

# COMUNE DI VERTOVA

Provincia di Bergamo

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ADOZIONE deliberazione del C.C. n. 27 del 22 settembre 2023  
APPROVAZIONE deliberazione del C.C. n. 1 del 26 aprile 2024

### VARIANTE 2021

all. **C**  
titolo **Norme Tecniche di Attuazione**  
data 29 aprile 2024

Modificato a seguito delle osservazioni e dei pareri

Progetto urbanistico

arch. Marco Tomasi

arch. Monica Salsi

arch. Francesco Perlini

Valutazione Ambientale Strategica

dott. Umberto Locati

Componente geologica

GEOTER dott. Sergio Santambrogio

<b>DOCUMENTO DI PIANO</b> .....	<b>3</b>
1. Caratteri ed elaborati costitutivi del Documento di Piano .....	3
2. Perequazione e compensazione .....	3
3. Tutela idrogeologica del territorio .....	4
4. Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile.....	4
5. Vincoli .....	4
6. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio .....	4
7. Ambiti Agricoli Strategici.....	4
8. Validità temporale del Documento di Piano.....	5
9. Ambiti di Rigenerazione.....	5
10. Ambiti di Trasformazione.....	5
<b>PIANO DEI SERVIZI</b> .....	<b>6</b>
11. Elementi costitutivi e principi del Piano dei servizi.....	6
12. Zona S1: aree per l'istruzione pubblica .....	6
13. Zona S2: aree per servizi pubblici .....	6
14. Zona S3: aree per attrezzature religiose .....	6
15. Zona S4: aree pubbliche per impianti sportivi .....	7
16. Zona S5: aree pubbliche per parchi .....	7
17. Zona S6: parcheggi pubblici e di interesse pubblico .....	7
18. Zona S7: cimiteri.....	7
19. Zona S8: attrezzature tecnologiche di interesse pubblico .....	7
20. Servizi abitativi.....	8
21. Servizi eco-ambientali .....	8
22. Aree per progetti di riqualificazione previsti dalle Rete Ecologica.....	9
23. Interventi strutturali previsti dal Documento Semplificato del Rischio Idraulico Comunale .....	9
24. Aree per la mobilità.....	10
25. Tramvia.....	10
26. Percorsi pedonali e percorsi ciclabili, sentieri e mulattiere .....	10
27. Parcheggi .....	10
28. Varianti al Piano dei Servizi.....	11
29. Dotazione di servizi e parcheggi pubblici .....	11
30. Criteri per la compensazione delle aree per servizi.....	12
<b>PIANO DELLE REGOLE</b> .....	<b>13</b>
31. Elementi costitutivi del Piano delle Regole.....	13
32. Articolazione del territorio comunale.....	13
33. Definizioni .....	14
34. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini.....	15
35. Destinazioni d'uso .....	15
36. Cambio di destinazione d'uso.....	18
37. Esame paesaggistico dei progetti.....	18
38. Carta del consumo del suolo .....	18
39. Tessuto Urbano Consolidato .....	19
40. Aree di interesse archeologico .....	19
41. Rispetto delle linee elettriche.....	19
42. Edifici isolati di interesse storico e architettonico .....	19
43. Gradi d'intervento per gli edifici nei centri storici e gli edifici isolati di valore storico e architettonico.....	20
44. Ambiti di esclusione del recupero dei sottotetti .....	22
45. Utilizzo dei diritti edificatori .....	22
46. Piani attuativi .....	22
47. Permesso di costruire convenzionato.....	23
48. Zona R1: centri storici.....	23
49. Zone R2, R3: residenziali esistenti .....	24
50. Zona R4: residenziale da consolidare .....	25
51. Zona VP: Verde Privato.....	25
52. Zona P1: produttiva e commerciale esistente.....	25
53. Zona P2: produttiva consolidata .....	26
54. Ambiti di rigenerazione .....	26
55. Piani attuativi vigenti.....	29

56. Programma Integrato di Intervento DO.M.ADE.....	29
57. Interventi specifici .....	29
58. Esercizi commerciali di vicinato esistenti.....	30
59. Insediamenti produttivi esistenti all'esterno delle zone produttive .....	31
60. Edifici residenziali esistenti all'esterno delle zone residenziali .....	31
61. Il sistema ambientale .....	31
62. Provvedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale .....	31
63. Recinzioni nel sistema ambientale .....	32
64. Piano d'Indirizzo Forestale (PIF) .....	32
65. Percorsi veicolari nel sistema ambientale .....	32
66. Edifici esistenti nel sistema ambientale .....	32
67. Edificazione per la conduzione nel fondo nel sistema ambientale .....	34
68. Strutture accessorie nel sistema ambientale .....	36
69. Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.....	37
70. Linee di contenimento dei tessuti urbanizzati.....	37

## DOCUMENTO DI PIANO

### **1. Caratteri ed elaborati costitutivi del Documento di Piano**

Il Documento di Piano (DdP) definisce obiettivi, strategie e azioni delle politiche urbanistiche comunali.

Insieme al Piano delle Regole (PdR) e al Piano dei Servizi (PdS) costituisce articolazione del Piano di Governo del Territorio (PGT).

Il Documento di Piano individua gli Ambiti di Rigenerazione (ARU) disciplinati dal Piano delle Regole.

Sono elementi costitutivi del Documento di Piano le presenti norme tecniche e le tavole:

- *tav.1 Stato di attuazione del PGT vigente;*
- *tav.2.1/2.2/2.3 Carta dei vincoli;*
- *tav.3 Proposta di ripermimetrazione degli Ambiti Agricoli Strategici;*
- *tav.4.1/4.2 Tavola delle previsioni di piano.*

### **2. Perequazione e compensazione**

I proprietari interessati da piani attuativi, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, partecipano, in misura proporzionale alle proprietà possedute, alla capacità edificatoria riconosciuta dal PGT e agli oneri per la realizzazione della dotazione di servizi.

I proprietari delle aree dove il Piano dei Servizi prevede la destinazione a servizi pubblici, con esclusione di quelle comprese entro gli Ambiti di Trasformazione, possono richiedere al Comune, in alternativa all'esproprio e/o alla cessione onerosa, di trasferire su altre aree i diritti di edificatori nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.

All'atto del riconoscimento dei diritti edificatori da trasferire, l'area destinata a servizi pubblici che ha generato il diritto volumetrico dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune.

Le aree oggetto d'immissione dei diritti edificatori altrove maturati sono individuate e regolamentate dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole.

Per la gestione dei diritti edificatori, derivanti dalla cessione gratuita di aree con destinazione pubblica e dagli ambiti di rigenerazione, è istituito presso il Comune il Registro dei diritti edificatori, pubblico e consultabile, sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti maturati specificandone i mappali di provenienza e quelli di destinazione.

I diritti edificatori possono essere utilizzati negli Ambiti di Trasformazione e dove specificato dal Piano delle Regole, con un incremento massimo del 10% dei parametri relativi alla SL o alla SCOP, nel caso di destinazione d'uso produttiva.

I diritti edificatori presenti nel Registro dei diritti edificatori vigente al momento dell'adozione della Variante 2021 al PGT continuano ad essere validi e potranno essere utilizzati secondo le modalità previste dalla presente variante.

### **3. Tutela idrogeologica del territorio**

Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale sono soggetti alle norme contenute nell'allegato A2 "Prescrizioni geologiche per il Piano delle Regole" dello "Studio geologico aggiornamento - Piano di Governo del territorio - Variante I" redatto dallo studio Geoter.

Il Documento di Piano individua in conformità a detto studio geologico le aree non soggette a trasformazioni per ragioni idrogeologiche ed idrauliche.

### **4. Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile**

Le trasformazioni dell'uso del suolo comportanti variazioni di permeabilità superficiale devono rispettare i principi di invarianza idraulica e idrologica in conformità alle disposizioni dell'articolo 58 bis della L.R. 12/2005.

Gli interventi strutturali previsti dal Documento Semplificato del Rischio Idraulico Comunale sono di interesse pubblico e sono parte integrante del Piano dei Servizi.

### **5. Vincoli**

Per le aree interessate da vincoli derivanti dalla legislazione vigente si applicano le relative disposizioni di legge che prevalgono sulle norme del PGT.

I vincoli gravanti sul territorio comunale sono individuati in modo indicativo nelle Tavole 2.1, 2.2 e 2.3 del PGT fermo restando che l'esatta consistenza dei vincoli è quella risultante dagli atti che li hanno istituiti e/o dalla reale situazione dei luoghi.

### **6. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio**

Nell'ambito della procedura di VAS sono individuate le modalità di attuazione del monitoraggio. Si rimanda a tale documentazione per la ricorrenza del monitoraggio, degli indicatori di processo impiegati e delle modalità per la loro acquisizione.

### **7. Ambiti Agricoli Strategici**

Il Documento di Piano recepisce, con integrazioni, rettifiche e precisazioni puntuali, gli Ambiti Agricoli Strategici individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale nella Tavola 3 "Proposta di ripermimetrazione degli Ambiti Agricoli Strategici". Gli Ambiti Agricoli Strategici sono disciplinati dagli articoli 23 e 24 delle Regole di Piano (RP) del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente.

Le aree comprese negli Ambiti Agricoli Strategici sono classificate dal PGT nel sistema ambientale (zone A1 agricole e naturali A1 e A2 boscate).

## **8. Validità temporale del Documento di Piano**

Le previsioni del Documento di Piano relative agli Ambiti di Trasformazione hanno validità di cinque anni decorrenti dalla data di entrata in vigore della presente Variante 2021. Decorso tale termine per le aree comprese negli Ambiti di Trasformazione si applicano le disposizioni articolo 9 del D.P.R. n. 380/2001.

## **9. Ambiti di Rigenerazione**

Gli Ambiti di Rigenerazione sono individuati dal Piano delle Regole.

## **10. Ambiti di Trasformazione**

Il Documento di Piano individua un Ambito di Trasformazione AT1(ex-T4) definendone il perimetro, la Superficie Lorda (SL) o la Superficie Coperta (SCOP) incrementabili fino al 10% per l'acquisizione di diritti edificatori altrove maturati, i parametri edificatori, le destinazioni d'uso ammesse, le aree destinate a servizi pubblici e le eventuali prescrizioni specifiche.

L'Ambito di Trasformazione si attua tramite piano attuativo ai sensi dell'articolo 12 della L.R. 12/2005.

Nell'Ambito di Trasformazione è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie in esso previste, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, che per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e la corresponsione degli oneri e contributi: la capacità edificatoria si intende pertanto attribuita in modo omogeneo sull'intera superficie totale, incluse le aree destinate a servizi, comprese entro il perimetro dell'Ambito di Trasformazione.

L'Ambito di Trasformazione AT1 è soggetto alla monetizzazione dei servizi eco-ambientali previsti dall'articolo 21 del Piano dei Servizi.

ambito AT 1	ex-T4 Uccellandina Superficie Territoriale ST 10.340 mq
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Indice di edificabilità Territoriale (IT) 0,30 mq/mq Indice di Copertura (IC) 30% Altezza dell'edificio m 8,50 Indice di Permeabilità Fondiaria (IPF) 20%
aree per servizi	parcheggi da localizzare altri servizi da monetizzare
prescrizioni	dovrà essere garantito un adeguato inserimento ambientale e paesistico dell'intervento con una dotazione vegetazionale compatibile con il contesto naturalistico e paesaggistico
PTCP	SAT spazi aperti di transizione (articolo 7 delle NTA del PTCP)
Rete Ecologica Regionale	corridoio ecologico primario del Fiume Serio

## **PIANO DEI SERVIZI**

### **11. Elementi costitutivi e principi del Piano dei servizi**

Sono elementi costitutivi del Piano dei Servizi le presenti norme tecniche di attuazione e le tavole:

- *tav.14 Piano dei Servizi;*
- *tav.15 REC - Rete Ecologica Comunale.*

Per la realizzazione degli interventi pubblici previsti dal Piano dei Servizi non sono stabiliti i parametri edificatori se non quelli fissati dalle Leggi e dal Codice Civile.

Gli interventi di interesse pubblico promossi da soggetti diversi dal Comune saranno attuati tramite permesso di costruire convenzionato: la convenzione stabilirà le modalità di fruizione pubblica e i parametri edificatori.

All'interno del perimetro dei centri e nuclei storici o quando si tratti di edifici di interesse storico artistico prevalgono le modalità d'intervento previste dai gradi d'intervento attribuiti ai singoli edifici.

### **12. Zona S1: aree per l'istruzione pubblica**

Il Piano dei Servizi individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature per l'istruzione pubblica.

### **13. Zona S2: aree per servizi pubblici**

Il Piano dei Servizi individua le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature pubbliche di interesse comune (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, residenza pubblica e sociale).

### **14. Zona S3: aree per attrezzature religiose**

Il Piano dei Servizi individua, con le finalità stabilite dal comma 8 articolo 72 della Legge Regionale 12/2005, le aree, gli edifici di culto e servizi religiosi esistenti così come definiti dall'articolo 71, comma 1, della Legge Regionale 12/2005. Al di fuori di dette aree è esclusa la realizzazione di nuove attrezzature per l'esercizio del culto o della professione religiosa, sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

Il Piano dei Servizi non prevede nuove aree per attrezzature religiose.

#### **15. Zona S4: aree pubbliche per impianti sportivi**

Il Piano dei Servizi individua le aree esistenti e/o previste destinate a spazi pubblici e/o di uso pubblico per lo sport e per il gioco. In tali aree, oltre alla conferma dei fabbricati e manufatti esistenti, è ammessa la possibilità di realizzare impianti sportivi, manufatti, strutture, aree di parcheggio e costruzioni accessorie necessarie per la migliore fruizione pubblica degli spazi.

#### **16. Zona S5: aree pubbliche per parchi**

Il Piano dei Servizi individua le aree esistenti e/o previste destinate a parchi e giardini pubblici e/o di uso pubblico: in tali aree è ammessa la realizzazione di percorsi ciclopedonali, di infrastrutture leggere e di piccoli fabbricati di servizio, di parcheggi che permettano la fruizione pubblica dei siti.

La superficie coperta e/o pavimentata non potrà essere superiore al 10% della superficie dell'area.

#### **17. Zona S6: parcheggi pubblici e di interesse pubblico**

Il Piano dei Servizi individua le aree esistenti e/o previste destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

In tali aree oltre ai parcheggi di superficie è consentita la realizzazione di parcheggi multipiano che, qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse, potranno, previa convenzione, essere attuati da soggetti privati.

La realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico è comunque ammessa nelle zone S1, S2, S3, S4 e S5 nei limiti della superficie permeabile ammessa.

#### **18. Zona S7: cimiteri**

Le aree destinate a cimiteri sono contraddistinte da specifico colore: in tali aree e nelle relative aree di rispetto si applicano le disposizioni previste dalle norme vigenti ed in particolare dal DPR 10 settembre 1990 n.285 e dal Piano Regolatore Cimiteriale.

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni dell'articolo 338, ultimo comma, del Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265.

Le case del commiato possono essere collocate nella zona S3 "*aree per attrezzature religiose*", nelle zone residenziali e nelle zone produttive.

Nelle zone residenziali le case del commiato devono essere collocate in appositi edifici isolati unifamiliari o ad uso esclusivo, che garantiscano condizioni di decoro e riservatezza e che siano dotati di idonee aree di parcheggio. La realizzazione di case del commiato avverrà tramite Permesso di Costruire Convenzionato.

#### **19. Zona S8: attrezzature tecnologiche di interesse pubblico**

Il Piano dei Servizi individua le aree esistenti e/o previste destinate ad attrezzature tecnologiche pubbliche o private di interesse pubblico, (raccolta e trattamento delle acque reflue, approvvigionamento idrico, produzione e distribuzione dell'energia elettrica, distribuzione del gas metano, telecomunicazioni, illuminazione pubblica).



Tali attrezzature, qualora si ravvisi l'interesse pubblico, sono comunque realizzabili anche in altre zone fermo restando che all'interno dei centri e nuclei storici e del sistema ambientale la loro realizzazione dovrà essere limitata all'indispensabile attuando tutti i provvedimenti necessari ad un corretto inserimento nel contesto.

