

COMUNE DI PEIA [BG]  
VARIANTE GENERALE al PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
Piano delle Regole  
INDICAZIONI NORMATIVE – Indirizzi e criteri per l’attuazione



Comune di Peia -BG

**VARIANTE 1 PGT**

**Piano delle Regole [PdR]  
PR\_01\_01\_Norme di Attuazione**

Adottato con Delibera del Consiglio Comunale n° ..... del .....  
Approvato con Delibera del Consiglio Comunale n° ..... del .....  
Pubblicato sul B.U.R.L. n° ....in data .....

COMUNE DI PEIA [BG]  
VARIANTE GENERALE al PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
Piano delle Regole  
INDICAZIONI NORMATIVE – Indirizzi e criteri per l’attuazione



*indice*

## **TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI**

- Art. PdR 01\_ APPLICAZIONE E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE*
- Art. PdR 02\_ ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE*
- Art. PdR 03\_ ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE*
- Art. PdR 04\_ TUTELA DELLA SALUTE E COMPATIBILITA' AMBIENTALE*
- Art. PdR 05\_ ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI*
- Art. PdR 06\_ AREE ED EDIFICI RICADENTI IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE*
- Art. PdR 07\_ EDIFICI DA DEMOLIRE*
- Art. PdR 08\_ IMPIANTI FOTOVOLTAICI*
- Art. PdR 09\_ DOTAZIONE DI PARCHEGGI*
- Art. PdR 10\_ RECUPERO DEI SOTTOTETTI, DEI SEMINTERRATI e DEI PIANI TERRA A FINI ABITATIVI*
- Art. PdR 11\_ TRASFERIMENTI DI DIRITTI EDIFICATORI*

## **TITOLO II ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PGT**

- Art. PdR 12\_ INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)*
- Art. PdR 13\_ PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PdCC)*
- Art. PdR 14\_ PIANO ATTUATIVO (PA)*
- Art. PdR 15\_ PIANO DI RECUPERO (PR)*
- Art. PdR 16\_ PIANO DEL VERDE URBANO (PV)*

## **TITOLO III DEFINIZIONI**

### **CAPO I\_ INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO E L'AMBIENTE**

- Art. PdR 17\_ TIPI DI INTERVENTO*
- Art. PdR 18\_ USI PRINCIPALI E MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO (MDU)*

### **CAPO II\_ INDICI E PARAMETRI**

- Art. PdR 19\_ DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI (DTU) e MODALITA' APPLICATIVE*

### **CAPO III\_ TERMINI DI USO CORRENTE**

- Art. PdR 20\_ ALTRE DEFINIZIONI*

## **TITOLO IV DISCIPLINA PAESISTICA**

### **CAPO I\_ REGOLE GENERALI**

- Art. PdR 21\_ DISCIPLINA PAESISTICA*
- Art. PdR 22\_ CARTA DELLE SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA*

COMUNE DI PEIA [BG]

VARIANTE GENERALE al PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Piano delle Regole

INDICAZIONI NORMATIVE – Indirizzi e criteri per l'attuazione



## **CAPO II\_RILEVANZA PAESISTICA: COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO**

*Art. PdR 23\_PERCORSI DI ANTICA FONDAZIONE, DI VALENZA PAESISTICA, ITINERARI DI FRUIZIONE PAESISTICA*

## **CAPO III\_ALTRI ELEMENTI ED ALTRE PARTI DI TERRITORIO**

*Art. PdR 24\_MANUFATTI MODERNI, NUOVA COSTRUZIONE*

*Art. PdR 25\_MURI DI SOSTEGNO E RECINZIONI*

*Art. PdR 26\_SPAZI APERTI*

*Art. PdR 27\_SPAZI APERTI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO, INFRASTRUTTURE E SERVIZI TECNOLOGICI*

## **TITOLO V DISCIPLINA DELLE AREE**

### **CAPO I\_ AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE, TESSUTO AGRICOLO ED ELEMENTI DEL PAESAGGIO E DELLA NATURALITÀ**

*Art. PdR 28\_REGOLE GENERALI*

*Art. PdR 29\_E – AREE AGRICOLE PRATI E PASCOLI*

*Art. PdR 30\_E1 – AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE*

*Art. PdR 31\_E2 – AREE BOScate*

*Art. PdR 32\_VPS – VERDE PRIVATO DI SALVAGUARDIA*

*Art. PdR 33\_DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE E E ZONE BOScate E2*

*Art. PdR 34\_NORMATIVA DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO, CONSERVAZIONE E RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEGLI AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE "E, E1, E2" – art. 10 comma 4 lett. a) punto 3 L.R. 12/2005*

### **CAPO II\_ TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

*Art. PdR 35\_REGOLE GENERALI*

*Art. PdR 36\_TESSUTO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - NAF*

*Art. PdR 37\_MODIFICHE A CLASSI e TIPI DI INTERVENTO: GIUDIZIO DI GLOBALITÀ*

*Art. PdR 38\_ AMBITI RESIDENZIALI - TESSUTI "R1 - TESSUTO CONSOLIDATO DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVO" e "R2 TESSUTO CONSOLIDATO DI COMPLETAMENTO INTENSIVO"*

*Art. PdR 39\_D+P - DEMOLIZIONE FABBRICATO CON REALIZZAZIONE NUOVO PARCHEGGIO*

*Art. PdR 40\_VPU - VERDE PRIVATO A VALENZA URBANA*

### **CAPO III\_ TESSUTI PER ATTIVITÀ ECONOMICHE E PRODUTTIVE**

*Art. PdR 41\_REGOLE GENERALI*

*Art. PdR 42\_P1 – TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO*

*Art. PdR 43\_VPP – VERDE PRIVATO PRODUTTIVO*

### **CAPO IV\_ALTRE AREE**

*Art. PdR 44\_Piani attuativi in corso di attuazione (PA)*

*Art. PdR 45\_Ambiti soggetti a Permesso di Costruire convenzionato (PdCC)*

*Art. PdR 46\_Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU)*

### **CAPO IV\_QUALITÀ URBANA e RIGENERAZIONE**

COMUNE DI PEIA [BG]

VARIANTE GENERALE al PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Piano delle Regole

INDICAZIONI NORMATIVE – Indirizzi e criteri per l'attuazione



*Art. PdR 47\_REGOLA MORFOLOGICA*

*Art. PdR 48\_PROMOZIONE DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE*

*Art. PdR 49\_TUTELA DELLE AREE A VERDE*

*Art. PdR 50\_QUALITÀ DELL'ARREDO URBANO*

*Art. PdR 51\_SENSIBILITÀ ARCHEOLOGICA*

*ALLEGATO 1 - PR04\_Scheda-Tabella\_Permessi di Costruire Convenzionati (PCC) e Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU)*

*ALLEGATO 2 - "Livello di indirizzo alla progettazione: Linee Guida – Criteri di intervento nei Nuclei di Antica Formazione (NAF)"*

*ALLEGATO 3 - "Criteri per la incentivazione agli interventi di rigenerazione urbana e territoriale"*

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### **Art. PdR 01**

#### *APPLICAZIONE E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE*

Il Piano delle Regole (PdR) è redatto ai sensi della legislazione vigente, del Piano Territoriale Regionale, della L.R. 12/2005, delle Linee guida regionali, delle DG regionali e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia.

Per quanto non disciplinato dalla Normativa del Piano delle Regole si applicano i disposti della legislazione sovraordinata e in particolare i disposti del PTR e del PTCP, nonché le disposizioni dei regolamenti vigenti per quanto non in contrasto con le Normativa del PdR, oltre che le Normative del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

In caso di contrasto tra la Normativa e le planimetrie, prevale la Normativa.

In caso di contrasto tra le planimetrie a scala diversa, prevalgono quelle a scala di maggior dettaglio.

Il Piano delle Regole:

- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- definisce maggiormente il Quadro paesaggistico comunale in ottemperanza alla Normativa del PTR;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado;
- contiene le disposizioni in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica;
- individua le aree destinate all'agricoltura, quelle di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico e quelle non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole definisce anche le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento nel rispetto dell'impianto urbano esistente ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione e di sostituzione:

- la disciplina paesistica per gli interventi;
- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- consistenza della SL esistente e prevista;
- rapporti di copertura esistenti e previsti;
- altezze massime e minime;
- destinazioni d'uso;

In base all'art. 10 della LR 12/2005 le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

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

## **Art. PdR 02**

### **ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE**

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati con valore prescrittivo:

- PR\_Norme di Attuazione
- PR\_Norme di Attuazione \_Allegato 3 – Criteri incentivazione ARU
- PR\_Scheda Tabella PDCC\_ARU
- PR\_01\_02\_Inventario edifici sparsi
- Tavola PR01\_Tavola della Disciplina
- Tavola PR02\_Edifici sparsi
- Tavola PR03\_Carta della sensibilità paesistica
- Tavola PR04.1\_Classi e Tipi di intervento dei NAF: Cà Bosio e Cà Biadoni
- Tavola PR04.2\_Classi e Tipi di intervento dei NAF: Cà Brignoli
- Tavola PR04.3\_Classi e Tipi di intervento dei NAF: Peia Bassa e Cà Fragia
- Tavola PR04.4\_Classi e Tipi di intervento dei NAF: Cima Peia e Cittadella
- Tavola PR04.5\_Classi e Tipi di intervento dei NAF: Peia Alta

La tavola sinottica "PR01\_Tavola della disciplina" (scala 1:5.000) con le indicazioni relative al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi riportate in un'unica tavola di sintesi ha valore di tavola illustrativa delle Disposizioni comuni. Tale tavola riporta, a mero scopo d'inquadrimento, oltre alle indicazioni proprie del Piano delle Regole, anche le reti della viabilità e le aree del Piano dei Servizi, nonché le previsioni per gli Ambiti di Trasformazione, sulle quali non ha alcun effetto normativo diretto essendo le stesse soggette alle disposizioni del citato Piano dei Servizi e del Documento di Piano, fatto salvo per quanto espressamente rinviato al Piano delle Regole dai citati documenti.

## **Art. PdR 03**

### **ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE**

Il territorio Comunale è articolato dai seguenti sistemi:

- Tessuto agricolo ed elementi del paesaggio e della naturalità  
AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE  
E – AREE AGRICOLE PRATI E PASCOLI  
E1 – AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE  
E2 – AREE BOScate  
VPS – VERDE PRIVATO DI SALVAGUARDIA
- Tessuti prevalentemente residenziali  
NAF NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE  
R1 TESSUTO CONSOLIDATO DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVO  
R2 TESSUTO CONSOLIDATO DI COMPLETAMENTO INTENSIVO  
VPU - VERDE PRIVATO A VALENZA URBANA  
D+R - DEMOLIZIONE DI FABBRICATO CON REALIZZAZIONE NUOVO PARCHEGGIO
- Tessuti per attività economiche e produttive  
P1 – TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO  
VPP – VERDE PRIVATO PRODUTTIVO
- AT P - Piani attuativi in corso di attuazione (PA)



E. Ambiti soggetti a Permesso di Costruire convenzionato (PdCC)

F. Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU)

G. Sistema dei Servizi e infrastrutture

Ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi

Servizi esistenti

Servizi di previsione

Nuova mobilità

Ciclovie

H. Ambiti di trasformazione

Ambiti disciplinati dal Documento di Piano

AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

RISPETTO CIMITERIALE

RISPETTO STRADALE

#### **Art. PdR 04**

##### **TUTELA della SALUTE e COMPATIBILITA' AMBIENTALE**

1. Tutti gli interventi devono essere volti alla tutela della salute e dell'ambiente in ottemperanza alla legislazione vigente. Al fine di riequilibrare il sistema ambientale e paesaggistico il Piano prevede l'attuazione di opere compensative. L'attuazione delle opere compensative viene demandata all'attuazione degli accordi convenzionali dove previsto.

Tra le opere compensative è contemplata:

- la formazione di siepi e di filari interpoderali;
- il rinfoltimento delle aree boscate;
- la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, ecc.

##### **2. Prevenzione rischio gas Radon**

Al fine di prevenzione e di tutela di salute pubblica, tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio ecc...) dovranno adottare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon, entro i limiti previsti dalla vigente normativa.

Tra questi provvedimenti si indicano:

- i muri dei locali di abitazione non possono essere addossati ai terreni;
- assicurare una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici, sia lateralmente, sia inferiormente ad esse;
- i pavimenti a contatto del terreno devono essere protetti dall'umidità e dalle infiltrazioni di gas Radon;
- in tutti gli interventi di demolizione e ricostruzione e di nuova edificazione devono essere realizzate idonee predisposizioni edilizie al fine di eventualmente attivare la ventilazione forzata delle intercapedini a contatto con il terreno per ottemperare ai limiti di concentrazione di Radon previsti dalla normativa vigente.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere, in sede di attuazione degli interventi, la preventiva caratterizzazione delle concentrazioni di gas radon, con le modalità e i criteri definiti nel Regolamento Edilizio e concordati con l'ATS.





### *3. Rischi geologico, idrogeologico e sismico – Invarianza idraulica*

Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale sono soggetti alle norme contenute nella "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. 8/7374/2008 come integrata con le indicazioni dello Studio Comunale sull'Invarianza Idraulica ed idrologica ai sensi del RR 7/2017.

#### **Art. PdR 05**

##### **ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI**

Tutti i progetti devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi definita dalla Carta di Sensibilità Paesistica allegata al PGT.

I criteri da applicare sono quelli di cui al D.G.R. 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesistico dei Progetti", al Piano di Valorizzazione del Paesaggio (PVP) di Regione Lombardia, agli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio del PTCP della Provincia di Bergamo, nonché a quelli contenuti nelle Linee Guida allegate alle presenti Norme.

#### **Art. PdR 06**

##### **AREE E EDIFICI RICADENTI IN FASCIA DI RISPETTO STRADALE**

Il PdR individua alla Tavola "PR\_01\_02\_Carta dei vincoli" le fasce di rispetto stradale.

In tali aree:

- è vietata la nuova edificazione o l'ampliamento, anche nel sottosuolo;
- è consentito il conteggio delle aree medesime ai fini dell'edificabilità dell'ambito secondo gli indici e parametri del tessuto di appartenenza;
- è consentita la realizzazione di piscine o similari previa sottoscrizione di atto d'obbligo di precariato;

Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione del PGT ricadenti, anche solo parzialmente, all'interno delle fasce di rispetto stradale, gli unici interventi ammessi sono la manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS).

#### **Art. PdR 07**

##### **EDIFICI DA DEMOLIRE**

Sono soggetti a demolizione gli edifici:

- ricadenti nelle aree di allargamento e di formazione di strade, piazze, slarghi;
- destinati a qualsiasi uso ricadenti in aree che il PGT destina a spazi pubblici.

La loro acquisizione alla proprietà pubblica e la successiva demolizione avverrà nell'ambito degli interventi pubblici di attuazione del piano, oppure per iniziativa privata se detti edifici ricadono totalmente o parzialmente nel perimetro dell'area soggetta a piano attuativo o permesso di costruire convenzionato.

Per tali edifici sono ammessi solo interventi edilizi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) previa sottoscrizione da parte della proprietà di impegnativa unilaterale di non indennizzabilità delle nuove opere da parte della Amministrazione comunale.

Nei casi noverati dal presente articolo può trovare applicazione la facoltà prevista dall'art. 3 bis del

TUE (DPR 380/2001).

### **Art. PdR 08**

#### **IMPIANTI FOTOVOLTAICI**

L'installazione di impianti di energia rinnovabile mediante pannelli fotovoltaici integrati sulla copertura di edifici o manufatti è ammessa in tutto il territorio comunale.

Gli impianti isolati (non integrati sulla copertura) è consentita previa l'acquisizione del titolo abilitativo edilizio e del parere ambientale se in zona di vincolo, e, nei casi previsti dalla disciplina statale e regionale, dell'autorizzazione provinciale o regionale a seconda della tipologia e potenzialità dell'impianto.

### **Art. PdR 09**

#### **DOTAZIONE DI PARCHEGGI**

##### **1. Parcheggi pertinenziali**

Gli interventi di trasformazione del territorio devono prevedere il reperimento dei parcheggi pertinenziali in applicazione della legge 122/89 e degli artt. dal 66 al 69 della legge regionale n° 12/2005 e smi.

A tal fine si considera la volumetria teorica dettata dal prodotto della Slp per l'altezza di 3.00 ml.

### **Art. PdR 10**

#### **RECUPERO DEI SOTTOTETTI, DEI SEMINTERRATI e DEI PIANI TERRA A FINI ABITATIVI**

1. Per la definizione di "sottotetto esistente" si rimanda all'art 63 della LR 12/2005 e smi.

2. AMBITI DI ESCLUSIONE:

2.1 - il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è escluso:

- a) nelle aree ricadenti in Ambito di Trasformazione, negli Ambiti di Rigenerazione Urbana e negli ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC);
- b) nel Nucleo di Antica Formazione – NAF, salvo che tale recupero non richieda modifiche di altezza di fronda, di pendenza di falda e di altezza di colmo ove non ammesse dai gradi di intervento;

Nel caso in cui il recupero del sottotetto preveda la creazione di "nuove unità immobiliari" devono essere reperiti all'interno del lotto in cui insiste il fabbricato interessato dall'intervento, parcheggi privati pertinenziali nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc della volumetria resa abitativa sino ad un massimo di 25 mq per ciascuna nuova unità immobiliare e comunque realizzando almeno "1 posto auto" e i relativi spazi di manovra per ciascuna nuova unità immobiliare. I sottotetti realizzati in ampliamento delle unità immobiliari poste al piano sottostante non dovranno reperire nuove superfici a parcheggio.

2.2 - il recupero ai fini abitativi dei seminterrati esistenti è escluso:

- negli ambiti territoriali individuati da specifica delibera del Consiglio Comunale nonché quelli ricadenti in classe di fattibilità geologica 3C e 4;
- negli ambiti esclusi dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

3. Negli ambiti non esclusi dalla possibilità di recupero dei vani seminterrati e piani terra esistenti, nel caso di recupero degli stessi, si dovranno osservare le indicazioni date dal Gestore dei Servizio

Idrico Integrato con propria nota del 22 giugno 2017 che richiama l'attenzione al Regolamento del Servizio di Fognatura e Depurazione (approvato dall'Ufficio d'Ambito della Provincia di Bergamo con delibera n.13 del 6/7/2016) relativamente agli accorgimenti tecnici che gli utenti devono adottare per evitare rigurgiti ed inconvenienti causati da sovrappressioni della rete fognaria, qualora gli apparecchi di scarico siano posti ad una quota inferiore rispetto a quella del piano stradale.

### **Art. PdR 11**

#### **TRASFERIMENTI DI DIRITTI EDIFICATORI**

1. Il PGT prevede, in coerenza ai principi di compensazione, perequazione e incentivazione, l'attribuzione di diritti edificatori diretti nei seguenti casi:
  - a) compensazione di cessione di aree destinate ad interventi di interesse pubblico;
  - b) incentivazione delle qualità architettonica e paesistico ambientale degli interventi (v. Regola Morfologica);
  - c) utilizzo dei bonus incentivanti regolati dalla DGR 3508 del 5 agosto 2021 "*criteri per l'accesso all'incremento dell'indice di edificabilità massimo del pgt (art. 11, comma 5 della l.r. 12/05) - attuazione della legge di rigenerazione urbana e territoriale (l.r. 18/19)*";
  - d) incentivazione di interventi che siano improntati al risparmio energetico, all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili e/o alla diminuzione dei carichi ambientali, qualora di entità superiore a quanto già richiesto dalle norme vigenti;
  - e) incentivazione di interventi per la sicurezza e prevenzione degli incidenti domestici.
2. Il PGT prevede altresì l'attribuzione di diritti edificatori indiretti, da acquisire mediante il ricorso all'istituto del trasferimento volumetrico, nei seguenti casi:
  - f) al fine di innalzare i parametri minimi sino al raggiungimento di quelli massimi indicati nelle schede e tabelle regolanti gli interventi di Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC), Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) e Ambiti di Trasformazione (AT);
  - g) in tutti i casi di cessione di diritti edificatori nella disponibilità diretta dell'A.C. di bonus edificatori derivanti dalle modalità di gestione e regolazione del Registro dei Diritti Edificatori.
3. I diritti edificatori conferiscono al loro titolare la possibilità di sviluppare una specifica capacità edificatoria, prescindendo dalla proprietà delle aree sulle quali potrà svilupparsi tale capacità.
4. I diritti edificatori sono cedibili nelle forme di legge e riconosciuti dal comune nelle modalità e alle condizioni stabilite dagli atti del PGT.
5. A tal fine, ai sensi dell'art. 11, comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i., il Comune istituisce il Registro dei Diritti Edificatori, per mezzo del quale i diritti acquisiti in ragione delle disposizioni del precedente comma 1 possono essere trasferiti ad altri lotti o ad altri soggetti. Le caratteristiche del registro, le modalità di registrazione e tutti i contenuti necessari per garantire la funzionalità del documento saranno definite con apposita delibera dalla Giunta Comunale nella quale saranno inoltre previste le modalità di aggiornamento e le forme di accesso al pubblico.
6. Sul Registro di cui al precedente comma, dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espresso riferimento ai mappali di provenienza o all'atto di concessione dei diritti stessi e, in sede di rilascio dei Permessi di Costruire o di titoli edilizi alternativi, saranno annotati i mappali sui quali detti diritti vengono allocati.
7. La concessione dei diritti edificatori da parte del Comune e i trasferimenti degli stessi tra privati debbono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
8. Nel caso la concessione dei diritti edificatori sia riferita alla compensazione per la cessione al Comune di aree destinate a pubblici servizi, o nei casi di cui al successivo comma 9, essa sarà effettuata tramite

COMUNE DI PEIA [BG]

VARIANTE GENERALE al PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Piano delle Regole

INDICAZIONI NORMATIVE – Indirizzi e criteri per l'attuazione



atto pubblico e, su richiesta del titolare dei diritti stessi, essi potranno essere iscritti nel Registro di cui al presente articolo.

