranno inserirsi più di due unità immobiliari e almeno il 20% della Slp dovrà essere destinata a funzioni accessorie per la conduzione del fondo agricolo; la porzione destinata alle funzioni accessorie alla conduzione del fondo dovrà essere accessibile unicamente dall'esterno del fabbricato, restando escluso ogni collegamento interno con le porzioni residenziali.
 7. Il mutamento d'uso è subordinato alla dotazione di acqua potabile, al trattamento dei reflui ed al collegamento alla rete stradale o della viabilità agro-silvo pastorale.
 8. Nella determinazione della Slp esistente per il computo della capacità insediativa potranno ricomprendersi i fabbricati agricoli legittimamente esistenti completamente chiusi da murature. I fabbricati aperti non potranno essere computati nella Slp e potranno essere utilizzati come autorimesse, spazi accessori e per la conduzione del fondo, anche mediante chiusura perimetrale.
 9. Il mutamento d'uso è sottoposto alla disciplina dell'art. 17 delle presenti norme ed è sempre consentita la monetizzazione della dotazione di aree a servizi.
 10. In caso di documentata necessità geologica od ambientale, il recupero del patrimonio esistente potrà essere effettuata anche mediante demolizione e fedele ricostruzione con spostamento dell'impronta di sedime dell'edificio esistente nel limite minimo necessario a superrare gli elementi inibitori geologico-ambientali.
 11. Qualora gli edifici oggetto di recupero si trovino in fascia di rispetto stradale o sul tracciato di allargamento stradale, è consentito l'intervento di demolizione e fedele ricostruzione con traslazione dell'edificio fino al limite della zona tutelata per la viabilità. Con il PdCC previsto dal precedente comma 3 il richiedente dovrà procedere anche alla cessione gratuita delle aree necessarie all'ampliamento eventualmente previsto della sede stradale ricadenti nella proprietà di pertinenza dell'edificio.
 12. La ricostruzione dell'edificio ai sensi dei precedenti commi 10 e 11 dovrà rispettare la composizione architettonica ed i materiali di finimento dell'edificio originario, recuperando le eventuali condizioni incongrue, anche seguendo le direttive dell'AVBACO di cui al precedente art. 29.
 13. I soggetti che non posseggono i presupposti soggettivi ed oggettivi di cui all'art. 60 della LR 12/2005 possono utilizzare gli immobili esistenti per la continuazione dell'uso agricolo a fini amatoriali e di integrazione del reddito, apportando altresì agli stessi oltre agli interventi ammessi di cui al precedente comma 2 anche ampliamenti nella misura massima del 20% della Slp a condizione:
 - a) che l'ampliamento sia giustificato da un oggettivo fabbisogno per la conduzione dei fondi documentato da relazione agronomica,
 - b) che la porzione in ampliamento preveda unicamente strutture di supporto della attività, quali stalle, ricovero attrezzi, fienili e simili, con l'esclusione di spazi per la residenza,
 - c) che l'ampliamento sia effettuato nel rispetto della composizione architettonica dell'edificio principale e sottoposto al giudizio della Commissione per il Paesaggio,
 - d) che l'intervento sia sottoposto al contributo di costruzione commisurato alla funzione produttiva,
 - e) che siano garantite le dotazioni di servizi per le necessarie condizioni igieniche in funzione dell'attività svolta,
 - f) che sia sottoscritto un atto d'obbligo che impegni alla conservazione della destinazione agricola per un periodo non inferiore a 10 (dieci) anni.

Art. 41 - Recupero di ruderi ed immobili parzialmente crollati

1. In tutti gli Ambiti Agricoli è consentito il recupero dei "ruderi" e degli edifici parzialmente o totalmente crollati per calamità naturali o per vetustà qualora sia presentata documentazione probatoria della loro consistenza.
2. Il recupero e/o la ricostruzione degli edifici di cui al precedente comma sono subordinati al rispetto delle prescrizioni e le procedure previsti dall'art 40, nonché delle seguenti disposizioni:
 - i ruderi oggetto dell'intervento siano sporgenti per tutto il loro perimetro dal terreno naturale, così da consentirne l'esatta definizione della sagoma a terra;
 - la ricostruzione delle porzioni crollate deve essere effettuata con materiali tradizionali (pietre locali, sassi, legno etc.), senza l'introduzione di strutture in calcestruzzo armato, specie per gli orizzontamenti e le coperture;
 - la composizione architettonica degli edifici deve essere adeguatamente inserita nel contesto storico-ambientale dei luoghi, con precisi riferimenti di carattere architettonico, tipologico e costruttivo. (quali: analisi documentata della dimensione delle murature, analisi delle eventuali

- imposte originarie, di travetti reggenti solette o soppalchi nelle murature stesse) sia riferiti al medesimo edificio, sia ad edifici coevi di architettura montana agreste.
3. In assenza di precisi e documentati riferimenti tipologici e di elevazione del “rudere”, si potrà ricostruire l'edificio prendendo spunto da situazioni ambientali e costruttive, edificate limitrofe all'edificio oggetto di recupero, assimilandolo agli edifici esistenti coevi sia nella tipologia, sia nelle caratteristiche costruttive e nei materiali di finitura. In mancanza di precisa determinazione dell'altezza dell'edificio originario, i ruderi ricostruiti non potranno avere altezze superiori ai 6,00 mt, riferite al punto più alto della fronte della facciata posta a valle.
 4. In caso di documentata necessità geologica od ambientale, la ricostruzione potrà essere effettuata anche mediante un limitato spostamento dell'impronta di sedime dell'edificio originario.

Art. 42 - Edifici accessori di servizio

1. Negli ambiti AA/SP, AA/GE e AA/MU che non siano ricompresi nei territori sottoposti alla tutela del Parco delle Orobie Bergamasche, delle aree dei SIC e delle ZPS è consentita la realizzazione di piccoli edifici accessori, destinati esclusivamente alla manutenzione del territorio rurale-boschivo, anche in assenza dei presupposti soggettivi ed oggettivi di cui all'art 60 della LR 12/2005.
2. Gli edifici accessori di cui al precedente comma potranno essere realizzati unicamente in presenza di appezzamenti unitari di proprietà aventi una superficie non inferiore a mq 2.500 (duemilacinquecento).
3. Gli edifici accessori potranno avere una superficie coperta Sc massima pari 0,4% (zero virgola quattro per cento) con un limite massimo di mq 15 (quindici).
4. Gli edifici dovranno avere copertura a due falde con altezze massime, riferite alla media del terreno naturale, all'imposta di ml 2,00 (due virgola zero) e al colmo di ml 2,50 (due virgola cinquanta) e sporti di gronda non superiori a cm 30 (trenta).
5. Gli edifici potranno essere parzialmente o totalmente tamponati, utilizzando: uno zoccolo un muratura di pietra locale a vista di altezza massima cm 50 (cinquanta), pareti perimetrali in tavolame di legno, serramenti in legno (anche protetti con inferriata), manto di copertura in lastre di pietra o tegole grigio scuro. E' consentita l'installazione di un servizio igienico a condizione che sia dimostrato idoneo approvvigionamento idrico e smaltimento, previo trattamento, dei reflui. Non sono ammesse costruzioni interrato o seminterrate, salvo la realizzazione di cisterne di accumulo dell'acqua piovana.
6. La realizzazione degli edifici è sottoposta a tutte le restanti disposizioni del PdR e del PNC ed è subordinata a PdCC oneroso, applicando il contributo di costruzione previsto per gli insediamenti produttivi. La Convenzione, registrata e trascritta, dovrà prevedere l'asservimento dell'appezzamento al fabbricato, l'impegno ad utilizzare gli edifici unicamente per le destinazioni connesse alla manutenzione del territorio rurale/boschivo, escludendo ogni altra destinazione ed in particolare quella residenziale ancorché temporanea. La Convenzione potrà inoltre contenere obbligazioni connesse alla particolare natura dei luoghi, ivi comprese opere di mitigazione e cessioni od asservimenti per adeguamenti dei percorsi stradali o agro-silvo-pastorali.

TITOLO VII - AREE DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICHE - PIANO NATURALISTICO COMUNALE

Art. 43 - Aree di valore paesaggistico-ambientale, ecologico e naturalistico "AV/PN"

1. Il PdR individua le Aree di Valore Paesaggistico-ambientale, ecologico e Naturalistico **AV/PN** che sono sottoposte a particolare tutela per il loro particolare valore naturalistico, paesaggistico, ambientale ed ecologico.
2. Negli ambiti delle aree **AV/PN** sono ricompresi i territori posti entro il Parco Regionale delle Orobie Bergamasche presentano elevato valore naturalistico e che non sono funzionali alla attività agro-silvo pastorali.
3. Negli ambiti delle aree **AV/PN** non sono consentiti insediamenti e nuove costruzioni, né ampliamenti o modificazione della destinazione d'uso di quelli esistenti.
4. Sono consentiti interventi per impianti ed infrastrutture di interesse pubblico, sottoposti alla disciplina del Piano Naturalistico Comunale contenuta nel TITOLO V delle NTA del Documento di Piano.
5. E' consentito il recupero degli edifici e ruderi esistenti, anche mediante mutamento d'uso, secondo le modalità e le procedure di cui ai precedenti artt. 40 e 41. Il mutamento d'uso non potrà comportare la modificazione della composizione architettonica delle facciate, dei materiali e delle modalità costruttive originari.
6. Sono consentiti gli interventi di cura e manutenzione del bosco nel rispetto delle disposizioni del PIF.
7. Le aree classificate **AV/PN** non possono essere utilizzate per la determinazione delle capacità insediative delle aziende agricole di cui all'art 59 della LR 12/2005.

