



Provincia di Bergamo  
Comune di Tavernola Bergamasca

## Piano di Governo del Territorio

(L.R. 11 marzo 2005 n°12)



---

### Relazione e Norme Tecniche del Piano delle Regole

All. **B**

Adottato dal Consiglio Comunale con delibera n° 11 del 29-05-2010  
Approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 20 del 18-11-2010

*Progettisti: Danilo Salvoni Architetto  
Alessandro Nisoli Architetto  
Via A. Pitentino 16/c - 24124 Bergamo (Bg)  
Tel / Fax 035.246721*

*Collaboratori: Arch. Dorian Foderà*

Bergamo, novembre 2010

Aggiornata a seguito osservazioni

## **Relazione e Norme Tecniche del Piano delle Regole**

Premesse del piano delle regole e direttive derivanti dal documento di piano pag 4

### PARTE PRIMA – Disposizioni preliminari e generali

art. 1 Strumenti e finalità del Piano di Governo del Territorio pag 7

art. 2 Elaborati costituenti il Piano delle Regole pag 7

art. 3 Operatività del Piano di Governo del Territorio pag 7

art. 4 Il Piano delle Regole pag 8

art. 5 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi pag 9

art. 6 Valutazione dell’impatto paesistico dei progetti pag 9

art. 7 Recupero dei sottotetti. Normativa vigente ed esclusione dall’applicazione pag 10

art. 8 Immobili assoggettati a tutela pag 11

### PARTE SECONDA – Attuazione del Piano di Governo del Territorio

art. 9 Piani urbanistici attuativi pag 12

art. 10 Programmi integrati di intervento pag 13

art. 11 Documentazione progettuale per gli interventi edilizi indiretti pag 13

art. 12 Piano delle opere pubbliche (P.O.P.) pag 15

art. 13 Permesso di Costruire pag 15

art. 14 Documentazione progettuale per gli interventi edilizi diretti pag 16

art. 15 Regolamento edilizio pag 16

### PARTE TERZA – Definizioni

#### *A. Parametri urbanistici ed edilizi*

art. 16 Parametri urbanistici pag 18

art. 17 Parametri edilizi pag 19

art. 18 Definizioni principali pag 22

art. 19 Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi pag 23

#### *B. Distanze*

art. 20 Norme generali su distanze pag 23

art. 21 Disposizioni per distanze pag 23

#### *C. Destinazioni d’uso*

art. 22 Destinazioni d’uso pag 25

art. 23 Rapporti tra le destinazioni d’uso e controllo delle stesse pag 25

art. 24 Destinazioni d'uso: definizione, catalogazione ed esclusioni	pag 26
art. 25 Mutamenti delle destinazioni d'uso	pag 28
PARTE QUARTA – Sistema dello spazio aperto	
art. 26 Ambiti a Parco (Parco del Corno)	pag 29
art. 27 Ambiti agricoli	pag 29
art. 28 Ambiti a verde privato vincolato – giardini privati	pag 34
art. 29 Ambiti di valore ambientale, di tutela geoambientale e valorizzazione del lago	pag 34
art. 30 Piano territoriale di coordinamento provinciale PTCP	pag 35
PARTE QUINTA – Classificazione del territorio e relative prescrizioni	
<i>A. Classificazione e disposizioni generali per gli ambiti</i>	
art. 31 Classificazione degli ambiti	pag 36
art. 32 Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del PGT	pag 36
art. 33 Occupazione di suolo per deposito di materiali	pag 37
<i>B. Ambiti dello spazio edificato</i>	
art. 34 Ambito dell'edificato storico: nuclei storici ed edifici isolati di valore storico	pag 37
art. 35 Ambito edificato consolidato prevalentemente residenziale	pag 49
art. 36 Ambito edificato consolidato prevalentemente artigianale e produttivo	pag 50
art. 37 Ambito edificato da consolidare prevalentemente residenziale	pag 51
art. 38 Ambiti assoggettati a P.A. previsti dalla precedente strumentazione urbanistica	pag 52
art. 39 Ambito edificabile di trasformazione/nuova espansione residenziale	pag 53
art. 40 Ambiti edificabili assoggettati a programmazione negoziata (P.I.I.)	pag 55
art. 41 Ambito destinato alle attività estrattive	pag 56
art. 42 Ambiti produttivi a normativa speciale	pag 57
art. 43 Vincoli sovracomunali	pag 57
art. 44 Limiti di rispetto	pag 57
PARTE SESTA – Norme specifiche sulle attività commerciali	
art. 45 Definizioni di commercio	pag 58
art. 46 Tipologie e caratteristiche delle attività commerciali	pag 58
art. 47 Settori merceologici	pag 59
art. 48 Contestualità dei procedimenti	pag 59
art. 49 Criteri di accessibilità pedonale e veicolare	pag 59
art. 50 Esercizi di vicinato	pag 60
art. 51 Medie strutture di vendita	pag 60