8. I diritti edificatori derivanti dalla applicazione del criterio di incentivazione, connessi agli elementi premiali per la qualità architettonica (Regola Morfologica), di cui al successivo art. 52, saranno prioritariamente realizzati nell'ambito dell'intervento edilizio oggetto del progetto preliminare e, in via subordinata, potranno essere iscritti nel registro dei diritti edificatori.

9. I diritti edificatori derivanti dagli elementi di premialità attribuiti in rapporto agli obiettivi di cui al precedente comma 1, lettere c), d), e) potranno essere realizzati nell'ambito dell'intervento o iscritti nel registro dei diritti edificatori.

10. Le aree sulle quali sono possibili "trasferimenti di diritti edificatori" sono quelle dotate di parametri edificatori dal PGT e tali trasferimenti dovranno rispettare i parametri massimi previsti dalla disciplina di PGT.

11. Poiché tali diritti sono commerciabili essi devono essere riportati, su richiesta degli interessati, nei certificati di destinazione urbanistica relativi alle aree coinvolte dagli interventi o in appositi specifici certificati urbanistici finalizzati a garantire la commerciabilità dei diritti stessi.

\*\* \* \* \* \*

## TITOLO II ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PGT

### **Art. PdR 12**

#### *INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO (IED)*

Ogni attività di edificazione su ambiti edificati e non, è subordinata all'ottenimento del titolo abilitativo secondo le disposizioni di PGT e della normativa sovraordinata (TITOLO II del DPR 380/2001 e s.m.i.).

### **Art. PdR 13**

#### *PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PdCC)*

Oltre agli ambiti esplicitamente assoggettati a Permesso di costruire convenzionato (PdCC) e agli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU), su tutto il territorio comunale, ogni attività di trasformazione che coinvolga una SL superiore a 1.000 mq o dovrà necessariamente oggetto di Permesso di Costruire Convenzionato.

Sono esclusi da tale obbligo gli ambiti ricadenti nei tessuti Produttivi.

Tale strumento è ritenuto utile al fine di coniugare il ruolo di indirizzo e di coordinamento dell'Amministrazione pubblica con la responsabilità operativa dei privati.

In caso di interventi di trasformazione parziali e/o diluiti nel breve periodo, comprese le varianti in corso d'opera, che diano come risultato una coerente sommatoria di unità funzionali, in caso di superamento del limite prefissato, il convenzionamento diverrà comunque obbligatorio.

Le disposizioni di cui sopra sono valide anche nel caso di più e/o diversi richiedenti.

Per "permesso di costruire convenzionato", si deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento sia corredato da atto recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:

- realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard oppure monetizzazione;
- attuazione dello standard qualitativo, ove indicato nelle norme del Piano delle Regole
- osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento.

Gli impegni di cui al comma precedente devono essere contenuti in apposita convenzione urbanistica, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente Responsabile del Servizio tecnico, per conto dell'Amministrazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241/90 e smi..

La convenzione allegata al permesso di costruire deve essere:

- preventivamente approvata dalla Giunta comunale;
- richiamata espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinata, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
- trascritta, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

I contenuti della convenzione dovranno essere conformi a quanto stabilito dall'art. 46 della LR

12/2005 e, in ogni caso, completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

#### **Art. PdR 14**

##### **PIANO ATTUATIVO (PA)**

In alternativa al PCC, come previsto dall'art. 14, comma 1 bis, della LR 12/05 e smi, il proponente può optare per la richiesta di approvazione di un Piano Attuativo.

#### **Art. PdR 15**

##### **PIANO DI RECUPERO (PR)**

Il Piano di Recupero disciplina il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e degli spazi aperti interessati.

Il Piano di Recupero può trovare attuazione tramite Unità Minime di Intervento (UMI), quando risultino utili al fine di dare attuazione agli interventi previsti dal PdR spesso resi complessi dalla frammentazione delle proprietà, dai finanziamenti frazionati, dalle difficoltà operative tra diversi soggetti, ecc.

Le Unità Minime di Intervento non devono comportare lo smembramento dell'unitarietà di un organismo edilizio.

Il Piano di Recupero definisce la dotazione dei Servizi in ottemperanza al PdS e tenendo conto di quei Servizi che l'Amministrazione Comunale riterrà di individuare specificamente in sede di formazione del Piano di recupero per garantirne un'adeguata dotazione.

Gli elaborati del Piano di Recupero sono quelli previsti dalla legislazione vigente e sono integrati quantomeno da:

- analisi critica dei catasti storici;
- estratto catastale con le indicazioni delle aree interessate e con l'elenco delle proprietà;
- analisi storiografica approfondita (testi, raffigurazioni, iconografia, ecc.);
- lettura storico-critica dei manufatti ai fini dell'accertamento di tutti i valori presenti;
- relazione circa i caratteri e le motivazioni dell'intervento;
- rilievo plano-altimetrico, almeno in scala 1:200, comprensivo delle aree limitrofe per un'estensione che consenta di verificare la compatibilità degli interventi con il contesto, con individuazione dei vincoli e di presenze ambientali, paesaggistiche ed architettoniche;
- rilievo fotografico a colori, che documenti dettagliatamente e panoramicamente da più punti di vista sia le caratteristiche ambientali e naturali, che i rapporti paesaggistici, che intercorrono tra l'area e il territorio circostante e tale da consentire una valutazione d'insieme;
- rilievo geometrico dell'edificio, in scala 1/100, con indicazioni di superfici, volumi e destinazioni d'uso e descrizione delle caratteristiche architettoniche, testimoniali, stilistiche e storiche;
- rilievo fotografico a colori dell'edificio anche riferito ad un contesto adeguato e delle caratteristiche architettoniche, testimoniali, stilistiche e storiche;
- progetto di recupero, in scala 1:100, integrato dalla descrizione delle caratteristiche

COMUNE DI PEIA [BG]

VARIANTE GENERALE al PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Piano delle Regole

INDICAZIONI NORMATIVE – Indirizzi e criteri per l'attuazione



- architettoniche, stilistiche, strutturali, tipologiche e materiche;
- descrizione delle metodologie di intervento;
- motivazioni del progetto;
- schema di convenzione.

### **Art. PdR 16**

#### **PIANO DEL VERDE URBANO (PV)**

Al fine di migliorare la qualità degli spazi aperti del tessuto consolidato, dei Servizi e degli ambiti agricoli e naturalistici l'A.C. può redigere il Piano del Verde Urbano, che disciplina gli interventi sul verde e le modalità di gestione, di miglioramento e di potenziamento del verde. In tale strumento trovano applicazione gli indirizzi delle relazioni annuali, previste dall'art 3 lette e) della citata L.10/2013 e rilasciate dal "Comitato per lo sviluppo del Verde pubblico" in tema di LINEE GUIDA PER IL PIANO COMUNALE DEL VERDE URBANO.

In attesa dell'approvazione del Piano in narrativa in caso di forzato abbattimento di alberi di alto fusto e/o arbusti o altre forme vegetali ritenute di pregio dovranno essere applicate misure compensative da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale.

\*\* \*\*\*\*\*

## TITOLO III DEFINIZIONI

### CAPO I INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO E L'AMBIENTE

#### **Art. PdR 17**

##### **TIPI DI INTERVENTO**

Gli interventi edilizi si attuano secondo i tipi stabiliti all'art. 3 del DPR 380/2001 – “*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia*”:

##### EDIFICI

Mo	manutenzione ordinaria
Ms	manutenzione straordinaria
Rc	restauro e risanamento conservativo
Ri	ristrutturazione edilizia
Ru	ristrutturazione urbanistica
Nc	nuova costruzione
D	demolizione
Dr	demolizione con ricostruzione

##### SPAZI APERTI

Mo_sa	manutenzione ordinaria
Ms_sa	manutenzione straordinaria
Rec_sa	restauro e risanamento conservativo
Nc_sa	nuova configurazione

Nel tessuto del Nucleo di Antica Formazione i tipi di intervento sono attribuiti dal Piano delle Regole con gradualità (GRADI di INTERVENTO), esplicitandoli nelle tavole grafiche con specifiche diciture e sigle declinate normativamente al successivo art. 35.

Per gli immobili tutelati ai sensi del Dlgs 42/2004 – Codice dei Beni Culturali e del paesaggio ogni intervento dovrà conformarsi alle indicazioni di conservazione ivi contenute, in particolare la definizione manutenzione è quella prevista all'art 29, comma 3 e quella di “restauro” è quella prevista dall'art 29, comma 4 del suindicato Codice.

#### **Art. PdR 18**

##### **USI PRINCIPALI, E MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO (MDU)**

Gli Usi principali o prevalenti di un edificio o di un ambito urbano si riferiscono alle categorie funzionali indicate all'art 23 ter, comma 1, del DPR 380/2001.

La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dal relativo provvedimento abilitativo.

Per i fabbricati di epoca remota in mancanza di provvedimenti abilitativi si fa riferimento alla classificazione catastale originaria.



La modifica di destinazione d'uso deve attenersi alle disposizioni degli articoli 51, 52, 53 della L.R. 12/2005, fermo restando l'obbligo di verifica di conformità alle previsioni del PGT.

Al di fuori dei casi esplicitamente esclusi dall'obbligo dall'art 51 della L.R. 12/2005, la modifica di destinazione d'uso da residenza ad altro uso anche senza l'esecuzione di opere edilizie, è subordinata al reperimento, nell'ambito del lotto o in un raggio di 300 m dai limiti dell'area oggetto d'intervento, della dotazione di parcheggi pubblici in rapporto alla destinazione d'uso prevista nella misura indicata dal Piano dei servizi.

Nell'ambito del tessuto urbano consolidato, qualora il reperimento non sia razionalmente realizzabile, è ammessa la monetizzazione della dotazione di parcheggi.

Negli articoli delle presenti Norme relativi ad ogni "Tessuto" o "Ambito" regolato dal Piano delle Regole sono individuate le destinazioni d'uso escluse, non ammesse.

Nei "Tessuti prevalentemente residenziali" interni al Tessuto Urbano Consolidato, disciplinati nel successivo CAPO II, le modifiche di destinazione d'uso volte a inserire nuovi esercizi di vicinato sono esentate dall'obbligo di reperimento di parcheggi pubblici.

## CAPO II\_INDICI E PARAMETRI

### Art. PdR 19

#### DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI (DTU) e MODALITA' APPLICATIVE

Si rinvia alle Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) di cui al D.g.r. 24 ottobre 2018 n.XI/695 che, in caso di integrazioni e/o modifiche regionali, saranno automaticamente aggiornate.

Esse fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Le DTU con valenza urbanistica utilizzate nel PGT sono le seguenti:

<i>Parametro urbanistico</i>	<i>abbreviazione</i>	<i>definizione</i>
1 Superficie Territoriale	<b>ST</b>	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di Intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2 Superficie fondiaria	<b>SF</b>	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3 Indice di edificabilità territoriale	<b>IT</b>	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda.
4 Indice di	<b>IF</b>	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato

edificabilità fondiaria		esistente. Per superficie si intende la superficie lorda.
8 Superficie coperta	<b>SCOP</b>	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50. Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza
9 Superficie permeabile	<b>SP</b>	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.
10 Indice di permeabilità	<b>IPT IPF</b>	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).
11 Indice di copertura	<b>IC</b>	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
13 Superficie lorda	<b>SL</b>	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.
15 Superficie accessoria	<b>SA</b>	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria comprende: <ul style="list-style-type: none"> <li>- i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>- i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>- le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;</li> <li>- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>- i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;</li> <li>- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</li> <li>- spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;</li> <li>- i volumi tecnici;</li> <li>- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda. Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.</li> </ul>
18 Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.
27 Altezza del fronte		<p>L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto;</li> <li>- all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.</li> </ul>
28 Altezza dell'edificio	<b>H</b>	Altezza massima tra quella dei vari fronti
30 Distanze		<p>Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.</p> <p><i>(Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati)</i></p>
44 – Altezza urbanistica	<b>AU</b>	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.
45 – Volume urbanistico	<b>VU</b>	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.

Il Piano esprime i parametri edificatori delle diverse zone utilizzando la SL (Superficie Lorda) o la SCOP (Superficie coperta).

L'altezza urbanistica (AU) da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico è di m 3,00.

Laddove specifiche disposizioni del PGT attribuiscono ad un determinato piano attuativo una

possibilità edificatoria predeterminata e complessiva, non si fa luogo - per la determinazione delle possibilità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico - alla verifica della superficie territoriale.

#### *Conformazione della copertura*

La conformazione geometrica dell'estradosso della copertura inclinata degli edifici dovrà essere iscrivibile in un solido con le seguenti caratteristiche:

- la base sarà data dalla sagoma del fabbricato in corrispondenza dell'estradosso della copertura;
- i piani inclinati di raccordo tra il perimetro e il colmo dovranno avere una pendenza non superiore al 60% (sessanta per cento);
- l'altezza massima al colmo misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio all'estradosso della copertura non potrà essere superiore a m 4.

#### Per gli edifici con copertura piana:

- gli accessi alla copertura e i locali tecnici e di servizio dovranno essere compresi entro il suddetto solido;
- è ammesso un parapetto pieno con altezza massima di m 1,00 misurati dall'estradosso del solaio di copertura.

Inoltre, in applicazione dell'art.2, comma 8 della L.R. n.7 del 10 marzo 2017, per le sole strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'articolo 18 della legge regionale 1° ottobre 2015, n. 27 (Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo), ai fini del calcolo della superficie lorda di pavimento (SLP) non sono computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge”.

#### ***Incentivi per la realizzazione di tipologie edilizie innovative:***

Al fine di incentivare la realizzazione di tipologie edilizie innovative, nel caso di realizzazione di un progetto integrato e coordinato, al fine di perseguire gli obiettivi di sostenibilità e salute del PGT sono ammessi bonus incrementali sino al 20% della SL massima nel caso di:

- vani ascensore e androni condominiali, nelle tipologie a condominio con almeno due unità immobiliari per piano per corpo scala, quando il blocco ascensori è collocato in posizione separata dal vano scale;
- gli spazi collettivi finalizzati all'uso indiviso destinati a spazi gioco condominiale, riunioni, attività sportive indoor, collocati al piano terreno o seminterrato;
- le superfici dei locali comuni destinati al ricovero di biciclette, carrozzine e mezzi di trasporto per persone disabili, compresi i relativi spazi di accesso, sempreché la relativa altezza interna media netta non superi i 2,50 m. e, comunque, non abbiano una superficie complessiva per edificio non superiore a mq 40.

Per i soli edifici produttivi e per gli impianti e attrezzature agricole non vengono considerate le altezze di serbatoi, silos, ciminiere e volumi tecnici giustificati dalle relative esigenze produttive.

## **SPECIFICHE MODALITA' APPLICATIVE delle DTU**

### **De - Distacco tra costruzioni**

La distanza tra gli edifici è in generale misurata a squadra e a raggio; nei soli tessuti NAF, la distanza tra gli edifici verrà misurata a squadra.

La distanza tra pareti finestrate non può essere inferiore a ml.10,00, salvo quanto previsto dalla normativa sovracomunale vigente.

### **Dc - Distacco dai confini**

Per distacco dai confini si intende la distanza minima che deve intercorrere tra la costruzione e i confini del lotto edificabile di pertinenza.

Non può essere comunque inferiore a ml.5,00 salvo che tra i confinanti venga stipulata e trascritta specifica convenzione, la quale regoli il distacco Dc, fermo rimanendo il distacco tra costruzioni De.

### **Ds - Distacco stradale**

Per distacco stradale si intende la distanza minima che deve intercorrere tra le costruzioni e il ciglio della strada indipendentemente dall'altezza delle costruzioni.

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

Di norma il distacco stradale (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o di insediamenti) deve rispettare i seguenti criteri:

- m. 5,00 per lato, per strade con carreggiata di larghezza inferiore a m. 7,00;
- m. 7,50 per lato, per strade con carreggiata di larghezza compresa tra m. 7,00 e m. 15,00;
- m. 10,00 per lato, per strade con carreggiata di larghezza superiore a m. 15,00;

## **CAPO III\_ TERMINI DI USO CORRENTE**

### ***Art. PdR 20***

#### ***ALTRE DEFINIZIONI***

##### **Utilizzo edificatorio**

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area secondo gli indici del PGT e più in particolare del Piano delle Regole esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Ai fini degli asservimenti si fa espresso riferimento allo stato giuridico dei confini di proprietà risultante alla data d'entrata in vigore delle presenti norme tecniche.

Nel caso in cui la superficie fondiaria ricomprenda proprietà diverse, ma contigue a quelle direttamente interessate dall'intervento, è fatto obbligo ai proprietari promotori dell'iniziativa edilizia documentare l'assenso delle proprietà delle aree così vincolate con rinuncia al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di fabbricabilità. Tale vincolo sarà oggetto di apposita convenzione stipulata e debitamente trascritta da tutti i proprietari o aventi titolo.

#### Area libera

Si considerano aree libere quelle totalmente inedificate di proprietà del richiedente che possono essere autonomamente identificate catastalmente alla data di adozione del PGT.

#### Area urbanizzata

Si intende per area urbanizzata quella dotata almeno delle seguenti opere aventi titolo per consentire l'edificazione:

- Sistema viario pedonale e/o veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- Impianti di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a far fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;
- Impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire liquami indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;
- Impianto di illuminazione pubblica per il sistema principale;

#### Edificio esistente

Sono gli edifici legittimamente assentiti o comunque legalmente edificati esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale al PGT.

#### Fabbricati accessori

Per fabbricati accessori si intendono quelli dotati della sola Superficie accessoria (SA).

Nei tessuti residenziali, ad esclusione dei tessuti "NAF", degli Ambiti "PCC" soggetti a "Permesso di Costruire Convenzionato degli ambiti dei "Piani Attuativi in corso di attuazione", degli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) potrà essere autorizzata, senza che venga conteggiata nel calcolo dei parametri urbanistici, la costruzione di fabbricati accessori esterni, isolati purché rispondano ai seguenti requisiti:

1. abbiano una altezza fuori terra nel punto più alto dell'estradosso della copertura non superiore a m. 2,50;
2. sorgano in aderenza al fabbricato principale di cui sono al servizio o alla distanza minima di m. 3,00 dallo stesso;
3. rispettino la distanza minima di ml. 10,00 dai fabbricati delle altre proprietà circostanti, salvo la stipulazione di apposita convenzione con i confinanti;
4. non abbiano dalle strade distanze inferiori a quelle previste dalle presenti norme per i nuovi insediamenti;
5. la loro superficie netta di pavimento non sia superiore a mq. 15,00 per ogni unità immobiliare;
6. sorgano anche a confine con le proprietà limitrofe, sempre nel rispetto dei punti precedenti.

Non è inoltre ammessa, in alcuna zona, la costruzione di baracche tettoie o simili, di carattere provvisorio, anche se prefabbricate, fatta eccezione per le baracche di cantiere. Quest'ultime dovranno essere demolite o rimosse entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori.

#### Piano di spiccato

IN SUPERFICIE PIANA si intende la quota del marciapiede stradale per le costruzioni in fregio alla strada o distanti da essa meno di ml 10,00 o il piano naturale di campagna per le costruzioni distanti dalla strada ml 10,00 e oltre.

Per le costruzioni con distanze inferiori ai 10 ml della strada, se il marciapiede non esiste, il piano di

spiccato sarà quello della quota stradale maggiorato di 15 cm.

IN SUPERFICIE ACCLIVE si intende il piano naturale di campagna ottenuto grazie alla media matematica delle quote altimetriche del terreno in corrispondenza di ogni spigolo della costruzione.

#### Fabbricato fuori terra

Si considerano fuori terra i fabbricati o le parti di essi sporgenti dal piano di spiccato.

#### Superficie di vendita in un esercizio commerciale

L' area destinata alla vendita comprende quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione delle aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, scale ed ascensori, aree di sosta degli automezzi anche coperte.

Negli esercizi che vendono merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionari di autoveicoli, legnami, materiali edili, ecc.) e tipologie simili alle precedenti) la superficie di vendita è computata nella misura di un ottavo della SLP.