Art. 44 - Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico "AV/PE"

1. Il PdR individua le Aree di Valore Paesaggistico-ambientale ed Ecologico **AV/PE** che sono sottoposte a particolare tutela per il loro particolare valore paesaggistico.
2. Negli ambiti delle aree **AV/PE** sono in particolare ricompresi i territori di fondo valle da sottoporre a tutela per il loro valore ecologico.
3. Negli ambiti delle aree **AV/PE** non sono consentiti insediamenti e nuove costruzioni né ampliamenti di quelli esistenti.
4. E' consentito il recupero degli edifici esistenti, anche mediante mutamento d'uso, secondo le modalità e le procedure di cui al precedente art. 40. Il mutamento d'uso non potrà comportare la modificazione della composizione architettonica delle facciate, dei materiali e delle modalità costruttive originari.
5. Sono consentiti gli interventi di cura e manutenzione del bosco nel rispetto delle disposizioni del PIF.
6. Sono consentiti interventi di stabilizzazione dei versanti da realizzarsi secondo i principi dell'ingegneria naturalistica, nonché le infrastrutture di interesse pubblico, sottoposti alla disciplina del Piano Naturalistico Comunale contenuta nel TITOLO V delle NTA del Documento di Piano.
7. Le aree negli ambiti **AV/PE** non possono essere utilizzate per la determinazione delle capacità insediative delle aziende agricole di cui all'art 59 della LR 12/2005.

Art. 45 - Aree di valore paesaggistico-ambientale di mitigazione "AV/M1"

1. Il PdR individua le Aree di Valore Paesaggistico-ambientale di Mitigazione **AV/M1** che sono sottoposte a particolare tutela per il loro particolare valore paesaggistico, ambientale con particolare riferimento alla loro diretta funzione di mitigazione degli insediamenti urbani.
2. Al fine di perseguire l'obiettivo della mitigazione il PGT persegue l'acquisizione delle aree poste negli ambiti **AV/M1** al patrimonio pubblico attraverso gli strumenti della perequazione, della compensazione e

dell'incentivazione, secondo le modalità definite nelle norme del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

3. In attesa dell'acquisizione della aree al patrimonio pubblico secondo le modalità di cui al precedente comma sugli ambiti **AV/M1** è vietata ogni edificazione e trasformazione dei suoli, nonché ogni attività, anche di deposito all'aperto; è consentita unicamente l'attività agricola e di coltivazione, anche amatoriale e/o per autoconsumo.
4. Negli ambiti **AV/M1** non sono consentiti insediamenti e nuove costruzioni, né ampliamenti o modificazione della destinazione d'uso di quelli esistenti.
5. Le aree negli ambiti **AV/M1** non possono essere utilizzate per la determinazione delle capacità insediative delle aziende agricole di cui all'art 59 della LR 12/2005.

Art. 46 - Aree di valore paesaggistico-ambientale di mitigazione "AV/M2"

1. Il PdR individua le Aree di Valore Paesaggistico-ambientale di Mitigazione **AV/M2** che sono sottoposte a particolare tutela per il loro particolare valore paesaggistico, ambientale in funzione di mitigazione degli insediamenti urbani, che, a differenza di quelle di cui al precedente art 45, possono essere conservate nella disponibilità privata.
2. Le aree **AV/M2** devono essere destinate a verde privato, parco o giardino e potranno essere utilizzate per la coltivazione agricola amatoriale.
3. Nelle aree **AV/M2** potranno realizzarsi piccoli edifici accessori secondo le disposizioni di cui al precedente art 42 a condizione che siano adeguatamente inseriti nel paesaggio.
4. Negli ambiti **AV/M2** non sono consentiti depositi di ogni genere, né manufatti, insediamenti e nuove costruzioni, né ampliamenti o modificazione della destinazione d'uso di quelli esistenti.
5. Le aree negli ambiti **AV/M2** non possono essere utilizzate per la determinazione delle capacità insediative delle aziende agricole di cui all'art 59 della LR 12/2005.

Art. 47 - Piano Naturalistico Comunale (PNC)

- 1 Al PGT è allegato quale sua parte integrante il Piano Naturalistico Comunale (**PNC**), elaborato dal Comune in collaborazione con il Parco delle Orobie Bergamasche; esso interessa l'intero territorio comunale e si propone la protezione, la cura, il risanamento, il miglioramento e lo sviluppo dei beni naturali.
- 2 La generale disciplina del **PNC**, contenuta nel TITOLO V delle NTA del Documento di Piano, si applica altresì agli ambiti normati dal PdR secondo le disposizioni ivi contenute.
- 3 Al Piano delle Regole è allegata la Carta delle Valutazioni del PNC, come definita all'art 15 delle NTA del DdP.
- 4 Le modificazioni della Carta delle Valutazioni del PNC è sottoposta alla generale disciplina delle varianti al PdR, previo parere obbligatorio dell'Ente gestore del Parco.

TITOLO VIII - AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

Art. 48 - Aree non soggette a trasformazione (ANT)

1. Il PdR individua le aree (ANT), non ricomprese negli ambiti agricoli o tra le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico, che per le loro caratteristiche morfologiche e/o geologiche non possono essere oggetto di trasformazione.
2. Negli ambiti classificati ANT potranno realizzarsi unicamente interventi volti al recupero, valorizzazione, conservazione dell'ambiente naturale.
3. Negli ambiti ANT non sono consentite realizzazioni di manufatti, di nuove costruzioni, né ampliamenti o modificazione della destinazione d'uso di quelli esistenti, salvo la realizzazione di interventi della pubblica amministrazione e di quelli destinati alla salvaguardia ambientale e del territorio.

TITOLO IX - DISCIPLINA PAESAGGISTICA

Art. 49 - Valenza paesaggistica

- 1 Il presente titolo contiene le norme riguardanti gli elementi puntuali di tutela ambientale, paesaggistica, architettonica e monumentale, nonché in generale la disciplina paesaggistica degli interventi su tutto il territorio comunale in conformità alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.
- 2 Sulle tavole di Classificazione del PdR, nonché su quelle della Disciplina dei nuclei di antica formazione sono individuati con apposito simbolo grafico gli elementi puntuali di tutela
- 3 Le trasformazioni urbanistico-edilizie degli elementi puntuali di cui al comma precedente sono disciplinate dalla normativa degli ambiti di appartenenza, unitamente a quanto prescritto nel presente TITOLO IX.
- 4 Gli indirizzi di tutela paesistica dei progetti edilizi sono altresì indicati nell'ABACO allegato alle presenti NTA e costituiscono criteri di riferimento per il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e per l'esame paesistico dei progetti.
- 5 Ai sensi dell'art. 6 della NTA del Piano Territoriale Paesistico Regionale, il PGT è da considerarsi strumento a specifica valenza paesistica di maggior definizione e quindi il presente TITOLO IX° contiene la disciplina riguardante in particolare le previsioni inderogabili di tutela paesistica dei beni considerati.

Art. 50 - Esame paesistico

- 1 In tutto il territorio comunale, tutti i progetti per l'esecuzione di trasformazioni che incidono sull'esteriore aspetto di luoghi ed edifici sono sottoposti all'esame paesistico
- 2 Si definisce esame paesistico il procedimento di valutazione che ne accerta l'impatto sotto il profilo paesistico e, conseguentemente, ne determina l'accettabilità; ai fini dell'esame paesistico il progettista provvede preliminarmente alla valutazione della sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto, determinando l'entità di impatto paesistico secondo le modalità fissate dalla DGR 08 novembre 2002 n° 7/11045, in attuazione delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.
- 3 Sono esclusi dall'esame paesistico i progetti di opere entro gli ambiti sottoposti alla tutela di cui al DLgs 42/2004, per i quali si applicano le procedure autorizzative previste dalla Legge.
- 4 La determinazione dell'entità dell'impatto paesistico di cui al precedente comma 2 è sottoposta alla Commissione per il Paesaggio che, attraverso specifico giudizio, valuta l'impatto dell'intervento proposto e può formulare richieste di modificazione del progetto e/o prescrivere interventi di mitigazione atti a migliorare l'inserimento dell'intervento nel contesto; qualora il progetto superi la soglia di rilevanza, il progettista deve accompagnarlo con una relazione paesistica; la mancata od incompleta presentazione della relazione paesistica inibisce il rilascio di atti di assenso e l'inizio dei lavori in caso di DIA.
5. Sulla Tav. 4^{pr} del PdR è indicato il grado di sensibilità del sito delle diverse porzioni del territorio comunale secondo quanto disciplinato dalla DGR 08 novembre 2002 n° 7/11045. In sede di esame paesistico e di giudizio di impatto dei progetti non potrà considerarsi una sensibilità del sito inferiore a quella indicata sulla Tav. 4^{pr}, mentre sulla base di puntuali e specifiche valutazioni potrà essere considerato un grado di sensibilità superiore.