## **20. Servizi abitativi**

Il PGT promuove gli interventi che incrementano l'offerta di servizi abitativi, ai sensi della L.R. 16/2016, che svolgono la funzione di ridurre il fabbisogno abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati favorendo l'integrazione e la coesione sociale.

I servizi abitativi comprendono:

- i Servizi Abitativi Pubblici;
- i Servizi Abitativi Sociali;
- l'edilizia residenziale temporanea;
- l'edilizia per il disagio abitativo e la residenzialità leggera a sostegno delle emergenze e le categorie fragili.

Gli interventi per servizi abitativi:

- sono realizzabili in tutte le zone residenziali inclusi gli Ambiti di Trasformazione, gli Interventi Specifici e gli Ambiti di Rigenerazione;
- sono attuabili tramite permesso di costruire convenzionato;
- sono esentati dal contributo sul costo di costruzione e dagli oneri di urbanizzazione;
- usufruiscono di un incentivo fino al 20% rispetto alla SL prevista dal PGT: nei centri storici tale incentivo non è direttamente utilizzabile e deve essere trasferito su altre aree edificabili.

I servizi abitativi come sopra definiti sono riconosciuti come alloggio sociale ai sensi del D.M. 21 aprile 2008.

## **21. Servizi eco-ambientali**

I servizi eco-ambientali sono le azioni che contribuiscono al miglioramento dell'ambiente nelle sue componenti (aria, acqua, suolo, clima, rumore, vegetazione, fauna, energia, ecc.).

Il Piano individua gli interventi che consumano suolo e/o che, per le loro caratteristiche e dimensioni, incidono sull'ambiente e richiedono interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale.

Gli interventi che determinano consumo di suolo libero, oltre a realizzare gli eventuali interventi di mitigazione previsti dal PGT, devono monetizzare le opere di compensazione ambientale da realizzare nel territorio comunale (formazione e/o potenziamento di aree verdi, corridoi ecologici, mobilità ciclo pedonale, ecc.).

L'ammontare della monetizzazione è determinato con la maggiorazione percentuale degli oneri di costruzione (oneri di urbanizzazione più contributo sul costo di costruzione) stabilita dal provvedimento comunale che fissa l'ammontare degli oneri di urbanizzazione.

## **22. Aree per progetti di riqualificazione previsti dalle Rete Ecologica.**

Il Piano dei Servizi individua, lungo il corso del fiume Serio e del torrente Vertova, le aree dove attuare i progetti di riqualificazione previsti dalle Rete Ecologica.

Tali aree sono soggette alla tutela del suolo e della vegetazione, sono inedificabili e sono destinate esclusivamente allo sviluppo delle potenzialità eco-sistemiche. In tali aree sono ammesse le opere di regimazione idraulica, da realizzare nel rispetto della prioritaria funzione di corridoio ecologico fluviale, e sono vietati tutti gli interventi che riducono la funzione eco sistemica del suolo.

Ogni intervento sulla Rete Ecologica Comunale di cui ai commi precedenti del presente articolo dovrà avvenire previo studio da parte di un professionista competente in materia, in modo da garantirne l'efficacia dal punto di vista ecologico.

## **23. Interventi strutturali previsti dal Documento Semplificato del Rischio Idraulico Comunale**

Gli interventi strutturali previsti dal punto 3.7.1. del Documento Semplificato del Rischio Idraulico Comunale e indicati nelle tavole 2 e 3 di detto Documento Semplificato sono di interesse pubblico e sono parte integrante del Piano dei Servizi.

In particolare:

- Interventi A1 e A2: in località Magnot, in corrispondenza degli ambiti in cui sono state segnalate criticità dovute all'ingresso in fognatura di acque parassite, afferenti da Reticolo Idrico Minore, è possibile la realizzazione di nuove vasche di laminazione che intercettino le acque parassite decadenti a monte degli impluvi che gravano su via XI Febbraio.
- Interventi B1, B2, B3, B4: allo scopo di mitigare le criticità rilevate presso le aree della località Plodera, di via V Martiri, di via Brini e del Vicolo Vallorcio, si propone il potenziamento locale della rete conseguito separando acque nere da acque bianche. La misura potrebbe essere implementata anche adottando nuove tubazioni sulla rete, con sezione maggiorata rispetto all'esistente.
- Intervento C: lungo via V Martiri, all'altezza del civico 45, potrebbe essere opportuno realizzare un intervento di collettamento delle acque parassite che attualmente vengono intercettate dalla rete verso il reticolo intubato del rio Gromeldù.
- Intervento D: ampliamento delle camerette telefoniche lungo via IV Novembre e/o miglioramento del sistema di dispersione delle acque in sottosuolo in modo da evitare problematici innalzamenti di livello nelle camerette stesse.
- Intervento E: realizzazione di un muretto lungo via IV Novembre a monte del ponte S. Carlo in sostituzione dell'attuale ringhiera in modo da impedire la fuoriuscita del torrente dall'alveo e salvaguardare in tal modo via IV Novembre e tutta l'area sottesa di via Mistri. Si tratta di un intervento di costo limitato che permetterebbe di rivalutare la pericolosità dell'area.
- Intervento F: ampliamento della sezione del ponte di via don B. Ferrari e/o bypass del terrapieno della ex ferrovia. Si tratta di interventi che non eliminano la pericolosità di esondazione, ma che possono ridurre l'altezza del tirante idrico nelle zone esondate.
- Intervento G: realizzazione di una vasca di sedimentazione a monte dell'attraversamento val Masna di via Netura ed eventuale rifacimento del tombotto. Si tratta di interventi che, in questo caso, possono eliminare

completamente la possibilità di esondazione del torrente con una rivalutazione della pericolosità dell'area.

#### **24. Aree per la mobilità**

Le aree per la mobilità veicolare e pedonale comprendono:

- le strade pubbliche e/o di uso pubblico inclusi cigli, scarpate, fossi di guardia e cunette, ecc.;
- i percorsi ciclabili e/o pedonali, i marciapiedi, le mulattiere, i sentieri;
- i parcheggi;
- le aiuole e le fasce alberate;
- i piazzali, gli slarghi, ecc.;
- i distributori di carburante.

Tali aree sono destinate all'uso pubblico e sono inedificabili.

I tracciati delle nuove strade e gli allargamenti delle strade esistenti sono indicati dal Piano dei Servizi.

I tracciati delle strade e dei percorsi previsti dal piano potranno subire modeste variazioni in sede di progettazione senza che ciò costituisca variante al piano.

#### **25. Tramvia**

Il piano individua il tracciato della Tramvia della Valle Seriana prevista dal PTCP e la relativa fascia di rispetto, di m 10 per ciascun lato misurati dall'asse, che è inedificabile anche nel sottosuolo.

#### **26. Percorsi pedonali e percorsi ciclabili, sentieri e mulattiere**

Il Piano dei Servizi individua i percorsi pedonali e/o ciclabili su tracciati esistenti e/o di nuova formazione: tali percorsi sono pubblici e/o assoggettati all'uso pubblico e destinati ai pedoni ed ai ciclisti con ammessa circolazione di mezzi a motore per le attività agricole e per l'accesso ai fabbricati esistenti.

Il tracciato dei percorsi di nuova formazione indicato nel PGT, fermi restando i punti di recapito, potrà subire in sede di progettazione modeste modifiche al tracciato.

#### **27. Parcheggi**

Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere dotati di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 mq ogni 3 mq di SL (Superficie Lorda).

Gli spazi di parcheggio comprendono i parcheggi scoperti all'interno e/o all'esterno della recinzione, le autorimesse ed i relativi spazi di manovra.

Le autorimesse sotterranee, realizzate ai sensi dell'articolo 9 della legge 122/1989, dovranno essere comprese entro il profilo preesistente del terreno e potranno essere ricavate in corrispondenza delle aree scoperte di pertinenza a condizione che vengano rispettate le superficie drenanti e verificate le condizioni di invarianza idraulica ai sensi del Regolamento Regionale n. 7/2017.

I parcheggi pubblici e privati dovranno avere forma regolare ed ordinata con spazi di sosta idonea per le autovetture. I parcheggi pubblici e/o pertinenziali dovranno essere avere pavimentazione impermeabile.

## **28. Varianti al Piano dei Servizi**

Nell'ambito delle specifiche zone S non costituisce variante al Piano dei Servizi la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale diverse da quelle previste dal Piano stesso: in questi casi la loro realizzazione è autorizzata con deliberazione del Consiglio Comunale.

## **29. Dotazione di servizi e parcheggi pubblici**

La dotazione minima di aree per servizi pubblici da prevedere nei Piani Attuativi e nei casi previsti dal PGT è indicata nella tabella che segue:

<i>destinazione d'uso</i>	<i>dotazione complessiva di aree per servizi (compresi parcheggi pubblici o di uso pubblico)</i>	<i>di cui dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico</i>
residenza	30 mq ogni 50 mq di SL	9 mq ogni 50 mq di SL
commercio fino a 500 mq di superficie di vendita, terziario, turistico, pubblici esercizi	100% della SL	40% della SL
commercio oltre 500 mq di superficie di vendita	150% della SL	60% della SL
produttivo	20% della superficie fondiaria SF	10% della superficie fondiaria SF
logistica	50% della superficie fondiaria SF	10% della superficie fondiaria SF

Il PGT stabilisce i casi in cui la dotazione dei servizi è dovuta, individua le aree per servizi da cedere e/o asservire all'uso pubblico (in forma localizzata o non localizzata), e quelle da monetizzare.

Nei casi in cui il Piano dei Servizi individui, in forma localizzata o non localizzata, aree per servizi queste dovranno essere obbligatoriamente cedute e/o asservite all'uso pubblico.

Le aree per servizi dovute ma non individuate dal Piano dei Servizi, dovranno essere monetizzate.

È comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale, qualora ne ravvisi l'interesse pubblico, prevederne comunque la monetizzazione e/o cessione e/o l'asservimento ad uso pubblico in quote diverse da quelle specificate dal PGT.

Per le aree non comprese nei piani attuativi, gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione relativi alle destinazioni d'uso terziario, commerciale, turistico, produttivo devono prevedere la cessione e/o la monetizzazione della dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Per tutti gli interventi di cambio di destinazione d'uso la dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico, da cedere e/o monetizzare, è calcolata sulla differenza fra la dotazione per la destinazione in atto e quella prevista.

In caso di cambio di destinazione d'uso relativo a edifici esistenti alla data di adozione del PGT (20 ottobre 2010) la dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico è dovuta solo per la quota della superficie oggetto di cambio di destinazione d'uso che eccede la soglia di 150 mq di SL.

### **30. Criteri per la compensazione delle aree per servizi**

Le aree classificate per servizi, con esclusione di quelle comprese negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano e quelle comprese negli Interventi Specifici individuati dal Piano delle Regole, hanno un diritto edificatorio pari a 0,10 mq di SL o di SCOP per ogni mq di area.

Tali diritti possono, con le modalità specificate dall'articolo 2 delle NTA del Documento di Piano, essere trasferiti nelle zone edificabili individuate dal PGT.

Le aree di proprietà comunale o pubblica non hanno diritti edificatori da trasferire.

## PIANO DELLE REGOLE

### **31. Elementi costitutivi del Piano delle Regole**

Sono elementi costitutivi del Piano delle Regole oltre alle presenti norme le tavole:

- *tav.5 Carta della sensibilità paesistica;*
- *tav.6 Carta della potenzialità archeologica;*
- *tav.7 Tessuto Urbano Consolidato;*
- *tav.8 Piano delle Regole scala 2.000;*
- *tav.9.1 Piano delle Regole scala 5.000 - Foglio 1;*
- *tav.9.2 Piano delle Regole scala 5.000 - Foglio 2;*
- *tav.10 Centri storici;*
- *tav.11 Elementi dello stato di fatto e di diritto dei suoli;*
- *tav.12 Verifica del bilancio ecologico;*
- *tav.13 Elementi della qualità dei suoli liberi.*

In caso di contrasto fra le tavole di diversa scala prevale la tavola di maggior dettaglio.

### **32. Articolazione del territorio comunale**

Il territorio comunale è articolato nei seguenti sistemi:

- sistema insediativo
- sistema ambientale
- servizi ed infrastrutture

Il sistema insediativo si articola nelle seguenti zone:

- Zona R1: centri storici
- Zona R2: residenziale esistente
- Zona R3: residenziale esistente di versante
- Zona R4: residenziale da consolidare
- Zona VP: verde privato
- Zona P1: produttiva e commerciale esistente
- Zona P2: produttiva consolidata
- ARU: Ambiti di Rigenerazione
- Piani Attuativi vigenti
- IS: Interventi Specifici

Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

- zona A1: aree agricole e naturali
- zona A2: aree boscate

Per i servizi e le infrastrutture si rinvia al Piano dei servizi.

Per la definizione delle destinazioni d'uso ammesse in ciascun ambito ed in ciascuna zona si richiama l'articolo 35 delle presenti NTA.

### **33. Definizioni**

Nel PGT si applicano le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) di cui al D.g.r. 24 ottobre 2018 n. XI/695 allegate (Allegato A): tali definizioni, in caso di integrazioni e/o modifiche regionali, saranno automaticamente aggiornate.

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

#### 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.

Nel caso di copertura a due falde i timpani posti sui lati più corti possono raggiungere l'altezza del colmo senza che si determini un aumento dell'altezza del fronte.

Per gli edifici con copertura piana:

- gli accessi alla copertura, i locali e i volumi tecnici dovranno essere compresi entro il suddetto solido;
- i parapetti, anche pieni, con altezza fino a m 1,10 (misurati dall'estradosso del solaio di copertura) sono esclusi dal calcolo dell'altezza massima.

Le altezze massime sono derogabili per gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche e, nelle zone produttive, per impianti ed apparecchiature tecnologiche.

#### Altezze su terreni in pendenza

In caso di terreno in pendenza le altezze sono riferite alla media delle altezze (area della facciata diviso per lo sviluppo orizzontale esterno dei muri perimetrali). In ogni caso l'altezza non potrà in ogni punto del fronte essere maggiore del 30% dell'altezza massima prevista per la zona.

In considerazione della particolare morfologia dei terreni, il piano di riferimento è il terreno sistemato ove questo non sporga dal profilo del terreno naturale, altrimenti è riferito al terreno naturale

#### Lotto libero

Si considerano liberi i lotti totalmente inedificati di proprietà del richiedente il titolo abilitativo che non risultino catastalmente stralciati dopo la data di adozione del Piano di Governo del Territorio (20 ottobre 2010) dalla sua stessa proprietà, se già edificata, o da aree contigue edificate.

#### Data di adozione del PGT

La data di adozione del PGT a cui si riferiscono le presenti norme è quella del primo PGT (20 ottobre 2010).

### **34. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini**

La distanza minima fra i fabbricati fuori terra, quando anche una sola delle pareti sia finestrata, è pari all'altezza della facciata del fabbricato più alto con un minimo di m 10.

La distanza minima dei fabbricati dalle strade è di 5 m salvo maggiori distanze previste dal Codice della strada o prescritte dal piano.

La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e dalle zone destinate a servizi pubblici è pari alla metà dell'altezza massima con un minimo di 5 m.

Per i fabbricati completamente interrati (riferiti alle quote del terreno esistente) la distanza minima dalle strade e dagli spazi pubblici è di m 2.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

È ammessa la deroga alla distanza minima dai confini di proprietà, fermo il rispetto della distanza minima fra edifici, o l'edificazione a confine purché i proprietari confinanti convengano la costituzione di servitù mediante atto notarile registrato e trascritto.

In caso di sopralzo le distanze suddette non si applicano purché sia rispettata la distanza di m 10 tra pareti finestrate.

### **35. Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso principali contemplate dal PGT sono le seguenti:

- residenziale
- turistica
- produttiva
- terziaria
- commerciale
- agricola

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

Le attività di seguito elencate sono ammesse purché non risultino incompatibili o di incomodo alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumori, vibrazioni, emissioni, orari di attività e non determinino incrementi non sostenibili 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, incremento di traffico e spazi di sosta, ecc.).