#### Opere di urbanizzazione primaria

Si intende, ai sensi dell'art 44 comma 3 della LR12/2005, l'insieme delle aree, delle opere e dei servizi tecnologici che costituiscono i requisiti atti e necessari a rendere edificabile un'area. In particolare, sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade al servizio del lotto edificabile idonee al transito veicolare, fornite di adeguata impermeabilizzazione della carreggiata e dei relativi spazi accessori (marciapiedi, aree di arresto, ecc.);
- gli spazi di sosta o di parcheggio necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli in relazione alle caratteristiche ed ai tipi di insediamento.
- le condotte per lo scolo delle acque bianche e nere, i relativi impianti di depurazione ed opere accessorie (caditoie, pozzetti, ecc.);
- attrezzature per il trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi;
- le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile, i relativi impianti di captazione, sollevamento ed opere accessorie;
- le condotte per l'erogazione del gas domestico;
- la rete e gli impianti di illuminazione pubblica delle aree stradali, di cui al punto 1), e delle aree verdi;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni
- le alberature stradali e i relativi spazi.

#### Opere di urbanizzazione secondaria

Si intende, ai sensi dell'art 44 comma 4 della LR 12/2005 e dell'art 16 comma 8 del DPR 380/2001, l'insieme dei servizi, delle aree, delle opere e delle relative attrezzature tecnologiche che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile, pubblica e collettiva degli insediamenti.

In particolare, sono opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere,
- presidi per la sicurezza pubblica,

COMUNE DI PEIA [BG]

VARIANTE GENERALE al PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Piano delle Regole

INDICAZIONI NORMATIVE – Indirizzi e criteri per l'attuazione



- delegazioni comunali,
- chiese e altri edifici religiosi,
- impianti sportivi di quartiere,
- aree verdi di quartiere,
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie,
- cimiteri
- i parchi, i giardini, il verde attrezzato e gli impianti per lo sport la ricreazione e lo svago e relativa illuminazione pubblica;
- mensa ed attrezzature per attività collettive;
- centri e servizi sociali, sanitari, culturali;
- attrezzature pubbliche di servizio della zona.
- Le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclo o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria comprendono i costi relativi alla acquisizione delle aree non comprese all'interno dei perimetri di PA e alla esecuzione delle opere secondo le specifiche prescrizioni deliberate dal Consiglio Comunale.

#### Abitanti teorici insediabili

Sono dati dal seguente calcolo:

Superficie Lorda (SL) massima realizzabile x altezza teorica di 3,00 ml/150 mc/abitante

Vengono utilizzati per determinare la dotazione di aree per servizi da cedere, asservire all'uso pubblico o monetizzare a favore del Comune, quando previsto nel P.G.T.

#### Sottotetto esistente

Si rimanda all'art. 63 della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.

\*\* \*\*\*\*\*



## TITOLO IV DISCIPLINA PAESISTICA

### CAPO I\_REGOLE GENERALI

#### **Art. PdR 21**

##### *DISCIPLINA PAESISTICA*

Il Piano di Governo del Territorio promuove la valorizzazione e la tutela dei valori paesaggistici del territorio comunale attraverso adeguati strumenti di controllo e gestione delle trasformazioni edilizie e territoriali.

A tale scopo il Piano di Governo del Territorio integra i contenuti elaborati dallo Studio di dettaglio paesistico e nella Carta del Paesaggio, un insieme di documenti descrittivi ed interpretativi dei paesaggi del territorio di Peia finalizzati alla verifica degli impatti determinati dalle trasformazioni territoriali.

Esso è costituita dai seguenti elaborati:

- Tavola del Consumo di suolo
- Carta della Qualità dei Suoli Liberi
- Carta della Sensibilità paesaggistica

La Disciplina Paesistica del PdR attribuisce al PGT la valenza di strumento a specifica valenza paesaggistica di maggiore definizione e dettaglio in ottemperanza alla Normativa del Piano Territoriale Regionale (PTR) e del Piano di Valorizzazione del Paesaggio (PVP), alle disposizioni regionali e del PTCP.

#### **Art. PdR 22**

##### *CARTA DELLE SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA*

La tavola "*PR\_03\_Classi di Sensibilità Paesaggistica*", elaborata coerentemente con i contenuti delle Linee guida per la valutazione paesistica dei progetti, costituisce il riferimento per la valutazione dei progetti ed individua sul territorio comunale differenti Classi di Sensibilità paesaggistica attribuite sulla base di valutazioni che tengono conto dei valori ambientali e storico-culturali oltre che delle possibili vulnerabilità degli ambiti considerati.

Essa definisce le cinque classi di "sensibilità paesistica":

- classe 1 sensibilità paesistica molto bassa;
- classe 2 sensibilità paesistica bassa;
- classe 3 sensibilità paesistica media;
- classe 4 sensibilità paesistica elevata;
- classe 5 sensibilità paesistica molto elevata.

La Disciplina Paesistica del PdR ha valore di indirizzo nei territori di classe di sensibilità paesaggistica 1, 2 e 3, mentre ha valore prescrittivo nei territori di classe 4 e 5.

I progetti relativi ad interventi sul territorio devono essere corredati da relazione paesistica qualora

l'esame di impatto paesistico risulti superiore alla soglia di rilevanza:

- gli interventi di ristrutturazione e di nuova costruzione nei territori di classe di sensibilità 4 e 5;
- gli interventi di nuove infrastrutture per la mobilità nei territori di classe di sensibilità 4 e 5;
- tutti gli interventi che riguardano i territori di classe di sensibilità 5 ad esclusione degli interventi elencati nell'Allegato A al D.P.R. 13 febbraio 2017, n. 31 e s.m.i.;
- in tutto il territorio comunale, gli interventi per la realizzazione di opere tecnologiche fuori terra, come linee elettriche, antenne, apparecchiature per telecomunicazioni, ecc.;
- in tutto il territorio comunale, le opere idrauliche, di tutela idrogeologica, di captazione, raccolta, trattamento e depurazione delle acque quando risultano di particolare rilevanza per dimensione e per ubicazione.

In tali casi sono sottoposti, oltre che alle modalità di valutazione previste dalla Parte II del PTR (Piano Paesaggistico Regionale), come integrato dal Piano di Valorizzazione del Paesaggio (PVP), al parere della Commissione del Paesaggio.

La relazione paesistica deve essere redatta in conformità alla legislazione e alla normativa regionale.

## **CAPO II\_RILEVANZA PAESISTICA: COMPONENTI IDENTIFICATIVE, PERCETTIVE E VALORIZZATIVE DEL PAESAGGIO**

### **Art. PdR 23**

#### ***PERCORSI DI ANTICA FONDAZIONE, DI VALENZA PAESISTICA, ITINERARI DI FRUIZIONE PAESISTICA***

In tutti gli ambiti del territorio comunale, l'edificazione e la recitazione delle proprietà deve rispettare i percorsi pedonali esistenti; il tracciato di detti percorsi, di norma imm modificabile, può essere variato solo in caso di motivate ed improrogabili necessità, previa autorizzazione comunale ed in accordo con i proprietari e i titolari dell'uso.

Il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali. I percorsi pedonali vanno costruiti a cura e spese di chi compie gli interventi edilizi. La loro larghezza minima deve essere pari all'esistente o di mt. 2,50 se nuovi. L'area occupata dai percorsi pedonali può essere computata ai fini della SL realizzabile, purché sia indicata come edificabile, mentre non può essere computata ai fini del calcolo della distanza dalle strade e/o confini.

Negli ambiti di tutela ambientale gli accessi ai fondi agricoli devono rimanere aperti, la percorribilità veicolare è vietata, salvo che per mezzi agricoli, di servizio e per i residenti o gli addetti ai fondi.

In considerazione del fatto che i percorsi in area agricola costituiscono un insieme di elementi riconoscibili che connotano il territorio comunale, gli stessi vanno conservati senza che vengano apportate modifiche al tracciato, alle superfici sterrate, pedonale e/o carrale, alla sezione stradale, fatta salva la specifica approvazione comunale e forestale per comprovati motivi di necessità e sicurezza.

Gli eventuali muri in pietra sia che delimitino strade o confini di proprietà, essendo manufatti di rilevanza ambientale, non possono essere abbattuti, ma devono essere conservati ed eventualmente consolidati.

I *percorsi di antica fondazione* sono quelli censiti dal Catasto Napoleonico<sup>1</sup>.

I percorsi di antica fondazione devono essere oggetto di interventi di recupero fondati sulla qualità paesaggistica ed architettonica. Gli interventi sono sottoposti alla valutazione della Commissione per il paesaggio.

I *percorsi di valenza paesistica* sono i percorsi che attraversano ambiti di qualità paesistica o che collegano mete di interesse storico e turistico, anche di importanza minore; lungo tali percorsi vengono altresì individuati anche quei tratti e quei luoghi dai quali si godono ampie a grande distanza o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio. Parte di questi tracciati costituiscono fondamento dell'organizzazione storica del territorio, così come rilevato dalla cartografia.

Gli indirizzi di tutela ai quali devono attenersi gli interventi sono:

- il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario;
- il mantenimento del tracciato, delle dimensioni e dei caratteri originari;
- l'utilizzo di tecniche e materiali tradizionali e/o reperiti in loco (pietra, legno, terra battuta, terre stabilizzate autocementanti, etc.);
- l'utilizzo di manufatti e di elementi tradizionali (muri di sostegno, pavimentazioni, cordonature, canali di drenaggio, edicole votive, ponti, siepi, filari, parapetti, segnaletica, etc.);
- la verifica ambientale e paesistica nonché il recupero ambientale della fascia interessata e l'uso di materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti conformi ai caratteri tradizionali e che comunque non costituiscano intralcio alla percezione dei fondali visivi e/o elemento di saldatura di soluzioni di continuità fra fasce urbanizzate per gli interventi:
  - di adeguamento e trasformazione di infrastrutture a rete o puntuali esistenti e per interventi ex-novo quando sono già compresi in strumenti di programmazione o pianificazione già approvati ai relativi livelli istituzionali in via definitiva;
  - di nuova costruzione relativi a parcheggi a raso o interrati, stazioni di servizio o infrastrutture di interesse comunale come acquedotti, raccordi viari, di servizio poderale, di accesso ai nuclei frazionali esistenti, di difesa del suolo e di regimazione;
  - la manutenzione dei percorsi e l'installazione di segnaletica di valorizzazione;
  - la regolamentazione della cartellonistica pubblicitaria;
  - la conservazione delle visuali e delle percezioni paesistiche dei punti privilegiati di osservazione;
  - la tutela delle direttrici visive di maggiore sensibilità in relazione alla valorizzazione del paesaggio antropizzato (contesti urbani, emergenze monumentali, caratteri agrari diffusi) e naturalistico e dei singoli elementi fruibili dal percorso;
  - il mantenimento ed il miglioramento della vegetazione arborea d'intorno sulla base di essenze assonanti al carattere dei luoghi;
  - la verifica di compatibilità paesistica finalizzata ad evidenziare il grado di interferenza per intrusione (contrasto con il contesto) e/o occlusione (il nuovo edificio impedisce la percezione di parti significative dei paesaggi) di ampliamenti di manufatti esistenti e di nuovi manufatti;

---

<sup>1</sup> Il Catasto è conservato presso l'Archivio di Stato di Bergamo ed è consultabile online al sito <http://www.asbergamo.beniculturali.it/index.php?it/394/catasto-napoleonico>

- la verifica di compatibilità paesistica di eventuali infrastrutture che prevedano opere fuori terra, quali muri di sostegno o modifiche alla morfologia dei luoghi.

### CAPO III\_ALTRI ELEMENTI ED ALTRE PARTI DI TERRITORIO

#### **Art. PdR 24**

##### **MANUFATTI MODERNI, NUOVA COSTRUZIONE**

Il PGT considera manufatti moderni quelli che:

- non sono censiti nel catasto lombardo-veneto del 1850;
- pur essendo censiti nel 1850 sono stati trasformati irrimediabilmente ed hanno perso tutti i caratteri originari.

Gli interventi sui manufatti moderni e quelli di nuova costruzione sono quelli stabiliti dalla normativa delle zone di appartenenza nel PGT, devono essere fondati sulla qualità paesaggistica ed architettonica e devono riferirsi ai seguenti criteri:

- uso di materiali e di tecniche adeguati alla tipologia e alla morfologia dell'edificio e all'architettura proposta, evitando falsi e modalità folcloriche ed evitando l'uso di materiali non consoni;
- contenimento della modifica dell'andamento del terreno originario;
- contenimento dell'estensione del corpo di fabbrica al fine di non determinare sbarramenti visivo;
- riguardare anche gli spazi aperti;

Sono ammesse tipologie e morfologie che pur fondandosi e facendo riferimento a quelle della tradizione del luogo propongono percorsi di ricerca nell'architettura contemporanea anche nei materiali.

#### **Art. PdR 25**

##### **MURI DI SOSTEGNO E RECINZIONI**

Nei territori di classe si sensibilità paesistica 4 e 5, ad esclusione del Nucleo di Antica Formazione, i muri di sostegno e di contenimento devono essere di altezza limitata e devono essere in pietra locale o rivestiti in pietra locale posata a regola d'arte secondo le tecniche tipiche del luogo.

Nei territori di classe 4 e 5 le recinzioni, ad esclusione del Nucleo di Antica Formazione, dove ammesse, devono essere realizzate con le seguenti modalità:

- in legno naturale a disegno semplice o in rete metallica verde con pali in ferro;
- senza modificare l'andamento del terreno;
- costituite da muretto non più alto di m 0,50 e di altezza complessiva non superiore a m 1,80.

La realizzazione di recinzioni diverse può essere acconsentita in base al giudizio della Commissione per il paesaggio quando:

- si tratta di completamento, ripristino o ampliamento di recinzioni esistenti di pregio;
- risulta necessaria per motivi di sicurezza;
- è imposta da specifiche normative.

Altre disposizioni specifiche sulle caratteristiche di muri e recinzioni sono contenute negli articoli di

ogni specifico tessuto od ambito delle presenti norme.

### **Art. PdR 26**

#### **SPAZI APERTI**

Gli spazi aperti devono fare riferimento al paesaggio urbano e extraurbano consolidato con giardini semplici preferibilmente ad essenze autoctone, con piante da frutto tipiche, con orti, ecc.  
Deve essere limitato l'uso di pavimentazione impermeabile.

### **Art. PdR 27**

#### **SPAZI APERTI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO, INFRASTRUTTURE E SERVIZI TECNOLOGICI**

Gli interventi attinenti agli spazi aperti pubblici e di uso pubblico devono essere fondati sulla qualità paesaggistica ed architettonica.

Gli interventi devono riferirsi ai seguenti criteri:

- uso di materiali e di tecniche tipiche del luogo, evitando falsi e modalità folcloriche, ed evitando i materiali plastici e similari, ceramici, ecc.;
- contenimento della modifica dell'andamento del terreno originario;
- colori unificati degli elementi metallici;
- pavimentazioni preferibilmente in pietra naturale;
- unificazione degli accessori (dissuasori, paracarri, cartelli pubblicitari, panchine, cestini, bacheche per affissioni, ecc.);
- progetto coordinato per l'illuminazione pubblica;
- le tipologie e le morfologie dei manufatti si devono fondare e devono fare riferimento a quelle della tradizione del luogo.

Sono ammesse tipologie e morfologie che pur fondandosi e facendo riferimento a quelle della tradizione del luogo propongono percorsi di ricerca nell'architettura contemporanea, anche nei materiali. In questo caso il Responsabile dell'ufficio tecnico potrà richiedere il parere della Commissione per il Paesaggio.

Gli interventi relativi ad infrastrutture ed a servizi tecnologici devono essere compatibili con il paesaggio.

\*\* \*\*\*\*\*

## TITOLO V

### DISCIPLINA DELLE AREE

#### CAPO I\_ AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE, TESSUTO AGRICOLO ED ELEMENTI DEL PAESAGGIO E DELLA NATURALITÀ

E' il sistema portante del paesaggio locale ma esprime, nel contempo, importanti relazioni con il paesaggio sovralocale. Il riconoscimento e la tutela delle peculiarità paesaggistiche deve costituire la condizione preliminare ad ogni forma di trasformazione consentita.

Si articola nei seguenti ambiti:

E – AREE AGRICOLE PRATI E PASCOLI

E1 – AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

E2 – AREE BOScate

VPS – VERDE PRIVATO DI SALVAGUARDIA

#### **Art. PdR 28**

##### **REGOLE GENERALI**

Gli indirizzi di tutela per gli interventi sono:

- il mantenimento, il recupero e la valorizzazione del ruolo paesistico originario;
- il mantenimento delle colture con la salvaguardia delle tradizioni ed in particolar modo delle modalità e delle tipologie d'impianto nonché del rapporto, paesisticamente consolidato, con le morfologie dei siti;
- il mantenimento ed il miglioramento dell'eventuale vegetazione arborea la cui presenza, intorno ai manufatti tradizionali ed all'interno dei campi, costituisce elemento di varietà morfologico-cromatica delle forti geometrie d'impianto della coltura;
- la conformità alle prescrizioni specifiche stabilite dalla Disciplina paesistica del PdR per gli interventi sulle infrastrutture esistenti e di nuovo impianto di interesse pubblico, nonché il recupero ambientale dei territori interessati e l'uso di materiali, tecnologie e tipologie dei manufatti paesisticamente adeguate.
- sono ammessi e disposti i seguenti interventi e attività:
  1. tutela degli ecosistemi e salvaguardia dei valori e dei significati naturalistico-ambientali e valorizzazione della flora e della fauna;
  2. regimazione e pulizia del corso d'acqua, in modo che non si costituiscano elementi di rischio geologico;
  3. sistemazione, valorizzazione e messa in sicurezza dei vecchi percorsi, con l'obiettivo di creare percorsi pedonali di interesse culturale e ricreativo;
  4. formazione di angoli visuali panoramici per l'osservazione e lettura della morfologia della valle e per il godimento del panorama, associata alla creazione di punti di sosta attrezzati;
  5. ripristini ambientali dei degradi antropici e ripristino dei siti morfologicamente manomessi;
  6. rimozione o riordino delle destinazioni d'uso non compatibili con la tutela e la



valorizzazione dei soprassuoli forestali;

7. controllo ambientale dei processi produttivi agricoli e incentivazione delle produzioni ecocompatibili;

Sono vietati:

- innovazioni nel processo di utilizzo del territorio a fini agricoli comportanti trasformazioni e rimodellamenti della morfologia del suolo;
- recinzioni di ogni genere se non quelle connesse al contenimento degli animali da pascolo, in tal caso la recinzione dovrà comunque garantire il passaggio della fauna;
- eliminare, modificare, o alterare segni orografici, scarpate, dislivelli o terrazzamenti. Eventuali muri di sostegno esistenti sono soggetti a vincolo di conservazione e mantenimento con tecniche costruttive tradizionali;
- eliminare, modificare, alterare i sentieri e le strade campestri esistenti alla data di adozione del PGT;
- la formazione di nuove strade, piazzali ed aree pavimentate che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo;
- la realizzazione di impianti fotovoltaici.

### **Art.PdR 29**

#### ***E – AREE AGRICOLE PRATI E PASCOLI***

##### *Definizione*

Ambiti agricoli lineari e areali nei quali si intende mantenere, promuovere e sviluppare l'attività agricola e produttiva, anche con valenza strategica e le attività connesse intese quali componenti del sistema economico del territorio.

##### *Obiettivi e indirizzi*

La promozione dell'attività agricola deve coniugarsi con il raggiungimento di un elevato standard paesaggistico. A tal fine tutti gli interventi si dovranno confrontare con i criteri e i principi di salvaguardia ambientale indicati dal Titolo 6. criteri per la pianificazione comunale per le aree destinate all'agricoltura delle Regole di Piano del vigente PTCP.

Queste aree svolgono anche funzioni paesaggistiche, ecologico ambientali e culturali, in coerenza con l'accessione attuale del ruolo multifunzionale dell'agricoltura. La finalità è quella di tutelare la funzione agricola produttiva, il paesaggio e l'ambiente nel suo complesso. Salvaguardare il territorio libero nella sua compattezza, evitandone la frammentazione. E' ammessa solamente la residenza dell'imprenditore agricolo a titolo principale e dei dipendenti dell'azienda agricola secondo i parametri stabiliti dagli articoli 59, 60, 61, 62 delle L.R. 12/2005 e s.m. e i. e solo nel caso non sia possibile il recupero, il riuso e la ristrutturazione di fabbricati preesistenti sul fondo o fondi di proprietà Il recupero, e il riuso degli edifici esistenti può avvenire inoltre nel rispetto delle prescrizioni previste dalle schede dell' Inventario degli edifici in zona agricola. Per tutti gli edifici che ricadano in zona di Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923, e qualora ricorrano gli estremi previsti dalla L.R. n. 27/2004, gli interventi devono essere sottoposti alla procedura di nulla-osta provinciale. L'applicazione di eventuali incrementi edificatori previsti dalle schede è consentita esclusivamente agli edifici realizzati conformemente al titolo abilitativo rilasciato dal Comune, ovvero realizzati antecedentemente al 1967, oppure definitivamente condonati. Il cambio di destinazione d'uso in residenza, ove previsto dalle schede, è consentito a condizione che



vengano monetizzati gli standard urbanistici, regolarizzati i contributi di concessione e sottoscritto un atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto per l'esecuzione e il completamento delle opere di urbanizzazione che si rendessero necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi.