art. 52 Disciplina dei subentri	pag 61
PARTE SETTIMA – Disciplina per gli impianti di distribuzione del carburante	
art. 53 Ambito di applicazione	pag 62
art. 54 Norme procedurali di natura urbanistica	pag 62
art. 55 Attività complementari	pag 63
art. 56 Smaltimento e rimozione	pag 64
PARTE OTTAVA – Valenza Paesistica del PGT	
art. 57 Norme generali	pag 65
art. 58 Il paesaggio fisico e naturale: componenti paesistiche, indirizzi di tutela, classi di sensibilità.	pag 66
art. 59 Il paesaggio agrario e storico naturale: componenti paesistiche, indirizzi di tutela, classi di sensibilità.	pag 71
art. 60 Il paesaggio urbano e gli ambiti di criticità e degrado: componenti paesistiche, indirizzi di tutela, classi di sensibilità.	pag 77
art. 61 Valutazione di compatibilità ambientale	pag 80
PARTE NONA – Norme transitorie, di rimando e finali	
art. 62 Componente geologica, idrogeologica, sismica	pag 82
art. 63 Facoltà di deroga	pag 82
art. 64 Rapporti con la pianificazione sovracomunale	pag 82
art. 65 Norme finali	pag 82

## **Premesse del piano delle regole e direttive derivanti dal Documento di Piano**

L'impostazione del piano ha permesso di costruire un Piano delle Regole in forma di strumento pratico per la gestione delle componenti fisiche del territorio.

Il Piano delle Regole è uno strumento fondamentale, nel quadro del PGT, per il controllo della componente fisica dello spazio costruito e dello spazio aperto; in questo si definiscono le regole per ogni azione da intraprendere sul territorio (compito che svolgevano le vecchie NTA, ma con molti limiti) ma soprattutto in questo si articolano le guide, i manuali, le indicazioni progettuali che il Comune intende utilizzare per tutto quello che riguarda lo spazio aperto e lo spazio costruito, affinché entrambi con lo stesso peso concorrano alla costruzione della migliore situazione ambientale e urbanistica del Comune.

Le regole ambientali per la fruizione dello spazio aperto, per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente, per il contenimento del consumo di suolo, per il compattamento della forma costruita si inseriscono in un quadro normativo che aiuta a definire le modalità di conservazione dello spazio storico abitato, recuperandone le tradizionali forme di utilizzo, le modalità di riqualificazione dello spazio costruito oltre il centro storico, nel quale vive di solito la maggior parte della popolazione con forme insediative tipiche degli ultimi anni della crescita insediativa italiana e infine le modalità di trasformazione e di riqualificazione delle aree non più utilizzate.

E' nel piano delle regole che si definiscono i criteri per la migliore gestione delle funzioni costruite sul territorio, da quella agricola tradizionale alle nuove aree residenziali, artigianali, industriali e commerciali, comprendendo le migliori strategie perché economicamente il contesto, seppur in relazione con i suoi vicini, possa funzionare.

Nel Piano delle Regole sono così individuati:

*l'ambito edificato storico*, ossia i nuclei storici di Tavernola, Bianica, Cambianica e Gallinarga nonché le ville, i palazzi e le cascine di interesse storico e architettonico presenti sul territorio comunale, così come individuati nelle tavole di piano e puntualmente identificati nelle schede di rilevazione degli edifici di cui al vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Per questo ambito il piano individua e detta le regole per la gestione ordinaria dell'edificato e riconosce i piani di recupero definiti e/o da definire.

I piani di recupero sono poi riportati come aree di trasformazione all'interno del Documento di Piano, in quanto perimetri indicanti aree a gestione non ordinaria del territorio, come invece è per tutto quanto

sia normato dal Piano delle Regole.

In questa parte di edificato comunque le regole indicano l'esigenza di innescare operazioni di conservazione dei caratteri storici e monumentali esistenti, in vista comunque di una rivitalizzazione e riqualificazione del patrimonio edilizio dei nuclei storici.

*l'ambito edificato consolidato*, ossia tutta la parte di patrimonio edilizio che costituisce la cerniera di congiunzione tra i nuclei storici e le aree di nuova espansione.