Art. 51 - Ambiti di particolare valenza culturale e paesaggistica

- 1 Il territorio comunale è sottoposto ai seguenti vincoli previsti dal DLgs 42/2004:
 - a) Beni culturali, assoggettati alla tutela prevista per i Beni Culturali di cui all'art. 10 del DLgs 42/2004, comprendenti i seguenti edifici:
 - 1) Antiche case con finestre a bifora in via Baicos - Vilminore - Cod.Pav 360 11/07/1915
 - 2) Costruzione Medioevale in via IV Novembre - Vilminore - Cod.Pav 63 13/11/1938

- 3) Palazzo Pretorio – piazza Giustizia _ - Vilminore - Cod.Pav 146 23/04/1912
- 4) Avanzi di torre medioevale – via A. Figura/S. Vincenzo - - Vilminore - Cod.Pav 212 13/11/1938
- 5) Antica Chiesa Parrocchiale - Bueggio - Cod.Pav 373 12/08/1914
- 6) Chiesa di San Giorgio - Vilmaggiore - Cod.Pav 362 del 08/07/1915
- 7) Chiesa di San Michele - Teveno - Cod.Pav 375 del 01/08/1915
- 8) Chiesa di San Rocco e Giacomo - Pezzolo - Cod.Pav 374 del 01/08/1915
- 9) Chiesa della Natività di Maria - Nona - Cod.Pav 372 02/08/1914
- 10) Chiesa di S. Andrea - Sant'Andrea - Cod.Pav 361 del 10/07/1915
- 11) Chiesa di S. Maria Assunta - Cod.Pav 329 del 07/07/1914
- 12) Chiesetta di San Carlo - SP 61 - Cod.Pav 363 del 11/07/1915
- 13) Casaforte - via IV Novembre -.- Vilmaggiore - Cod.Pav 359 del 08/07/1915

b) Beni paesaggistici, assoggettati alla tutela prevista per i Beni Paesaggistici di cui all'art. 142 del D.Lgs 42/2004 di cui alla:

- 1) lettera f) comprendenti il territorio posto entro il perimetro del Parco Regionale delle Orobie Bergamasche istituito con LR 15 settembre 1989 n° 56
- 2) lettera d) comprendenti il territorio alpino posto oltre la quota 1.600 slm
- 3) lettera c) comprendenti le fasce dei corsi d'acqua dei DEZZO, NEMBO, TINO, POVO, CIVINATA, RINO, MANNA, FREGOLA e SANT'ANDREA, come individuati dalla DGR 25 luglio 1986 n° 4/12028
- 4) lettera b) comprendenti le fasce dei laghi alpini VARO, CORNALTA e BONDIONE
- 5) lettera h) comprendenti i territori degli USI CIVICI
- 6) lettera e) comprendenti il ghiacciaio Tre confini o Trobio ovest

Art. 52 -Salvaguardia paesaggistica degli interventi negli ambiti "TC/A"

1. Fatte salve le prescrizioni di carattere morfologico contenute nel precedente art. 29, per la particolare valenza ambientale degli edifici posti negli ambiti TC/A, tutti gli interventi devono mirare alla conservazione, recupero e valorizzazione delle caratteristiche costruttive originarie degli edifici.
2. Per il recupero degli edifici esistenti di carattere storico sono considerate caratteristiche costruttive fondamentali da conservare, recuperare e valorizzare:
 - 1 - le cortine edilizie e i prospetti originari, con particolare riguardo ai moduli compositivi, alle partiture di facciata, al taglio e alle dimensioni delle aperture al piano terreno e agli altri piani;
 - 2 - l'apparato architettonico esterno originario, con particolare riguardo agli sguinci e alle mazzette di portoni, porte e finestre, agli intonaci e ai rivestimenti esterni che debbono essere tutti eseguiti con materiali, tecniche costruttive e colori coerenti a quelli originari, nonché agli infissi e ai serramenti da ripristinare o rinnovare con i materiali tradizionali del centro storico;
 - 3 - la struttura portante qualora associata al carattere tipologico ed edilizio dell'edificio;
 - 4 - le coperture a tetto, che debbono conservare la sagoma originaria, nonché le quote di colmo e di gronda, la dimensione degli sporti di gronda e la loro foggia;
 - 5 - i passi carrai e gli androni di accesso, i portici, i balconi e ballatoi, ogni volta in cui essi costituiscono elemento preesistente caratterizzante del tipo edilizio;
 - 6 - le aperture esterne in generale e le loro protezioni a grata o inferriata, nonché gli aggetti e sporti di sottogronda e cornici che, nelle loro espressioni formali e strutturali, devono essere ricondotti alle sagome, ai disegni e ai materiali e toni di colore tradizionali per il nucleo antico;
 - 7 - le tecniche esecutive edilizie originarie e le finiture a civile tradizionali, nonché tutti i particolari costruttivi e decorativi che fanno parte delle connotazioni storiche del luogo.
3. Sulle facciate degli edifici esistenti definiti di valore architettonico e/o ambientale deve essere evitata:
 - 1) la realizzazione di nuovi sporti o balconi, salvo il ripristino di quelli preesistenti utilizzando le metodologie costruttive ed i materiali originari
 - 2) l'apertura di nuovi serramenti a vetrina
 - 3) l'installazione di griglie d'oscuramento scorrevoli esterne alla facciata

Art. 53 - Nuclei di valore storico e interesse paesistico

1. Il PGT individua i seguenti nuclei urbani, rurali e di archeologia industriale di valore storico e di interesse paesistico:
 - a) Centro storico di Vilminore di Scalve
 - b) Nucleo storico di Bueggio
 - c) Nucleo storico di Dezzolo
 - d) Nucleo storico di Meto
 - e) Nucleo storico di Nona
 - f) Nucleo storico di Pezzolo
 - g) Nucleo storico di Pianezza
 - h) Nucleo storico di Sant'Andrea
 - i) Nucleo storico di Teveno
 - l) Nucleo storico di Vilmaggiore
 - m) Nucleo rurale di Designo
 - n) Nucleo rurale di Pieve
 - o) Nucleo rurale di Ronchi
 - p) Nucleo produttivo di Fucine
 - q) Nucleo produttivo della Miniera della Manina
 - r) Nucleo produttivo della Stazione di Teveno
2. La disciplina urbanistico - edilizia degli interventi entro i nuclei di cui al presente articolo è stabilita dalle norme degli ambiti dei tessuti di appartenenza e dalle speciali disposizioni di tutela del presente TITOLO IX
3. Ogni intervento di trasformazione eccedente le manutenzione entro gli ambiti di cui al precedente comma deve essere corredato da studi storico-iconografici attraverso i quali garantire la conservazione:
 - a) dei caratteri morfologici dell'insediamento quali: i rapporti con le strade ed i percorsi, la continuità dei fronti, la valorizzazione dei manufatti storici di rilievo, i rapporti con il tessuto urbano od agrario circostante, la valorizzazione degli apparati decorativi superstiti,
 - b) dei caratteri tipologici quali: il sistema dei cortili, dei passaggi interni, degli affacci
 - c) dei materiali di costruzione con particolare riferimento ai manti di copertura, agli sporti di gronda, agli intonaci originali superstiti, ai corredi lapidei,
 - d) dei caratteri stilistici degli edifici quali: le altezze, le coperture, i materiali e le aperture