#### *Parametri edilizi*

Per gli edifici destinati alla residenza annessa:

Ut = 0,001 mc/mq

Dc = mt. 10,00

H = mt. 6,50

Per edifici destinati ad attrezzature ed infrastrutture in genere:

Rc = 0,001 mq/mq di St

H = mt. 6,50 Ds = mt. 10,00

Gli indici predetti sono cumulabili.

Per le serre permanenti il rapporto di copertura è fissato nel 10% della St, precisando che il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al parere favorevole della Commissione comunale per il paesaggio.

#### *Le costruzioni ammesse:*

- case rurali per la residenza dei coltivatori della terra (imprenditore agricolo e dipendenti della azienda);
- stalle ed edifici per allevamenti esclusi gli allevamenti di suini, tranne se destinati ad "uso familiare" dell'attività agricola insediata (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'Art 233 e seguenti del T.U. Leggi Sanitarie 27.07.34 n° 1265 e successive modificazioni) e per uso familiare si intende un numero di capi non superiore a 10;
- silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate e costruzioni destinate alla dotazione dei servizi accessori connessi;
- la posa di recinzioni fisse nelle aree agricole limitatamente a quelle pertinenti alle abitazioni o a protezione degli insediamenti rurali.

#### *Destinazioni d'uso ammesse*

- agricola, con preferenza per forme di agricoltura innovativa (agricoltura periurbana, ecc)
- Verde urbano e di connessione della rete ecologica comunale
- Servizi pubblici o di uso pubblico convenzionati con l'A.C.
- percorsi pubblici o di uso pubblico convenzionati con l'A.C.
- eventi temporanei affini alla conduzione degli ambiti agricoli, alla promozione dell'agricoltura periurbana e con finalità sociali

#### *Destinazioni d'uso escluse, non ammesse*

- la residenza;
- le attività produttive;
- le attività terziarie;
- le attività commerciali;
- le attrezzature per l'esercizio del culto o della professione religiosa, sale di preghiera,



scuole di religione o centri culturali

## **Art. PdR 30**

### **E1 – AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

#### *Definizione*

compendio di aree poste a corona degli insediamenti urbani che costituiscono elemento di particolare importanza sotto il profilo ambientale per la mitigazione degli effetti derivanti dai fenomeni insediativi presenti e in atto.

Ambiti agricoli lineari e areali nei quali si intende incrementare le funzioni ecologiche e valorizzare il potenziale paesistico attraverso convenzioni con le proprietà e con le attività agricole e/o il trasferimento delle volumetrie incongrue, se ivi presenti, in opportune aree di atterraggio con ripristino a prato, bosco o filare.

#### *Obbiettivi e indirizzi*

- Favorire la ricostruzione di ecosistemi naturali e la qualificazione paesaggistica, soprattutto per gli ambiti di contatto ai bordi sfrangiati dell'edificato esistente, attraverso la formazione di opere di forestazione e la bonifica, ove necessario, dei suoli compromessi.
- Favorire il consolidamento e il potenziamento delle componenti naturali, in aree prevalentemente libere, che svolgono un ruolo insostituibile di mitigazione e di compensazione ambientale tra gli ambiti urbani e il territorio esterno.
- Il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio rurale;
- la salvaguardia, la qualificazione in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione, dei caratteri ambientali e paesaggistici del reticolo idrico minore;
- la promozione e la sensibilizzazione verso interventi che prevedano una capacità di relazione tra l'uso del suolo a fini colturali e la sua fruizione ambientale anche a fini di tipo educativo, culturale e ricreativo;
- il mantenimento e lo sviluppo degli ecosistemi esistenti, in funzione del potenziamento dei corridoi ecologici, degli ambiti naturali e del sistema dei parchi esistenti a livello comunale e sovracomunale;
- il riequilibrio ecologico delle aree rurali e dei sistemi verdi attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali;
- il risanamento degli elementi di degrado del paesaggio, anche perseguendo una prospettiva di eliminazione degli usi impropri del suolo e favorendo la presenza di un presidio antropico nelle forme più adeguate.

#### *Parametri e indici*

UT: 0,03 mq/mq non realizzabili direttamente sulle unità di superficie territoriale, ma da trasferire sugli areali destinati ad aree agricole dai Comuni confinanti e computabili a tutti gli effetti come superficie aziendale, ai sensi dell'art 59, commi 4 e 5, della LR12/2005, in caso di interventi a destinazione agricola in Comuni contermini.

#### *Le costruzioni ammesse:*

Nelle aree ambientali è vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente. Sono consentiti interventi per il recupero, e il riuso degli edifici esistenti nel rispetto delle prescrizioni previste dalle schede dell'Inventario degli edifici in zona agricola. Qualora gli edifici esistenti ricadano in zona di Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923, e qualora ricorrano gli estremi previsti dalla L.R. n. 27/2004, gli interventi devono essere sottoposti alla procedura di nulla-osta provinciale. L'applicazione di eventuali incrementi edificatori previsti dalle schede è consentita esclusivamente agli edifici realizzati conformemente al titolo abilitativo rilasciato dal Comune, ovvero realizzati antecedentemente al 1967, oppure definitivamente condonati. Il cambio di destinazione d'uso in residenza, ove previsto dalle schede, è consentito a condizione che vengano monetizzati gli standard urbanistici, regolarizzati i contributi di concessione e sottoscritto un atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto per l'esecuzione e il completamento delle opere di urbanizzazione che si rendessero necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. Le recinzioni perimetrali alle aree libere devono limitarsi alla posa di siepi vive, mentre per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente reti metalliche, senza opere affioranti murarie dalla quota naturale del terreno, e limitatamente all'area di pertinenza cortiliva necessaria per esigenze di sicurezza. Sono ammesse deroghe, a quanto sopra, solo in relazione a recinzioni preesistenti ed architettonicamente integrate e/o consolidate nel contesto paesaggistico.

#### *Destinazioni d'uso ammesse*

- agricola, con preferenza per forme di agricoltura innovativa (agricoltura periurbana, orti urbani, etc.)
- Verde urbano e di connessione della rete ecologica comunale
- Servizi pubblici o di uso pubblico convenzionati con l'A.C.
- percorsi pubblici o di uso pubblico convenzionati con l'A.C.
- eventi temporanei affini alla conduzione degli ambiti agricoli, alla promozione dell'agricoltura montano-collinare e con finalità sociali

#### *Destinazioni d'uso escluse, non ammesse*

- la residenza non legata alla conduzione dei fondi o ai casi specificamente descritti nel precedente paragrafo "Le costruzioni ammesse";
- le attività produttive;
- le attività terziarie;
- le attività commerciali;
- le attrezzature per l'esercizio del culto o della professione religiosa, sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

#### *Tipo e modalità di intervento*

Fatto salvo le più specifiche indicazioni qui dettate relativamente a parametri, indici e destinazioni d'uso ammesse, gli interventi sono assoggettati al rispetto degli articoli 59 e 60 del Titolo III della Lr 12/2005.

### **Art. PdR 31**

#### **E2 – AREE BOScate**

Il PGT individua le aree boscate nonché le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea che per caratteristiche assumono interesse naturalistico, ambientale, paesistico ed ecologico.

In tali zone è vietato ogni tipo di nuova costruzione e realizzazione di opere edilizie, comprese le recinzioni, con esclusione di eventuali interventi di difesa idrogeologica.

Al fine di regolamentare gli interventi sulle aree boscate, il riferimento è quello del P.I.F. (Piano di Indirizzo Forestale) approvato dalla Comunità Montana Valle Seriana.

Si applicano inoltre i seguenti divieti:

- abbattere la vegetazione di alto fusto salvo interventi di selvicoltura regolarmente autorizzati
- abbandonare materiali
- introdurre animali in grado di danneggiare la vegetazione arborea
- allestire campeggi anche provvisori.

Possono essere previste particolari strutture di attraversamento delle aree boscate per il servizio dell'attività dell'agricoltura montana e delle produzioni ad essa connesse, qualora i relativi progetti siano approvati dai competenti organi in materia forestale.

Sono consentiti interventi per il recupero, e il riuso degli edifici esistenti nel rispetto delle prescrizioni previste dalle schede dell'Inventario degli edifici in zona agricola.

Qualora gli edifici esistenti ricadano in zona di Vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923, e qualora ricorrano gli estremi previsti dalla L.R. n. 27/2004, gli interventi devono essere sottoposti alla procedura di nulla-osta provinciale.

L'applicazione di eventuali incrementi edificatori previsti dalle schede è consentita esclusivamente agli edifici realizzati conformemente al titolo abilitativo rilasciato dal Comune, ovvero realizzati antecedentemente al 1967, oppure definitivamente condonati. Il cambio di destinazione d'uso in residenza, ove previsto dalle schede, è consentito a condizione che vengano monetizzati gli standard urbanistici, regolarizzati i contributi di concessione e sottoscritto un atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto per l'esecuzione e il completamento delle opere di urbanizzazione che si rendessero necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi. Le recinzioni per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente se realizzate con reti metalliche, senza opere affioranti murarie dalla quota naturale del terreno, e limitatamente all'area di pertinenza cortiliva necessaria per esigenze di sicurezza. Sono ammesse deroghe, a quanto sopra, solo in relazione a recinzioni preesistenti ed architettonicamente integrate e/o consolidate nel contesto paesaggistico.

### **Art. PdR 32**

#### **VPS – VERDE PRIVATO DI SALVAGUARDIA**

Le aree di verde privato di salvaguardia sono collocate in modo da formare un margine ben raccordato tra l'edificato e le aree contermini, anche al fine di concorrere alla riqualificazione delle aree libere naturali di margine.

Il progetto degli interventi deve prevedere idonee soluzioni per il drenaggio urbano sostenibile mediante sistemi di raccolta e infiltrazione delle acque. Tra questi trovano applicazione tecnologie quali rain garden, trincee drenanti verdi, pavimentazioni drenanti tipo erbablock, tetti verdi, ecc.

Le acque meteoriche sono, laddove tecnicamente possibile, collettate ed avviate verso sistemi di accumulo temporaneo, ai fini di un riutilizzo per bagnatura di parchi e giardini o il lavaggio delle aree pavimentate, avendo cura di attivare un riciclo virtuoso della risorsa acqua.

Per quanto riguarda i servizi pubblici (parcheggi, piazzali, aree di sosta e stoccaggio in genere, ecc.) questi dovranno essere pavimentati con tecnologia drenante, laddove tecnicamente possibile, con

soluzioni quali ghiaia, terre stabilizzate, pavimentazioni drenanti (piastre in plastica rinverdita, erbablock, ecc.). Le aree sono altresì assoggettate a piantumazione di mitigazione e inserimento ambientale, realizzate con specie di tipo autoctono.

La realizzazione degli interventi compensativi che preveda l'impiego di specie vegetali deve rifarsi all'abaco delle specie indicate all'interno della relazione di accompagnamento alla REC ed alla specifica sua normativa del Piano dei Servizi.

La progettazione di nuovi elementi verdi (areali o lineari) deve essere sempre orientata a criteri di diversificazione e arricchimento, mediante impiego di specie arboree, arbustive ed erbacee.

Allo stesso modo, la progettazione di elementi lineari (siepi e filari) è orientata alla massima complessità possibile, mediante formazioni pluristratificate e con impiego di specie differenti. Quale orientamento alla progettazione trovano applicazione i manuali tecnici predisposti da Regione Lombardia in materia di buone pratiche ecologiche e riportano un elenco delle specie vegetali da impiegare per gli interventi di attuazione della REC.

### **Art. PdR 33**

#### ***DISPOSIZIONI GENERALI PER LE ZONE AGRICOLE E E ZONE BOSCADE E2***

In tutte le zone E ed E2 come definite dai precedenti articoli devono comunque essere osservate le seguenti disposizioni di carattere generale:

- a) le stalle e gli impianti di nuova costruzione connessi con l'attività zootecnica e le concimaie non potranno sorgere a distanza inferiore a mt. 200 dalle zone residenziali previste dal P.G.T. e a ml. 20 dagli edifici residenziali annessi alla conduzione agricola;
- b) per tutti gli edifici non sono in ogni caso consentiti scarichi nei canali e nei corsi d'acqua in genere senza preventiva depurazione e secondo le disposizioni che saranno di volta in volta impartite dall'Autorità Sanitaria in relazione alla composizione chimica e organica delle acque stesse, tenuto conto delle leggi e dei Regolamenti igienico-sanitari vigenti;
- c) le nuove costruzioni, con qualunque destinazione d'uso, dovranno rispettare le fasce di rispetto stradale previste ed individuate con apposito degno grafico. Tali aree sono coque computabili ai fini volumetrici e del rapporto di copertura secondo gli indici della zona E attigua. Gli edifici esistenti che ricadono in fascia di rispetto vengono confermati e sono assoggettabili a tutti gli interventi che non comportino incrementi volumetrici, previa trascrizione di vincolo di non indennizzabilità;
- d) i volumi derivanti dall'applicazione degli indici relativi alle varie classificazioni delle zone E ricadenti nell'ambito di un'unica proprietà, anche se costituita da appezzamenti non contigui, possono essere concentrati in un solo insediamento;
- e) oltre alle strade espressamente previste dal PGT è ammessa, ove consentito e previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni di Enti superiori se dovute, l'apertura di nuove strade alle seguenti condizioni e con le seguenti caratteristiche:
  - da parte di imprenditori agricoli a titolo principale se funzionali esclusivamente alla produzione agro – silvo - pastorale, e sempre che ne sia dimostrata l'effettiva necessità funzionale attraverso un piano di sviluppo aziendale.
  - quale unico accesso ad edifici esistenti o gruppi di edifici che ne siano sprovvisti, o che per le caratteristiche degli accessi esistenti non sia possibile esercitare il transito, ed a condizione che:
    1. siano salvaguardate le essenze arboree pregevoli
    2. la strada costituisca un unico accesso all'edificio o agli edifici seguendo il tragitto

più breve

3. vengano studiati percorsi che presentino un minore impatto morfologico e ambientale, possibilmente con l'utilizzo dei vecchi tracciati stradali, sentieri e accessi, nel rispetto di quanto prescritto dal comma f).
4. vengano utilizzati materiali della tradizione locale
5. i muri di contenimento di ripa o controripa non siano superiore a mt. 1,50 dalla quota naturale del terreno
6. la larghezza stradale complessiva non sia superiore a mt. 3,30 comprese le eventuali banchine laterali per lo scorrimento delle acque che dovranno essere convogliate al fine di non arrecare danno alle proprietà confinanti e alla pubblica viabilità
7. siano sterrate o pavimentate con materiali filtranti, fatta eccezione per i tratti molto ripidi che dovranno comunque essere limitati.

Sono sempre consentite strade provvisorie o accessi di cantiere qualora ne sia dimostrata la reale necessità, per cause di forza maggiore o di pubblica utilità; la loro realizzazione dovrà comunque avvenire previo consenso dell'Amministrazione Comunale e/o degli Enti preposti, che ne determineranno le modalità di intervento e la durata, compresa la presentazione di opportune garanzie per il perfetto ripristino dei luoghi alla fine dei lavori.

- f) le mulattiere e i percorsi pedonali, vicinali, e consorziali, che per il loro significato testimoniale e per il valore infrastrutturale rappresentano un patrimonio storico-sociale appartenente alla collettività, sono confermati allo stato di fatto; è fatto pertanto divieto di ogni alterazione e comunque manomissione senza preventiva autorizzazione;
- g) In tutte le aree con destinazione agricola sono vietate le recinzioni dei fondi agricoli e boschivi con la sola eccezione di:
  - recinzioni provvisorie per il pascolo e allevamenti liberi, da rimuoversi obbligatoriamente alla fine di ogni stagione di carico;
  - recinzioni a protezione degli edifici, esistenti o nuovi ove consentiti, per una superficie recintabile non superiore a 10 volte la superficie coperta dell'edificio con un massimo di mq. 2000, e costituita esclusivamente da staccionata in legno locale (stagname di abete rosso e/o paleria di castagno) con altezza massima di mt. 1,20 con l'esclusione di qualsiasi muratura;
  - recinzioni sui fronti stradali con funzioni strutturali di ripa o controripa con altezza mai superiore al dislivello tra strada e terreno confinante e comunque mai superiore a mt. 1,50 ed eseguite in pietra locale oltre ad una barriera di protezione. Tali recinzioni saranno consentite solo quando sia dimostrata la reale necessità per salvaguardare l'incolumità del pubblico passaggio e la sicurezza stradale accertata dai competenti organi Comunali;Qualora la realizzazione delle recinzioni ricada in zone sottoposte a vincolo è necessario preventivamente, qualora dovuto dalle vigenti disposizioni di legge, acquisire il benestare dell'Ente preposto alla tutela del vincolo.
- h) al fine di salvaguardare e favorire le opere di mantenimento e manutenzione del patrimonio agro-silvo pastorale e boschivo, è consentita l'edificazione di un accessorio da adibire a ripostiglio e/o deposito nel rispetto delle seguenti dimensioni e caratteristiche:
  - dimensione minima del lotto in proprietà mq. 3000, e comunque un solo accessorio per ciascuna proprietà anche nel caso di superficie fondiaria superiore a mq. 3000
  - superficie coperta lorda mq. 20,00

- distanza dai confini mt. 5,00
- copertura a capanna con struttura in legno a due falde e manto in coppi con sporgenza massima della gronda di cm. 80
- altezza massima misurata all'intradosso dell'imposta delle falde di copertura mt. 2,50
- struttura in legno e/o in pietra locale, oppure in muratura ma con rivestimento esterno in legno e/o pietra locale
- sono vietate costruzioni anche a carattere provvisorio in ferro, lamiera, prefabbricate in cemento ecc...
- devono essere salvaguardate le essenze arboree pregevoli, mentre sono vietati sbancamenti se non quelli strettamente necessari per la realizzazione dell'opera e per una superficie massima, compreso l'accessorio, di mq. 60.

Prioritariamente l'accessorio deve essere addossato alla parete di sbancamento verso monte al fine di favorire il suo mascheramento.

Il rilascio del Permesso di Costruire è a titolo oneroso e viene rilasciato previa presentazione di un atto d'obbligo unilaterale registrato e trascritto con il quale il proprietario dell'area si impegna al mantenimento dello stato d'uso dell'area a scopo agricolo nel rispetto delle essenze arboree autoctone esistenti, ed a utilizzare l'accessorio esclusivamente per tale servizio escludendo la realizzazione di impianti e servizi.

Per l'accesso a tali accessori non è consentita la realizzazione di nuove strade o accessi così come descritto al punto e), ma devono essere esclusivamente utilizzati quelli esistenti.

#### **Art. PdR 34**

***NORMATIVA DEGLI INTERVENTI DI RECUPERO, CONSERVAZIONE E RIUSO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE NEGLI AMBITI DI TUTELA AMBIENTALE "E, E1, E2" – art. 10 comma 4 lett. a) punto 3 L.R. 12/2005***

##### *Inventario edifici sparsi*

Gli edifici esistenti negli ambiti di tutela ambientale E, E1, E2, sono prioritariamente recuperati per usi agricoli, dagli aventi titolo ai sensi dell'art. 60 della L.R. n. 12/2005, per il soddisfacimento delle esigenze produttive e abitative dell'agricoltura.

Per gli edifici esistenti e non adibiti ad usi agricoli che si intendono mantenere nello stato di fatto, la normativa che segue regola le prescrizioni di intervento per il loro uso e il loro riattamento funzionale.

Si prescrive che per tutti gli interventi di trasformazione ad uso residenziale consentiti dal Piano delle Regole e che riguardano in particolare gli edifici sparsi censiti nell'inventario, venga prevista la dotazione di acqua corrente potabile. Qualora impossibilitati a tale servizio, potrà essere consentito, salvo il parere favorevole dell'ASL, il recupero idrico delle sorgenti esistenti, oppure da bacini alimentati da precipitazioni atmosferiche mediante opportuni impianti di depurazione e previa analisi almeno semestrali delle acque.

***TIPOLOGIA –A- Edifici connessi all'attività agricola per attrezzature e residenze che vengono confermati per tali usi.***

Per questi edifici si conferma la destinazione d'uso in atto, qualora l'edificio non sia occupato, il suo recupero dovrà prevedere esclusivamente destinazioni agricole o residenziali per gli aventi titolo ai

sensi dell'art. 60 della L.R. n. 12/2005

*TIPOLOGIA –B- Edifici ex agricoli in disuso oppure occupati dai non aventi titolo ai sensi dell'art 60 della L.R. 12/2005*

L'emancipazione dell'agricoltura ha portato nel tempo a cambiare radicalmente la tipologia produttiva agricola, il calo di esigenze di mano d'opera ha portato all'abbandono di vecchi edifici.