Per questo ambito il piano prevede attraverso quanto indicato nelle presenti regole operazioni che mirino alla riqualificazione dello spazio costruito.

*l'ambito edificato da consolidare*, ossia tutta quella parte di edificato generalmente in fase di completamento attraverso interventi edilizi diretti, o in fase di avvio secondo programmi e piani già presentati al momento della redazione del Piano di Governo del Territorio.

Per questa parte di edificato si prevede il mantenimento delle regole con le quali è sorto ed è stato pensato, la conclusione delle operazioni in corso, e comunque il consolidamento nel tempo di quanto appena costruito; e ciò soprattutto in merito ai servizi costruiti.

Quindi, per questa parte di edificato il piano prevede il consolidamento delle strutture costruite.

*l'ambito edificabile di trasformazione/nuova espansione*, ovvero quella parte del territorio comunale che per l'assenza di particolari vincoli è suscettibile di nuova edificazione nel rispetto dell'ambiente e previa una adeguata dotazione di standard.

*l'ambito edificabile assoggettato a programmazione negoziata (P.I.I.)*, ovvero quelle parti di territorio comunale, che per la loro allocazione rispetto al contesto territoriale di riferimento nonché per l'interesse pubblico ad una loro riqualificazione ambientale ed economica, devono essere attuate attraverso il ricorso ad una programmazione negoziata (Programma Integrato d'Intervento).

*l'ambito agricolo destinato all'esercizio dell'attività agricola*, individuato sulla base dei criteri e delle modalità dettate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) ed in particolare modo dettandone la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, contestualmente recependo i contenuti dei piani di assestamento e di bonifica, individuando e classificando tutto il sistema degli edifici presenti in ambito agricolo, a seconda che siano adibiti all'attività agricola oppure per la funzione residenziale.

E' il piano delle regole a cui spetta l'applicazione, sulla base dei criteri definiti nel Documento di Piano, del meccanismo della perequazione urbanistica, la definizione degli edifici o delle categorie di edifici escluse dall'applicazione delle normative sul recupero dei sottotetti, e soprattutto spetta al piano delle regole la disciplina del pregresso di piano, ossia di tutte quelle aree già sottoposte a previsione di trasformazione, per le quali il Piano di Governo del Territorio decide di non modificare alcuna indicazione ma di controllare soltanto la qualità di quanto edificato.

Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi:

- contenimento del consumo di suolo con priorità e incentivazione agli interventi di recupero e riqualificazione;
- realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali;
- definizione delle destinazioni d'uso per l'ambito edificato storico e consolidato;
- possibilità di cambi di destinazione d'uso e di trasformazioni con demolizione e ricostruzione degli edifici, all'interno dell'ambito edificato consolidato e storico (laddove in quest'ultimo caso, non presentino caratteristiche storiche e architettoniche di pregio o siano soggetti a vincoli derivanti dalla schedatura degli edifici) al fine di adeguare e implementare le aree di interesse pubblico e consequenzialmente sopperire alle carenze esistenti.

Tali interventi, a secondo dei casi, si attuano attraverso permesso di costruire convenzionato o piano attuativo di iniziativa pubblica o privata, con sviluppo della volumetria esistente.

- possibilità di presentare piani di recupero all'interno dell'ambito edificato storico, anche se non individuati nel documento di piano;
- definizione degli interventi edilizi;
- definizione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le relative opere;
- definizione degli ambiti e degli interventi volti alla valorizzazione e tutela degli ambiti agricoli;
- definizione di un incremento di volumetria e/o superficie lorda di pavimento, da perseguire attraverso il riconoscimento di una percentuale massima del 10% dell'esistente, purché effettuata nel rispetto della superficie drenante del lotto di riferimento e limitatamente all'ambito edificato consolidato, con il fine di promuoverne la sua riqualificazione.

Inoltre il Piano delle Regole:

- definisce un assetto conformativo dei suoli;
- recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano;

Eventuali modifiche al Piano delle Regole incidenti sugli obiettivi e sulle prescrizioni dello stesso, e più in generale laddove si connotano come modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di Piano, comporteranno oltre che variante al Piano delle Regole anche variante al Documento di Piano.