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
- le attività turistiche;
- le attività principali previste per la destinazione d'uso terziaria fatto salvo il limite dimensionale di 200 mq di SL per magazzini e i depositi.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- le attività produttive;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago;
- le attività agricole.



La destinazione d'uso turistica comprende le strutture ricettive alberghiere e non alberghiere.

Le strutture ricettive alberghiere comprendono alberghi o hotel, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, condhotel.

Le strutture ricettive non alberghiere comprendono case per ferie, ostelli per la gioventù, foresterie, locande; case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast.

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- la residenza esclusivamente per i titolari e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività terziarie;
- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.).

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza;
- le attività produttive;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago.

La destinazione d'uso produttiva comprende le attività artigianali, industriali e di deposito.

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta;
- la residenza esclusivamente per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione ed a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale;
- il commercio all'ingrosso;
- gli edifici, gli spazi e le attrezzature per la logistica;
- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i pubblici esercizi (bar, ristoranti, somministrazione di alimenti e bevande, ecc.);
- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- i locali pubblici per giochi, spettacoli e svago.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività turistiche;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- le attività agricole.

La destinazione d'uso terziaria comprende gli uffici, gli studi professionali, le attività direzionali, i centri di servizi, le attività bancarie, finanziarie, assicurative, le sedi di associazioni e organizzazioni, i centri per il tempo libero, il benessere e lo sport, i pubblici esercizi (bar, ristoranti, somministrazione di alimenti e bevande, ecc.).

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore 150 mq;
- i magazzini ed i depositi;

- 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.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività turistiche;
- le attività produttive;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago;
- le attività agricole.

La destinazione d'uso commerciale comprende le attività destinate al commercio ed alla vendita con superficie di vendita superiore a 150 mq.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- le attività commerciali all'ingrosso;
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività turistiche;
- le attività produttive;
- le attività agricole.

La destinazione agricola comprende le funzioni legate conduzione del fondo, all'allevamento ed alla silvicoltura e le attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo, le serre, gli annessi necessari alla attività agricola (depositi attrezzi e macchine, silos e serbatoi, locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti del fondo, stalle, ecc.), le abitazioni per i conduttori del fondo.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività agrituristiche;
- le attività agricole legate alla promozione dei servizi alla persona ed alla didattica;
- i servizi tecnologici.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza;
- le attività turistiche;
- le attività produttive;
- le attività terziarie;
- le attività commerciali.

I servizi pubblici e/o di interesse pubblico sono individuati dal Piano dei Servizi e comprendono i servizi istituzionali, i servizi per la cultura, lo sport ed il tempo libero, i servizi sociali e sanitari, i servizi per l'istruzione, i servizi religiosi, i servizi tecnologici, i servizi cimiteriali.

### **36. Cambio di destinazione d'uso**

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

Per i fabbricati di epoca remota, in mancanza di titoli abilitativi, si fa riferimento alla classificazione catastale antecedente al 1967.

Il cambio di destinazione d'uso, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, è subordinato al reperimento e/o alla monetizzazione della dotazione di parcheggi pubblici in rapporto alla destinazione d'uso prevista nella misura indicata dal Piano dei Servizi.

### **37. Esame paesaggistico dei progetti**

I progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto secondo le modalità previste dalla Parte IV della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale.

La sensibilità dei luoghi è definita dalla Variante 2021 nella tav.5 "*Carta della sensibilità paesistica*".

L'esame paesistico suddetto non è richiesto per gli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica elencati nell'Allegato A di cui all'articolo 2 del Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017 n. 31.

Nelle aree oggetto delle "*Guide agli interventi nel nucleo antico e sugli edifici ed elementi di valore storico, artistico ed ambientale*" del vigente PGT (allegati Qr2a e Qr2b), che costituiscono disciplina paesaggistica di estremo dettaglio, il giudizio paesistico si intende positivamente esperito qualora il progetto si attenga a tali prescrizioni di dettaglio. Le attuali "*Guide agli interventi nel nucleo antico e sugli edifici ed elementi di valore storico, artistico ed ambientale*" del vigente PGT (allegati Qr2a e Qr2b) rimangono efficaci fino all'entrata in vigore del nuovo Regolamento Edilizio e delle relative Guide. La Commissione del paesaggio si esprime per i progetti che ricadono nelle aree assoggettate a tutela paesaggistica ai sensi del D.lgs. 42/2004 e nei casi previsti dalle norme statali o regionali nonché, per casi particolari, secondo discrezionalità del Responsabile Unico del Procedimento.

### **38. Carta del consumo del suolo**

Il PGT ha la finalità di tutelare il suolo agricolo e naturale nelle sue funzioni produttive primarie, ambientale (regolazione idrica, conservazione della biodiversità, regolazione dei cicli degli elementi fondamentali per la vita, di regolazione climatica, di riserva strategica per il futuro per assicurare la produzione alimentare) e paesaggistica.

La *Carta del consumo del suolo* (costituita dalle tav.11, 12 e 13 e dall'allegato B), redatta in conformità dei Criteri definiti dall'Integrazione al Piano Territoriale Regionale, è lo strumento di riferimento per la verifica del consumo del suolo, rappresenta stato di fatto e di diritto dei suoli individuando le superfici urbanizzate, le superfici urbanizzabili, le superfici agricole e naturali, indica le aree da rigenerare e definisce la qualità dei suoli liberi.

In caso di nuova edificazione sulle aree libere individuate dalla Carta del Consumo del suolo si applica la monetizzazione delle compensazioni e mitigazioni previste dall'articolo 21 del Piano dei Servizi.

### **39. Tessuto Urbano Consolidato**

Il PGT definisce il perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) che comprende le parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento. Il TUC è individuato nella tavola 7 "*Tessuto Urbano Consolidato*".

### **40. Aree di interesse archeologico**

Il piano individua nella tavola 6 "*Carta della potenzialità archeologica*" le aree di interesse archeologico di tipo areale o puntuale: in tali aree ogni intervento di trasformazione del suolo, con particolare riferimento agli scavi è subordinato al parere da parte della Soprintendenza Archeologica.

### **41. Rispetto delle linee elettriche**

Il Piano riporta indicativamente le fasce di protezione delle linee elettriche: l'esatta delimitazione di dette fasce e le conseguenti limitazioni all'utilizzo delle aree in esse ricadenti sono da verificare con l'Ente gestore della linea.

### **42. Edifici isolati di interesse storico e architettonico**

All'esterno dei centri storici il Piano individua gli edifici di interesse storico e architettonico attribuendogli i seguenti gradi di tutela:

- edifici di Grado I e di Grado II per i quali si applicano le modalità d'intervento previste dall'articolo 43 delle presenti norme;
- edifici con giacitura storica.

Per gli edifici con giacitura storica che conservano le caratteristiche dell'architettura rurale tradizionale e/o l'interesse storico e architettonico, sono prescritti:

- il mantenimento delle murature perimetrali (anche con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture e con sostituzione dei tratti di muratura degradati o privi di interesse storico architettonico),
- l'utilizzo di tecniche e materiale compatibili con l'edilizia storica,
- la conservazione degli eventuali elementi di interesse storico architettonico.

È ammesso il rifacimento delle coperture, anche con forme diverse, fermo restando la quota d'imposta esistente e la pendenza delle falde non superiore al 35% con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura.

Qualora invece gli edifici con giacitura storica risultino sostanzialmente trasformati o ricostruiti e siano considerati privi di interesse storico e architettonico è ammessa anche la loro demolizione e la ricostruzione sulla medesima giacitura e altezze con la facoltà di variazioni della giacitura per un migliore inserimento paesaggistico.

Per gli edifici con giacitura storica è ammesso l'ampliamento sulla base dei parametri edificatori di zona.

La destinazione d'uso è quella risultante dalla zona in cui gli edifici ricadono: il grado d'intervento attribuito prevale sulle modalità d'intervento e sui parametri edificatori previsti nelle zone in cui gli edifici ricadono.

### **43. Gradi d'intervento per gli edifici nei centri storici e gli edifici isolati di valore storico e architettonico**

Il piano tutela gli edifici nei centri storici e gli edifici di valore storico e architettonico all'esterno dei centri storici attraverso l'apposizione, a ogni singolo edificio, di un grado d'intervento.

I gradi d'intervento sono i seguenti:

#### Grado I

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

Sono ammessi i seguenti interventi:

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

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

#### Grado II

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

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro delle facciate con divieto di formazione di nuove aperture e/o di modifica delle esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti

degradate e non recuperabili; sono ammessi il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata ed il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate; è prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili. E' vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, e la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti. E' ammessa, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, la formazione di nuove singole aperture.

- il restauro delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;
- gli interventi di ristrutturazione interna nel rispetto delle tipologie strutturali e distributive esistenti e della coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo con la conservazione delle murature portanti, delle volte e degli spazi interni particolarmente significativi;

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

### Grado III

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

Sono ammessi i seguenti interventi:

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

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

#### Grado IV

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

Sono ammessi tutti gli interventi inclusa la demolizione e la ricostruzione entro i limiti di giacitura, altezza, volumetria e sagoma esistenti.

È ammesso il rifacimento delle coperture anche con forme diverse fermo restando la quota d'imposta esistente e la pendenza delle falde non superiore al 35% con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari e/o di abbaini sporgenti dalla falda e di terrazzi in falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa.

#### Grado V

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

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

#### **44. Ambiti di esclusione del recupero dei sottotetti**

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005, è escluso per le seguenti aree:

- Ambiti di trasformazione;
- Interventi con prescrizioni specifiche;
- Piani Attuativi.

Nei centri storici (zona R1) e per gli edifici di valore storico e architettonico esterni ai centri storici il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti può avvenire solo senza modificare le altezze esistenti.

#### **45. Utilizzo dei diritti edificatori**

I diritti edificatori altrove maturati possono essere utilizzati, con un incremento massimo del 10% dei parametri relativi alla SL o alla SCOP, nelle seguenti zone:

- le zone residenziali R2 e R3;
- le zone produttive P1;
- gli edifici esistenti nel sistema ambientale di Categoria B e C di cui all'articolo 66 delle presenti norme.

#### **46. Piani attuativi**

Dove specificato dal PGT l'attuazione degli interventi avviene attraverso piani attuativi ai sensi dell'articolo 12 della L.R. 12/2005.

Nei piani attuativi è obbligatoria, fra gli aventi titolo, la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie comprese entro il perimetro del piano attuativo, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, sia per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e la corresponsione degli oneri: la superficie lorda e/o la superficie coperta

edificabili si intendono pertanto attribuite in modo omogeneo sull'intera superficie totale compresa entro il perimetro del piano attuativo.

La convenzione, che dovrà prevedere quanto stabilito dall'articolo 46 della L.R. 12/2005, dovrà essere stipulata, quando non diversamente specificato in sede di approvazione del Piano attuativo stesso, entro 12 mesi dall'esecutività della deliberazione di approvazione del piano attuativo.

Le aree per servizi localizzati, ferma restando la superficie minima indicata ed il rispetto dei principi insediativi, potranno, in sede di piano attuativo, subire variazioni di collocazione.

Le aree per servizi, da determinarsi nella misura prevista dal Piano dei servizi e delle quali non sia prevista dal PGT la collocazione, in forma localizzata o non localizzata, saranno monetizzate.

#### **47. Permesso di costruire convenzionato**

Il Permesso di Costruire Convenzionato è un titolo edilizio per il quale è preventivamente richiesta la sottoscrizione di una convenzione nella quale sono specificati obblighi per il soddisfacimento di interessi pubblici quali:

- la cessione di aree per opere di urbanizzazioni e servizi;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione;
- la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

#### **48. Zona R1: centri storici**

Il piano individua il perimetro dei centri storici di Vertova e Semonte.

La destinazione d'uso è residenziale.

Tutti gli interventi si attuano con titolo abilitativo diretto.

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

I gradi d'intervento e le eventuali prescrizioni relative alle facciate, alle aree libere e ai manufatti isolati sono riportati nella tavola 10 "*Centri storici*".

L'altezza massima degli edifici ed il volume massimo ammesso nelle zone R1 sono quelle esistenti salvo specifica previsione del PGT.

I diritti edificatori, espressi in Superficie Lorda, degli edifici di cui il PGT preveda la demolizione (Grado V) sono, all'atto della demolizione, trascritti nel Registro dei diritti edificatori e possono essere utilizzati nelle zone e nei modi ammessi dal PGT.

#### **Elementi isolati da tutelare**

Gli elementi isolati (recinzioni, muri di sostegno, percorsi, manufatti rurali, edicole votive, ponti, ecc.) di interesse di valore storico, artistico, documentario, anche se non espressamente vincolati dal piano, sono vincolati alla conservazione con ammesso il solo ripristino delle parti degradate o perdute con l'impiego di materiali e tecniche analoghi.

#### **Spazi inedificati**

Gli spazi inedificati pavimentati e non pavimentati (cortili, giardini, orti, vigneti, aree agricole, ecc.) dovranno essere mantenuti liberi da manufatti e costruzioni fuori terra, anche provvisorie, di qualunque genere.

In dette aree sono vietate tettoie, autorimesse e costruzioni in genere.



#### Elementi storici, artistici, documentari da salvaguardare

Gli elementi di interesse storico, artistico, documentario, indipendentemente dalle modalità d'intervento previste dal PGT per gli edifici e per le aree libere, sono vincolati alla conservazione in loco e al ripristino.

In particolare sono soggetti a vincolo di conservazione, anche se non espressamente vincolati dal piano, i seguenti elementi:

- le volte, gli archi, i solai in legno di pregevole fattura;
- i manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, scale ecc.);
- gli affreschi e le decorazioni pittoriche in genere sia all'interno che all'esterno degli edifici;
- le lapidi e le iscrizioni;
- i manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, ecc.;
- le murature in pietra di pregevole fattura;
- le pavimentazioni esterne in ciottoli o in lastre di pietra;
- ogni altro manufatto o elemento che possa avere interesse storico, artistico, documentario.

#### **49. Zone R2, R3: residenziali esistenti**

Il piano classifica le aree già edificate di recente formazione con destinazione residenziale nelle seguenti zone:

- R2: residenziale esistenti
- R3: residenziale esistenti di versante.

In tali aree tutti i volumi esistenti, compresi i fabbricati accessori, legittimamente assentiti sono confermati e possono assumere la destinazione residenziale.

Per gli edifici esistenti sono consentiti, nei limiti dei parametri edificatori di zona, tutti gli interventi inclusi l'ampliamento, il sopralzo, l'accorpamento di fabbricati anche accessori, la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime.

In alternativa all'applicazione dei parametri di zona è ammessa, anche per i fabbricati accessori, la conferma della STOT, della SCOP e dell'altezza esistenti alla data di adozione del PGT (20 ottobre 2010) anche se superiori ai parametri edificatori di zona.

In caso di ricostruzione e/o ampliamenti la superficie permeabile, se già inferiore al minimo, non potrà essere ulteriormente ridotta.

Nella zona R2 e R3 le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT (20 ottobre 2010) sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona fermo restando che l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non potrà eccedere di m 0,50 rispetto all'altezza esistente.

Sui lotti liberi è ammessa la nuova costruzione applicando i seguenti parametri edificatori:

Parametri edificatori zona R2: residenziale esistente

IF	SL 0,40 mq/mq
Indice di Copertura (IC)	40 %
Altezza dell'edificio	m 12
Indice di permeabilità fondiaria (IPF)	25 %

Parametri edificatori zona R3: residenziale esistente di versante

Indice di edificabilità fondiaria (IF)	SL 0,30 mq/mq
Indice di Copertura (IC)	30 %
Altezza dell'edificio	m 8,50
Indice di permeabilità fondiaria (IPF)	35 %

L'indice di edificabilità fondiaria è incrementabile:

- fino al 10% con l'utilizzo di diritti edificatori trasferiti da altre zone;
- fino al 20% (riferito alla sola parte destinata a servizi abitativi) in caso di presenza di servizi abitativi di cui all'articolo 20 del Piano dei Servizi.