Art. 54 - Emergenze e Manufatti storico-architettonici

1. Sulle tavole di Classificazione del PdR, nonché su quelle della Disciplina dei nuclei di antica formazione sono identificati con apposito simbolo grafico i complessi, i singoli edifici e i manufatti di rilievo storico-architettonico rilevanti per la storia sociale e culturale del Comune.
2. Gli interventi sugli immobili di cui al presente articolo sono sottoposti alle norme degli ambiti dei tessuti di appartenenza ed alle speciali disposizioni di tutela del presente TITOLO IX; gli immobili oggetto di vincolo monumentale ex art 10 Dlgs 42/2004 sono altresì sottoposti alla disciplina di Legge.
3. I beni rappresentanti le emergenze storico -architettoniche comprendono i seguenti beni, cartograficamente identificati con il simbolo "m", assoggettati a vincolo monumentale ex art. 10 DLgs 42/2004, di cui al precedente art 50 e specificatamente:
 - 1) Antiche case con finestre a bifora in via Baicos - Vilminore - Cod.Pav 360 11/07/1915
 - 2) Costruzione Medioevale in via IV Novembre - Vilminore - Cod.Pav 63 13/11/1938
 - 3) Palazzo Pretorio - piazza Giustizia _ - Vilminore - Cod.Pav 146 23/04/1912
 - 4) Avanzi di torre medioevale - via A. Figura/S. Vincenzo - - Vilminore - Cod.Pav 212 13/11/1938
 - 5) Antica Chiesa Parrocchiale - Bueggio - - Cod.Pav 373 12/08/1914
 - 6) Chiesa di San Giorgio - Vilmaggiore - Cod.Pav 362 del 08/07/1915
 - 7) Chiesa di San Michele - Teveno - Cod.Pav 375 del 01/08/1915
 - 8) Chiesa di San Rocco e Giacomo - Pezzolo - Cod.Pav 374 del 01/08/1915
 - 9) Chiesa della Natività di Maria - Nona - Cod.Pav 372 02/08/1914
 - 10) Chiesa di S. Andrea - Sant'Andrea - Cod.Pav 361 del 10/07/1915
 - 11) Chiesa di S. Maria Assunta - Cod.Pav 329 del 07/07/1914

- 12) Oratorio di San Carlo - SP 61 Vilminore/Bueggio - Cod.Pav 363 del 11/07/1915
- 13) Casaforte - Piazza De Gasperi .- Vilmaggiore - Cod.Pav 359 del 08/07/1915
4. I beni rappresentanti gli edifici e i manufatti della storia culturale, RELIGIOSA, sociale e del lavoro, cartograficamente identificati con il simbolo "s", comprendono:
- 1) Colonna supersite della Chiesa (demolita) di San Pietro a Vilminore
 - 2) Parrocchiale della SS. Trinità a Vilmaggiore
 - 3) Chiesa di San Lorenzo a Pianezza
 - 4) Chiesetta di San Nicola a Teveno
 - 5) Santuario del Santo Sepolcro sul percorso della via Crucis a Vilminore
 - 6) Cappelle delle via Crucis a Vilminore
 - 7) Chiesetta di San Giacomo sulla mulattiera delle piodere tra Pezzolo e Nona
 - 8) Chiesetta della B.V. de la Salette in località Trebolt di Vilminore
 - 9) Cappella detta di Cumpercaia all'incrocio tra via M. Valgimigli e via M. Figura a Vilminore
 - 10) Edicola di Sant'Alessandro a Fucine di Sant'Andrea
 - 11) Cappella della Pietà di Valle Croce sulla strada Vilminore/Bueggio
 - 12) Edicola dei SS Patroni di Oltrepovo il località Polza
 - 13) Cappelletta della BV di Lourdes a Pezzolo
 - 14) Cappella del Passo della Manina
 - 15) Lavatoio in Piazza Papa Giovanni a Vilminore
 - 16) Portale d'accesso in via Vittorio Emanuele a Vilminore
 - 17) Portale d'accesso in via M. Valgimigli a Vilminore
 - 18) Portale d'accesso sull'antica mulattiera a Pianezza
 - 19) Ex Fucina a Teveno
 - 20) Ex Stazione a Teveno
 - 21) Ex Mulino di Vilmaggiore
 - 22) Antica cava di piode sulla mulattiera delle piodere a Nona
 - 23) Ruderì della Diga del Gleno
 - 24) Centrale Idroelettrica di Povo a Bueggio
 - 25) Centrale Idroelettrica di Valbona a Ponte Formello
 - 26) Roccolo di Pezzolo
 - 27) Roccolo della Pieve
 - 28) Roccolo di San Carlo
 - 29) Roccolo di Polzone
 - 30) Baita Alta del Gleno
 - 31) Baita bassa del Gleno
 - 32) Baita Boà
 - 33) Baita delle Bine
 - 34) Baita di Mezzo
 - 35) Baita Saline
 - 36) Baite di Esenne
 - 37) Malga Barbarossa
 - 38) Malga Bassa di Barbarossa
 - 39) Malga di Conchetta
 - 40) Manufatti dei Pozzi Vecchi di Pezzolo
 - 41) Canonica di Vilminore
 - 42) Asilo Tagliaferri di Vilminore
 - 43) Ex Ospedale di Vilminore
 - 44) Baita Bella Valle
5. Gli interventi di trasformazione su aree o immobili che si pongano in relazione con gli edifici ed i manufatti di cui al presente articolo devono tendere alla valorizzazione dei beni tutelati, APPLICANDO una classificazione alta o molto alta della sensibilità del sito.
6. Gli interventi sugli spazi liberi e sugli apparati vegetazionali adiacenti agli edifici ed ai manufatti di cui al presente articolo devono essere coerenti con le peculiari caratteristiche degli stessi; in particolare si dovranno salvaguardare anche le alberature che rappresentino, come nel caso dei Roccoli, un elemento strettamente connesso con la comprensione del bene tutelato.
7. La tutela dei beni deve essere estesa soprattutto in relazione alla loro percezione vedutistica, evitando di frapporre ostacoli alla loro percezione "lontana", specie dai percorsi pubblici e dai tracciati delle strade storiche.

Art. 55 - Aree archeologiche e a rischio archeologico

1. Il PGT individua sulle tavole di Classificazione del PdR le aree oggetto di campagne di **scavo archeologico**, nonché quelle a **rischio archeologico**.
2. Ogni intervento di trasformazione sulle aree oggetto di campagne di **scavo archeologico** sono sottoposte alla specifica disciplina autorizzativa di cui al DLgs 42/2004
3. Le aree a **rischio archeologico** comprendono gli ambiti caratterizzati dal ritrovamento di beni di carattere storico archeologico o dall'elevata probabilità di ritrovamenti archeologici connessa alla loro localizzazione.
4. La tutela dei beni di carattere storico archeologico consiste nel controllo di ogni tipo di scavo o di movimento del suolo e del sottosuolo nelle aree a **rischio archeologico**.
5. Nelle aree di cui al presente articolo si applicano le seguenti disposizioni:
 - a) nelle aree oggetto di campagne di **scavo archeologico** qualsiasi intervento è subordinato all'autorizzazione della competente Sovrintendenza archeologica
 - b) nelle aree a **rischio archeologico**, nonché in quelle di rispetto degli scavi eventualmente individuate, le attività di scavo o di aratura di terreni di profondità maggiore di cm 40 devono essere preventivamente segnalati alla competente Sovrintendenza archeologica, sottoponendo il progetto a parere preventivo; la competente Sovrintendenza archeologica potrà dettare prescrizioni e far eseguire verifiche archeologiche tramite prospezioni geofisiche, sondaggi o scavi stratigrafici, cui i richiedenti dovranno attenersi.
6. Le prescrizioni di cui alla lettera b) del precedente comma dovranno altresì applicarsi:
 - a) per ogni intervento nei nuclei storici elencati al precedente art. 53 che comportino scavi sotto la quota delle attuali pavimentazioni,
 - b) per ogni intervento di scavo a profondità maggiore di cm 40 su un'area circostante gli edifici religiosi e devozionali elencati al 3° e 4° comma del precedente art. 54

Art. 56 - Percorsi di interesse storico e paesistico

1. Sulle tavole di classificazione del PdR sono individuati i percorsi di origine storica o di particolare interesse per la percezione del paesaggio agrario e montano.
2. Sono vietati interventi che alterino e/o manomettano i tracciati e gli elementi complementari e di arredo (vegetazione, manufatti, ecc.) dei percorsi individuati; negli interventi di manutenzione e/o di recupero si devono utilizzare i materiali e le tecniche costruttive originari.
3. La segnaletica deve armonizzarsi con il carattere dei percorsi.
4. Ogni intervento edilizio che possa mettersi in relazione con i percorsi di cui al presente articolo non deve alterarne la percezione e la fruizione.