## **PARTE PRIMA** - Disposizioni preliminari e generali

### **Articolo 1** - Strumenti e finalità del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio Comunale (PGT) è costituito da tre strumenti principali:

1. Il Documento di Piano
2. Il Piano dei Servizi
3. Il Piano delle Regole

Sono altresì strumenti della pianificazione comunale i Piani Attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

L'azione di governo del territorio deve intendersi come una coerente e coordinata attuazione delle indicazioni e delle prescrizioni contenute in detti strumenti, ancorché essi abbiano termini di validità differenti. Tale coerente e coordinata attuazione ha lo scopo di garantire uno sviluppo socio-economico equilibrato ed un uso urbanistico sostenibile delle diverse parti del territorio, affinché le previsioni di trasformazione non abbiano conseguenze negative sulla qualità degli insediamenti esistenti e/o previsti, in termini di traffico, rumore, flessibilità, salubrità dell'aria e qualità dell'ambiente e sicurezza idrogeologica.

Ove uno degli strumenti sopra elencati risulti decaduto per superamento dei termini di validità, le sue previsioni conservano un valore indicativo di riferimento, fino alla approvazione di un nuovo strumento.

Il Piano Territoriale Regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale hanno efficacia di orientamento ed indirizzo, fatte salve le previsioni aventi efficacia prevalente e vincolante.

Sono strumenti sussidiari i piani e gli studi settoriali predisposti per la definizione dei contenuti del Piano; quanto evidenziato in tali studi si intende recepito sia come vincolo che come indirizzo e/o prescrizione negli strumenti del Piano.

Essi comunque conservano un valore prevalente per quanto riguarda gli elementi eventualmente non rappresentati nelle tavole del PGT, ma compresi, con valore prescrittivi, nel PTCP della Provincia, e valore di riferimento indicativo nel caso in cui da detti studi risulti necessario assumere informazioni o indicazioni per una corretta interpretazione degli strumenti di governo comunali.

### **Articolo 2** - Elaborati costituenti il Piano delle Regole

Il presente Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

- 1 Norme Tecniche del Piano delle Regole
- 2 Tavola planimetrica delle previsioni del Piano delle Regole

### **Articolo 3** - Operatività del Piano di Governo del Territorio



Il Piano di Governo del Territorio opera mediante i seguenti strumenti:

1. piani urbanistici attuativi (interventi edilizi indiretti)
2. permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato, denuncia inizio attività e altri provvedimenti abilitativi in ottemperanza alla vigente legislazione in materia (interventi edilizi diretti)
3. programmi integrati di intervento
4. regolamento edilizio comunale
5. piano per le opere pubbliche (POP)
6. eventuali interventi in ordine alla compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica.

#### **Articolo 4 - Il Piano delle Regole**

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle Regole:

- definisce, all'interno del territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione e la trasformazione dei suoli;
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'art. 57 comma 1 lettera b) della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
- individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni soggetti a tutela storica-monumentale o per i quali si intende formulare proposta di vincolo.

Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'art. 8 comma 1 lettera b) della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di interventi di trasformazione nonché, le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbanistico esistente.

Il Piano delle Regole per le aree destinate all'agricoltura detta la disciplina d'uso e di salvaguardia delle stesse e recepisce i contenuti dei piani di indirizzo forestale e di bonifica ove esistenti; individua altresì gli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo dettandone le normative d'uso e le metodologie di intervento.

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

**Articolo 5** - Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi

Ai fini di promuovere e incentivare sul territorio comunale la realizzazione di un patrimonio edilizio innovativo dal punto di vista qualitativo, dell'efficienza e risparmio energetico nonché rispettoso delle risorse naturali, sarà riconosciuto un indice premiale del 10% della volumetria e/o della superficie lorda di pavimento assentibili, qualora nella realizzazione degli interventi si preveda la presenza di almeno 3 delle seguenti voci:

- installazione di impianti fotovoltaici e/o geotermici che garantiscano una percentuale di copertura del fabbisogno energetico annuo non inferiore al 75%;
- raggiungimento prestazione energetica "Classe B" di cui alla D.G.R. Lombardia n. VIII/5773 del 31.10.2007, per tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio;
- installazione di impianto di riscaldamento centralizzato;
- installazione di rete idrica duale, economizzatori di flusso dell'acqua e cassetta wc a doppio pulsante per tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio;
- installazione di vasche di accumulo aventi capacità volumetrica pari al 10% della superficie della copertura, per la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture; suddette acque di recupero dovranno essere impiegate per l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali, per il lavaggio di aree e automezzi e per l'alimentazione delle vaschette wc attraverso l'utilizzo della rete duale.

Le succitate installazioni dovranno essere inserite in modo armonico ed integrato con l'architettura dell'edificio e l'ambiente circostante; la loro realizzazione è subordinata all'ottenimento del parere favorevole da parte della competente commissione paesistica comunale.