I due incrementi sono fra loro cumulabili.

**50. Zona R4: residenziale da consolidare**

Il PGT identifica le aree residenziali di recente formazione collocate in contesti con criticità ambientali, paesaggistiche, idrogeologiche assoggettandole al contenimento dello stato di fatto.

Salvo le limitazioni di natura idrogeologica agli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui all'articolo 66 relative agli “*Edifici esistenti nel sistema ambientale*”.

La superficie impermeabile (coperta più pavimentata) non può essere incrementata rispetto a quella esistente alla data di adozione del PGT (20 ottobre 2010).

**51. Zona VP: Verde Privato**

All'interno del Tessuto Urbano Consolidato il PGT individua i parchi e i giardini anche con presenza di fabbricati, gli orti, le aree verdi residuali con funzione di separazione tra le zone e/o di salvaguardia di corridoi naturali e/o di tutela idrogeologica e/o paesaggistica.

Dette aree sono inedificabili, anche nel sottosuolo, con divieto di alterazione e di impermeabilizzazione del suolo, di realizzazione di pavimentazioni, di parcheggi, di depositi di materiali.

Per gli edifici esistenti ricadenti in dette aree si applicano le disposizioni di cui all'articolo 66 relative agli “*Edifici esistenti nel sistema ambientale*”.

**52. Zona P1: produttiva e commerciale esistente**

Il piano individua le zone produttive e commerciali esistenti e di completamento: in tali zone le destinazioni d'uso ammesse produttiva e commerciale.

Per i fabbricati esistenti è consentita la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo, la loro sostituzione totale e/o parziale e l'utilizzo dei lotti liberi nel rispetto degli indici di edificabilità di seguito specificati.

#### Parametri edificatori zona P1

Indice di Copertura (IC)	60 %
Altezza dell'edificio	m 12
Indice di permeabilità fondiaria (IPF)	15 %

In caso di demolizione e ricostruzione, anche con variazione della giacitura, è confermata la SCOP esistente anche se superiore ai parametri edificatori di zona. L'indice di edificabilità fondiaria espresso in SCOP è incrementabile fino al 10% con l'utilizzo di diritti edificatori.

In caso di demolizione e ricostruzione e/o ampliamenti la superficie permeabile, se già inferiore al minimo, non potrà essere ulteriormente ridotta.

Gli interventi con destinazione commerciale superiore a mq 500 di Superficie di vendita sono attuati con Permesso di Costruire Convenzionato che preveda, a totale carico del richiedente, la cessione delle aree e/o la monetizzazione della dotazione di parcheggi pubblici e la realizzazione (anche all'esterno dell'area d'intervento) delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (viabilità, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, reti e impianti per le acque reflue, allacciamenti ai pubblici servizi, ecc.).

La quota di abitazioni per i titolari e gli addetti alla custodia non potrà essere superiore al 15% della SL totale realizzata con un massimo di mq 150 salvo maggiori quote residenziali esistenti alla data di adozione del PGT (20 ottobre 2010) che si intendono confermate.

Per motivate esigenze produttive i fabbricati di non più di un piano fuori terra e gli impianti tecnologici potranno, valutata la compatibilità paesaggistica, derogare all'altezza massima prevista.

#### **53. Zona P2: produttiva consolidata**

Il PGT identifica le aree produttive collocate in contesti con criticità ambientali, paesaggistiche, idrogeologiche e le assoggetta al contenimento dello stato di fatto.

Per i fabbricati esistenti è consentita la manutenzione e la ristrutturazione.

Può essere autorizzato, fatta salva la compatibilità idrogeologica, un aumento non superiore al 10% della SCOP esistente alla data di adozione del PGT (20 ottobre 2010) da attuare tramite Permesso di Costruire Convenzionato che preveda il miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale attraverso la realizzazione o la monetizzazione di interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale.

La superficie impermeabile (coperta più pavimentata) non può essere incrementata rispetto a quella esistente alla data di adozione del PGT (20 ottobre 2010).

#### **54. Ambiti di rigenerazione**

Il Piano individua gli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) finalizzati alla riqualificazione e alla riorganizzazione dell'assetto urbano (art. 2 lett. e) L.R. 31/2014).

##### Destinazioni d'uso

All'interno degli Ambiti di Rigenerazione le destinazioni d'uso ammesse sono:

- la destinazione residenziale;
- gli esercizi commerciali di vicinato (fino a 150 di Superficie di vendita);

- le attività artigianali di servizio, i depositi, i pubblici esercizi, le attività direzionali con Superficie Lorda (SL) complessiva non superiore a 500 mq.

A seguito del parziale accoglimento dell'osservazione presentata con prot. 13521 del 11 dicembre 2023, per il solo Ambito di rigenerazione Urbana ARU5 è consentito l'insediamento di attività artigianali di servizio, depositi, pubblici esercizi e attività direzionali per una Superficie Lorda (SL) complessiva massima di 1.000 mq.

#### Contributo di costruzione e cessione o monetizzazione di aree per servizi

Agli interventi all'interno degli Ambiti di Rigenerazione si applicano le riduzioni degli oneri previsti dalla deliberazione di determinazione del contributo di costruzione e dal regolamento di attuazione degli ambiti di rigenerazione.

Negli Ambiti di Rigenerazione:

- l'insediamento degli esercizi commerciali di vicinato e dei pubblici esercizi con Superficie Lorda non superiore a 150 mq non è assoggettato al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione;
- la destinazione residenziale e le destinazioni diverse dalla residenza, limitatamente alla quota non superiore a 500 mq di Superficie Lorda SL (somma, di tutte le superfici con destinazione diversa dalla residenza comprese nell'Ambito di Rigenerazione), non sono assoggettati alla cessione e/o monetizzazione dei servizi.

#### Utilizzo temporaneo

Negli Ambiti di Rigenerazione è ammessa, nel rispetto della disciplina dell'articolo 51 bis della L.R. 12/2005, l'utilizzazione temporanea, anche con destinazione diverse da quelle previste dal PGT, degli immobili esistenti. L'utilizzazione temporanea degli immobili è regolamentata da una apposita convenzione e non è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione e alla cessione e/o monetizzazione dei servizi.

#### Applicazione della deroga

Gli interventi di rigenerazione urbana costituiscono attività di interesse pubblico: all'interno degli Ambiti di Rigenerazione è ammesso, nei limiti stabiliti dall'articolo 11 comma 5 ter della L.R. 12/2005, il rilascio di permesso di costruire in deroga di cui all'articolo 40 della L.R. 12/2005.

Nei casi suddetti l'applicazione della deroga di cui all'articolo 11 comma 5 ter della L.R. 12/2005 non può contrastare con i provvedimenti stabiliti dal PGT per la tutela del valore storico e architettonico degli edifici e dei luoghi e alla salvaguardia del tessuto storico e con i vincoli monumentali, paesaggistici e di fattibilità geologica o di tutela dei corsi d'acqua.

All'interno degli Ambiti di Rigenerazione, in presenza di permesso di costruire convenzionato con previsioni plani-volumetriche unitarie, è ammessa, con le procedure di cui all'articolo 40 della L.R. 12/2005, la deroga delle distanze minime previste dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Esclusione dagli incrementi volumetrici

Sono esclusi dalla possibilità di incremento degli indici edificatori prevista dall'articolo 11 comma 5 della L.R. 12/2005 le seguenti aree e edifici:

- i centri e nuclei storici,
- gli edifici, esterni ai centri e nuclei storici, di interesse storico e architettonico individuati dal PGT;
- gli edifici ricadenti all'interno degli Ambiti di trasformazione, dei piani attuativi o degli interventi specifici individuati dal PGT;
- gli edifici soggetti a vincolo monumentale;
- gli edifici ricadenti in aree soggette a vincolo paesaggistico;
- gli edifici ricadenti nelle zone con fattibilità geologica 4 e nelle fasce di rispetto del Reticolo Idrico.

Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana previsti sono i seguenti:

ARU 1	Semonte via XI Febbraio
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
ST	3.143 mq
	SL esistente altezza massima esistente

ARU 2	Via San Carlo
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
ST	1.239 mq
	SL esistente altezza massima esistente

ARU 3	Via San Carlo
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
ST	6.607 mq
	SL esistente altezza massima esistente
prescrizioni	

ARU 4	Via IV Novembre
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
ST	2.950 mq
	SL esistente altezza massima esistente

ARU 5	Via Don Ferrari
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
ST	5.783 mq
	SL esistente altezza massima esistente

ARU 6	Via Morandi
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
ST	2.846 mq
parametri edificatori	volumi geometrici esistenti confermati; gli edifici demoliti producono diritti edificatori pari alla SL demolita da trasferire in altre zone; le aree cedute o asservite per percorsi pubblici producono diritti edificatori da trasferire in altre zone;
prescrizioni	sugli edifici confermati si applicano i gradi d'intervento stabiliti dal PGT; gli allineamenti indicati dal PGT sono prescrittivi.

### **55. Piani attuativi vigenti**

Il piano conferma i piani attuativi vigenti per i quali si continuano ad applicare le norme della convenzione fino alla scadenza della convenzione medesima.

Alla scadenza della convenzione, a condizione che siano stati assolti tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione, per gli eventuali lotti residui si applicano i parametri edificatori previsti dal piano attuativo scaduto.

Per i piani attuativi dove, alla scadenza della convenzione, non siano stati assolti tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione, l'utilizzo dei lotti residui è subordinato alla stipula di una nuova convenzione.

Alla scadenza della convenzione per gli edifici esistenti, entro i limiti della SL, della SCOP, dell'altezza e della IPF esistenti, sono consentiti tutti gli interventi inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime.

La Convenzione di Piani attuativi approvati precedentemente alla data di entrata in vigore della Variante 2021 deve essere stipulata entro un anno da tale data: decorso tale termine il Piano Attuativo decade e dovrà essere presentato un nuovo piano attuativo applicando i parametri edificatori già previsti.

### **56. Programma Integrato di Intervento DO.MA.DE.**

Nell'area compresa nel Programma Integrato di Intervento (PII) DO.MA.DE. si applicano, fino alla sua scadenza, le disposizioni contenute nella Convenzione Notaio Francesco Figlioli - Bergamo Repertorio 21363 Raccolta n. 14689 del 20 giugno 2011.

### **57. Interventi specifici**

Il piano identifica con perimetro e numero gli Interventi Specifici indicando, per ciascun intervento, le modalità d'intervento, le destinazioni d'uso, i parametri edificatori, le eventuali aree per servizi localizzate e/o da localizzare e/o da monetizzare e le eventuali prescrizioni specifiche.

È a totale carico del richiedente la realizzazione degli allacciamenti ai pubblici servizi necessari all'attuazione dell'intervento.

Gli interventi con prescrizioni specifiche previsti dal piano sono i seguenti:

INTERVENTO SPECIFICO 1	via XI Febbraio
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	SL definita mq 300; SCOP mq 200; altezza massima m 8,50
aree per servizi	cessione gratuita di un'area di mq 370 per parcheggio pubblico

INTERVENTO SPECIFICO 2	Cavlera - via Pendigia
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	ampliamento, in aderenza all'edificio esistente, di mq 120 di SL; SCOP in ampliamento mq 80; altezza massima m 6,50
aree per servizi	cessione gratuita di un'area (IS2*) in via Pendigia di mq 1.752 per parcheggio pubblico

INTERVENTO SPECIFICO 3	via S.Bernardino
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	è ammessa, previa demolizione integrale del fabbricato esistente, la traslazione, al di fuori dell'area di rispetto cimiteriale e entro l'area dell'IS, della SL e della SCOP esistenti maggiorati del 10%; altezza massima m 6,50
aree per servizi	cessione gratuita dell'area per parcheggio pubblico localizzato di mq 190 presso il cimitero di Semonte

INTERVENTO SPECIFICO 4	via Cinque Martiri
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	ampliamento, in aderenza all'edificio esistente, di mq 80 di SL, SCOP in ampliamento di mq 60 di SCOP; altezza massima m 6,50
aree per servizi	cessione gratuita di un'area (IS4*) di mq 1.700 per parcheggio pubblico

#### **58. Esercizi commerciali di vicinato esistenti**

Per gli esercizi commerciali di vicinato esistenti alla data di adozione del PGT (20 ottobre 2010) all'interno del Tessuto Urbano Consolidato è ammesso l'ampliamento della superficie di vendita fino a 300 mq (esistente più ampliamento) con possibilità di monetizzazione degli spazi di sosta eventualmente non reperibili in loco.

### **59. Insediamenti produttivi esistenti all'esterno delle zone produttive**

Gli insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del PGT (20 ottobre 2010) e ricadenti in zone diverse da quelle produttive sono soggetti a contenimento dello stato di fatto.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione e, per le attività in atto, può essere autorizzato un aumento non superiore al 10% della SCOP esistente alla data di adozione del PGT (20 ottobre 2010).

L'ampliamento è attuato tramite Permesso di Costruire Convenzionato che preveda il miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale attraverso la realizzazione o la monetizzazione di interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale.

Nel sistema ambientale la superficie impermeabile (coperta più pavimentata) non può essere incrementata rispetto a quella esistente alla data di adozione del PGT (20 ottobre 2010).

### **60. Edifici residenziali esistenti all'esterno delle zone residenziali**

Gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT (20 ottobre 2010) e ricadenti in zone diverse da quelle residenziali e dal sistema ambientale si applicano le disposizioni di cui all'articolo 66 delle presenti norme.

### **61. Il sistema ambientale**

Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

- zona A1: aree agricole e naturali destinate alla produzione agricola e zootecnica e al pascolo con un'alta valenza paesaggistica, ambientale e per la tutela del suolo;
- zona A2: aree boscate.

Nel sistema ambientale è ammessa la destinazione agricola mentre sono escluse, ad eccezione di quanto riportato nell'articolo 66, le destinazioni residenziali, produttive, terziarie e commerciali.

Nel sistema ambientale l'altezza massima è di m 6,50.

### **62. Provvedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale**

Nel sistema ambientale la finalità principale è la tutela il suolo agricolo e naturale nelle sue funzioni produttive primarie, ambientali (regolazione idrica, conservazione della biodiversità, regolazione dei cicli degli elementi fondamentali per la vita, di regolazione climatica, di riserva strategica per la produzione alimentare) e paesaggistiche.

Nel sistema ambientale devono essere salvaguardate le aree boscate, i segni orografici, i terrazzamenti, i sentieri e le mulattiere ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale.

Non è ammesso eliminare, interrompere o alterare i sentieri e i percorsi comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate nelle mappe catastali.

È vietata la formazione di nuove strade (salvo quanto ammesso all'articolo 65), di piazzali, di aree pavimentate, di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo.

I manufatti di valore storico e ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal piano.



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

### **63. Recinzioni nel sistema ambientale**

Nel sistema ambientale le recinzioni, ad esclusione di quelle poste a delimitazione della stretta pertinenza degli edifici residenziali (pertinenza comunque non superiore a cinque volte la SCOP), di quelle connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture, dovranno essere realizzate con siepi di latifoglie arboree o cespugliose tipiche della zona, con steccati in legno, con reti metalliche di altezza non superiore a m. 1,20, sostenute da pali in legno direttamente infissi nel terreno e privi di muretto e/o di fondazione continua.

Nelle zone boschive è vietata la formazione di qualunque recinzione.

### **64. Piano d'Indirizzo Forestale (PIF)**

Le disposizioni del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) prevalgono sulle disposizioni del PGT, in particolare per quanto riguarda l'individuazione delle aree boscate e i tracciati (esistenti o previsti) e le caratteristiche della viabilità agro-silvo-pastorali.

La delimitazione delle aree boscate (zone A2) riportata nelle tavole del PGT riguarda esclusivamente gli aspetti urbanistici fermo stando che le aree boschive sono quelle individuate dalle norme regionali.

Gli interventi che riguardano le aree boscate individuate dal PIF sono regolamentati dalle norme vigenti e dalle disposizioni del PIF stesso.

### **65. Percorsi veicolari nel sistema ambientale**

Nella sistemazione della viabilità interpodereale, principale e secondaria esistente i percorsi veicolari devono avere una larghezza non superiore a m 2,50.