Prevalentemente sono stati occupati nel tempo ad uso residenziale da non aventi titolo, altri sono in disuso, in stato di abbandono e in precarie condizioni statiche, entrambi non sono più consoni ad attività agricole, per cui si conferma la possibilità di trasformazione d'uso in residenziale.

Gli interventi ammessi sono quelli dell'art. 27 della L.R. n. 12/2005, fatta eccezione per la lettera e).

Non sono ammessi interventi con aumenti volumetrici e di superficie, mentre è sempre ammesso il ricavo di nuovi alloggi o il frazionamento di quelli esistenti all'interno dell'involucro esistente, con esclusione degli accessori esterni o adiacenti che possono essere sistemati o riqualificati anche con una previsione di raggruppamento con intervento unitario, qualora risultino autorizzati, sanati, o esistenti prima dell'anno 1967.

La destinazione d'uso consentita è esclusivamente residenziale, il rilascio dei titoli abilitativi è oneroso. Fatta eccezione per quelli regolarmente legittimati o che abbiano conseguito regolare titolo abilitativo, si procederà alla monetizzazione degli standard urbanistici nei seguenti casi:

- Aumento del numero degli alloggi con o senza frazionamento
- Modifica delle destinazioni d'uso in residenziale
- Riutilizzo di edifici in disuso a scopo residenziale
- Aumento delle superfici utili abitabili

Qualsiasi richiesta del titolo abilitativo di intervento sugli edifici, dovrà essere accompagnata da una impegnativa sottoscritta dalla proprietà, con la quale si obbliga, a propria cura e spese, ad eseguire interventi che rendano l'edificio agibile sotto l'aspetto igienico sanitario per quanto attiene:

- Sicurezza degli impianti
- Scarichi fognari
- Alimentazione idrica, energetica
- Sicurezza statica

*TIPOLOGIA –C- Accessori agricoli o di qualsiasi altra natura e destinazione.*

Per questi edifici, se regolarmente autorizzati o esistenti prima del 1967 o condonati, si prevede esclusivamente il mantenimento ad uso accessorio agricolo, o accessorio di pertinenza all'edificio principali, senza possibilità di altre destinazioni.

In sede di progettazione per l'intervento sui singoli edifici, si dovrà prevedere una attenta valutazione di risanamento complessivo riferito a tutte le pertinenze esistenti.

*EDIFICI DI PREGIO AMBIENTALE, STORICO, CULTURALE IN ZONA –E – E1- E2*

Nella tavola dell'inventario della zona agricola il simbolo  $\odot\odot$  identifica edifici di antica fondazione di valore storico, ambientale, architettonico e paesaggistico, i cui interventi vengono sottoposti alla seguente regolamentazione:

*Salvaguardia e prescrizioni*

Per ragioni storiche e fondative dell'antico tessuto agrario sono presenti nelle zone di tutela ambientale, numerose testimonianze di edifici a carattere rurale meritevoli di salvaguardia, sono

accompagnati talvolta da residenze agricole padronali che hanno creato nel tempo agglomerati e toponimi significativi tutt'ora ricorrenti.

Al fine di non disperdere una testimonianza così pregnante di significati e per rivalutare l'aspetto culturale di queste presenze anche la proposizione architettonica deve portare il proprio contributo, essi vengono pertanto assoggettati alle norme seguenti.

#### *Metodologie di intervento*

Gli interventi devono intendersi come operazioni dirette a conservare, ritrovare e facilitare la lettura di tutte le testimonianze valide delle presenze edilizie, integrandone e trasmettendone valori anche con operazioni di rinnovo.

Il rinnovamento degli edifici individuati ai sensi del presente paragrafo, dovranno essere intonati al massimo rispetto degli elementi strutturali storici, architettonici e decorativi manifesti o rintracciabili in sede di esecuzione delle opere, garantendone, con opportuni interventi, alla salvaguardia e la conservazione.

Potranno integralmente ricostruirsi solo quelle opere essenziali al mantenimento ed alla conservazione di un complesso organico od alla comprensione di fenomeni storici o culturali, in tali casi la ricostruzione deve essere non solo esaurientemente documentata, ma in linea di massima eseguita con materiali, tecniche, e magisteri originali di tradizione locale. Per le parti da ricostruire farà riferimento la cartografia catastale desunta dalle vecchie mappe, la documentazione fotografica e rilevazioni storiche esistenti e documentate.

Tutti gli elementi di valore storico, architettonico, pittorico o semplicemente decorativo (porticati, loggiati, volte, soffitti, portali, pilastri, colonne, scale, balaustre, ringhiere, camini, pozzi, fontane, edicole, lapidi, ecc.) sono vincolati alla conservazione in loco e dal ripristino.

#### *Materiali prescritti*

Particolare cura dovrà essere riservata ai materiali da utilizzare, in particolare:

- Per le murature, recupero della muratura in pietra, sassi o mattoni
- Per gli intonaci, tinte con colorazione a pasta con ossidi o polvere, con l'esclusione di intonaci plastici e rivestimenti plastici
- Per le coperture, coppi, lastre di pietra, scaglie di pietra
- Per le aperture, serramenti in legno, chiusura con griglie o antoni pieni
- Per porte o portoni, antoni pieni in legno pieni ad anta
- Per spazi esterni, è vietata la pavimentazione con asfalto o lastre di cemento, potranno essere realizzati con ciotoli locali o sistemazione a verde carrabile, con ghiaietto battuto, pietra naturale locale

#### *Tamponamenti di portici e logge*

Negli edifici dotati di portici al piano terra, o logge ai piani superiori, non è consentito in nessun caso il tamponamento, i portici e le logge potranno essere suscettibili di tamponamenti vetrati, purché realizzati in vetro temperato con infissi invisibili esternamente e posizionati sul filo interno dei pilastri o lesene esistenti.

È vietata la realizzazione di nuovi balconi, se non giustificati dall'impianto originale dell'edificio, in tale caso devono essere completamente in legno o rivestiti in legno con ringhiere in legno o ferro a disegno semplice e lineare con piatti e bacchette quadre o circolari piene.

#### *Recinzioni*



COMUNE DI PEIA [BG]

VARIANTE GENERALE al PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Piano delle Regole

INDICAZIONI NORMATIVE – Indirizzi e criteri per l'attuazione



Non sono consentite nuove recinzioni, fatta eccezione di staccionate in legno, reti metalliche con sempreverde di mascheramento, con esclusione di murature, con altezza massima di mt. 1.50

*Apertura di nuove luci*

L'apertura di nuove luci di finestre o portefinestre deve essere preceduta da un attento studio sullo stilema delle aperture esistenti, onde conservare il rapporto tra larghezza e altezza, il rapporto tra spazi pieni e vuoti, in modo che l'edificio sia armonizzato nell'insieme. Eventuali nuove luci verranno consentite esclusivamente per il rapporto minimo vitale anche in deroga alle norme igienico edilizie.

## CAPO II\_ TESSUTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Il sistema insediativo in narrativa si articola nelle seguenti tessuti:

NAF	NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE
R1	TESSUTO CONSOLIDATO DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVO
R2	TESSUTO CONSOLIDATO DI COMPLETAMENTO INTENSIVO
VPU	Verde privato a valenza urbana
D+P	DEMOLIZIONE FABBRICATO CON REALIZZAZIONE NUOVO PARCHEGGIO

### **Art. PdR 35**

#### **REGOLE GENERALI**

I Tessuti residenziali devono essere destinati all'abitare che costituisce la destinazione d'uso prevalente.

La destinazione d'uso residenziale comprende l'abitazione permanente libera e convenzionata, la residenza sociale e la residenza temporanea.

Altre destinazioni d'uso compatibili non potranno superare il 49% della SL, ad esclusione:

- degli edifici monofunzionali, puntualmente sottoelencati e che potranno prescindere da tale limite percentuale;
- delle aree ricadenti negli ambiti soggetti a "Permesso di Costruire Convenzionato – PCC" e negli "Ambiti di Rigenerazione Urbana - ARU" le cui regole sulle destinazioni d'uso prevalenti, compatibili ed escluse sono oggetto di specifica disciplina).

Le attività di seguito elencate sono ammesse purché non risultino in alcun modo incompatibili o di incomodo alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumori, vibrazioni, emissioni, orari di attività e non determinino incrementi di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta.

La compatibilità deve essere dimostrata mediante relazione tecnica, redatta a cura del richiedente, che comprenda eventuali approfondimenti previsti da specifiche normative (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, ecc.).

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i pubblici esercizi (bar, ristoranti, somministrazione di alimenti e bevande, ecc.)
- gli alberghi e le attività ricettive (anche in edifici monofunzionali);
- le attività associative, assistenziali e i luoghi della cultura (anche in edifici monofunzionali);
- le attività terziarie-direzionali-produzione innovativa purché con SL non superiore a 200 mq;
- magazzini, depositi e laboratori artigianali di servizio purché con SL non superiore a 200 mq;
- i laboratori artigianali di servizio nei limiti di mq 200 di SL a condizione che non producano rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo.
- i servizi pubblici o di uso pubblico regolati da Piano dei Servizi sono sempre ammessi.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- le attività produttive non innovative;

- le nuove attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq che determinino un cambio d'uso (tranne nel caso di interventi di rigenerazione urbana e di valorizzazione dei Nuclei di Antica Formazione ai Piani terra degli edifici);
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago;
- le attività agricole;
- le attrezzature e/o centri culturali per l'esercizio del culto o della professione religiosa, sale di preghiera, scuole di religione.

Nel caso di attività e/o edifici produttivi e/o terziari ricadenti nei tessuti residenziali del presente articolo alla data di adozione del nuovo PGT gli interventi ammessi sono solo la manutenzione ordinaria (MO) e la manutenzione straordinaria (MS). In caso di interventi di (MO) e/o (MS) il proponente dovrà comunque dimostrare la compatibilità dell'attività alle normative in materia di sicurezza, rumori, vibrazioni ed emissioni.

In caso di cessazione dell'attività produttiva e/o terziaria, questa -se non conforme alle norme di tessuto o ambito, non potrà essere sostituita da altra e l'immobile dovrà essere ridestinato all'uso consentito dalla specifica zona urbanistica.

### **Art. PdR 36**

#### **TESSUTO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - NAF**

Il tessuto edilizio dei nuclei di antica formazione di Peia si articola per varie polarità ed emergenze storico-architettoniche che sono state individuate, nella tavola "PR\_04\_Gradi di Intervento dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)", come speciali contesti per i quali si riconosce un valore paesaggistico, architettonico e testimoniale meritevole di tutela e per il quale si rendono necessari interventi volti al mantenimento e al recupero della struttura morfologica, tipologica e materica dei manufatti e degli spazi aperti.

Per ogni edificio, complesso di edifici e relativi spazi aperto, in coerenza con i tipi di intervento previsti dall'art 3 del DPR 380/2001, la norma del Piano delle Regole (PdR) definisce regole articolate in "Gradi" volte a precisare gli specifici obiettivi di valorizzazione e tutela che il Piano ha promosso.

#### **Obiettivi:**

- Favorire la crescita di una cultura condivisa del recupero della memoria storica, attraverso interventi che tutelino le peculiarità formali e materiche degli edifici;
- Conservare e, quando possibile, migliorare qualitativamente le caratteristiche ambientali e tipo-morfologiche del tessuto del nucleo di antica formazione;
- Tutelare gli edifici che hanno sino ad oggi mantenuto inalterati i caratteri tipologici ed architettonici originari;
- Favorire il ridisegno di quegli edifici che hanno perduto i caratteri originari, per mirare ad un recupero dell'unitarietà del disegno urbano;
- Mantenere, e se possibile incrementare la popolazione del nucleo di antica formazione (proprietari residenti o abitanti temporanei);
- Garantire la conservazione delle destinazioni d'uso originarie per quanto attiene alla residenza, al commercio, alle attività artigianali compatibili con la residenza;

- Favorire la possibilità di modificare le destinazioni d'uso degli edifici abbandonati o sottoutilizzati, per consentire la creazione di nuove abitazioni, nonché per favorirne l'utilizzo per usi pubblici, per attività sociali ed associative, per attività commerciali al minuto, e per attività artigianali di servizio;
- Riqualificare gli spazi aperti, sia pubblici che privati, nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive originarie;
- Valorizzare i percorsi pedonali e ciclabili di attraversamento del nucleo di antica formazione; - Incentivare il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, con attenzione ai caratteri originari degli edifici;
- Contribuire al reperimento di aree per la sosta dei veicoli, sia private che pubbliche.

**Modalità di attuazione:**

- IED
- PdCC, PR (solo nel caso in cui il promotore proponga modalità di intervento in variante rispetto alla disciplina del presente articolo)

**Interventi ammessi:**

Gradi di intervento indicati nella tavola "PR\_04\_Gradi di Intervento dei Nuclei di Antica Formazione (NAF)".

Gli interventi sull'edificio, ad esclusione di quelli di manutenzione, devono riguardare anche lo spazio aperto di pertinenza.

**Destinazioni d'uso non ammesse:**

si veda quanto indicato al precedente art. 34

**Destinazioni d'uso ammesse:**

- residenza
- collegi, convitti, studentati, pensionati, ecc.;
- servizi relativi all'assistenza sociale e sanitaria, all'istruzione, alla cultura, servizi tecnici e amministrativi, ecc.;
- attività terziarie e direzionali, quali banche, uffici, studi professionali, agenzie, servizi, centri per il tempo libero e la salute, centri di ricerca, ecc.;
- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- attrezzature ricettive e pubblici esercizi, quali alberghi, ristoranti, bar, ecc. (con esclusione di discoteche e/o affini);
- parcheggi ed autorimesse pubbliche e di uso pubblico.

**Distanze:**

Le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente.

**Prescrizioni:**

**1 – Criteri di intervento:**

In tutti i tipi e gradi di intervento i materiali e le tecniche devono essere adeguati alla tipologia, alla morfologia e all'architettura dell'edificio, evitando falsi e modalità folcloriche e pertanto gli interventi proposti:

- devono conseguire un elevato e compiuto livello di qualità paesaggistica, urbanistica e architettonica;
- non devono essere distruttivi del bene e dei suoi elementi e dei relativi spazi aperti, ma devono rispettare i caratteri formali allo scopo di non alterare l'equilibrio del complesso morfologico e la sua struttura;
- devono essere volti a conservare e valorizzare i caratteri e gli elementi stilistici degli edifici e degli spazi aperti di pertinenza, a eliminare le superfetazioni e gli elementi incompatibili e devono basarsi sullo studio storico-critico, che colga le varie fasi costruttive, e sul progetto, che affronti le questioni attinenti la composizione delle parti, i caratteri distributivi degli elementi, il rapporto tra le forme, il disegno delle fronti, il concetto di trasformazione, l'uso dei materiali della tradizione, ecc.

Al fine di tutelare e valorizzare gli edifici il recupero dei sottotetti, previsto dal Capo I del Titolo IV della L.R. 12/2005, è ammesso solo tramite interventi di restauro della morfologia, della tipologia e dei materiali esistenti.

La formazione di abbaini, terrazzi a pozzo o simili è consentita purché:

- non venga stravolta la conformazione originaria delle falde.
- non ricadano su falde visibili dal fronte strada.

In tutti i tipi e gradi di intervento è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti.

Le richieste di intervento devono presentare un progetto compiuto in tutte le parti, completo del dovuto livello di approfondimento storico, culturale, tecnico e grafico. Dove utile sarà integrato da indagini e studi specialistici redatti da esperti nel campo del restauro, della ricerca storica e/o archeologica, della cultura, in modo da descrivere e raffigurare gli interventi in modo esauriente.

Il progetto dovrà essere corredato da rappresentazioni, comprensive anche di vedute, viste, particolari ed ogni elemento e dettaglio, affinché l'opera sia chiara, anche nelle relazioni con il contesto urbano, architettonico e paesaggistico.

Gli elaborati di rilievo, in relazione alla tipologia e all'entità degli interventi, devono riconoscere in modo dettagliato tutti i caratteri dei manufatti, quantomeno i seguenti:

- analisi paesaggistica e morfologica del contesto in cui si collocano i manufatti;
- quadro esaustivo dello stato di conservazione degli elementi strutturali, dei difetti di connessione e il quadro fessurativo;
- la struttura della copertura;
- principali e significativi materiali;
- elementi decorativi.

Il rilievo deve essere fondato anche su una accurata e approfondita indagine storica e architettonica del manufatto e del contesto e corredato da uno studio critico.

Poiché risulta arduo definire compiutamente i contenuti culturali del progetto e al fine di valutare il

progetto e la sua corrispondenza ai contenuti e alle finalità sottesi dal PGT, considerata l'importanza degli interventi dal punto di vista dell'architettura e del paesaggio, il Responsabile del Procedimento per l'espressione del parere può avvalersi della Commissione per il paesaggio, nonché può avvalersi della consulenza dei progettisti del PGT e/o di esperti in materia.

## **2 – Classificazione degli edifici e spazi aperti**

Il patrimonio di edifici e spazi aperti all'interno del perimetro dei Nuclei di Antica Formazione è articolato e classificato in quattro Classi, riportate nella specifica tavola grafica del Piano delle Regole:

### *Classe 1*

Sono gli edifici e i beni, soggetti a vincolo in base al D.Lgs. 42/2004 per i quali è obbligatoria l'autorizzazione ed il controllo della competente Soprintendenza.

### *Classe 2*

Sono gli edifici che presentano integri e ben riconoscibili, una serie di caratteri che, per la loro permanenza nel tempo, danno la misura e la memoria delle tecniche costruttive ed in senso lato della "cultura materiale" con cui è stato edificato il centro antico di Peia e vengono definiti "edifici con caratteri originari.

Si tratta nello specifico, di:

- Caratteri strutturali (murature portanti miste in pietra e/o mattoni, pilastri in pietra e/o mattoni pieni, solai e coperture con orditura portante in legno, volte in pietra e/o mattoni...)
- Caratteri morfologici (sviluppo prevalente su due o tre piani fuori terra, tetti a due falde inclinate, portico/i affacciato sul lato interno della corte o dell'isolato di pertinenza, corpi di fabbrica con doppio affaccio contrapposto..)
- Caratteri distributivi (corpo scala interno all'edificio o posto al di sotto del porticato, ingresso all'edificio, sia dalla strada (attraverso androni) che dalla corte di pertinenza (attraverso portali..)
- Caratteri formali (muri intonacati o con paramento di pietre, coperture in coppi o tegole, sporti di gronda pressoché assenti sui lati "corti" dell'edificio, con travetti in legno a vista o intonacati su struttura in "arelle" sui lati lunghi, finestre con sviluppo verticale e forma rettangolare, con banchine in pietra di forte spessore, modanatura in pietra attorno ai portoni di accesso pedonale e carraio, balconi con mensole in pietra e soletta costituita da lastra in pietra...)
- Gli edifici che presentano integri e ben riconoscibili i caratteri sopra descritti, a prescindere dal loro stato di manutenzione, divengono una sorta di "cartina al tornasole" a partire dalle quali è possibile stimare quali edifici abbiano subito trasformazioni strutturali-morfologiche e delle finiture nel rispetto od in contrasto con i caratteri originari stessi.

### *Classe 3*

Sono edifici che hanno nel tempo subito trasformazioni strutturali-morfologiche nel rispetto dei caratteri originari. Tra gli edifici con trasformazioni strutturali e morfologiche congruenti e nel rispetto dei caratteri originari rientrano sia quelli che hanno subito interventi "mimetici", dove per

mimetico si intende un intervento che grazie all'uso di materiali e tecniche tradizionali ha portato alla costruzione di una "copia" di un edificio "originario", sia quelli che, a partire da un'analisi dei materiali e delle tecniche costruttive tradizionali, li hanno reinterpretati in chiave contemporanea ed utilizzando una sintassi "allusiva" hanno portato alla costruzione di edifici analoghi a quelli con caratteri originari.