***Il succitato indice premiale, non è cumulabile con altri indici premiali.***

**Articolo 6** - Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti

In tutto il territorio del Comune di Tavernola Bergamasca i progetti di trasformazione che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto ambientale e paesistico di riferimento; a tal fine si specifica che prima del rilascio dei provvedimenti di approvazione dei progetti (ivi compresi i piani attuativi), dovranno essere acquisiti i pareri derivanti dall'esame dell'impatto paesistico del progetto.

Sono evidentemente escluse dall'analisi dell'impatto paesistico le lavorazioni sui terreni che rientrano nelle normali pratiche agricole colturali.

Ai fini di tale esame si deve fare riferimento al grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico determinati dal progettista sulla base delle disposizioni contenute nella D.G.R. Regione Lombardia n. VII/11045 del 08.11.2002, così come previsto dall'art. 30 del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

**Articolo 7** - Recupero dei sottotetti. Normativa vigente ed esclusione dall'applicazione

Nel recupero dei sottotetti ad uso abitativo, per i quali si potrà raggiungere un'altezza media di mt. 2,40, si applica quanto di seguito disposto:

*Ambito edificato storico*

Tale ambito è definito "zona di recupero" ai sensi e agli effetti della legge n. 457 del 05.08.1978 e successive modifiche ed integrazioni.

Negli ambiti convenzionati l'edificazione è stata già regolata dai precisi parametri urbanistici ed edilizi concordati e pattuiti con le proprietà e pertanto non si potrà porre in essere il recupero dei sottotetti.

Negli ambiti da convenzionare essendo assoggettati a pianificazione esecutiva, non si potrà porre in essere il recupero dei sottotetti, in quanto nelle apposite convenzioni si definiranno i parametri edilizi ed urbanistici di intervento.

Negli ambiti non soggetti ai Piani Attuativi è ammesso il recupero dei sottotetti per la realizzazione di nuove unità immobiliari, è consentita la monetizzazione degli spazi da adibire a parcheggio pertinenziale come previsto dalla legge regionale in materia di recupero dei sottotetti.

*Ambito edificato consolidato*

Tali ambiti residenziali, sono quelli che risultano saturi rispetto alla capacità insediativa prevista dal Piano di Governo del Territorio.

E' ammesso il recupero dei sottotetti subordinato al reperimento del parcheggio pertinenziale alla proprietà oggetto dell'intervento; laddove sarà dimostrata l'oggettiva impossibilità del reperimento degli spazi a parcheggio, sarà consentita la monetizzazione degli stessi.

*Ambito edificato da consolidare*

La zona comprende gli ambiti residenziali che sono in fase di completamento, o in fase di avvio secondo programmi e piani già presentati al momento della redazione del Piano di Governo del Territorio.

Negli ambiti convenzionati l'edificazione è stata già regolata dai precisi parametri urbanistici ed edilizi concordati e pattuiti con le proprietà e pertanto non si potrà porre in essere il recupero dei sottotetti.

Negli ambiti non soggetti ai Piani Attuativi è ammesso il recupero dei sottotetti per la realizzazione di nuove unità immobiliari, è consentita la monetizzazione degli spazi da adibire a parcheggio pertinenziale come previsto dalla legge regionale in materia di recupero dei sottotetti, esclusivamente

quando sia stata dimostrata l'impossibilità del loro reperimento.

*Ambito edificato di trasformazione/nuova espansione*

Si esclude tutta la zona in quanto l'edificazione è regolata da precisi parametri urbanistici ed edilizi convenzionati con la Pubblica Amministrazione.

*Ambito edificabile assoggettato a programmazione negoziata (P.I.I.).*

Si esclude tutta la zona in quanto l'edificazione è regolata da precisi parametri urbanistici ed edilizi convenzionati con la Pubblica Amministrazione.

**Articolo 8** - Immobili assoggettati a tutela

Sono immobili assoggettati a tutela i beni ambientali e storico artistico monumentali nonché ambiti ed immobili o nuclei di valore storico, artistico e culturale identificati con apposita simbologia nella cartografia.

Su tali edifici sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica dello stesso.

## PARTE SECONDA

### Attuazione del Piano di Governo del Territorio

#### **Articolo 9** - Piani urbanistici attuativi

L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo del Piano di Governo del Territorio può avvenire attraverso piani attuativi, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

Nei piani attuativi vengono fissati i parametri urbanistico-edilizi necessari alla corretta attuazione degli stessi.

Per la presentazione dei piani attuativi è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.

Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Gli interventi sono così definiti:

- *Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente* di iniziativa pubblica o privata ai sensi dell'art. 27 e seguenti della Legge n. 457/1978; definiscono l'insieme degli interventi previsti su organismi edilizi preesistenti, prevedendo se del caso, la localizzazione o riallocazione delle opere di urbanizzazione e delle aree a standard disciplinando le caratteristiche costruttive degli edifici attraverso gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di demolizione e ricostruzione e trasformazione necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree comprese nel piano stesso.

- *Piani di Lottizzazione convenzionati* il Piano di Governo del Territorio indica gli ambiti edificabili di trasformazione e nuova espansione assoggettati a piano di lottizzazione convenzionato obbligatorio ai sensi dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Tali ambiti sono rappresentati dallo studio dell'organizzazione di una determinata porzione del territorio comunale prescindendo dal frazionamento fondiario, nell'intento di regolamentare tempi e modi dello sfruttamento edificatorio del suolo.

Le opere di urbanizzazione necessarie alla disciplinata edificazione e urbanizzazione dei succitati ambiti nonché l'attrezzamento delle dovute aree a standard, dovranno essere realizzate, anche per lotti funzionali, contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi previsti dal Piano Attuativo.

Ove l'intervento sia previsto attraverso la preventiva approvazione dei piani urbanistici attuativi di varia iniziativa, gli stessi dovranno essere obbligatoriamente accompagnati da idonea convenzione urbanistica.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei vari provvedimenti abilitativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 (modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150) deve prevedere:

1. la cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipula i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
2. la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite e quantificate da apposita documentazione tecnica (progetto delle opere e relativo computo metrico). Al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento, e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale.
3. altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dal comune per l'attuazione degli interventi.

La convenzione deve stabilire i tempi di realizzazione della totalità degli interventi contemplati dal piano attuativo; in ogni caso detto termine non può eccedere i dieci anni.

#### **Articolo 10** - Programmi integrati di intervento

Il Comune nell'ambito degli obiettivi e delle previsioni del Piano di Governo del Territorio, promuove la formazione di Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio.

I Programmi Integrati di Intervento sono disciplinati dagli articoli 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93 e 94 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i..

#### **Articolo 11** – Documentazione progettuale per gli interventi edilizi indiretti

Per gli edifici soggetti ad intervento indiretto (piani attuativi e piani negoziati) la proposta progettuale deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- relazione tecnico illustrativa con analisi storico ambientale e contenente le indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire, con le eventuali precisazioni e verifiche delle caratteristiche e modalità d'intervento dettate dal PGT;
- documentazione fotografica con planimetria esplicativa dei punti di ripresa;
- titolo di proprietà;
- norme tecniche d'attuazione del piano attuativo;
- estratto PGT, estratto fotogrammetrico ed estratto mappa catastale;
- rilievo planimetrico dello stato attuale con identificazione dei confini del comparto ed individuazione delle quote altimetriche di riferimento;
- calcoli tecnici di dimensionamento del Piano Attuativo;
- progetto planimetrico dell'area e dei lotti di intervento con restituzione delle relative sezioni longitudinali e trasversali quotate.
- progetto di massima delle urbanizzazioni, con la precisazione della localizzazione della rete viaria interna al P.A. e di quella di allacciamento agli spazi pubblici; dovranno essere inoltre individuate all'interno del P.A. le aree a standard urbanistici previste nel calcolo della capacità insediativa teorica. La cessione delle aree a standard dovrà avvenire gratuitamente a favore del Comune, nelle modalità e nei termini prevista dalla convenzione allegata;
- progetto planivolumetrico;
- materiali, tipologie e coloriture esterne di finitura degli edifici;
- previsione della tipologia della piantumazione esterna delle zone a verde;
- render o simulazione fotografica rappresentate il progetto nell'ambito del contesto edilizio ed urbanistico di riferimento;
- relazione geotecnica laddove prescritta dal Piano Geologico allegato al PGT;
- schema di convenzione.

Qualora non sia espressamente escluso dal Piano Attuativo, è possibile introdurre delle modifiche in fase esecutiva dell'opera, tali da non alterare sostanzialmente le caratteristiche tipologiche, planivolumetriche e il dimensionamento globale del piano, e da non ridurre o modificare le aree a standard; suddette modifiche dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

E' facoltà del Comune di richiedere ulteriore documentazione tecnica e amministrativa oltre a quella sopra elencata, in ragione dell'entrata in vigore di diversa legislazione e/o normativa o per la particolarità architettonica e urbanistica del progetto

### **Articolo 12** – Piano delle Opere Pubbliche

Il Piano di Governo del Territorio nel suo complesso ed il Piano dei Servizi in particolare trovano attuazione anche nei Piani Triennali per le opere pubbliche; in particolare il Piano Triennale deve verificare la conformità delle sue previsioni, anche economiche, con le previsioni del Piano dei Servizi.