Nel sistema ambientale è vietata la realizzazione di nuovi percorsi veicolari; sono ammessi esclusivamente i percorsi individuati dal Piano di Indirizzo Forestale e quelli necessari al collegamento di fabbricati e/o strutture esistenti alla data di adozione del PGT (20 ottobre 2010) o all'accesso ad impianti tecnologici di interesse pubblico.

La realizzazione di nuovi percorsi veicolari è comunque subordinata alla verifica della loro compatibilità ambientale, paesaggistica, forestale ed idrogeologica.

### **66. Edifici esistenti nel sistema ambientale**

Gli edifici esistenti nel sistema ambientale sono, con riferimento alla destinazione d'uso, suddivisi nelle seguenti Categorie:

- A. edifici con destinazione agricola comprendenti l'abitazione del conduttore del fondo e dei soggetti assimilabili, le stalle, le attrezzature, le infrastrutture agricole, ecc.; sono compresi in questa categoria tutti gli edifici dei quali non sia documentabile una diversa legittima destinazione;
- B. edifici con destinazione residenziale, turistica, terziaria risultante dai titoli abilitativi o da documentazione catastale antecedente il 1967;

C. edifici con destinazioni produttiva risultante dai titoli abilitativi o da documentazione catastale antecedente il 1967.

Tutti gli edifici esistenti nel sistema ambientale possono avere destinazione agricola. Per gli edifici di Categoria B sono confermate le destinazioni regolarmente autorizzate. Per gli edifici di Categoria C (produttivi) si applicano le disposizioni dell'articolo 59.

Per gli edifici esistenti, esclusi quelli di interesse storico e architettonico di grado I e II di cui all'articolo 42, sono ammessi tutti gli interventi inclusa la demolizione e ricostruzione nei limiti della SL e della SCOP esistenti maggiorate dell'ampliamento di seguito specificato.

In caso di demolizione e ricostruzione è ammesso l'accorpamento di fabbricati e/o limitate variazioni della giacitura purché ciò produca un miglior inserimento paesaggistico del nuovo fabbricato.

Per gli edifici di Categoria A, esclusi quelli di interesse storico architettonico di Grado I e II, è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo (con divieto di realizzare nuovi fabbricati autonomi) nei limiti dell'altezza di m 6,50, in misura non superiore al 15% della STOT (Superficie lorda) e della SCOP (Superficie coperta) esistenti alla data di adozione del PGT (20 ottobre 2010) e comunque con un massimo di mq 20 di STOT.

Per gli edifici di Categoria B, esclusi quelli di interesse storico architettonico di Grado I e II, è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo (con divieto di realizzare nuovi fabbricati autonomi) nei limiti dell'altezza di m 6,50, in misura non superiore al 20% della STOT e della SCOP esistenti alla data di adozione del PGT (20 ottobre 2010) e comunque non superiore a 40 mq di STOT per ciascun edificio.

Per gli edifici di Categoria A e B gli eventuali ampliamenti realizzati dopo la data di adozione del PGT (20 ottobre 2010) devono esser detratti dai suddetti ampliamenti. L'ampliamento, fermi restando i limiti suddetti, potrà essere realizzato anche per interventi successivi.

Per gli edifici di Categoria A esistenti è ammessa la destinazione residenziale, purché:

- il loro titolo abilitato non sia stato rilasciato successivamente al 7 giugno 1980 in funzione della conduzione del fondo;
- non facciano parte di aziende agricole attive nel quinquennio precedente alla richiesta di cambio d'uso.

Sono esclusi dalla possibilità di cambio d'uso i fabbricati per attrezzature ed infrastrutture agricole (stalle, capannoni, ecc.) con SCOP maggiore di mq 250.

Il cambio di destinazione è subordinato ad atto unilaterale d'obbligo che preveda:

- l'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione degli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio, ecc.);
- l'impegno alla piena assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi ed alla realizzazione ed al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti;

- l'impegno a mantenere e/o ripristinare il pubblico transito su eventuali sentieri e/o percorsi esistenti e/o risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo;
- il divieto di realizzare nuove recinzioni e nuove strade di accesso salvo brevi tratti di raccordo alla viabilità esistente.

L'estensione dell'area di pertinenza degli edifici esistenti nel sistema ambientale entro la quale è ammessa la realizzazione di recinzioni, di strutture accessorie, di autorimesse interrato, ecc. al servizio del fabbricato residenziale è convenzionalmente pari a cinque volte la SCOP.

Per gli edifici esistenti nel sistema ambientale le aree esterne pavimentate e/o impermeabilizzate non potranno complessivamente eccedere il 40% della SCOP.

Per gli edifici residenziali destinati al conduttore del fondo il cambio di destinazione d'uso a residenza è ammesso esclusivamente qualora:

- l'immobile sia pervenuto all'attuale proprietario per successione;
- l'azienda agricola abbia cessato l'attività da almeno 5 anni;
- siano decorsi almeno 15 anni dal rilascio del titolo abilitativo che li ha autorizzati.

Il cambio d'uso è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione come per le nuove costruzioni.

#### **67. Edificazione per la conduzione nel fondo nel sistema ambientale**

Nel sistema ambientale sono ammesse esclusivamente le opere previste dall'articolo 59 della L.R. 12/2005 da realizzarsi in conformità a quanto disposto dal Titolo III della L.R. 12/2005.

La possibilità edificatoria finalizzata alla realizzazione di nuove costruzioni, dove ammessa e nei limiti e con le modalità specificate di seguito, è riservata esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo e alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali di lavorazione e di vendita dei prodotti agricoli.

La realizzazione di nuovi fabbricati è assentita unicamente mediante permesso di costruire rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui al primo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa esclusivamente qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero sul patrimonio esistente nel territorio comunale o nel territorio di comuni contermini qualora si utilizzino i diritti edificatori di detti comuni.

Per tutelare la valenza paesaggistica del sistema ambientale ed evitare la frammentazione delle aree agricole la nuova edificabilità, ammessa esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59 della L.R. 12/2005, dovrà essere prioritariamente utilizzata per l'ampliamento degli edifici esistenti e/o, in subordine, per nuove costruzioni collocate nelle immediate vicinanze di edifici e insediamenti esistenti.

Il rapporto di copertura riferito a tutti gli edifici esistenti o previsti, verificato in rapporto all'area contigua su cui ricade e comunque posta all'interno del territorio comunale, non dovrà superare il 5%.

Nel computo della possibilità edificatoria si tiene conto dei volumi e/o le superfici degli edifici esistenti e confermati in tutte le aree che formano l'azienda.

Le aree classificate nella zona A2 sono inedificabili ma sono computabili ai fini edificatori esclusivamente per le attrezzature e infrastrutture agricole da realizzare nella zona A1.

Gli indici di densità fondiaria da applicare nel sistema ambientale e per il conteggio delle eventuali superfici in comuni contermini sono i seguenti:

	<i>abitazione imprenditore agricolo</i>	<i>attrezzature e infrastrutture agricole incluse le serre fisse</i>	<i>attrezzature e infrastrutture agricole incluse le serre fisse per aziende orto-floro- vivaistiche specializzate</i>
	<i>indice fondiario</i>	<i>superficie coperta</i>	<i>superficie coperta</i>
<b>A1</b>	<i>0,01 mc/mq</i>	<i>0,03 mq/mq</i>	<i>0,06 mq/mq</i>
<b>A2</b>		<i>0,01 mq/mq (da trasferire nelle zone A1)</i>	

L'altezza massima è di m 7,50.

La conversione del volume dell'abitazione dell'imprenditore agricolo avviene considerando che 3 mc equivalgono 1 mq di STOT (Superficie Totale).

Il rilascio di permessi di costruire per tutte le nuove costruzioni è subordinato alle disposizioni di cui al secondo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005.

L'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola è da intendersi anche come verifica della congruità delle richieste agli effettivi bisogni dell'azienda.

La richiesta di nuova edificazione dovrà essere accompagnata da un piano di sviluppo aziendale, sottoscritto da tecnico abilitato, che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto e le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto.

Il piano di sviluppo aziendale, oltre a tutti gli elementi ritenuti significativi per permettere le valutazioni di cui sopra, che potranno variare in relazione ai vari tipi di intervento previsti e alle qualità ambientali dei diversi luoghi interessati, dovrà precisare:

- l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici titolari di concessione di cui al primo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005;
- la forma di conduzione aziendale;
- la consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi specificando i rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;
- la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali;
- la disponibilità di strutture e di aree anche in aree diverse, poste anche in comuni contermini, rispetto a quella su cui si intende intervenire;
- gli interventi previsti, i tempi di attuazione e le previsioni di sviluppo o di nuovo assetto, conseguenti alle opere che si intendono realizzare;
- il tipo di sistemazione idraulica agraria forestale in atto e quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi che si intendono realizzare.

Il permesso di costruire relativo alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciato solo dopo alla realizzazione, o alla disponibilità, delle strutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli.

La realizzazione o l'ampliamento di serre fisse sarà autorizzata è soggetta alla valutazione dell'inserimento delle strutture nel contesto territoriale, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici e al collettamento e alla regimazione delle acque meteoriche intercettate.

Per le serre stagionali e temporanee di cui all'articolo 62 comma 1 ter della L.R. 12/2005 per le quali si applicano le disposizioni le disposizioni regionali (D.g. Regione Lombardia 25 settembre 2017 n. X/7117).

Per gli allevamenti e per le relative distanze si applicano le disposizioni del Regolamento Edilizio e del D.G. Regione Lombardia 29 dicembre 2005 n. 20109.

Per tali distanze si applica il principio di reciprocità.

### **68. Strutture accessorie nel sistema ambientale**

Nelle zone A1 al fine di incentivare il mantenimento dei luoghi e le attività agricole non professionali, è ammessa, da parte di soggetti diversi da quelli previsti dal primo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005, la realizzazione di piccole strutture ad uso deposito attrezzi agricoli, piccoli allevamenti e deposito di prodotti agricoli.

La realizzazione di dette piccole strutture non è ammessa nelle aree soggette a vincolo paesaggistico, nelle "Aree boscate" A2, nelle aree con fattibilità geologica 4 e fasce di rispetto dei corsi d'acqua e del reticolo idrico minore.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla rimozione di eventuali strutture precarie esistenti e alla decorosa sistemazione dei luoghi.

Restano salve le disposizioni in materia di tutela paesaggistico e ambientale e i vincoli di natura geologica ed idrogeologica.

Le strutture dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- potrà essere realizzato un solo manufatto per ciascuna proprietà così come risultante alla data di adozione del PGT (20 ottobre 2010) anche se costituita da più mappali contigui;
- l'area di pertinenza minima, formata anche da più lotti contigui, di mq 5.000; nel conteggio della superficie non si considerano le aree di proprietà in zona A2 "Aree boscate";
- superficie coperta massima di mq 10;
- altezza all'estradosso del punto più alto della copertura di m 3,00;
- la distanza minima dai confini di proprietà è di 5 m;
- la realizzazione non dovrà comportare significative modifiche della morfologia del terreno con un massimo di 30 mc di movimento terra e divieto di realizzare strutture murarie sporgenti dal terreno ad esclusione del basamento di altezza non superiore a cm 15 da realizzare con pietra locale;
- essere realizzate completamente in legno e dotate di copertura inclinata in cotto a una o due falde;
- le eventuali pavimentazioni esterne non potranno avere una superficie maggiore di 20 mq;
- non essere allacciate ai pubblici servizi.

### **69. Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici**

Nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti su tutto il territorio comunale ad esclusione delle zone R1 “centri storici” possono essere realizzati nella quantità massima di uno per tipo per ogni fabbricato, i seguenti elementi di arredo delle aree pertinenziali:

- piccoli fabbricati da giardino destinati al deposito attrezzi, realizzati completamente in legno, con superficie massima di 8 mq e altezza (estradosso del punto più alto) non superiore a m 2,40;
- tettoie in legno e/o metallo per il riparo di autovetture aperte su tutti i lati con superficie coperta massima di 30 mq e con altezza, (estradosso del punto più alto) non superiore a m 2,40.

Detti elementi devono rispettare le distanze da confini e fabbricati previste dal Codice Civile e non devono causare la diminuzione della ventilazione e della illuminazione dei locali principali dei fabbricati esistenti.

### **70. Linee di contenimento dei tessuti urbanizzati**

Il PGT recepisce all'interno della Carta dei Vincoli le linee di contenimento dei tessuti urbanizzati individuate dal PTCP e normate dall'art.34 delle Regole di Piano. Tali linee hanno la funzione di mantenere la discontinuità tra i tessuti urbanizzati e urbanizzabili collocati lungo la rete stradale principale.

**ALLEGATO B**
**DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI**

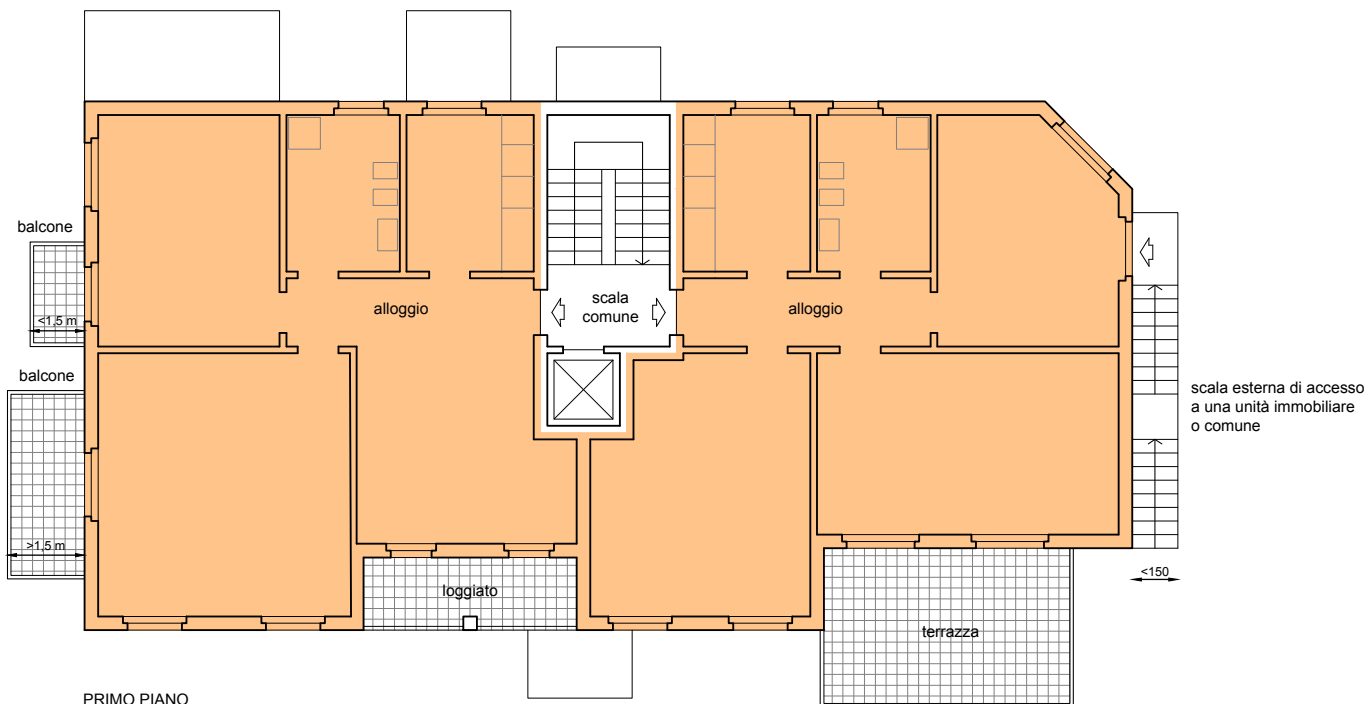
VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria*	SF	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.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 - Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 - Dotazioni Territoriali*	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta*	SCOP	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.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 - Superficie permeabile*	SP	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.	SI	
10 - Indice di permeabilità*	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 - Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 - Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sgunci e vani di porte e finestre.	SI	
15 - Superficie accessoria*	SA	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, sgunci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: <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> <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.</li> </ul>	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
16 - Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
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.	NO	
19 - Volume totale o volumetria complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - 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.	NO	
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 - Distanze		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.	NO	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.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.