#### Classe 4

Sono gli edifici che hanno nel tempo subito trasformazioni strutturali-morfologiche in contrasto con i caratteri originari come:

- I tamponamenti in muratura, in tutto o in parte cospicua, dei porticati
- La costruzione di solette in latero-cemento o cemento armato a divisione dei porticati
- La costruzione di balconi e terrazze con struttura portante in cemento armato, sia faccia a vista che intonacato
- La costruzione di pensiline con struttura portante in legno, latero-cemento, cemento armato, ferro, con superiore copertura piana o inclinata in qualsiasi materiale
- La messa in opera di tetti piani
- La messa in opera di strutture orizzontali per solai e coperture in latero-cemento o cemento armato
- La sostituzione di pilastri portanti in pietra con pilastri in ferro o cemento armato faccia a vista o intonacato
- La sostituzione di travi portanti in legno con travi in cemento armato
- La costruzione di sporti di gronda in cemento armato faccia a vista o intonacato
- L'apertura di vani finestra di dimensioni tali da alterare la sintassi di vuoti e pieni tipica degli edifici originari
- La chiusura di porte e portoni di accesso alle corti interne attraverso tamponamenti in muratura
- La costruzione di scale in c.a. "faccia a vista" o intonacate
- La formazione di contorni con materiali inidonei sia per tipologia che dimensioni e spessori
- La posa di serramenti, in ferro, persiane, tapparelle in plastica, ringhiere ai balconi, rivestimenti murali non idonei alle caratteristiche originarie
- La costruzione di accessori con materiali inadeguati come prefabbricati in cemento, in lamiera, in alluminio
- La formazione di recinzioni divisorie di cortili originariamente significativi per l'unitarietà dell'edificio

### **3 - Tipi di Intervento:**

1 - nei Nuclei di Antica Formazione l'intervento di "Ristrutturazione edilizia" deve attenersi a quanto esplicitato all'art 3 lett d) del DPR 380/2001 e pertanto "rimane fermo che, con riferimento agli immobili sottoposti a tutela ai sensi del Codice dei beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, nonché nei centri e nuclei storici consolidati e negli ulteriori ambiti di particolare pregio storico e architettonico, gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ripristino di edifici crollati o demoliti costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia soltanto ove siano mantenuti sagoma, prospetti, sedime e caratteristiche

*planivolumetriche e tipologiche dell'edificio preesistente e non siano previsti incrementi di volumetria".*

2 - il piano tutela gli edifici nei nuclei di antica formazione e gli edifici di valore storico, attraverso l'attribuzione della Classe ad ogni singolo edificio associata a un Tipo d'intervento:

Mo – Manutenzione ordinaria

Ms - Manutenzione straordinaria

Rec - Restauro e risanamento conservativo

Ri – Ristrutturazione interna

Ris - Ristrutturazione edilizia

Dr - Demolizione e ricostruzione

D - Interventi su Edifici irrecuperabili per il livello di degrado e incompatibilità urbanistica

*Edifici e spazi aperti classificati in CLASSE 1:*

1. Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria [Mo] e straordinaria [Ms] nonché di restauro e risanamento conservativo [Rec].
2. Sono esclusi gli interventi di ristrutturazione interna ed esterna [Ris] nonché qualsiasi intervento di demolizione salvo la rimozione delle eventuali superfetazioni.

*Edifici e spazi aperti classificati in CLASSE 2:*

1. Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria [Mo] e straordinaria [Ms] nonché di restauro e risanamento conservativo [Rec].
2. Potranno essere concessi anche eventuali interventi di ristrutturazione interna a condizione che siano riferiti esclusivamente a porzioni edilizie già oggetto di interventi modificativi che abbiano trasformato i caratteri tipologico-distributivi originari, o a porzioni che non siano costitutive e caratterizzanti dell'assetto e della struttura tipologico-edilizia (spazi accessori, ...).
3. Tali porzioni dovranno essere individuate con specifica analisi dei caratteri tipologici dell'edificio, rappresentate su adeguata cartografia e non dovranno comunque rappresentare elementi e decorazioni di carattere artistico e/o storico-documentario.

*Edifici e spazi aperti classificati in CLASSE 3:*

1. Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria [Mo] e straordinaria [Ms] nonché di restauro e risanamento conservativo [Rec] e di Ristrutturazione interna [Ri].
2. Potranno essere concessi anche eventuali interventi di ristrutturazione interna a condizione che siano riferiti esclusivamente a porzioni edilizie già oggetto di interventi modificativi che abbiano trasformato i caratteri tipologico-distributivi originari, o a porzioni che non siano costitutive e caratterizzanti dell'assetto e della struttura tipologico-edilizia (spazi accessori, ...).
3. Tali porzioni dovranno essere individuate con specifica analisi dei caratteri tipologici dell'edificio, rappresentate su adeguata cartografia e non dovranno comunque rappresentare elementi e decorazioni di carattere artistico e/o storico-documentario.
4. Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali e orizzontali.
5. E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o





delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico artistici e architettonici di epoche successive.

6. Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario.

7. Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa.

*Edifici e spazi aperti classificati in CLASSE 4:*

1. Tali edifici possono essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria [Mo] e straordinaria [Ms] nonché di restauro e risanamento conservativo [Rec], di Ristrutturazione interna [Ri], di Ristrutturazione [Ris] e Demolizione e ricostruzione [Dr].

2. Gli interventi di demolizione e ricostruzione o di recupero volumi demoliti sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato.

*D - Interventi su Edifici irrecuperabili per il livello di degrado e incompatibilità urbanistica*

1. Sono interventi rivolti in particolare alla eliminazione di manufatti in genere privi di titolo abilitativo e non condonati, irrecuperabili per il livello di degrado, per incompatibilità con l'ambiente urbano, per mancanza di significatività dal punto di vista della testimonianza di tecniche e materiali costruttivi, per i quali la situazione del contesto e il valore preminente del recupero degli spazi aperti e di relazione non consente operazioni di ricostruzione, quali frammenti di ruderi, tettoie o manufatti in genere, accessori, privi di valore storico documentato.

2. In linea generale gli edifici soggetti a demolizione senza ricostruzione sono privi di condizioni igienico sanitarie, di pubblico decoro, o di sicurezza, tali da consentire usi specifici degli stessi.

3. Gli interventi di ripristino delle aree interessate dagli interventi di demolizione sono assoggettati dalle norme degli spazi aperti.

4. Nelle aree ove sono presenti esclusivamente volumi da demolire si potrà applicare l'istituto del "Trasferimento di diritti edificatori" regolato dal precedente art.11.

5. Gli interventi sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato.

Gli interventi eseguiti dalla Pubblica Amministrazione per la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico potranno essere eseguiti in deroga alla disciplina dei gradi di intervento di cui sopra.

***Livello di indirizzo alla progettazione:***

Oltre alle prescrizioni contenute nel presente articolo gli interventi nei Nuclei di Antica Formazione devono fare riferimento alle "Linee Guida – Criteri di intervento nei Nuclei di Antica Formazione" (Allegato 2).

Trattandosi di indirizzi le Linee Guida potranno essere modificate, rivedute ed aggiornate con semplice delibera di approvazione della Giunta Comunale.

**Art. PdR 37**

**MODIFICHE A CLASSI e TIPI DI INTERVENTO: GIUDIZIO DI GLOBALITÀ**

1. Le Classi e i Tipi di intervento definiti dal precedente articolo sono elementi cogenti di carattere generale che stabiliscono le possibilità di intervento per ogni singola operazione edilizia sui fabbricati interni all'ambito di antica formazione.
2. Tali Classi e Tipi di intervento sono modificabili -in via ordinaria- mediante procedura di variante al Piano delle Regole o Permesso di Costruire in deroga, ai sensi dell'art. 40 della legge 12/2005, ovvero -in via alternativa- previa espressione del "Giudizio di Globalità", espresso nei modi e nei limiti di cui al successivo comma 5 e segg.
3. Il "Giudizio di Globalità" è una valutazione complessiva di sintesi sull'ammissibilità dell'intervento proposto, costituisce verifica di congruità con gli obiettivi di recupero e riqualificazione del patrimonio presente nell'ambito di antica formazione e viene espresso con valutazione estesa ai profili urbanistici, ambientali, architettonici.
4. Il giudizio di globalità può consentire l'applicazione del grado immediatamente successivo a quello indicato alla tav 4 del Piano delle Regole.
5. La modifica dei gradi di intervento previsti dalle presenti Norme è consentita, su conforme giudizio di globalità, solo nel caso in cui, a seguito di maggiori e più specifici approfondimenti conoscitivi della situazione di fatto rispetto alle indicazioni di Piano (da dimostrarsi mediante adeguata documentazione e/o motivata giustificazione), si rendano opportune soluzioni di intervento diverse da quelle consentite dal grado già attribuito, ai fini di una migliore salvaguardia e valorizzazione dei manufatti oggetto di intervento e/o per oggettivi impedimenti determinate dalle condizioni statiche e fisiche degli edifici o di loro componenti edilizie.
6. Il giudizio di globalità potrà consentire anche l'allocatione di destinazioni d'uso diverse rispetto a quelle previste dalle indicazioni della disciplina di Piano, ove queste vengano valutate coerenti con le finalità di salvaguardia e con gli indirizzi e i contenuti delle presenti norme.
7. Il giudizio di globalità è espresso con parere della Commissione per il Paesaggio e recepito dal Responsabile del SUE comunale.
8. Modifiche ai gradi di intervento eccedenti quelle previste dai precedenti commi potranno essere consentite solo se previste da progetti di riqualificazione urbana estesi in forma unitaria a singoli isolati del Centro Storico, da attuarsi mediante Piani Attuativi o Permessi di Costruire Convenzionati.

### **Art. PdR 38**

**AMBITI RESIDENZIALI - TESSUTI "R1 - TESSUTO CONSOLIDATO DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVO" e "R2 TESSUTO CONSOLIDATO DI COMPLETAMENTO INTENSIVO"**

La tavola "PR\_01\_Azzonamento" (Scala 1:5.000) individua e perimetra gli ambiti dei tessuti assoggettate a questo regime dei suoli.

#### Modalità di attuazione:

IED, PCC

#### Interventi ammessi:

MO, MS, Ri, Ru, Nc, D, Dr, MUD

#### Destinazioni d'uso ammesse ed escluse, non ammesse:

si veda la Regola generale al precedente art. 34

Distanze:

Vanno osservate le distanze minime corrispondenti ai distacchi da edifici (De), da confini (Dc) e da strade (Ds) prescritti dai precedenti artt. 20 e 21.

Qualora le distanze fra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Le distanze complessive che devono intercorrere fra edifici di diverse proprietà dovranno essere osservate anche fra edifici sorgenti su area della stessa proprietà.

Indici Urbanistici:

**R1 - Tessuto consolidato di Completamento Semintensivo**

IF = max 0,40 mq/mq.

IC = max 30%

IPF = min 30%

H = max 10,00 ml.

Ds – Distanza dalle strade arretramento minimo H/2 minimo mt. 5,00

Dc - Distanza dai confini H/2 del fronte più alto minimo mt. 5,00

De - Distanza edifici pari all'altezza dell'edificio più alto con minimo mt. 10,00

Nel caso di demolizione e ricostruzione è comunque possibile utilizzare l'Uf esistente, se superiore

**R2 - Tessuto consolidato di Completamento Intensivo**

IF = max 0,50 mq/mq.

IC = max 30%

IPF = min 30%

H = max 10,00 ml.

Ds – Distanza dalle strade arretramento minimo H/2 minimo mt. 5,00

Dc - Distanza dai confini H/2 del fronte più alto minimo mt. 5,00

De - Distanza edifici pari all'altezza dell'edificio più alto con minimo mt. 10,00

Per i lotti con volumetrie esistenti alla data di approvazione definitiva delle presenti norme che abbiano un indice di edificabilità superiore a quello di zona, è consentita la demolizione e ricostruzione nel limite massimo dell'80% del volume esistente.

**Art. PdR 39**

**D+P - DEMOLIZIONE FABBRICATO CON REALIZZAZIONE NUOVO PARCHEGGIO**

La tavola di Azionamento del Piano delle Regole individua con apposito simbolo *D+P - DEMOLIZIONE FABBRICATO CON REALIZZAZIONE NUOVO PARCHEGGIO* uno specifico intervento che, a fronte del riconoscimento dell'istituto del "Trasferimento di diritti edificatori" regolato dal precedente art.11, prevede la cessione gratuita del sedime a favore dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione di un parcheggio pubblico.

### **Art. PdR 40**

#### **VPU - VERDE PRIVATO A VALENZA URBANA**

1. Il Piano delle Regole individua con apposita campitura grafica le aree di verde privato a valenza urbana che possono essere oggetto di intervento per la realizzazione di attrezzature a destinazione sportiva e per attrezzature per il tempo libero.
2. Tali aree potranno essere oggetto di intervento per la realizzazione di attrezzature sportive e per il tempo libero.
3. Le attrezzature sportive potranno prevedere anche strutture edilizie la cui superficie coperta non potrà superare complessivamente il 30% della superficie complessiva dell'area campita con segno grafico uniforme.
4. Gli interventi privati saranno realizzati previa approvazione di uno specifico Piano Attuativo O PdCC esteso all'intera area che definirà il tipo di attrezzature, la dislocazione delle attrezzature coperte, gli spazi verdi e l'organizzazione complessiva dell'area.
5. Gli interventi attuati da Enti pubblici o privati istituzionalmente competenti saranno realizzati mediante Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'art. 10 delle N.T.A. del Piano delle Regole.
6. Oltre alle attrezzature sportive coperte e scoperte potranno essere realizzati volumi per le attività accessorie e complementari, ivi compresi volumi per attività di ristorazione e di ristoro per una superficie coperta massima di mq. 50 e un volume massimo di mc. 150.
7. Le altezze degli altri edifici saranno definite in sede di Piano Attuativo o di Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), in funzione delle esigenze delle singole attrezzature al fine di renderle congruenti con gli standard tecnico-sportivi.
8. L'intervento dovrà comunque prevedere superfici a verde per una quantità minima pari al 50% dell'area complessiva.
9. Gli impianti e le attrezzature realizzati da privati o Enti se convenzionati con adeguate forme di accreditamento saranno classificati come "attrezzature private di interesse collettivo" ai sensi dell'art. 11 del Piano dei Servizi e, con delibera della Giunta Comunale, sarà approvata la convenzione di gestione che sancirà gli elementi di interesse pubblicistico per il Comune.
10. Nel caso di cui al precedente comma le attrezzature saranno soggette ad un contributo concessorio agevolato.

## CAPO III\_TESSUTI PER ATTIVITÀ ECONOMICHE E PRODUTTIVE

Il sistema insediativo in narrativa si articola nei seguenti tessuti:

P1 – TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO

VPP – VERDE PRIVATO PRODUTTIVO

### **Art. PdR 41**

#### **REGOLE GENERALI**

I Tessuti per attività economiche e produttive sono parti di territorio destinate alla conferma, al completamento o al nuovo impianto di attività produttive e di attività con esse compatibili. Essi devono essere destinati alla produzione che costituisce la destinazione d'uso prevalente.

#### *Usi principali*

Nella categoria d'uso produttiva principale sono ricompresi:

1. impianti e strutture di produzione e trasformazione di beni e funzioni anche residenziali, ad essi complementari.
2. Queste ultime non potranno avere SL complessiva superiore a mq. 200 per ciascuna unità produttiva, indipendentemente dal numero delle unità abitative., e il rilascio dell'atto abilitativo alla loro realizzazione è subordinato alla presentazione al Comune di un atto di impegno, registrato e trascritto che preveda il mantenimento della funzione residenziale connessa all'attività produttiva.
3. Le porzioni di fabbricato o i corpi di fabbrica destinati all'abitazione del titolare o del personale addetto, nonché quelli destinati ad uffici e a locali di esposizione e simili, devono dar luogo, con i fabbricati a destinazione produttiva, ad un risultato compositivo armonico e, di preferenza, essere ricompresi nella sagoma del corpo di fabbrica dell'insediamento produttivo.
4. Nelle stesse zone sono inoltre consentiti edifici destinati al deposito e magazzinaggio e sono ammessi edifici per la distribuzione e la vendita all'ingrosso delle merci, nonché edifici con destinazione di carattere terziario-direzionale la cui funzione sia connessa con le attività produttive o al loro servizio.

#### *Usi ammessi*

Oltre alla funzione principale sono ammesse, ma in modo non prevalente:

- attività terziarie, direzionali e uffici, ludico-ricreative, centri servizi per la produzione,
- servizi pubblici o privati d'uso pubblico
- usi temporanei disciplinati dal successivo art. 51.
- Attività commerciali di vicinato

#### *Usi esclusi, non ammessi*

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la destinazione commerciale di Media e Grande Superficie di vendita;
- le attività di logistica nelle sue varie forme ed articolazione;
- le attività agricole;
- nuovi depositi di idrocarburi né nuovi distributori di carburante ad eccezione di quelli ad uso privato nei limiti consentiti dalla legge.
- le attrezzature e/o centri culturali per l'esercizio del culto o della professione religiosa,

sale di preghiera, scuole di religione.

#### *Prescrizioni particolari*

1. Per documentate ragioni dovute al ciclo di produzione, il Responsabile del Settore, sentita la Commissione del Paesaggio, può concedere una maggior altezza, per i volumi tecnici o gli impianti tecnologici essenziali al ciclo produttivo, pur rispettando le massime superfici consentite.
2. Dovrà essere posta particolare attenzione ai caratteri insediativi e architettonici degli interventi, mediante una corretta progettazione delle sagome, dei profili, degli allineamenti, dei particolari costruttivi, dei materiali e delle recinzioni.
3. Per le porzioni di edifici adibiti alla vendita al pubblico ed all'ingrosso, gli oneri di urbanizzazione saranno comunque quelli della tipologia commerciale.
4. L'inserimento di nuove attività classificate insalubri di 1° Classe, di autotrasporto o legate alla grande distribuzione, è subordinato alla stipula di una "Convenzione Ecologica" che preveda l'impiego di tutte le cautele e dei provvedimenti necessari ad escludere, in relazione alle specifiche caratteristiche dell'attività:
  - effetti negativi, di qualsiasi tipo
  - inquinamento delle acque del suolo, sottosuolo e dell'aria
  - cautele nell'approvvigionamento, nel trattamento e nello smaltimento di
  - sostanze pericolose impiegate;

#### **Art. PdR 42**

##### **P1 – TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO**

1. La tavola "PR\_01\_03 Azzonamento" (scala 1: 5.000) individua e perimetra i tessuti assoggettati a questo regime dei suoli. Gli impianti produttivi esistenti di contenimento che vengono confermati. E' sempre comunque consentito un ampliamento del 10% della superficie coperta (SCOP) esistente. Ove siano presenti lotti liberi, tali lotti potranno essere edificati.

#### Modalità di attuazione:

IED, PCC

#### Interventi ammessi:

MO, MS, Ri, Ru, Nc, D, Dr, MUD

#### Destinazioni d'uso ammesse ed escluse, non ammesse:

si veda la Regola generale al precedente art. 41

#### Distanze:

Vanno osservate le distanze minime corrispondenti ai distacchi da edifici (De), da confini (Dc) e da strade (Ds) prescritti dai precedenti artt. 20 e 21.

Nei soli casi di sostituzione edilizia, è ammessa la ricostruzione degli edifici sullo stesso sedime di quelli precedentemente demoliti nei limiti definiti dal DPR380/2001 e s.m.i.

Qualora le distanze fra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Le distanze complessive che devono intercorrere fra edifici di diverse proprietà dovranno essere

osservate anche fra edifici sorgenti su area della stessa proprietà.

Indici Urbanistici:

IC = 50% della Superficie Fondiaria (Sf)

H max = ml. 10,00 salvo maggiori altezze per esigenze tecnologiche ed apparecchiature speciali.

IPF min = 15%

RC = 60% di Sf

Parcheggi pertinenziali = 1 mq ogni 10 mc. , riferita ad una volumetria considerando la superficie coperta per una altezza virtuale di mt. 3,00

De = pari all'altezza dell'edificio più alto con minimo di mt. 10,00

Ds = Salvo i casi in cui è consentita l'edificazione in confine di proprietà o a filo strada secondo gli allineamenti preesistenti, ovvero fissati dal Comune, la distanza dal ciglio delle strade (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti) devono corrispondere a:

- mt. 5,00 per strade di larghezza fino a mt. 7,00
- mt. 7,50 per strade di larghezza fra mt. 7,00 e mt. 15,00
- mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00

Fuori dai centri abitati a protezione del nastro stradale l'edificazione deve osservare dal ciglio della strada la distanza minime stabilita dal Codice della Strada ed in questo caso le fasce di rispetto sono comunque indicate con opportuna retinatura sulla tavola di azionamento.

2. Al fine di perseguire gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo gli insediamenti produttivi presenti nel territorio comunale possono richiedere la possibilità di superamento dei parametri massimi di superficie utilizzata e di altezza ove la necessità di tale superamento risulti necessario al soddisfacimento di dimostrate necessità di sviluppo delle attività insediate, alla riqualificazione funzionale dell'organizzazione delle lavorazioni o al miglioramento dei presidi ecologico ambientali.

3. Per tali complessi il rilascio dei Permessi di Costruire è subordinato alla preventiva presentazione, ove non già presente agli atti del Comune, di una descrizione completa dello stato di fatto dell'intero insediamento, costituita da relazione e grafici, e prodotto sotto forma di perizia asseverata da tecnico abilitato. Detta descrizione dovrà essere riferita:

- all'individuazione della consistenza e dei caratteri planivolumetrici degli edifici esistenti;
- alla rappresentazione delle tipologie e della configurazione fisica degli impianti tecnologici dell'attività;
- all'indicazione delle caratteristiche e delle modalità di utilizzazione delle aree libere;
- all'indicazione sintetica delle attività in atto e dei relativi processi produttivi.