Ove il Piano Triennale individuasse opere, attrezzature e interventi non previsti dal Piano dei Servizi, dovrà preliminarmente essere approvata specifica variante al Piano dei Servizi medesimo, al fine di garantire la congruità tra i diversi strumenti di programmazione e pianificazione.

### **Articolo 13** – Permesso di Costruire

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia diretta del territorio, possono essere subordinati al rilascio del permesso di costruire, fatto salvo quanto disposto dall'art. 41 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i..

Nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza dei cantieri, della sicurezza degli impianti e, in particolare delle disposizioni contenute nel D.Lgs n. 42/2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio), i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe e/o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagome dell'edificio;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in ambiti esterni al centro edificato;
- strutture temporanee di cantiere.

Per le opere pubbliche comunali, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21 dicembre 1999 n. 554 e s.m.i. (regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici), ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

Il permesso di costruire è disciplinato dagli articoli 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 40 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i..

Il Piano di Governo del Territorio può altresì individuare interventi subordinati a permesso di costruire convenzionato per i quali è prevista la sottoscrizione da parte dei proprietari e/o aventi titolo, di atto convenzionale che preveda la cessione gratuita al comune di aree a standard o di aree per opere di urbanizzazione primaria, come indicato dal Piano delle Regole, secondo specifico schema da approvarsi con deliberazione di consiglio comunale.



#### **Articolo 14** – Documentazione progettuale per gli interventi edilizi diretti

Per gli edifici soggetti ad intervento diretto (permesso di costruire o denuncia di inizio attività), il progetto deve essere costituito dalla seguente documentazione:

- relazione tecnico illustrativa attestante la situazione delle aree, dell'immobile e delle sue pertinenze, il tutto accompagnato da una dettagliata documentazione fotografica;
- estratti mappa catastale, aerofotogrammetrico e di PGT;
- titolo di proprietà;
- rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per rappresentare esattamente l'edificio); e per eventuali particolari architettonici di pregio in scala 1:20;
- sezioni trasversali alle sedi stradali compiutamente quotate e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti, in scala 1:100;
- calcolo analitico della superficie coperta e dei volume del fabbricato oggetto di intervento edilizio;
- rilievo degli spazi esterni e dei loro elementi con particolare riguardo al verde - scala 1:200;
- progetto esecutivo in scala 1:100 con piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione grafica differenziata, delle demolizioni e delle nuove opere;
- descrizione delle finiture interne ed esterne, della colorazione delle facciate e dei tipi architettonici quali serramenti esterni, portoni, portoncini, vetrine, cancelli, ecc.;
- render o simulazione fotografica rappresentate il progetto nell'ambito del contesto edilizio ed urbanistico di riferimento;
- ogni altra documentazione prevista dalle vigenti disposizioni di legge e dal Regolamento locale d'Igiene.

***Ai fini della prevenzione e della tutela della salute pubblica, per tutti in nuovi fabbricati e per gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente, destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc), la progettazione dovrà prevedere criteri e sistemi di costruzione tali da eliminare o comunque mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon.***

E' facoltà del Comune di richiedere ulteriore documentazione tecnica e amministrativa oltre a quella sopra elencata, in ragione dell'entrata in vigore di diversa legislazione e/o normativa o per la particolarità architettonica e urbanistica del progetto

#### **Articolo 15** – Regolamento edilizio

Il Regolamento edilizio comunale disciplina, in conformità ai disposti della Legge Regionale n. 12/2005 e

s.m.i., alle altre Leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti:

- le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie (fatte salve le prescrizioni specifiche contenute nelle presenti norme), nonché i termini e le modalità per il rilascio del permesso di costruire, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività;
- le modalità di compilazione dei progetti (fatte salve le prescrizioni specifiche contenute nelle presenti norme) di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e, le modalità per la relativa valutazione;
- le modalità per il conseguimento del certificato di agibilità;
- le modalità per l'esecuzione delle opere provvisorie di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità, e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
- la vigilanza sull'esecuzione dei lavori in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza;
- i criteri per la manutenzione e la conservazione del decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti aree pubbliche e/o di interesse pubblico e degli spazi non edificati;
- le norme igieniche di particolare interesse edilizio, ad eventuale integrazione e specificazione delle disposizioni di cui al locale Regolamento d'Igiene;
- la composizione e le attribuzioni delle commissioni comunali chiamate ad esprimersi in materia edilizia, urbanistica ed ambientale.