Art. 57 - Prescrizioni tipologiche e di inserimento paesaggistico degli insediamenti in ambito agricolo

1. Negli ambiti e sugli edifici esclusi dalla specifica disciplina di cui ai precedenti articoli del presente TITOLO IX°, per gli interventi sui fabbricati esistenti, nonché per gli interventi di nuova realizzazione, inclusi gli ampliamenti devono osservarsi le disposizioni del presente articolo e gli indirizzi contenuti nell' ABACO allegato alle presenti Norme.
2. Tutti gli interventi di trasformazione che incidono sull'esteriore aspetto di luoghi ed edifici entro gli ambiti sottoposti a vincolo paesaggistico devono ottenere preventivamente la prescritta autorizzazione paesaggistica.
3. Ogni nuova edificazione di edifici e manufatti agricoli dovrà essere giustificata unicamente dall'insufficienza o dall'impossibilità tecnica di utilizzazione dei volumi esistenti.
4. In generale gli interventi devono rispettare le seguenti indicazioni:

- a) per tutti gli interventi si devono utilizzare le tipologie costruttive conformi ai caratteri tipomorfologici dell'insediamento esistente o del contesto;
- b) dovranno preferibilmente impiegarsi materiali e tecniche costruttive originarie;
- c) dovrà evitarsi la collocazione di edifici o manufatti che limitino la percezione del paesaggio dalle strade e dai percorsi di interesse paesistico,
- d) le nuove edificazioni entro gli insediamenti esistenti dovranno inserirsi nel contesto senza alterare la percezione unitaria del complesso a cascina; in particolare non potranno essere realizzati fabbricati che occupino eventuali spazi aperti a cortile, né dovranno essere realizzati edifici isolati, separati dal complesso agricolo ed in contrasto compositivo con lo stesso,
- e) sono vietati innalzamenti e saldature fra i corpi edilizi esistenti che rendano irriconoscibile l'impianto originario,
- f) l'aspetto esteriore dei fabbricati esistenti deve rimanere, per quanto possibile, inalterato per consentire la riconoscibilità dell'originaria funzione degli edifici, anche in caso di modificazione della destinazione funzionale;
- g) dovranno evitarsi piantumazioni di essenze non autoctone,

TITOLO X - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

Art. 58 - Definizioni

1. Applicazione

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui al presente titolo, che contiene le norme che disciplinano l'insediamento di attività commerciali, paracommerciali ed equiparate si applicano le definizioni di cui al presente articolo.

2. Destinazione d'uso commerciale

2.1 Per destinazione genericamente commerciale - indipendentemente dalla forma giuridica o dal tipo di organizzazione ed esercitate da qualunque tipo di operatore od impresa - si intende l'utilizzazione di spazi realizzati per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, nonché per la somministrazione di alimenti e/o bevande, a condizione che negli spazi siano garantiti:

- la presenza di personale addetto alla vendita
- lo stoccaggio di merci poste in vendita o da somministrare nell'esercizio
- l'accesso libero e diretto del pubblico.

2.2 Sono considerate a destinazione commerciale anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali: servizi, magazzini, spogliatoi, uffici, locali espositivi e simili, qualora strutturalmente o funzionalmente collegati all'area di vendita.

2.3 Non sono considerate a destinazione commerciale le attività di vendita e/o somministrazione aventi un ruolo puramente accessorio o ausiliario ad altra attività (mense aziendali, bar negli impianti sportivi o all'interno di attività recettive).

2.4 E' considerata attività commerciale anche il commercio all'ingrosso solo qualora sia organizzato con accesso diretto del pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci o sia legittimamente svolto in abbinamento all'attività di commercio al dettaglio.

2.5 La vendita diretta al pubblico di prodotti svolti all'interno di complessi aziendali per la produzione o l'assemblaggio degli stessi non è considerata destinazione commerciale qualora:

- l'accesso del pubblico non avvenga direttamente dalla strada pubblica
- la superficie di vendita non sia superiore a mq 100

3. Destinazioni d'uso para-commerciale ed equiparate

3.1 Per destinazione genericamente paracommerciale - indipendentemente dalla forma giuridica o dal tipo di organizzazione ed esercitate da qualunque tipo di operatore od impresa - si intende l'utilizzazione di spazi realizzati per la fornitura di servizi e/o produzione per il consumo immediato, nella quale la fruizione da parte del pubblico è analoga a quella delle attività commerciali di cui al precedente comma, avendo le seguenti caratteristiche:

- la presenza di personale addetto alle prestazioni dei servizi e/o alle lavorazioni, anche in locali adiacenti agli spazi di erogazione
- l'accesso libero e diretto del pubblico.

3.2 In via esemplificativa sono considerate paracommerciali le attività di acconciatore, fotografo, calzolaio, sartorie-modisterie, lavanderie-tintorie, estetista, laboratori di gastronomia e pizza da asporto, laboratori di analisi mediche, centri di telefonia, copisterie, riparatori di apparecchi elettrici e simili; in generale rientrano nella medesima categoria tutte le attività di artigianato di servizio alla persona o all'impresa - ancorché svolte da operatori non qualificabili come artigiani - che prevedano l'accesso diretto del pubblico.

3.3 Sono inoltre da ricondurre alle attività paracommerciali gli spazi utilizzati per lo svolgimento di attività di intrattenimento e spettacolo soggette a licenza di pubblica sicurezza, quali:

- sale da ballo, discoteche e locali notturni
- sale da gioco e per le puntate o scommesse
- teatri, cinematografi, sale congressi e simili.

3.4 Sono inoltre assimilate alle attività paracommerciali, purché organizzate in spazi liberamente aperti al pubblico con presenza di personale addetto alle prestazioni dei servizi:

- le agenzie assicurative, finanziarie, immobiliari, di intermediazione, di viaggi e trasporti, di servizi alla circolazione (pratiche auto e scuole guida), di noleggio veicoli e di altri beni
- gli sportelli bancari e di prodotti finanziari

4. Superficie di vendita (SV) delle attività commerciali
 - 4.1 La superficie di vendita delle attività commerciali è definita dalla vigente legislazione e comprende la superficie - al netto delle murature perimetrali - liberamente accessibile al pubblico per gli acquisti (inclusi banchi, scaffalature, camerini di prova, espositori, etc.); con l'esclusione pertanto dei servizi igienici, dei locali non liberamente accessibili al pubblico (uffici, spogliatoi, mense del personale, magazzini, etc..).
 - 4.2 Sono escluse dal computo della SV quelle occupate dalle vetrine e dagli spazi antistanti verso spazi esterni all'esercizio commerciale o integrate con altre attività commerciali o paracommerciali.
 - 4.3 Negli esercizi commerciali integrati con altre attività (somministrazione, artigianato di servizio, o simili) la SV è computata unicamente in riferimento agli spazi effettivamente utilizzati dal pubblico durante le operazioni di vendita.
 - 4.4 Negli esercizi commerciali di vendita di beni ingombranti o a consegna differita la SV è computata in forma convenzionale secondo la vigente disciplina regionale.
5. Superficie di vendita (SV) delle attività di somministrazione
 - 5.1 La superficie di vendita delle attività di somministrazione comprende la superficie - al netto delle murature perimetrali - liberamente accessibile al pubblico per la consumazione dei generi somministrati (inclusi banchi, scaffalature, espositori, etc.); con l'esclusione pertanto dei servizi igienici, dei locali non liberamente accessibili al pubblico (cucine, uffici, spogliatoi, mense del personale, magazzini, etc..).
 - 5.2 Sono escluse dal computo della SV di somministrazione quelle occupate dalle vetrine e dagli spazi antistanti verso spazi esterni all'esercizio di somministrazione o integrate con altre attività commerciali o paracommerciali.
6. Superficie di vendita delle attività (SV) paracommerciali o equiparate
 - 6.1 La superficie di vendita delle attività paracommerciali o equiparate comprende la superficie - al netto delle murature perimetrali - liberamente accessibile al pubblico per lo svolgimento delle attività proprie dell'attività offerta al pubblico; sono inclusi gli spazi occupati da banchi, scaffalature, espositori, camerini e simili, con l'esclusione dei servizi igienici, dei locali non liberamente accessibili al pubblico.
 - 6.2 Qualora le lavorazioni si svolgano nei medesimi spazi accessibili al pubblico la SV sarà convenzionalmente computata nella misura del 60% della superficie utile a destinazione mista.
7. Centro Commerciale
 - 7.1 Si definisce Centro Commerciale una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali - anche unitamente ad esercizi di somministrazione, paracommerciali e equiparati - sono inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica ed usufruiscano di infrastrutture con servizi comuni e comunque quando rispondono alle caratteristiche fissate dalla vigente disciplina regionale.
 - 7.2 Non si configura un'organizzazione di Centro Commerciale qualora:
 - la SV complessiva degli esercizi di vicinato, come definiti al successivo art 58, inseriti nella struttura non supera i mq 150,
 - l'accesso al pubblico ai diversi singoli esercizi, ancorché inseriti nel medesimo edificio, avvenga unicamente da pubblica via o piazza,
 - l'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi pubblici o di uso pubblico.
 - 7.3 La SV del Centro Commerciale è costituita dalla somma delle SV di cui alla definizione del precedente comma 4 degli esercizi che lo costituiscono. La SV così definita determina la classificazione del Centro Commerciale secondo le categorie di cui al successivo art 58.
 - 7.4 Le superfici destinate alle restanti attività inserite nel Centro Commerciale non incidono sulla definizione della sua SV, né sulla classificazione di cui al successivo art. 58.