Essa dovrà inoltre dar conto dei seguenti ulteriori elementi:

- modalità relative allo smaltimento delle acque reflue, loro tipologia e relativi dati quantitativi;
- caratteri e modalità di emissione dei fumi e indicazione dei presidi ecologico ambientali per garantire il contenimento delle emissioni in atmosfera;
- quantità e tipologia delle risorse energetiche utilizzate e modalità di approvvigionamento;
- caratteri previsti del traffico indotto dall'attività, in entrata e in uscita, la sua quantità e la

sua periodicità, nonché la dimostrazione della disponibilità di spazi di parcheggio adeguati a garantire che la sosta dei veicoli non determini fenomeni di utilizzo improprio di aree poste all'esterno dell'insediamento che non siano già specificatamente destinate a parcheggio, privato e/o pubblico;

- lo stato delle urbanizzazioni dell'area di intervento e della dotazione di urbanizzazioni a rete presenti al contorno della stessa, al fine di poter valutare se esse abbiano potenzialità sufficienti per l'ambito urbano di riferimento e per lo specifico insediamento;
- dati relativi ai livelli di rumore prodotto dall'attività e sua incidenza sul clima acustico del contesto urbano di riferimento, in relazione alla disciplina della "zonizzazione acustica";
- caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibile conflittualità.

4. I parametri individuati dalla disciplina degli ambiti urbanistici nei quali sono insediate le attività esistenti potranno essere superati solo limitatamente alla superficie utilizzabile e all'altezza e solo qualora sia dimostrato che tale discostamento è indispensabile a garantire il soddisfacimento di sopravvenute esigenze tecniche o tecnologiche connesse al ciclo produttivo e/o il soddisfacimento di nuove necessità di sviluppo delle attività insediate, nonché alla riqualificazione funzionale dell'organizzazione delle lavorazioni e al miglioramento dei presidi ecologico ambientali.

5. In applicazione di quanto previsto dal precedente comma, gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione e/o di nuova costruzione che richiedessero il superamento degli indici di zona potranno essere autorizzati solo previa presentazione di un progetto esecutivo delle erigende costruzioni e/o impianti, inquadrato all'interno della complessiva superficie fondiaria condotta dall'azienda che dovrà essere accompagnato da specifica relazione tecnica descrittiva dell'intervento, nella quale dovrà essere data dimostrazione delle effettive esigenze di superamento e modifica dei parametri di superficie coperta e/o di altezza, ferma restando la verifica della compatibilità ambientale e urbanistica della proposta.

6. In ogni caso gli ampliamenti della superficie utilizzata dovranno garantire le percentuali minime di superfici drenanti stabilite dal Regolamento di Igiene Tipo della regione Lombardia.

7. Il progetto dovrà essere obbligatoriamente essere valutato mediante la procedura di Sportello Unico "ordinario", di cui all'art. 5 del DPR 380/2001 e dell'art. 38, comma 6, della l.r. 12/2005.

8. Il progetto sarà esaminato mediante convocazione, da parte del Responsabile dello Sportello Unico di una "Conferenza dei Servizi", definita in conformità alle indicazioni di cui all'art.7 terzo comma del DPR 07.09.2010 n.160, così come modificato dall'art. 3, comma 2, lettera b), del d.lgs. n.127/2016, ove necessario integrata da un esperto dello specifico settore produttivo.

9. Il parere positivo della Conferenza, costituirà presupposto necessario e sufficiente per il rilascio del titolo abilitativo.

10. Tutti i titoli abilitativi necessari per l'esecuzione degli interventi dovranno essere convenzionati.





11. La convenzione dovrà essere riferita ai seguenti contenuti:

- Modalità di attuazione degli interventi.
- Tempi di esecuzione Provvиденze per garantire la compatibilità degli interventi e dell'attività di cantiere con il contesto urbano e ambientale al contorno;
- Definizione, modalità e tempi di attuazione degli eventuali interventi di compensazione ambientale e paesistica, che dovranno essere mirati al miglioramento dell'impatto ambientale specie sul contesto esterno e finalizzati alla salvaguardia della salute pubblica e dei lavoratori all'interno dell'Azienda;
- Definizione dell'onerosità dell'intervento agli effetti della determinazione degli oneri afferenti il contributo di costruzione di cui all'art. 43 della l.r. 12/2005 e dell'integrazione degli stessi con il contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d ter, del D.P.R. 380/2001 e s.m.i, nonché degli eventuali standard qualitativi, finalizzati a garantire la sostenibilità dell'intervento stesso, da definirsi sulla base di specifico regolamento attuativo, approvato dal Consiglio Comunale.

12. La convenzione di cui al precedente comma può essere sostituita da atto unilaterale d'obbligo avente i medesimi contenuti, che dovrà essere registrato e trascritto.

### **Art. PdR 43**

#### **VPP – VERDE PRIVATO PRODUTTIVO**

1. Il Piano delle Regole individua con apposita campitura grafica le aree di verde produttivo che possono essere oggetto di intervento per la realizzazione di attrezzature di supporto alla produzione prive di manufatti, ma con possibile riconfigurazione degli spazi aperti.
2. Tali aree potranno essere oggetto di intervento per la realizzazione di spazi per la sosta debitamente ambientati e integrati nel contesto paesaggistico.
3. Gli interventi privati saranno realizzati previa approvazione di uno specifico Permesso di Costruire Convenzionato, [PdCC] esteso all'intera area che definirà il tipo di attrezzature, la loro dislocazione, gli spazi verdi e l'organizzazione complessiva dell'area.
4. Oltre alle attrezzature sportive coperte e scoperte potranno essere realizzati volumi per le attività accessorie e complementari, ivi compresi volumi per attività di ristorazione e di ristoro per una superficie coperta massima di mq. 50 e un volume massimo di mc. 150.
5. L'intervento dovrà comunque prevedere superfici a verde per una quantità minima pari al 50% dell'area complessiva.
6. Gli impianti e le attrezzature realizzati da privati se convenzionati con adeguate forme di accreditamento saranno classificati come "attrezzature private di interesse collettivo" ai sensi dell'art. 11 del Piano dei Servizi e, con delibera della Giunta Comunale, sarà approvata la convenzione di gestione che sancirà gli elementi di interesse pubblicitario per il Comune.

## CAPO IV\_ALTRE AREE

### **Art. PdR 44**

#### **PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI ATTUAZIONE (PA)**

1. La tavola "PR\_01\_03 Azzonamento" (scala 1:5.000) del Piano delle Regole individua con apposita campitura i Piani Attuativi, o Programmi comunque denominati, vigenti alla data di adozione del PGT e che è interesse dell'Amministrazione portare a compimento.
2. I Piani Attuativi o Programmi, comunque denominati, vigenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, nonché le relative convenzioni, mantengono validità ed efficacia fino alla loro naturale scadenza a prescindere dall'eventuale contrasto con sopravvenute norme del Piano di Governo del Territorio. E' invece sempre ammessa la possibilità di cambio di destinazione d'uso ammessi dal precedente art. 41.
3. Dopo la scadenza del termine di validità dei piani o programmi, gli interventi previsti dai medesimi ma non ancora eseguiti, potranno essere realizzati secondo quanto disciplinato nello stesso piano o programma solo nel caso in cui risultino eseguite tutte le necessarie opere di urbanizzazione e le prestazioni pubbliche in essi previste; in tal caso sarà dovuta la corresponsione integrale del contributo di costruzione.
4. Qualora invece le opere di urbanizzazione e le prestazioni pubbliche in essi previste non dovessero essere state completate saranno ammessi solo interventi conservativi dello stato di fatto e al fine di procedere con l'edificazione, l'ambito dovrà essere ripianificato.
5. Per il Piano di Lottizzazione approvato con Delibera n°61 del 8.09.2021, sulle aree di proprietà comunale in esso ricomprese aventi Superficie Territoriale (St) pari a mq 9.165, è ammessa l'integrazione di ulteriore Superficie Lorda (SL) compresa tra una SL min. paria a mq. 5.500 e una SL max di mq. 7.500 con destinazioni principali, ammesse e non ammesse indicate dal "Mix Funzionale produttivo" di cui al seguente art.48. Gli eventuali interventi dovranno essere attuati mediante Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) e rispettare i parametri di Indice di Copertura (IC) max del 70% e di altezza (H) max di m 10,00. Dovranno essere applicati i Criteri di intervento dell'art 18 CAPO III - Qualità e indirizzi per l'attuazione delle previsioni insediative dei "Criteri di intervento" del Documento di Piano.

### **Art. PdR 45**

#### **AMBITI SOGGETTI A PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO (PdCC)**

La tavola "PR\_01\_03 Azzonamento" (scala 1:5.000) del Piano delle Regole individua gli ambiti esplicitamente assoggettati a Permesso di costruire convenzionato (PCC),

Per essi valgono le modalità di intervento disciplinate dai TITOLI II e III delle presenti Norme.

I parametri urbanistici e le regole di intervento sono indicati nell' ALLEGATO 1 – "PRO4\_Scheda-Tabella\_Permessi di Costruire Convenzionati (PCC) e Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU)" alle presenti Norme.

In tale Allegato sono disciplinati:

- i caratteri funzionali distinti tra DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE, COMPATIBILE-AMMESSA, NON AMMESSA e USI TEMPORANEI dei Mix Funzionali "Residenziale" e "Terziario/Produttivo" attribuiti ai singoli ambiti di Intervento;
- il DIMENSIONAMENTO espresso in SL minima e SL max
- l'INDICE di PERMEABILITA' (IPT) minimo

- l'INDICE di COPERTURA (IC) massimo
- l'ALTEZZA (H) massima
- le DOTAZIONI TERRITORIALI minime, con riferimento sia alla disciplina del Piano dei Servizi, sia a specifici PARAMETRI ECOLOGICO AMBIENTALI, sia alle Prescrizioni specifiche indicate nella tabella per l'ambito stesso;
- PRESCRIZIONI specifiche da osservare per l'attuazione degli interventi

#### MODALITA' di ATTUAZIONE

Il parametro di SL minima è attribuito direttamente all'ambito di intervento.

Il parametro di SL massimo potrà essere raggiunto mediante l'acquisizione dei diritti edificatori esterni:

- a) applicando il dispositivo del "*Trasferimento volumetrico*" normato al precedente art. 11 da ambiti esterni con priorità agli Ambiti di Rigenerazione Urbana dotati di Quote di Trasferimento Volumetrico (Q\_TrVol);
- b) acquistando i diritti edificatori direttamente dall'A.C. applicando i "*Criteri per la quantificazione e cessione dei diritti edificatori*" che verranno stabiliti con Delibera di Giunta Comunale, aggiornabile con periodicità almeno biennale.

#### **Art. PdR 46**

##### **AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA (ARU)**

La tavola "*PR\_01\_03 Azionamento*" (scala 1:5.000) del Piano delle Regole riporta gli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU).

Per essi valgono le modalità di intervento disciplinate dai TITOLI II e III delle presenti Norme e gli indirizzi contenuti nell'Allegato 3 "*Criteri per la incentivazione agli interventi di rigenerazione urbana e territoriale*".

In caso venga prescritta l'attuazione mediante lo strumento del Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) si osserveranno le modalità di intervento disciplinate dall'art 50 delle presenti Norme

I parametri urbanistici e le regole di intervento sono indicati nell' ALLEGATO 1 – "*PRO4\_Scheda-Tabella\_Permessi di Costruire Convenzionati (PCC) e Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU)*" alle presenti Norme.

In tale Allegato sono disciplinati:

- i caratteri funzionali distinti tra DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE, COMPATIBILE-AMMESSA, NON AMMESSA e USI TEMPORANEI dei Mix Funzionali "Residenziale" e "Terziario/Produttivo" attribuiti ai singoli ambiti di Intervento;
- il DIMENSIONAMENTO espresso in SL minima e SL max;
- la QUOTA di Trasferimento Volumetrico (Q\_TrVol) intesa come percentuale di SL da trasferire obbligatoriamente in altri ambiti di intervento;
- l'INDICE di PERMEABILITA' (IPT) minimo
- l'INDICE di COPERTURA (IC) massimo
- l'ALTEZZA (H) massima
- le DOTAZIONI TERRITORIALI minime, con riferimento sia alla disciplina del Piano dei Servizi, sia alle Prescrizioni specifiche indicate nella tabella per l'ambito stesso;
- PRESCRIZIONI specifiche da osservare per l'attuazione degli interventi e LEVE per la



## RIGENERAZIONE

In particolare per gli USI TEMPORANEI si applica l'art 51 bis della LR 12/2005 il quale prevede che *"Allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi, inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, il comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al vigente strumento urbanistico"*.

### MODALITA' di ATTUAZIONE

Il parametro di SL minima è attribuito direttamente all'ambito di intervento.

Il parametro di SL massimo potrà essere raggiunto mediante l'acquisizione dei diritti edificatori esterni:

- a) applicando il dispositivo del *"Trasferimento volumetrico"* normato al precedente art. 11 da ambiti esterni con priorità agli Ambiti di Rigenerazione Urbana dotati di Quote di Trasferimento Volumetrico (Q\_TrVol);
- b) acquistando i diritti edificatori direttamente dall'A.C. applicando i *"Criteri per la quantificazione e cessione dei diritti edificatori"* che verranno stabiliti con Delibera di Giunta Comunale, aggiornabile con periodicità almeno biennale.

\*\* \*\*\*\*\*

## CAPO IV\_QUALITA' URBANA e RIGENERAZIONE

### **Art. PdR 47**

#### **REGOLA MORFOLOGICA**

Nei Tessuti prevalentemente urbanizzati del precedente CAPOII, ad esclusione dei Tessuti "NAF - Nuclei di Antica Formazione", tutti gli interventi edilizi dovranno essere orientati al miglioramento della qualità urbana ed a tal fine potranno applicare i seguenti dispositivi costituenti la cosiddetta "Regola Morfologica".

#### *Obiettivi*

Con tale dispositivo I.A.C. intende attivare strumenti innovativi finalizzati alla riqualificazione morfologica e architettonica del paesaggio urbano costruito e alla valorizzazione degli spazi di relazione anche negli ambiti del tessuto consolidato.

Obiettivo generale è l'incremento della qualità urbana ed architettonica complessiva, tramite la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, compiuta attraverso interventi capaci di innalzare la qualità architettonico-edilizia ed energetica.

Sono obiettivi generali da attuare con la realizzazione degli interventi:

- A. il miglioramento delle condizioni di vivibilità degli edifici esistenti in relazione alle esigenze del nucleo familiare accompagnati da progetti riconfigurazione stilistica ed architettonica e dal recupero di Superficie permeabile (SP) rispetto all'esistente;
- B. il miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali (dotazioni di impianti, autorimesse, ecc.) del patrimonio esistente da perseguirsi anche con sostituzioni parziali o totali;
- C. il miglioramento dell'efficienza energetica dei manufatti.
- D. il mantenimento degli spazi aperti privati non edificati ed utilizzati a giardino ed il miglioramento dei confini con gli spazi pubblici incrementando l'uso di recinzioni verdi, la collocazione di fasce alberate pur private, ma in grado di ombreggiare lo spazio pubblico e di costruire veri e propri fronti alberati paralleli agli assi viari
- E. la qualificazione degli spazi pubblici adiacenti agli insediamenti residenziali finalizzati all'incremento della qualità e della dotazione di spazio pubblico, ad esempio, attraverso il miglioramento degli spazi aperti esterni al lotto privato, dell'arredo urbano, l'implementazione del verde pubblico e privato, l'arretramento del confine di proprietà e la conseguente cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree, da configurare secondo gli schemi tipo annessi alle presenti norme.

Gli interventi realizzati ai sensi del presente articolo devono adottare soluzioni architettoniche coerenti ed unitarie provvedendo, ove occorra, alla completa risistemazione dei prospetti.

Nelle aree di pertinenza è consentita la realizzazione di spazi accessori non abitabili (centrali termiche, cantine, spazi di servizio, locali deposito rifiuti) totalmente interrati, nel rispetto del parametro di Superficie Permeabile (SP).

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

provvisorio, o prefabbricate, fatta eccezione per gli elementi decorativi espressamente indicati nel progetto unitario.

Ogni eventuale incremento di superficie coperta rispetto all'esistente deve dimostrare, con specifica relazione, il rispetto delle aree a verde di pregio esistenti nel lotto, la salvaguardia del patrimonio arboreo di pregio e le modalità di riconfigurazione dell'area pertinenziale.

#### *Modalità di applicazione*

Al fine di perseguire gli obiettivi di miglioramento della qualità architettonica ed urbana declinati al punto precedente, nei tessuti in cui si applica la Regola Morfologica la disciplina degli interventi è regolata da un doppio regime:

1. **Ordinario**, qualora l'intervento si limiti al solo lotto libero o edificato esistente alla data di adozione del PDR;
2. **Morfologico**, qualora l'intervento interessi più lotti esistenti o, se limitato al singolo lotto, si faccia carico di migliorare lo spazio pubblico circostante o gli elementi di confine tra suolo pubblico e lotto privato.

Nel caso d'interventi ricadenti nel regime **Ordinario** si applica la disciplina di ogni tessuto di appartenenza. È ammesso il trasferimento di SL di pertinenza di un singolo lotto, ad un altro lotto purché gli stessi ricadano nel medesimo tessuto e siano contigui.

Nel caso d'interventi ricadenti nel regime **Morfologico** l'attuazione degli interventi, riconosciuti dall'A.C. coerenti con gli obiettivi di riqualificazione urbana e architettonica, è incentivata attraverso il riconoscimento di un bonus di SL aggiuntiva sino al 15% per le tipologie residenziali, rispetto a quella prevista per il regime **Ordinario**. Il bonus sopraindicato si somma agli incentivi riconosciuti per la riqualificazione energetica degli edifici previsti dalle Leggi Regionali e Statali, nonché dall' Allegato Energetico del Regolamento Edilizio.

Inoltre, nel rispetto del parametro di Superficie Permeabile riferito al lotto di intervento, è altresì ammessa la facoltà di trasferire la SL di pertinenza di un singolo lotto ad un altro lotto ricompresi nel medesimo Tessuto, in aggiunta al bonus di SL previsto dal precedente comma.

Inoltre, nei casi in cui l'adesione al Regime Morfologico proponga anche un aumento del parametro di Superficie Permeabile SP rispetto all'esistente ed a quello previsto dal Regime Ordinario, potrà essere assentita un'altezza massima incrementata di un piano, previa valutazione positiva della Commissione per il Paesaggio.

Oltre a quanto indicato al precedente punto 2 sono riconosciuti quali interventi ricadenti nel regime **Morfologico**:

- la sostituzione edifici esistenti, il loro accorpamento ed il miglioramento degli spazi pubblici;
- gli interventi che prevedono l'impegno a migliorare lo spazio pubblico esistente anche attraverso l'assunzione diretta dei costi di manutenzione ordinaria, straordinaria e riconfigurazione dell'esistente.