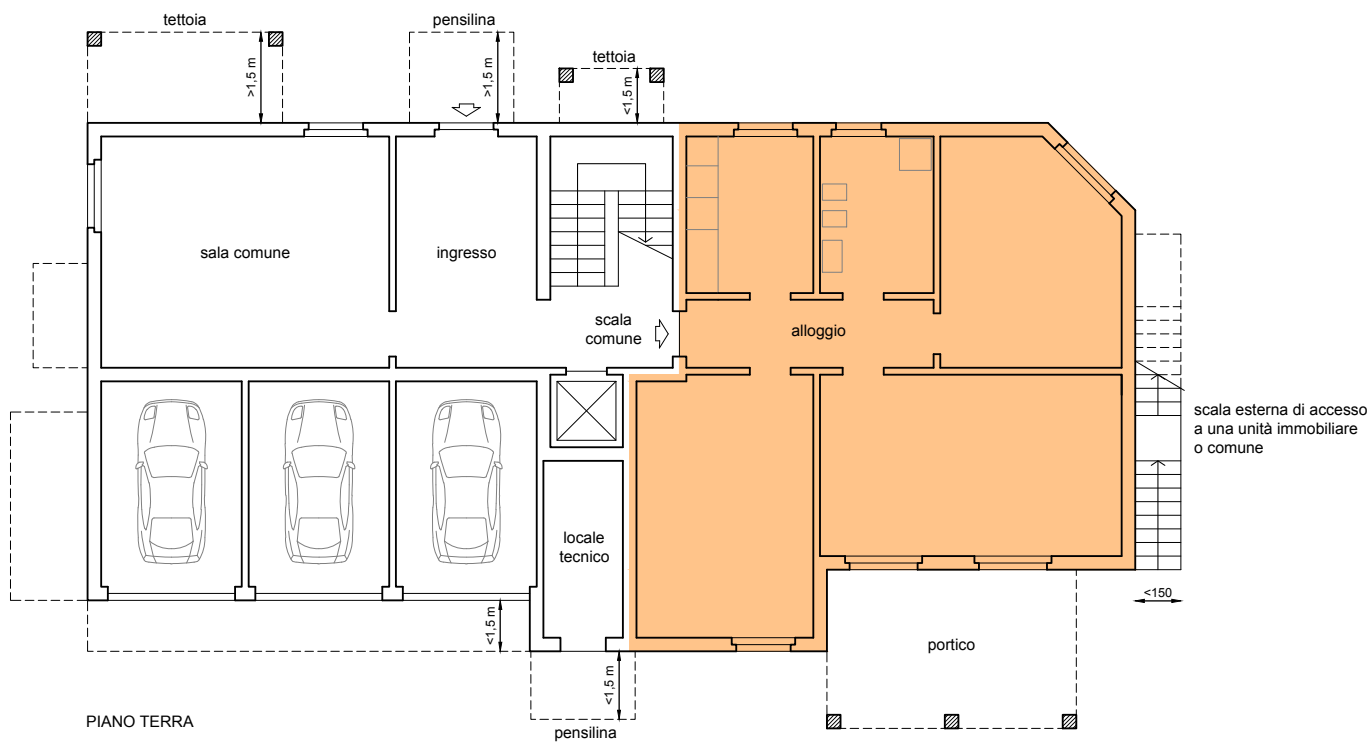
Serie Ordinaria n. 44 - Mercoledì 31 ottobre 2018

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 - Superficie scolante impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione
44 - Altezza urbanistica *	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nuova definizione
45 - Volume urbanistico *	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione



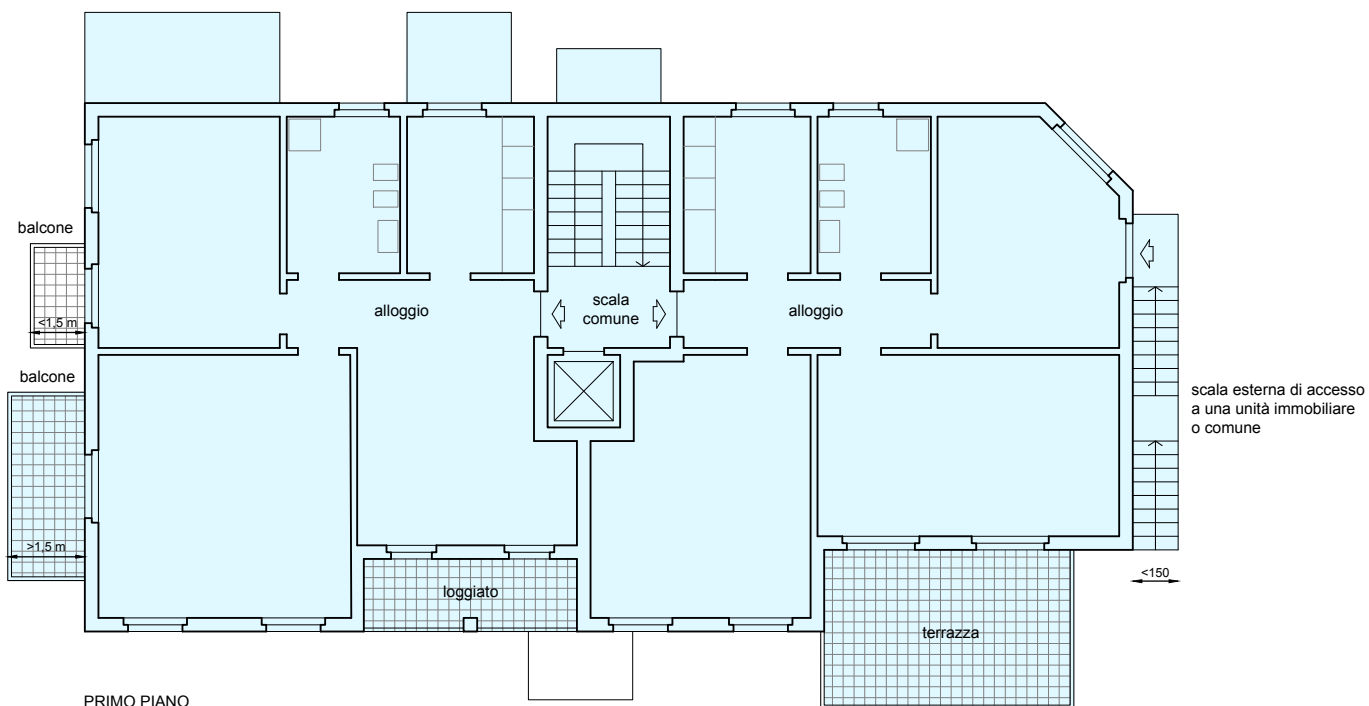
PRIMO PIANO

SL DTU 13



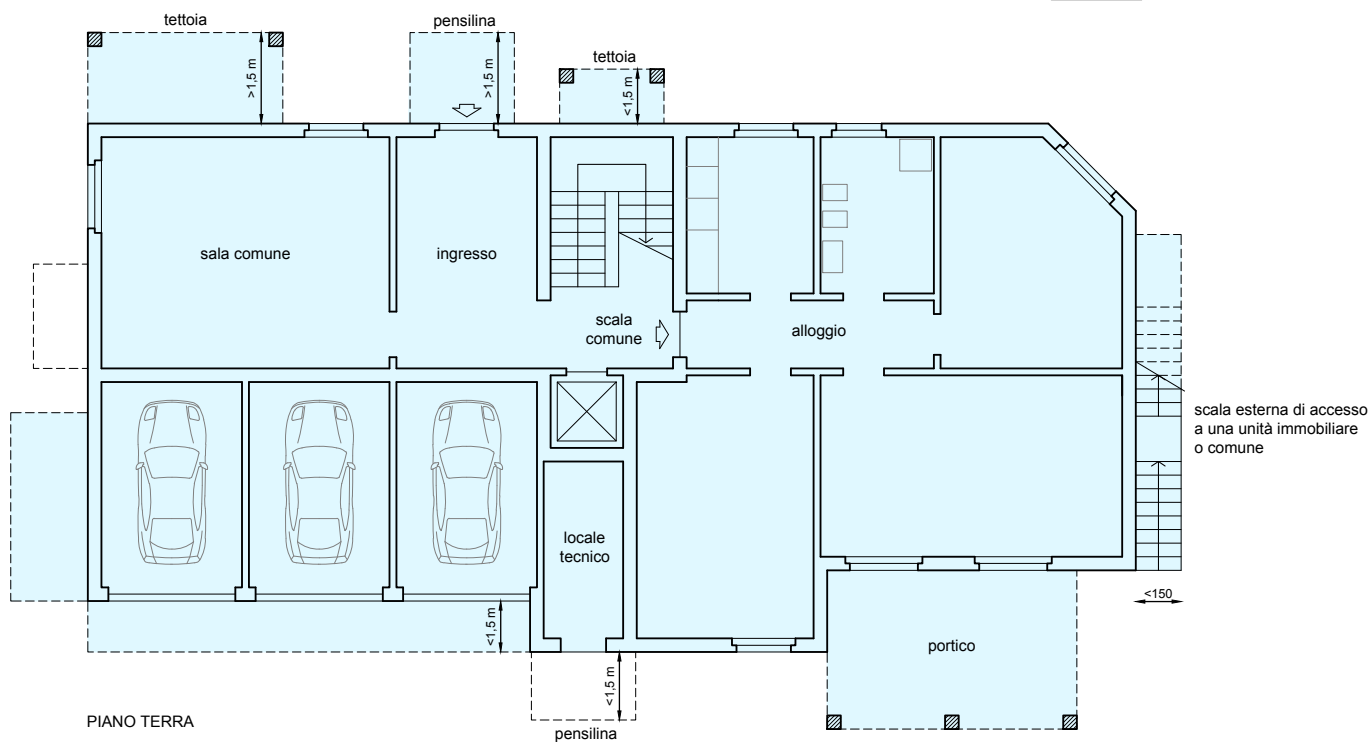
PIANO TERRA

voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
13 Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	



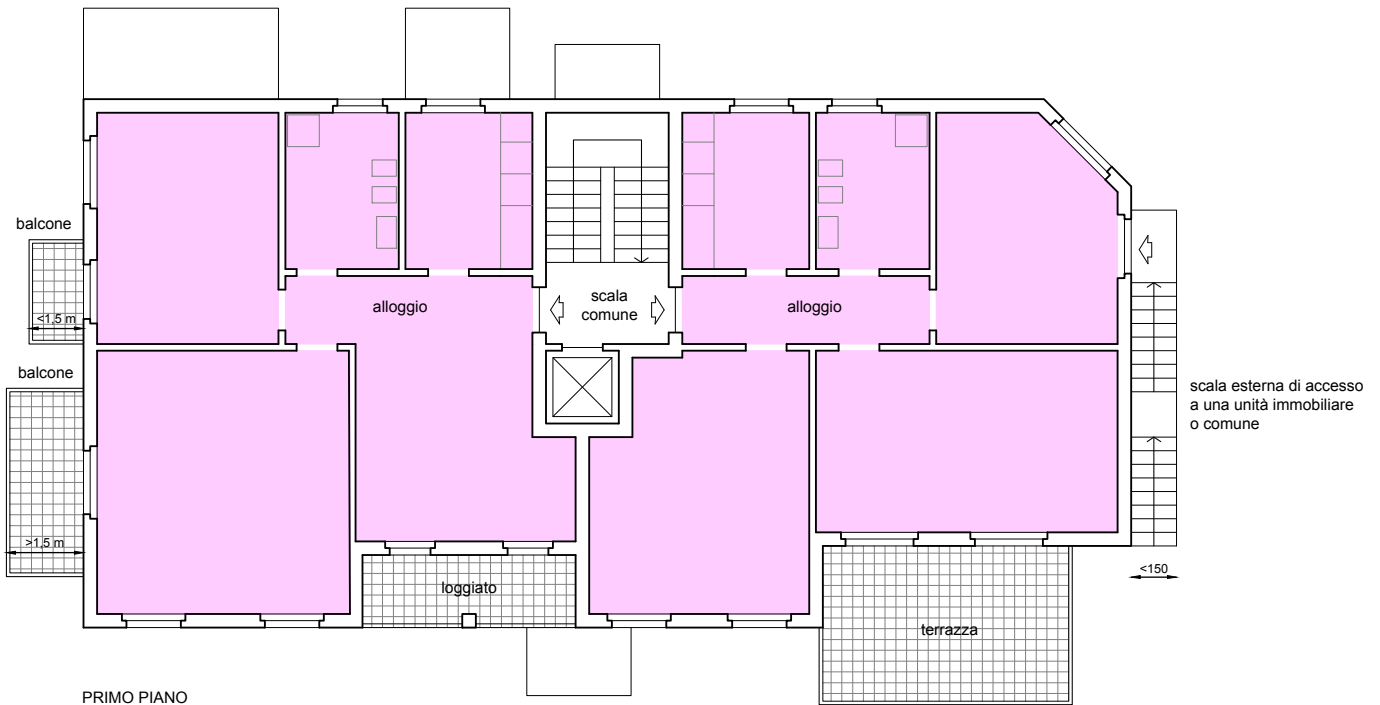
PRIMO PIANO

SCOP DTU 8



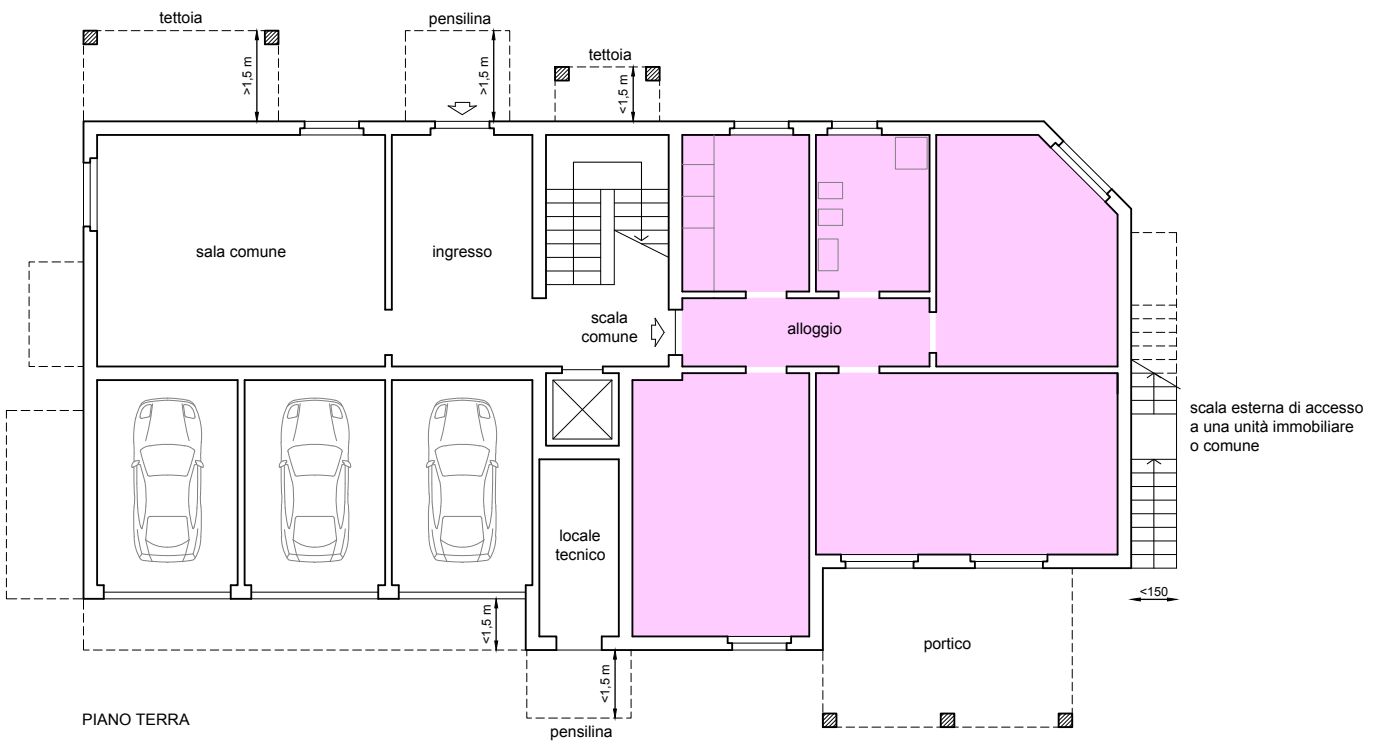
PIANO TERRA

voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
8 Superficie coperta	SCOP	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	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza



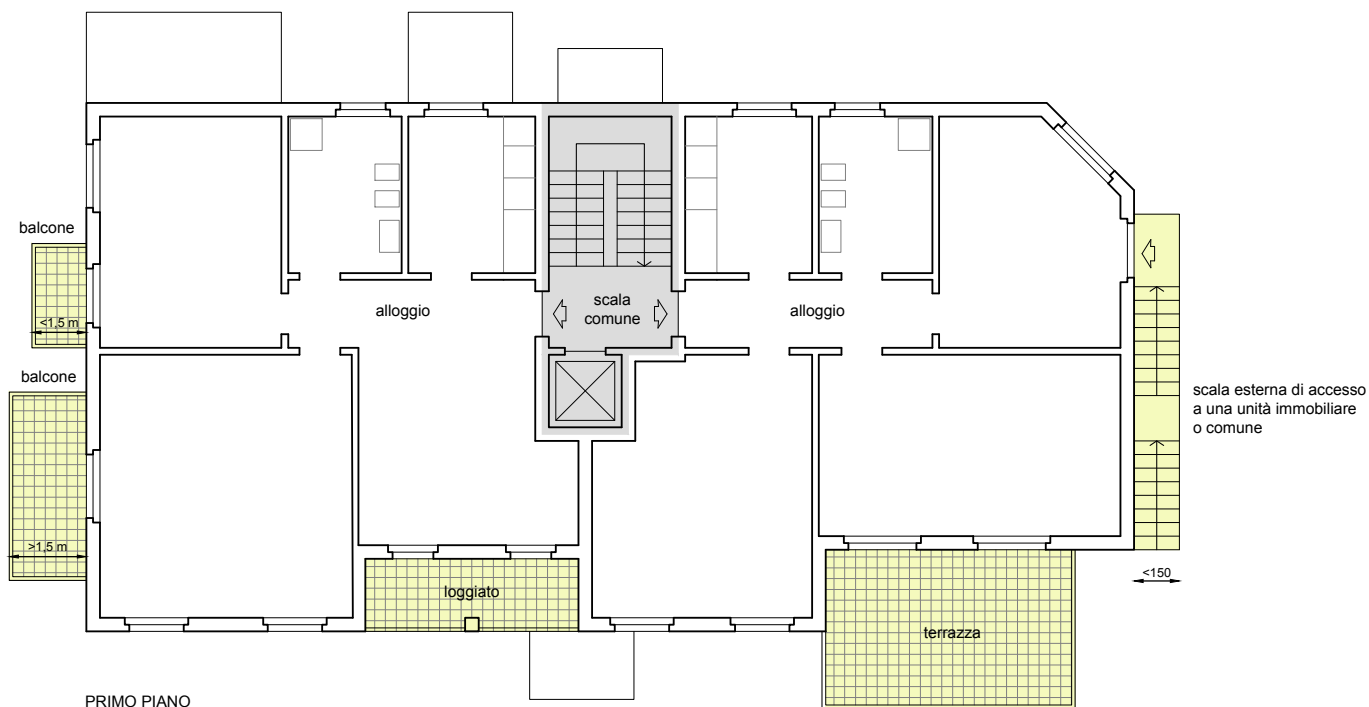
PRIMO PIANO

SU DTU 14

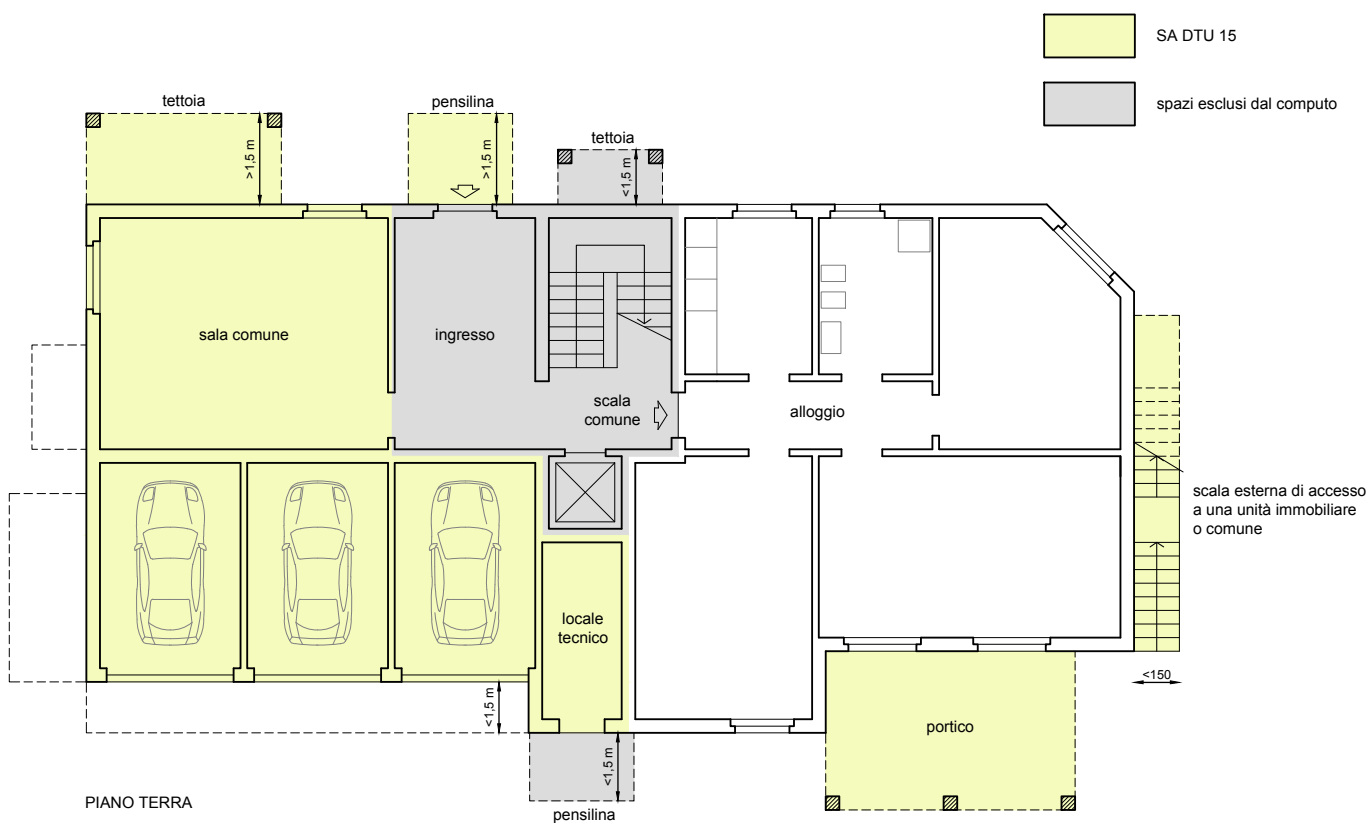


PIANO TERRA

voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
14 Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre	SI	



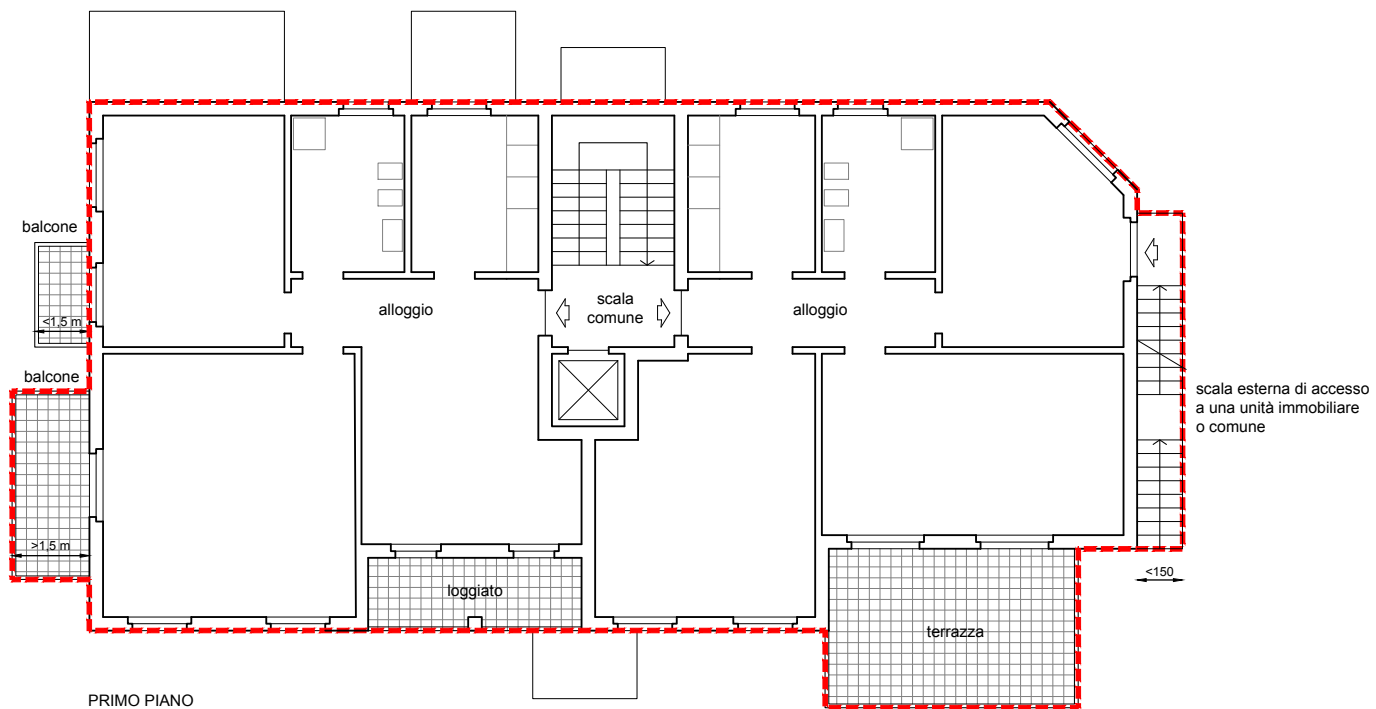
PRIMO PIANO



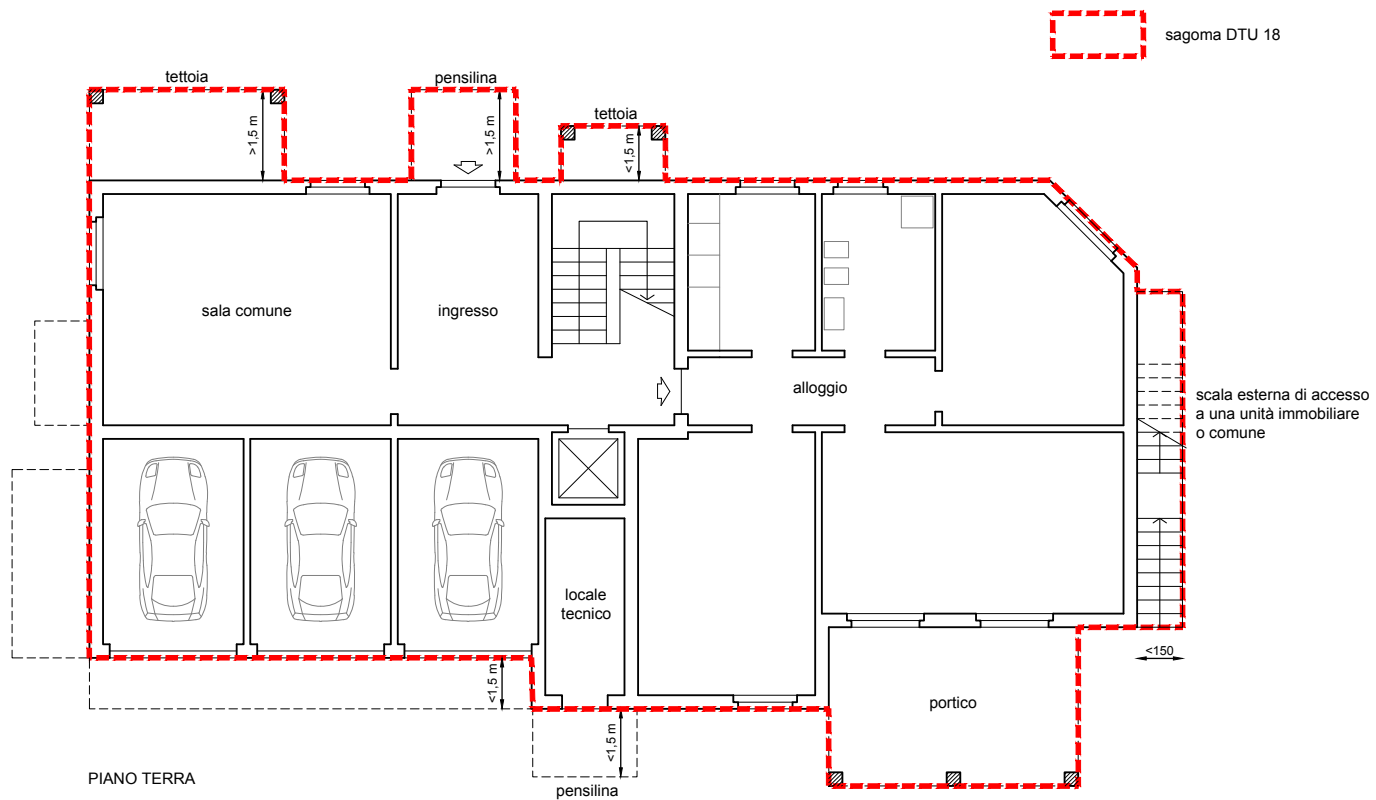
PIANO TERRA

voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
15 Superficie accessoria	SA	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. [...]	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzzeria del muro comune.

voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
15 Superficie accessoria	SA	<p>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.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <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> <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.</li> </ul>	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.