Art. 59 - Tipologie di destinazioni commerciali, paracommerciali e equiparate

1. Finalità

La ripartizione delle tipologie di destinazioni risponde alla vigente disciplina ed è finalizzata alla definizione dei criteri di compatibilità con le prescrizioni urbanistiche in tema di destinazione d'uso e di dotazione di aree a standard.
2. Esercizi di Vicinato

Si definiscono esercizi di vicinato le strutture che dispongono di una SV non superiore a mq 150 e comprendono:

 - EV = negozi alimentari e non alimentari ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande

- EP = esercizi paracommerciali ed equiparati
3. Medie Strutture di livello 1
- Si definiscono medie strutture di vendita di livello 1 le strutture che dispongono di una SV da mq 151 fino a mq 400 e comprendono:
- MV1 = negozi alimentari e non alimentari ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande di livello 1
 - CC1 = centri commerciali di livello 1
 - MP1 = medie strutture paracommerciali ed equiparate di livello 1
- 4 Medie Strutture di livello 2
- Si definiscono medie strutture di vendita di livello 2 le strutture che dispongono di una SV da mq 401 fino a mq 1500 e comprendono:
- MV2 = negozi alimentari e non alimentari ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande di livello 2
 - CC2 = centri commerciali di livello 2
 - MP2 = medie strutture paracommerciali ed equiparate di livello 2
5. Grandi Strutture di vendita
- Si definiscono grandi strutture di vendita le strutture che dispongono di una SV superiore a mq 1500 e comprendono:
- GS = grandi strutture alimentari e non alimentari ed esercizi di somministrazione alimenti e bevande
 - CCG = centri commerciali di grande rilevanza
 - GP = grandi strutture paracommerciali ed equiparate

Art. 60 - Localizzazione delle attività commerciali, paracommerciali e equiparate

- 1 Le attività commerciali definite esercizi di vicinato di cui al comma 2 del precedente art. 58 possono essere insediate in tutte le zone con destinazione funzionale R, fatte salve le limitazioni afferenti le destinazioni escluse nella disciplina delle specifiche zone.
- 2 Le attività commerciali definite medie strutture di livello 1 di cui al comma 3 del precedente art. 58 possono essere insediate, unicamente attraverso interventi di ampliamento e/o trasferimento di esercizi commerciali esistenti ed attivi alla data di adozione del PGT, negli ambiti con destinazione funzionale T ed inoltre negli ambiti con destinazione funzionale R del TC/B3 e del TC/C, garantendo l'ideonea dotazione di aree per servizi di cui al successivo art. 61.
- 3 Le attività commerciali definite medie strutture di livello 2 di cui al comma 4 del precedente art.58 possono essere insediate unicamente attraverso interventi di ampliamento e/o trasferimento di esercizi commerciali esistenti ed attivi alla data di adozione del PGT, previa verifica dell'impatto sulla rete esistente, nonché attraverso preventiva pianificazione attuativa o Permesso di Costruire Convenzionato nelle zone funzionali T e negli ambiti definiti Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano.
- 4 Nel territorio comunale non sono consentiti insediamenti di Grande Struttura di vendita di tipo GS e CCG di cui al comma 4 del precedente art. 59.

Art. 61 - Dotazione di aree per servizi delle attività commerciali, paracommerciali ed equiparate entro i PA

- 1 Nei PA ove siano previsti insediamenti di destinazioni commerciali, paracommerciali o equiparate come definite dal precedente art 58 dovranno essere previste aree per servizi nella seguente misura:

- per gli esercizi di cui al comma 2 del precedente art 59	100% SIp
- per gli esercizi di cui al comma 3 del precedente art 59	120% SIp
- per gli esercizi di cui al comma 4 del precedente art 59	150% SIp
- per gli esercizi di cui al comma 5 del precedente art 59	200% SIp

- 2 La dotazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico, aggiuntiva della dotazione di parcheggi pertinenziali e per le aree di carico e scarico delle merci, non potrà essere inferiore al 50% della dotazione di cui al precedente comma
- 3 Non è consentita la monetizzazione della dotazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico, salvo la dimostrata sufficienza delle dotazioni esistenti.

Art. 62 - Requisiti generali degli spazi commerciali

1 Accessibilità pedonale

Gli edifici da destinare alle attività commerciali e le relative aree di pertinenza devono essere dotate di una buona accessibilità pedonale ed in particolare:

- l'accesso alle attività deve avvenire da uno spazio esclusivamente pedonale di adeguate dimensioni in relazione alle dimensioni della superficie di vendita
- l'accesso deve essere collegato da percorsi protetti ad una pubblica via o piazza
- i percorsi devono essere conformi alla disciplina per l'abbattimento delle barriere architettoniche

2. Aree di parcheggio

2.1 Ferma restando la dotazione di parcheggio pertinenziale ogni nuovo insediamento commerciale deve essere dotato di adeguate aree di parcheggio pubblico o di uso pubblico.

2.2 Nelle aree a parcheggio potranno essere individuati spazi per il parcheggio di biciclette in prossimità dell'ingresso all'attività. La copertura degli spazi di parcheggio di biciclette non deve computarsi nella superficie coperta Sc.

2.3 Qualora l'insediamento commerciale sia previsto in sede di pianificazione attuativa, la dotazione di parcheggio pubblico o di uso pubblico è ricompresa nelle aree a servizi di cui al precedente art 61.

2.4 Qualora l'insediamento commerciale, paracommerciale od equiparato sia previsto su edifici di nuova costruzione soggetti ad intervento edilizio diretto (PdC o DIA) si deve prevedere una dotazione di aree da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico non inferiore al 50% della Slp e non inferiore al 100% della Slp per destinazioni commerciali afferenti l'intero immobile superiori a 150 (centocinquanta) mq di Slp.

2.5 Per l'assolvimento dell'obbligazione afferente la dotazione di parcheggio pubblico o di uso pubblico il richiedente dovrà sottoscrivere una Convenzione o un Atto d'Obbligo

2.6 Qualora l'insediamento commerciale sia previsto in sede di mutamento di destinazione d'uso di edifici esistenti la dotazione di aree a servizi e parcheggi è disciplinata dall'art. 17 delle presenti NTA.

2.7 Le aree di parcheggio dovranno essere progettate in modo da contenerne l'impatto paesaggistico, provvedendo adeguate opere di mitigazione ambientale che, nel caso di superfici superiori a mq 400, dovranno prevedere anche idonee alberature.

3. Monetizzazione delle aree a parcheggio

3.1 La monetizzazione delle aree a parcheggio è consentita qualora l'Amministrazione ritenga sufficiente la dotazione esistente nelle immediate vicinanze.

3.2 L'entità della monetizzazione sarà convenzionalmente pari al doppio della tariffa ordinariamente applicata a compensazione dei costi sostenuti dall'Amministrazione per la realizzazione dei parcheggi esistenti.

4. Aree di carico e scarico e di servizio

4.1 Gli interventi per l'insediamento di Medie Strutture di livello 1 o 2 dovranno prevedere un'adeguata superficie destinata a carico e scarico delle merci.

4.2 I progetti dovranno indicare le aree destinate agli automezzi per il carico e scarico delle merci ed i relativi percorsi, avendo cura di evitare interferenze con la mobilità pedonale.

Art. 63 - Attività commerciali all'ingrosso

1. Definizioni

1.1 L'attività commerciale all'ingrosso è costituita dalla attività di chi acquista e rivende merci ad utilizzatori professionali e, di norma, viene svolta in locali distinti dall'attività commerciale di vendita al dettaglio.

1.2 L'attività commerciali all'ingrosso è assimilata alla destinazione produttiva qualora non sia organizzata con accesso diretto del pubblico per l'esame e/o il prelievo delle merci o non sia legittimamente svolta in abbinamento all'attività di commercio al dettaglio.

2. Aree di parcheggio

2.1 Per la dotazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico destinato alle attività commerciali all'ingrosso assimilate all'attività commerciale al dettaglio si devono applicare le disposizioni afferenti le attività al dettaglio aventi la medesima superficie di vendita.

2.2 Per la dotazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico destinato alle attività commerciali all'ingrosso assimilate all'attività produttiva la dotazione minima di aree a parcheggio è pari al 20% della SIp, aggiuntiva rispetto a quella prevista per la destinazione produttiva.

3. Aree di carico e scarico e di servizio

Gli interventi per l'insediamento di attività commerciali all'ingrosso dovranno prevedere un'adeguata superficie destinata a carico e scarico delle merci.

Art. 64 - Centri di telefonia in sede fissa

1. Localizzazione

I centri di telefonia in sede fissa non potranno localizzarsi negli ambiti TC/A.

2. Aree di parcheggio

2.1 La localizzazione di centri di telefonia in sede fissa è subordinata alla dotazione di aree a parcheggio pubblico o di uso pubblico nella misura minima del 200% della SIp, con un minimo assoluto di n° 2 posti auto di mq 15 ciascuno.

2.2 La monetizzazione delle aree a parcheggio è consentita qualora l'Amministrazione ritenga sufficiente la dotazione esistente nelle immediate vicinanze.

2.3 L'entità della monetizzazione sarà convenzionalmente pari al doppio della tariffa ordinariamente applicata a compensazione dei costi sostenuti dall'Amministrazione per la realizzazione dei parcheggi esistenti.