*Ulteriori Parametri correlati al Regime morfologico:*

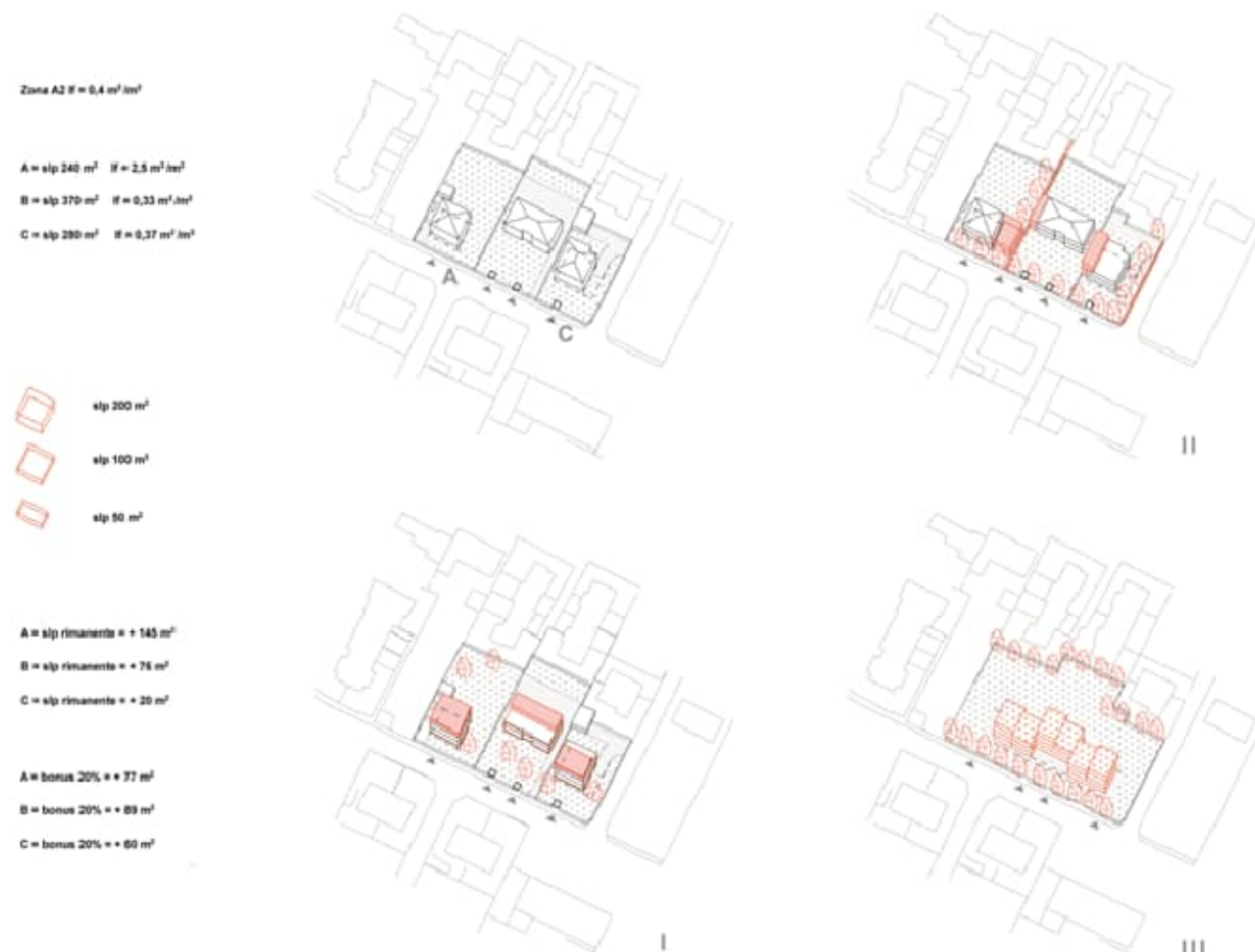
1. L'edificazione massima ammissibile è computata al lordo di eventuali edifici esistenti sul medesimo lotto se confermati.
2. In caso di demolizione e ricostruzione potrà essere mantenuto il volume esistente sul lotto, qualora superiore all'applicazione dei parametri della regola morfologica.
3. Il fronte principale risultante, ai fini normativi, è quello allineato e/o parallelo alle direttrici di organizzazione dell'ambito, in applicazione delle modalità indicate negli schemi tipo annessi alle presenti norme. Tale fronte principale dovrà assumere anche il carattere di vero e proprio fronte architettonico dell'edificio, configurandosi come diaframma di regolazione delle relazioni dell'edificio con lo spazio aperto, coi percorsi pubblici di attraversamento dell'isolato, con i percorsi di accesso. Il fronte principale del fabbricato potrà essere collocato in fregio alle aree di cessione o arretrato e liberamente articolato, purché la giacitura prevalente rispetti quella determinate dalle direttrici di organizzazione d'ambito individuate nella scheda allegata. I fronti edificati si potranno allineare lungo tale arretramento, o più internamente al lotto, per tutta l'altezza consentita dalle presenti norme.
4. E' incentivato l'accorpamento di edifici singoli preesistenti e/ola costruzione in aderenza, sottoposta a debita convenzione tra le parti confinanti, registrata e trascritta, dalla quale risulti l'impegno alla costruzione in aderenza per entrambi i proprietari, in modo da limitare la persistenza nel tempo di pareti cieche.
5. Nel caso di proposte di arretramento dal confine di proprietà tali arretramenti devono effettuarsi sia per interventi unitari su lotti contigui che per interventi su singolo lotto, e configura sezioni stradali da realizzarsi obbligatoriamente secondo i tipi di seguito indicati:
  - arretramenti minimi. dovranno consentire la realizzazione di una sezione stradale composta da una fascia di parcheggi in linea, o in alternativa da una fascia a verde ospitante un filare alberato e dal marciapiede;
  - arretramenti profondi: dovranno consentire invece la realizzazione di una sezione stradale composta da una fascia di parcheggi in linea, da un'adiacente fascia verde con filare alberato, da una pista ciclabile e da un marciapiede.

Al fine attivare il processo di attuazione all'interno del regime morfologico il Comune potrà predisporre un progetto guida riferito al tronco stradale invitando i proprietari ad adeguarsi ai contenuti di tale progetto.

L'adesione al regime morfologico comporta l'obbligatoria realizzazione e cessione degli spazi e dei percorsi pubblici riportati, con tracciato indicativo negli schemi tipo annessi alle presenti norme.

In generale l'applicazione del regime morfologico è assoggettata al permesso di costruire convenzionato e a valutazione positiva della Commissione comunale per il Paesaggio. La convenzione regolerà gli elementi di interesse pubblicistico qualificanti.

### Schemi tipo dimostrativi dell'applicazione della Regola Morfologica



Simulazione delle trasformazioni ammesse (in rosso) tramite incentivo del 15% di SL in più sul totale di quella consentita a fronte dell'applicazione della Regola Morfologica e del miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici esistenti.

- Nel **caso (I)** aumento della SL tramite realizzazione di un piano in più;
- nel **caso (II)** aumento della SL tramite ampliamento del corpo di fabbrica se si prevede una cessione di passaggi e marciapiedi pubblici ed eventuali spazi a parcheggio;
- nel **caso (III)** accorpamento di più lotti, demolizione e ricostruzione con tipologie innovative i cui spazi condivisi (spazi e servizi comuni non conteggiati nel calcolo complessivo della SL).



### **Art. PdR 48**

#### **PROMOZIONE DELLA RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE**

In attuazione dell'art 8, punto 2, lett. e-quinquies) della LR 12/05 (come integrata dall'art. 3, comma 1, lettera i), legge reg. n. 18 del 2019) il Documento di Piano ha individuato gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale.

In ossequio all'art 10, punto 1, lett. e-bis) della LR 12/05 (come integrata dall'art. 3, comma 1, lettera i), legge reg. n. 18 del 2019) il Piano delle Regole ha allestito lo specifico elaborato denominato "Carta del consumo di suolo" dove sono state individuate e quantificate, tra le altre, le aree le aree dismesse, contaminate, soggette a interventi di bonifica ambientale e bonificate, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana.

Queste ultime, denominate "Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU)" sono state oggetto della specifica disciplina al precedente art. 51.

Oltre a tale disciplina specifica il Piano delle Regole emancipa "*Criteri per la incentivazione agli interventi di rigenerazione urbana e territoriale*", costituenti l'Allegato 3 alle presenti Norme.

Essi potranno essere oggetto di costante integrazione e aggiornamento con semplice delibera del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca Variante urbanistica.

### **Art. PdR 49**

#### **TUTELA DELLE AREE A VERDE**

Su tutto il territorio comunale particolare cura andrà indirizzata alla salvaguardia, alla valorizzazione e al potenziamento delle aree a verde, anche in applicazione degli indirizzi delle relazioni annuali, previste dall'art 3 lette e) della citata L.10/2013 e rilasciate dal "Comitato per lo sviluppo del Verde pubblico" in tema di LINEE GUIDA PER IL PIANO COMUNALE DEL VERDE URBANO.

I progetti in attuazione del PGT dovranno comprendere dispositivi e progetti relativi agli interventi sul verde ed in genere sulle opere funzionali e di decoro esterne agli edifici realizzabili.

Gli interventi di sistemazione delle aree scoperte dei lotti di pertinenza degli edifici di nuova costruzione o soggetti ad interventi di ristrutturazione o comunque di recupero riferito all'intero complesso devono essere previsti negli elaborati progettuali come parte integrante del progetto sulla base di un rilievo dettagliato del verde comprendente posizione e dimensioni delle alberature esistenti.

In particolare, dovranno essere indicate le superfici a verde ed il loro trattamento ivi comprese le alberature esistenti e previste con le relative essenze, le pavimentazioni, il sistema di illuminazione e gli elementi di arredo. Tali opere dovranno armonizzarsi con l'architettura degli edifici tenendo conto delle caratteristiche ambientali prevalenti.

I progetti di nuove costruzioni dovranno salvaguardare le alberature esistenti, proponendone la sostituzione con altre idonee qualora, per motivi tecnici, si dovesse procedere ad abbattimenti.

Le aree scoperte, salvo nelle porzioni destinate a manovra e parcheggio di veicoli o a deposito, devono essere sistemate a verde piantumato con alberi o con arbusti nel caso di sottostante soletta di copertura di spazi interrati, e dovranno essere mantenute decorosamente.

Le superfici scoperte che devono essere mantenute a verde, ai sensi della presente normativa e delle leggi vigenti, potranno essere parzialmente pavimentate, salvo nei Centri storici, con moduli filtranti erba-cemento, fatto salvo il preventivo parere di ATS per la formazione di parcheggi e non potranno essere adibite a deposito di materiali, il tutto al fine di garantire la massima permeabilità del terreno.

I parchi e i giardini consolidati, così come i complessi alberati di particolare rilevanza, devono essere conservati e mantenuti in conformità ai loro caratteri ambientali; in caso di nuove piantumazioni o di sostituzione di alberi esistenti, dovranno essere messe a dimora piante di essenza coerente con il carattere preesistente dell'area o, in mancanza di questo, di essenza tipica locale.

Per le alberature, saranno preferibilmente da impiegarsi le specie indicate nella tabella allegata alle presenti norme.

Le aree a verde pubblico o ad uso pubblico di nuova formazione o in trasformazione dovranno essere sistemate mediante progetti redatti sulla base delle indicazioni di un piano di settore del verde, di cui dovrà dotarsi l'Amministrazione Comunale.

In tutte le altre zone d'interesse pubblico, comprese le strutture viabilistiche e le aree di urbanizzazione all'interno di Piani Attuativi, gli interventi coinvolgenti l'arredo a verde si adegueranno alle indicazioni di carattere generale dettate dal Piano citato dal momento della sua approvazione.

I contenuti del Piano del Verde saranno i seguenti:

- censimento delle aree a verde pubblico o di uso pubblico esistenti;
- criteri per gli interventi pubblici e privati di manutenzione o riassetto del verde;
- indicazioni generali per l'assetto od il riassetto del verde in zone di pubblico interesse, comprese le strutture viabilistiche, le fasce di rispetto e le opere di urbanizzazione.

### **Art. PdR 50**

#### **QUALITÀ DELL'ARREDO URBANO**

Gli interventi sugli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere progettati e realizzati in modo da contribuire alla conservazione e miglioramento della loro fruibilità e della qualità complessiva dell'ambiente urbano, mediante soluzioni coordinate di arredo urbano (pavimentazioni, alberature e sistemazioni a verde, apparecchi di illuminazione, edicole e cabine, insegne pubblicitarie, panchine, ecc.) sulla base degli indirizzi stabiliti dalla Amministrazione Comunale; gli elementi di arredo potranno essere previsti da appositi elenchi compresi nel Regolamento edilizio o nella pianificazione di settore, quale il piano generale degli impianti pubblicitari.

Le pavimentazioni originarie degli spazi pubblici o di uso pubblico devono essere conservate o recuperate se di tipo tradizionale, oppure sostituite con l'impiego di materiali tradizionali o

compatibili con essi (lastre o masselli in pietra arenaria o granito o beola, lastre, cubetti, masselli, binderi, smolleri di porfido, acciottolato anche con decorazioni, ecc.).

Per la costruzione di strade, marciapiedi e superfici pavimentate in genere dovranno essere usati materiali che garantiscano lunga durata e minima manutenzione.

### **Art. PdR 51**

#### **SENSIBILITÀ ARCHEOLOGICA**

Il Piano promuove i valori archeologici e le modalità per migliorare la conoscenza del territorio attraverso indagini conoscitive archeologiche da raccogliere in collaborazione con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia.

In relazione a questi contenuti il Piano definisce specifiche modalità nel procedimento di presentazione e definizione degli interventi che implicano scavi:

- negli ambiti perimetrati nella Carta dei Vincoli come "*aree a rischio archeologico*", nel caso di lavori comportanti scavo e interventi nel sottosuolo, i progetti devono essere trasmessi alla Soprintendenza competente per l'espressione del parere e la programmazione delle attività di tutela;
- sull'intero territorio comunale, tutti i progetti di opere pubbliche, anche quelle al di fuori delle aree individuate come a rischio archeologico, sono sottoposte alla disciplina della verifica preventiva dell'interesse archeologico di cui al D.Lgs 50/2016 e al D.lgs. 42/2004.



## ALLEGATI

**Allegato 1** – PR04\_Scheda-Tabella\_Permessi di Costruire Convenzionati (PdCC) e Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU)

**Allegato 2** – “Livello di indirizzo alla progettazione: Linee Guida – Criteri di intervento nei Nuclei di Antica Formazione (NAF)”

**Allegato 3** - “Criteri per la incentivazione agli interventi di rigenerazione urbana e territoriale”

COMUNE DI PEIA [BG]  
VARIANTE GENERALE al PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO  
Piano delle Regole  
INDICAZIONI NORMATIVE – Indirizzi e criteri per l’attuazione



## **ALLEGATO 1**

PR04\_Scheda-Tabella\_Permessi di Costruire Convenzionati (PdCC) e Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU)

## ALLEGATO 2

“Livello di indirizzo alla progettazione: Linee Guida – Criteri di intervento nei Nuclei di Antica Formazione (NAF)”

### CRITERIO 1 - Manufatti non coerenti con il contesto storico

Pur valorizzando la sedimentazione stilistica ed i relativi materiali connotativi delle passate diverse epoche storiche le tavole di Piano individuano i manufatti incoerenti con il contesto storico ed ambientale. La finalità della norma è quella di perseguire la rimozione degli elementi incoerenti in modo da ristabilire le qualità formali e testimoniali dei luoghi.

I manufatti non coerenti vengono altresì distinti in:

- stabili, la cui struttura e configurazione rende esplicito il loro carattere permanente;
- precari la cui struttura e configurazione rende esplicito il loro carattere provvisorio (ad es. baracche, tettoie ecc).

Per entrambi i casi si prevede la demolizione senza ricostruzione.

Nei soli casi di interventi estesi ad un’intera Unità Organica, la demolizione di manufatti stabili e non precari potrà essere accompagnata da un recupero della volumetria demolita, laddove i tipi di intervento sugli altri edifici consentano ristrutturazioni edilizie, ricostruzioni o ampliamenti.

### CRITERIO 2 Elementi monumentali, storico-documentali ed ambientali da salvaguardare

E' prescritta la conservazione in loco, il ripristino e la valorizzazione degli elementi di valore monumentale, storico-documentali ed ambientali aventi caratteristiche di pregio, nonché interesse di testimonianza storica o con carattere di unicità.

Elementi rientranti in questa categoria sono, fra gli altri:

- Paramenti murari storici,
- Fronti architettonici da mantenere,
- Fregi ed elementi decorativi/ornamentali di rilievo
- Fontane, esedre, muri di confine, lapidi,
- edicole sacre, pozzi, pavimentazioni lapidee,

- pareti e volte affrescate, cassettoni lignei o finiture pittoriche, siano essi di proprietà pubblica che privata.

L'elenco riportato è indicativo e non esaustivo. Rientrano peraltro in questa categoria anche alberi o elementi della vegetazione storici o rari. Gli elementi di interesse sono in primo luogo individuati nelle Schede di Unità Organica, ma possono essere evidenziati dall'Amministrazione in sede di istruttoria progettuale, implementando la base conoscitiva della Piattaforma informatica del Piano stesso.

### **CRITERIO 3 Assi prospettici e coni visuali**

Le tavole di Piano e le Schede di Unità Organica (U.O.) possono individuare coni visuali ed assi prospettici da salvaguardare e valorizzare nelle parti esistenti e da costituire negli interventi di integrazione e di innovazione sia per gli edifici che per gli spazi aperti.

Negli interventi sui fabbricati, pubblici e privati, interessati da coni visuali ed assi prospettici è obbligatorio il rispetto degli allineamenti sia per i fabbricati che per le piantumazioni ed in generale per ogni manufatto costituente ingombro visuale.

### **CRITERIO 4 - Ambienti confinati**

Ai fini dell'applicazione della disciplina del Titolo III "Ambienti confinati" del Regolamento Locale di Igiene, si richiama l'applicazione della possibilità di deroga prevista dall'art. 3.00 di tale Titolo. In tal senso saranno ammissibili tutti gli interventi di recupero che per esigenze tecniche documentate, connesse con l'applicazione della disciplina delle presenti norme, necessitino di deroghe agli specifici contenuti in materia di igiene di cui al già citato Titolo III del Regolamento Locale di Igiene. Tali deroghe saranno ammissibili a condizione che le soluzioni comportino oggettivi miglioramenti igienico sanitari, rispetto alla situazione dello stato di fatto valutati come tali con parere preliminare del competente servizio dell'A.T.S. locale.

### **CRITERIO 5 Coperture e sottotetti**

Le parti di copertura dei fabbricati sono oggetto di salvaguardia sia singolarmente, in relazione alla graduazione di valore architettonico di ogni edificio definita dal Piano, sia nel loro insieme come unità di paesaggio di rilievo storico-ambientale da valorizzare. In tal senso gli interventi edilizi dovranno di norma mantenere la continuità di falde e manti di copertura. Sono vietate sovrapposizioni di strutture tecnologiche e riduzioni della continuità delle superfici di copertura. I sottotetti eventualmente riutilizzati a fini abitativi dovranno rispettare i principi introdotti dal presente articolo.

Nei soli casi di recupero abitativo dei sottotetti esistenti è consentita la formazione di lucernari dalla superficie massima corrispondente al raggiungimento del rapporto illuminante minimo di legge, escludendo la formazione di abbaini lungo i fronti affacciatisi su spazi pubblici o di uso pubblico; la configurazione strutturale dei lucernari in falda dovrà rispettare le partiture delle aperture ed i rapporti tra vuoti e pieni, riscontrabili nel fronte architettonico ed urbano corrispondente. La realizzazione di terrazzi a tasca (o a pozzo), deve risultare non visibile da spazi pubblici, anche a grande distanza, e saranno ammessi solo se ritenuti idonei dalla Commissione per il Paesaggio.

#### **CRITERIO 6 Criteri generali e prestazioni degli interventi sui fronti architettonici e sulle cromie urbane**

Tutti gli interventi sulle cromie urbane, intendendo per essi quelli operanti sugli apparati edificati prospettanti gli spazi pubblici o fruibili percettivamente da essi, sono orientati al raggiungimento delle seguenti prestazioni:

- recuperare il volto di una città attraverso lo schiarimento dell'ambiente ove degradato, uniformato ed incupito, evitando un malinteso "senso della mimesi" spesso ritenuto la soluzione più idonea a salvaguardare l'ambiente storico;
- rivalutare quegli "effetti policromi" determinati da una corretta distribuzione anche di poche tinte, attraverso l'articolazione cromatica degli elementi di dettaglio, la valorizzazione degli elementi architettonici e di quelli compositivi della facciata;
- favorire l'equilibrio cromatico di tutto il contesto, pur individuandone le diverse unità e la lettura dei singoli fronti, valorizzando il ritmo generale ed evitando ogni appiattimento cromatico che possa generare prospettive indistinte;
- guidare ad un corretto uso del colore, capace di rivelare nuovamente le architetture significative ormai confuse nel contesto ovvero di individuare i nuovi "segnali urbani", richiesti soprattutto da una società desiderosa di "riconoscersi" nello spazio che la circonda.

Tutti gli interventi sui fronti architettonici dovranno altresì assumere le "**Linee di Indirizzo**" emanate dal Soprintendente SABAP delle province di Bergamo e Brescia con nota del 7.05.2021 denominate "*Applicazione della Legge n.160 del 27 dicembre 2019 (c.d. bonus facciate 90%) e Legge n.77 del 17 luglio 2020, art. 119 (c.d. superbonus 110%) negli ambiti tutelati ai sensi del D.lgs 42/2004 e patrimonio edilizio diffuso di valore storico architettonico, storico artistico e storico testimoniale.*"



### **CRITERIO 7 Autorimesse pertinenziali**

l'inserimento nei fabbricati esistenti di autorimesse, interrate e non, deve privilegiare l'accesso da corti interne o dove esplicitamente indicato nelle schede di rilievo o altri elaborati di Piano. Negli altri casi tali interventi potranno essere ammessi qualora siano compatibili con i tipi di intervento assegnati sia agli edifici, sia agli spazi aperti e di relazione, nonché rispettosi delle indicazioni contenute nelle Schede di Unità Organica (U.O.)

Nei casi diversi da quelli sopra esposti potranno essere ammessi interventi di inserimento di nuove autorimesse ed aperture ad esse funzionali, unicamente per mezzo di Piano di Recupero o Permesso di Costruire Convenzionato da sottoporre a preventivo e vincolante parere della commissione per il paesaggio.

### **CRITERIO 8 Programmi per gli ambiti dei Nuclei di Antica Formazione**

L'Amministrazione Comunale, al fine di perseguire operativamente gli obiettivi preposti nella fase di attuazione del Piano, ivi compresa la sua caratteristica di piano aperto, autocorrettivo, potrà:

- allestire una Piattaforma Informatica degli Ambiti di Centro Storico e garantire il suo costante aggiornamento come supporto operativo alla gestione del Piano;
- predisporre opportuni programmi attuativi del Piano in particolare legati alla valorizzazione ed incentivazione del sistema turistico-commerciale ed alla guida e coordinamento degli interventi sui fronti architettonici e sugli spazi aperti pubblici (ad es: appendici cromie urbane, Abachi spazi aperti, etc);
- coordinare gli interventi di iniziativa privata con i programmi di iniziativa pubblica;
- promuovere all'esterno la conoscenza degli obiettivi e delle attività previste nel presente Piano anche attraverso azioni di comunicazione, consulenza ed assistenza ai privati.