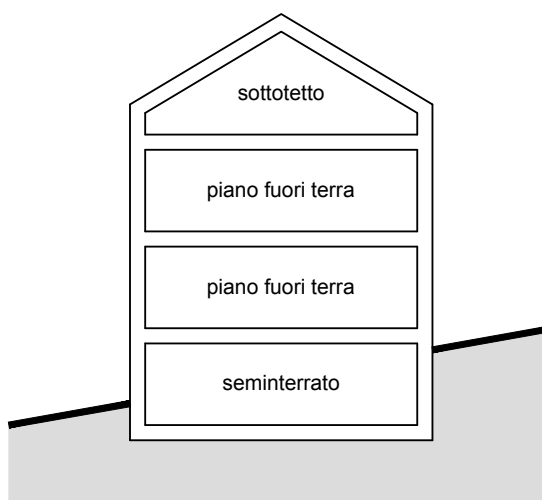
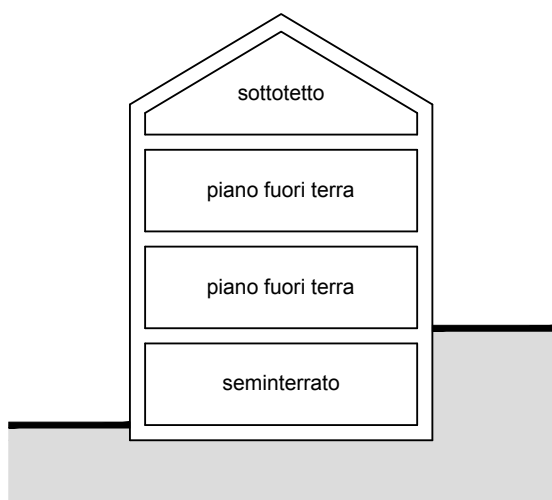
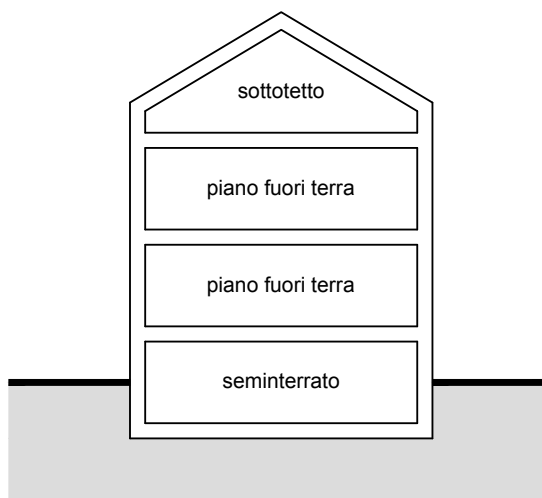
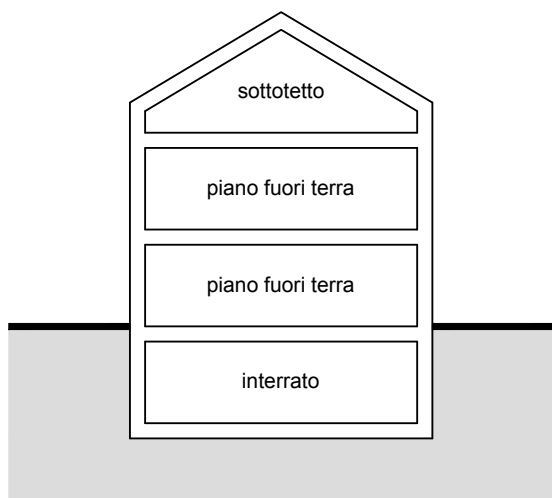
PRIMO PIANO



PIANO TERRA

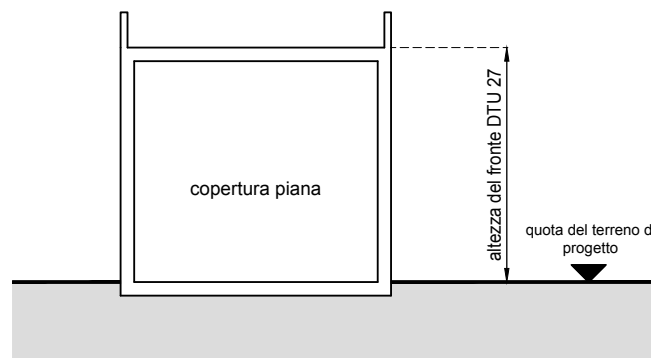
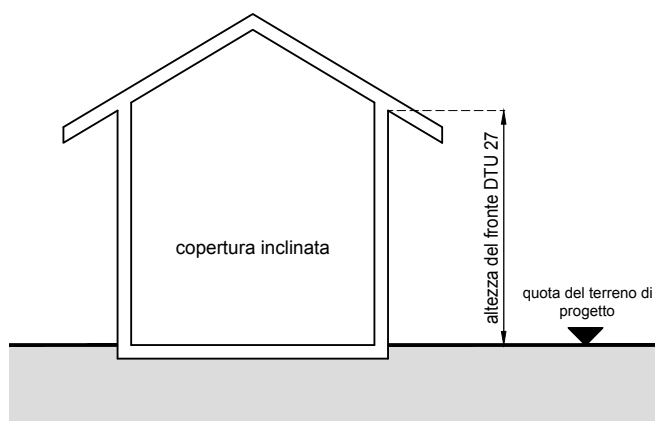
 sagoma DTU 18

voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
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.	NO	

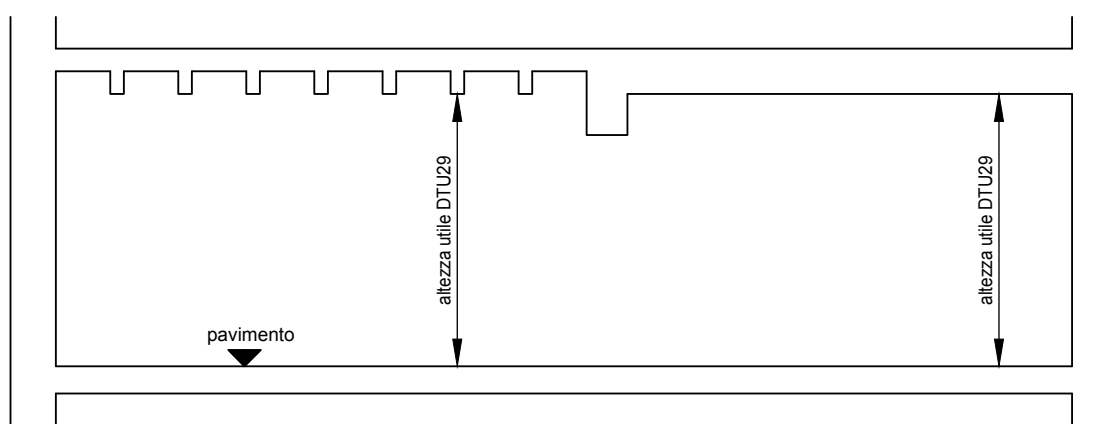


voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
20 Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	





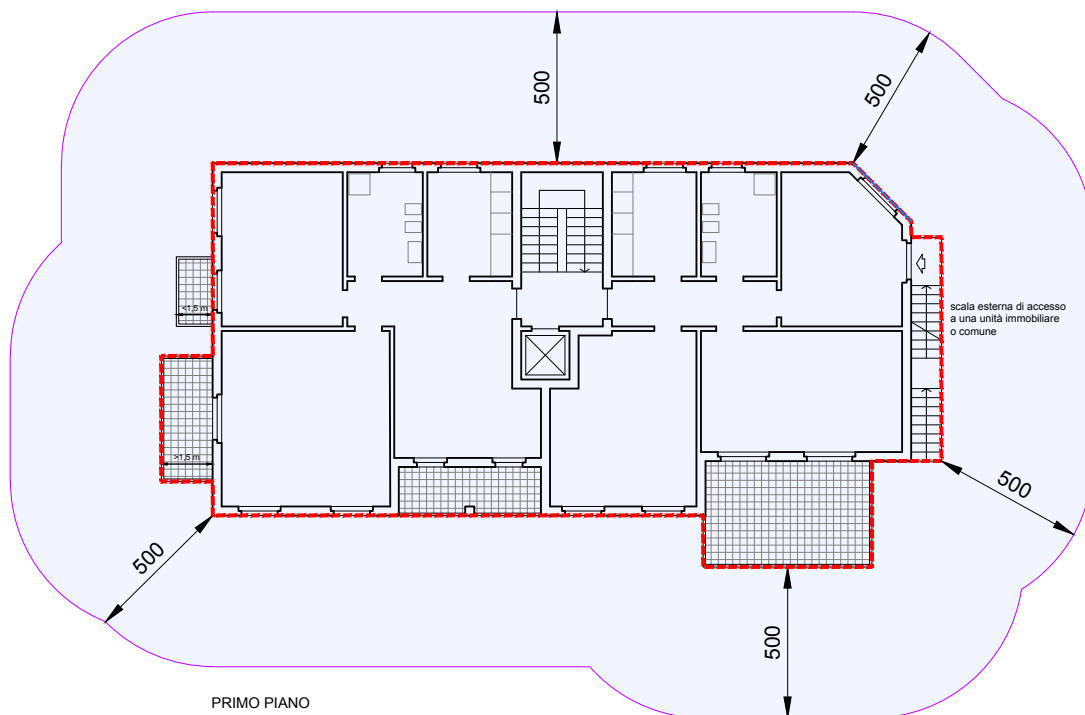
voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
27 Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradesso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	




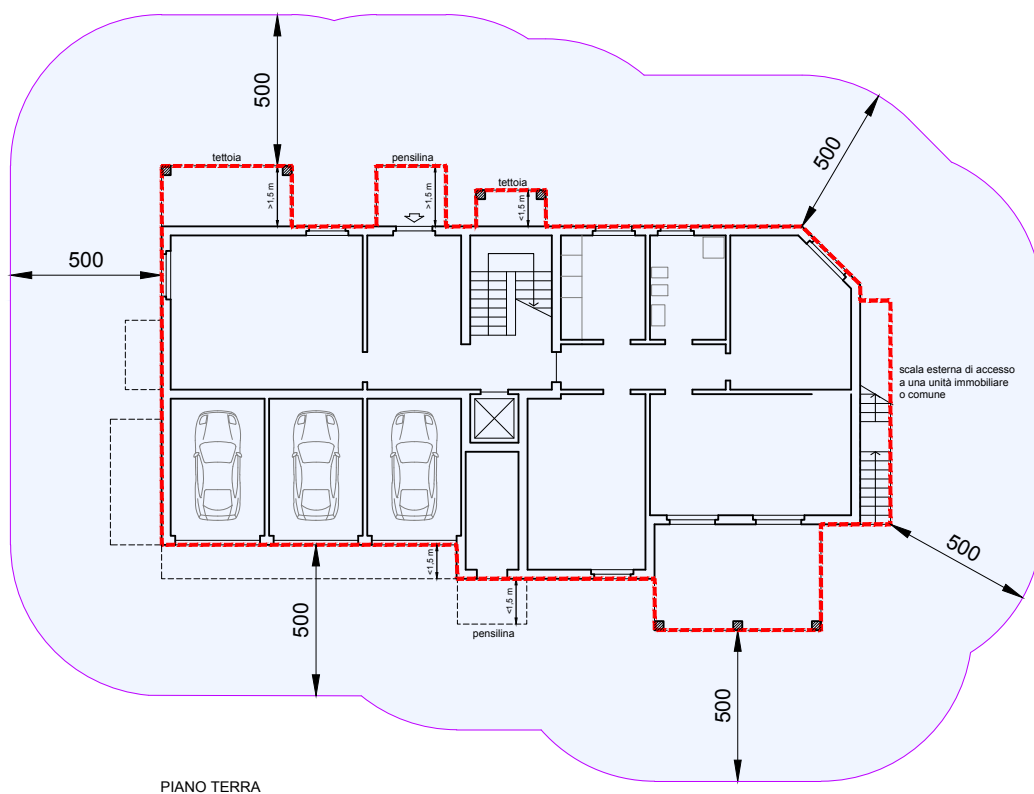
voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
29 Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	



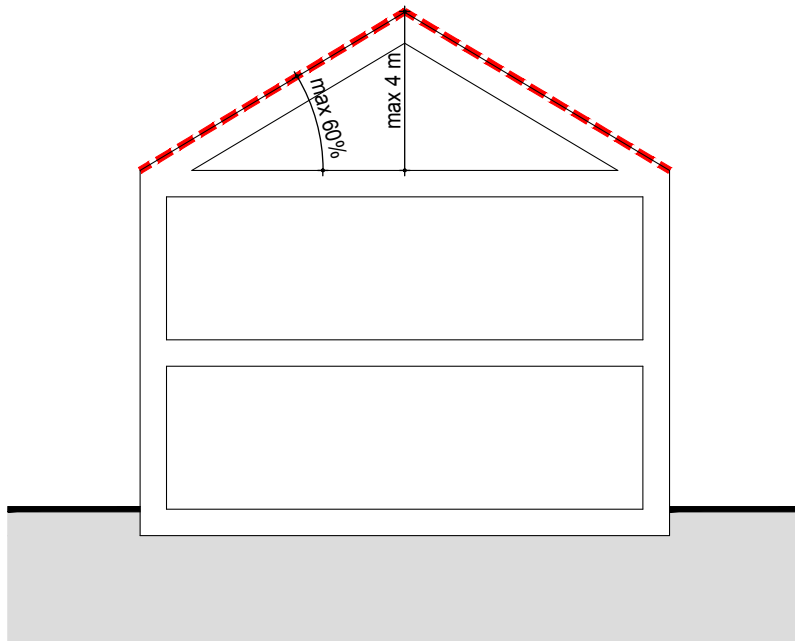
## distanza dai confini e dalle strade




 sagoma DTU 18

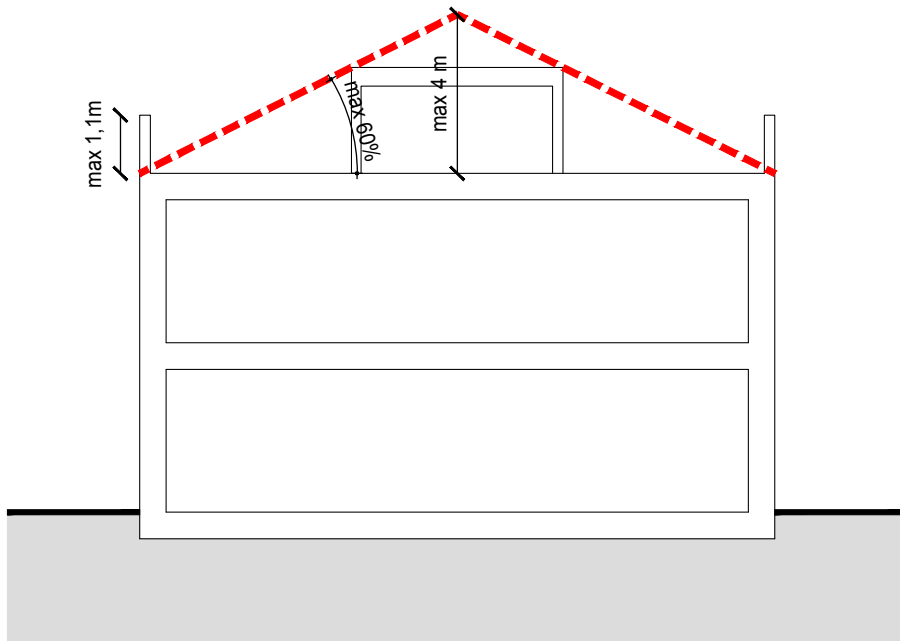


voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
30 Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	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.

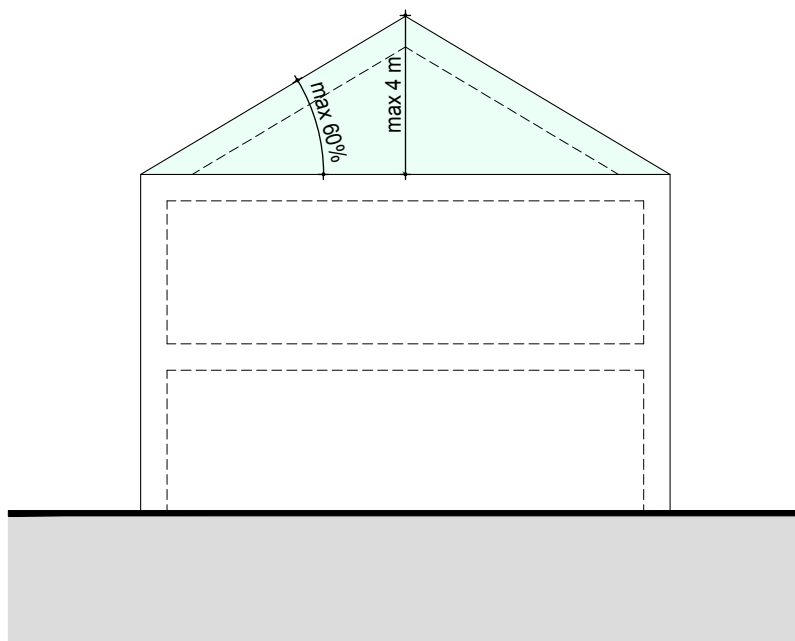


conformazione della copertura: copertura inclinata

 limite massimo di ingombro



conformazione della copertura: copertura piana



conformazione della copertura - calcolo dell'altezza del fronte



timpano sull lato corto dell'edificio  
escluso dall'altezza del fronte