Art. 65 - Manufatti precari (dehors)

1. Definizione e classificazione

1.1 Sono da considerare manufatti precari (c.d. *dehors*) le strutture temporanee, assimilabili per dimensioni e caratteristiche funzionali a dei manufatti edilizi, ma destinate ad un uso limitato nel tempo, e volte a soddisfare le esigenze delle attività nell'arco temporale della loro durata, collegate quindi ad una attività di pubblico esercizio quali bar, gelaterie, ristoranti, pizzerie, pasticcerie, birrerie e simili, senza creare un incremento della capacità insediativa.

1.2 Le strutture devono essere fissate al suolo mediante appositi sistemi di ancoraggio che non richiedono movimenti di terra ed escavazioni sia durante la posa in opera, sia durante la rimozione..

1.3 I *dehors* dal punto di vista temporale si distinguono in :

- dehor stagionale qualora per le caratteristiche strutturali è richiesto per un periodo complessivo inferiore a 180 giorni.
- dehor continuativo qualora la struttura sia richiesta per un periodo complessivo non superiore a cinque anni a far data dal giorno del rilascio dell'autorizzazione e dell'eventuale concessione per l'occupazione del suolo pubblico.

2. Atto abilitativo applicabilità dei parametri edificatori

- 2.1 Le strutture precarie (c.d. *dehors*) sono soggette al preventivo atto abilitativo, secondo le modalità di cui ai successivi commi.
- 2.2 I manufatti realizzati non costituiscono superficie utile o coperta, né volume in relazione agli indici urbanistico edilizi; la loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative sovraordinate, alle disposizioni comunali, a quanto previsto dal Codice Civile, dal Regolamento di Igiene e dal Codice della Strada.
3. Localizzazione
- 3.1 Le strutture precarie (c.d. *dehors*) potranno essere installate in aree pubbliche, private o private ad uso pubblico, all'interno dei centri abitati o in territorio aperto, a servizio delle attività commerciali di pubblico esercizio, garantendo la maggiore attiguità possibile all'esercizio.
- 3.2 Non è consentito installare *dehors* che siano raggiungibili dall'ingresso dell'esercizio cui sono annessi attraversando strade adibite al transito veicolare.
- 3.3 Le opere non devono arrecare intralcio al pubblico transito sia veicolare che pedonale e carrabile, né porsi in contrasto con le norme del Codice della Strada.
- 3.4 Per l'occupazione di suolo pubblico deve essere acquisita apposita autorizzazione amministrativa. Nella tipologia del manufatto dovrà essere posta attenzione al contesto, acquisendo ove necessario il parere della Commissione per il Paesaggio; i manufatti non devono comportare la compromissione per l'identificazione dell'ambiente nello spirito di salvaguardia e tutela.
4. Caratteristiche dimensionali
- 4.1 Le strutture precarie (c.d. *dehors*) potranno avere una superficie coperta non superiore alla SIp dell'esercizio di cui costituiscono pertinenza, con un massimo assoluto di mq 100.
- 4.2 Le strutture non potranno avere altezza interna superiore a ml 3,20 e altezza minima inferiore a ml 2,20
- 4.3 Le strutture fronteggianti i marciapiedi dovranno garantire un passaggio non inferiore a ml 1,50
- 4.4 Le strutture poste a confine con la proprietà di terzi dovranno rispettare la distanza di ml 3,00 salvo accordo con la proprietà confinante.
5. Onerosità
- 5.1 La realizzazione di *dehors* stagionali come definite al precedente comma 1.3 è gratuita, salvo il canone previsto per l'eventuale occupazione di suolo pubblico.
- 5.2 La realizzazione di *dehors* continuativi è soggetta al versamento del contributo commisurato al 50% del contributo di costruzione previsto per le strutture commerciali, oltre all'eventuale canone per l'occupazione di suolo pubblico
- 5.3 Il titolare dell'atto abilitativo al *dehors* continuativo potrà richiederne il rinnovo per un periodo di ulteriori 5 anni con istanza da presentarsi almeno 60 giorni prima della scadenza dell'autorizzazione ricevuta. Il rilascio del nuovo atto abilitativo comporta nuovamente la corresponsione di quanto prescritto al precedente 5.2
6. Obblighi
- 6.1 Ove necessario il richiedente deve impegnarsi ad eseguire a propria cura e spese la pavimentazione e la sistemazione dell'area pedonale antistante la struttura, secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale ed inoltre deve impegnarsi al ripristino a regola d'arte dello stato dei luoghi e delle pavimentazioni in caso di rimozione del manufatto.
- 6.2 Tutti gli elementi costitutivi dei *dehors* devono essere mantenuti sempre in ordine, puliti e funzionali, non possono essere aggiunti teli di ulteriore protezione, graticci di delimitazione, comunque altri oggetti non previamente autorizzati e tali da snaturare l'inserimento della struttura nel contesto urbano.
- 6.3 Qualora in conseguenza dell'installazione delle strutture siano provocati danni alla sede stradale, alla pavimentazione stradale, alle alberature e al patrimonio verde o altro di proprietà pubblica, gli stessi devono essere rimediati mediante esecuzione di specifici interventi a carico del richiedente secondo le indicazioni fornite dai servizi del comune. In caso di inerzia vi provvederà direttamente l'amministrazione comunale con spese addebitate a totale carico del richiedente oltre all'applicazione delle sanzioni previste dalla normative vigenti
7. Garanzie
- 7.1 Prima del rilascio dell'atto abilitativo alla realizzazione dei *dehors* dovrà essere prodotto atto di impegno da parte del richiedente a garanzia dell'assunzione di tutti gli impegni previsti nel presente articolo compresa la rimozione del manufatto, nel quale dovrà essere specificata la temporalità dell'installazione.
- 7.2 A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti deve essere stipulata idonea polizza fidejussoria e/o deposito cauzionale, per un importo definito annualmente con deliberazione della Giunta Comunale, che dovrà avere durata uguale alla durata temporale del manufatto e comunque non inferiore all'eventuale durata della concessione del suolo pubblico e rinnovabile tacitamente salvo disdetta scritta del Comune

- 7.3 Lo svincolo della fidejussione sarà autorizzato dall'ufficio competente con propria determinazione, su richiesta dell'interessato e previa verifica dell'avvenuta rimozione del manufatto e del completo ripristino dell'originario, precedente stato dei luoghi.
- 7.4 Qualora il manufatto non venga rimosso entro i termini indicati nell'atto abilitativo, senza che sia divenuta efficace la proroga richiesta, il Comune procederà con diffida ad adempiere entro 15 giorni dalla notifica dell'atto, decorsi i quali sarà effettuata la rimozione d'ufficio con oneri a carico del titolare dell'atto abilitativo mediante escussione della fidejussione

TITOLO XI - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 66 - Varianti al Piano delle Regole, criteri di flessibilità

1. Il Piano delle Regole è sempre modificabile come previsto dal comma 6 dell'art. 10 della LR 12/2005 e s.m.i.
2. L'approvazione di PA in variante alle disposizioni del PdR, non costituisce variante al Documento di Piano del PGT nei seguenti casi:
 - 2.1 Modificazione del perimetro di PA individuato nella tavole del PdR a condizione che la modificazione sia finalizzata alla rettificazione di marginali porzioni che conformano il nuovo perimetro del PA alle confinanze catastali
 - 2.2 Modificazione del perimetro di PA individuato nella tavole del PdR a condizione che la suddivisione del PA consenta un'adeguata impostazione della pianificazione urbanistica dell'ambito
 - 2.3 Modificazione della destinazione d'uso prevista nell'ambito di pianificazione dalle presenti norme, qualora la nuova destinazione d'uso prevista sia coerente con il contesto e il PA preveda il reperimento delle aree per servizi dovuti alla nuova destinazione, anche attraverso la realizzazione di opere a standard di qualità
 - 2.4 Incremento della capacità edificatoria nel limite del 20% della capacità insediativa prevista dalle disposizioni delle presenti norme qualora il PA preveda il soddisfacimento della maggiore entità di aree per servizi, anche attraverso la realizzazione di opere a standard di qualità
 - 2.5 Modificazione della localizzazione di aree per servizi ed infrastrutture entro l'ambito di PA
3. I PA in variante al PdR, da approvarsi nei limiti di cui al precedente comma 1, potranno anche interessare aree per servizi non essenziali, come definiti dal Piano dei Servizi.
4. L'approvazione di PA in variante al PdR che comportino incremento della capacità insediativa di cui al precedente comma 2.4 sono subordinate alle seguenti condizioni:
 - 4.1 l'incremento della capacità edificatoria sia conseguito per almeno il 50% attraverso l'applicazione del meccanismo della perequazione compensativa di cui al titolo III° delle NTA del DdP
 - 4.2 siano previste realizzazioni di opere a standard qualitativo, o siano previste quote di edilizia sociale con la realizzazione di quote di edilizia convenzionata, o siano previste cessioni gratuite al Comune di porzioni pari a 20% dell'incremento della capacità insediativa.

Art. 67 - Edifici esistenti in contrasto con la disciplina del Piano delle Regole

1. Sugli edifici esistenti che si trovano in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione con l'esclusione dell'integrale demolizione e ricostruzione, nonché con il divieto degli interventi volti al recupero abitativo dei sottotetti.
2. E' vietata la modificazione di destinazione d'uso con opere salvo gli interventi che portino al rispetto delle destinazioni consentite dal PdR.
3. Sugli edifici esistenti individuati sulle tavole di classificazione del PdR con il simbolo " X " è consentito l'ampliamento di ulteriori mc 150 di volume (V) e di mc 50 di volume accessorio (V_a) da richiedersi entro 1 (un) anno dalla data di pubblicazione del PGT sul BURL, l'altezza massima H è fissata in ml 6,00. L'ampliamento potrà comportare anche un contestuale intervento di ristrutturazione dell'edificio esistente, anche con ricostruzione su diverso sedime.

Art. 68 - Piani attuativi adottati

1. Per i PA adottati ed in itinere alla data di adozione del PGT è ammessa la conclusione della procedura in applicazione della previgente disciplina del PRG.
2. I proponenti dei PA adottati possono rinunciare alla conclusione dell'iter di approvazione e formulare una nuova istanza di PA in applicazione delle previsioni delle NTA del PdR dopo che il PGT sia stato definitivamente approvato.

**Principali sigle ed acronimi
contenuti nel testo delle
Norme Tecniche di Attuazione**

AC	Amministrazione Comunale
PGT	Piano di Governo del Territorio
DdP	Documento di Piano del PGT
PdR	Piano delle Regole del PGT
PdS	Piano dei Servizi del PGT
RE	Regolamento Edilizio
RLd'I	Regolamento Locale d'Igiene
NTA	Norme Tecniche di Attuazione
DPR	Decreto Presidente della Repubblica
Dlgs	Decreto Legislativo
LR	Legge Regionale
L	Legge
St	Superficie territoriale
It	Indice (di fabbricabilità) territoriale
Sf	Superficie fondiaria
If	Indice (di fabbricabilità) fondiario
Ut	indice di Utilizzazione territoriale
Uf	indice di Utilizzazione fondiaria
Sc	Superficie coperta
Rc	Rapporto di copertura
Slp	Superficie lorda di pavimento
V	Volume
H	Altezza
Di	Distanza tra i fabbricati
Dc	Distanza tra i fabbricati e i confini
Ds	Distanza tra i fabbricati e le vie o piazze
Dz	Distanza tra i fabbricati e i limiti di zona
PdC	Permesso di costruire
PdCC	Permesso di Costruire Convenzionato
DIA	Denuncia di Inizio Attività
PA	Piano Attuativo
TC	Tessuto Consolidato
PR	Piano di Recupero
SG	Studio Geologico
IAP	Imprenditore Agricolo Professionale

TITOLO I - DISPOSIZIONI PRELIMINARI

Art. 1 - Natura e applicazione del Piano delle Regole	pag	3
Art. 2 - Elementi costitutivi del Piano delle Regole (PdR)	pag	3
Art. 3 - Principi e finalità del PdR	pag	3
Art. 4 - Coordinamento con le norme del PNC, st. geologico e azz. acustico	pag	3
Art. 5 - Rinvio ad altre disposizioni	pag	4
Art. 6 - Architettura sostenibile e contenimento energetico	pag	4
Art. 7 - Deroghe	pag	4

TITOLO II - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 8 - Definizioni degli indici e parametri urbanistici	pag	5
Art. 9 - Attuazione del Piano di Governo del Territorio (PGT)	pag	8
Art. 10 - Interventi edilizi diretti	pag	8
Art. 11 - Permesso di Costruire Convenzionato	pag	8
Art. 12 - Interventi edilizi indiretti	pag	9
Art. 13 - Opere di urbanizzazione primaria	pag	9
Art. 14 - Opere di urbanizzazione secondaria	pag	10
Art. 15 - Aree di pertinenza	pag	10
Art. 16 - Destinazioni d'uso	pag	10
Art. 17 - Mutamenti della destinazioni d'uso	pag	11
Art. 18 - Parcheggi privati e pertinenziali	pag	11

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE TERRITORIALE

Art. 19 - Classificazione in ambiti territoriali omogenei	pag	13
Art. 19bis - Demanio sciabile	pag	13
Art. 20 - Zone e Piani di recupero	pag	13
Art. 21 - Territori nel Parco delle Orobie, nelle ZPS e nei SIC	pag	14
Art. 22 - Classificazione del territorio in zone funzionali	pag	14

TITOLO IV - DISCIPLINA DELLE ZONE FUNZIONALI

Art. 23 - Zone R - Zone Residenziali	pag	15
Art. 24 - Zone I - Zone Produttive	pag	15
Art. 25 - Zone T - Zone Direzionali, Terziarie e Commerciali	pag	16

TITOLO V - DISCIPLINA DEL TESSUTO CONSOLIDATO

Art. 26 - Classificazione del Tessuto Consolidato	pag	17
Art. 27 - Nuclei di antica formazione urbana "TC/A"	pag	17
Art. 28 - Modalità di intervento nei nuclei di antica formazione "TC/A"	pag	19
Art. 29 Prescrizioni morfologiche per gli interventi nei nuclei di antica formazione "TC/A"	pag	19
Art. 30 - Ambiti del tessuto consolidato di ampliamento urbano "TC/B1"	pag	21
Art. 31 - Ambiti del tessuto consolidato dei parchi, ville ed orti "TC/B2"	pag	23
Art. 32 - Ambiti del tessuto consolidato ad impianto unitario "TC/B3"	pag	23
Art. 33 - Ambiti del tessuto consolidato ad imp. Unitario da definire "TC/C"	pag	24

TITOLO VI - DISCIPLINA DEL TERRITORIO AGRICOLO

Art. 34 - Ambiti destinati all'agricoltura	pag	27
Art. 35 - Ambiti "AA/ST" -Ambiti Agricoli strategici	pag	27
Art. 36 - Ambiti "AA/SP" -Ambiti Agricoli silvo-pastorali	pag	28
Art. 37 - Ambiti "AA/GE" -Ambiti Agricoli generici	pag	28
Art. 38 - Ambiti "AA/MU" -Ambiti Agricoli dei margini urbani	pag	28
Art. 39 - Edifici esistenti non destinati all'attività agricola	pag	28
Art. 40 - Recupero del patrimonio edilizio agricolo	pag	29
Art. 41 - Recupero di ruderi ed immobili parzialmente crollati	pag	30
Art. 42 - Edifici accessori di servizio	pag	31

TITOLO VII - AREE VALORIZZAZIONE PAESAGGISTICA ED ECOLOGICA

Art. 43 - Aree di valore paesagg.-ambientale, ecolog. e naturalist. "AV/PN"	pag	32
Art. 44 - Aree di valore paesagg.-ambientale ed ecologico. "AV/PE"	pag	32
Art. 45 - Aree di valore paesagg.-ambientale di mitigazione. "AV/M1"	pag	32
Art. 46 - Aree di valore paesagg.-ambientale di mitigazione. "AV/M2"	pag	33
Art 47 - Piano Naturalistico Comunale PNC	pag	33

TITOLO VIII - AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE

Art. 48 - Aree non soggette a trasformazione "ANT"	pag	34
--	-----	----

TITOLO IX - DISCIPLINA PAESAGGISTICA

Art. 49 - Valenza paesaggistica	pag	35
Art. 50 - Esame paesistico	pag	35
Art. 51 - Ambiti di particolare valenza culturale e paesaggistica	pag	35
Art. 52 -Salvaguardia paesaggistica degli interventi su edifici in ambito "TC/A"	pag	36
Art. 53 - Nuclei rurali di valore storico e interesse paesistico	pag	37
Art. 54 - Emergenze e Manufatti storico-architettonici	pag	37
Art. 55 -Aree archeologiche e a rischio archeologico	pag	39
Art. 56 - Percorsi di interesse storico e paesistico	pag	39
Art. 57 - Prescrizioni tipologiche e di inserimento paesaggistico negli Insediamenti in ambito agricolo	pag	39

TITOLO X - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

Art. 58 - Definizioni	pag	41
Art. 59 - Tipologie di destinazioni commerciali, paracommerciali e equiparate	pag	42
Art. 60- Localizzazione delle att. commerciali, paracommerciali e equiparate	pag	43
Art. 61 - Dotazione di aree per servizi delle attività commerciali, paracommerciali ed equiparate entro i PA	pag	43
Art. 62 - Requisiti generali degli spazi commerciali	pag	44
Art. 63 - Attività commerciali all'ingrosso	pag	45
Art. 64 - Centri di telefonia in sede fissa	pag	45
Art. 65 - Manufatti precari (dehors)	pag	45

TITOLO XI - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 66 - Varianti al Piano delle Regole, criteri di flessibilità	pag	48
Art. 67 - Edifici esistenti in contrasto con la disciplina del Piano delle Regole	pag	48
Art. 68 - Piani attuativi adottati	pag	49

ALLEGATI:

- ABACO
- NORME DELLO STUDIO GEOLOGICO