Il Regolamento edilizio non può contenere norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti di pianificazione comunale.

Il Regolamento edilizio è inoltre disciplinato dagli articoli 28 e 29 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i..

## **PARTE TERZA**

### Definizioni

#### ***A. Parametri urbanistici ed edilizi***

##### **Articolo 16** - Parametri urbanistici

I seguenti indici e parametri, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planivolumetrica ed urbanistica delle aree di attuazione del Piano delle Regole e degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

##### *ST = superficie territoriale*

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati.

Suddetta area è comprensiva della superficie fondiaria (SF), delle aree di urbanizzazione primaria (U1), di quelle per l'urbanizzazione secondaria (U2) e delle aree per la viabilità pubblica, indicate dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole.

##### *SF = superficie fondiaria*

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie e secondarie.

##### *IF = indice fondiario*

L'indice fondiario genera i diritti edificatori destinati all'edificazione e al libero mercato.

Rappresenta la superficie lorda di pavimento massima edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Sono ammesse trasposizioni della superficie lorda di pavimento tra lotti appartenenti agli stessi ambiti (residenziale, produttivo, commerciale, ecc.), fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi, da costituire con atto di asservimento trascritto anche a favore del Comune da produrre preventivamente al rilascio del provvedimento abilitativo.

##### *IP = Indice premiale*

Sono previsti i seguenti indici premiali:

\* 10% della volumetria e/o superficie lorda di pavimento assentibili, in caso di esecuzione di edifici innovativi sotto il profilo del contenimento e risparmio energetico di cui al precedente art. 5;

\* 10% della volumetria e/o superficie lorda di pavimento assentibili, in caso di interventi su edifici e/o comparti esistenti tesi alla riqualificazione del tessuto urbano di riferimento.

***I suddetti indici premiali non sono cumulabili.***

*Dotazione di servizi minima*

La quantificazione per ogni ambito è definita dal Piano dei Servizi; ad ogni modo la stessa non potrà essere inferiore a 36,00 mq./150 mc. di cui il 50% con destinazione a parcheggio.

**Articolo 17** - Parametri edilizi

*Sc = superficie coperta*

La superficie coperta, è l'area misurata in metri quadrati della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta: gli elementi decorativi, le gronde, i cornicioni, i porticati, le pensiline, i balconi aperti e/o a sbalzo, le logge, i passaggi coperti e qualsiasi altro manufatto che non siano profondi oltre i 1,50 mt..

Per gli ambiti produttivi consolidati e/o di nuova espansione, rientrano nel conteggio della Sc anche le pensiline o tettoie con struttura a sbalzo o non a sbalzo maggiore di 3,00 mt..

*Rc = Rapporto di copertura*

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale tra la superficie coperta delle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinenziale ( $Rc = Sc/Sf$ ).

*SLP = Superficie lorda di pavimento*

Per superficie lorda di pavimento si intende la somma delle superfici abitabili dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, anche se costituite da serramenti fissi o mobili, intendendosi abitabili anche quelle dei sottotetti e dei piani interrati aventi i requisiti di abitabilità ai sensi della legislazione vigente.

Sono altresì compresi nel calcolo della SLP, i locali posti nei sottotetti aventi altezza minima interna superiore a mt. 1,50, qualora questi siano collegati o non, al piano sottostante.

Sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento, per quanto attiene agli immobili aventi destinazione residenziale, in ogni ambito del PGT:

- le superfici destinate a parcheggio (autorimesse e posti auto) sia interrate, seminterrate che fuori terra purché abbiano altezza netta interna non superiore a mt. 2,40; vengono considerate seminterrate le autorimesse e i posti auto aventi la quota dell'estradosso della soletta di copertura non superiore a mt. 1,00 rispetto alla linea dell'andamento naturale del terreno e con sovrastante riporto di terra da coltivo per un'altezza non inferiore a 0,30 mt.;

- le superfici dei locali interrati di stretta pertinenza della residenza, aventi altezza netta uguale e/o inferiore a mt. 2,40;
- le superfici dei volumi tecnici dei fabbricati esclusivamente se ricompresi nel perimetro del corpo fabbrica (si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio quali impianti termici e di condizionamento, idrico ed elettrico, ascensori ecc.);
- le superfici dei vani scale e dei loro ballatoi e/o disimpegni, purché ricompresi nel perimetro del corpo fabbrica e che siano al servizio di almeno due unità immobiliari;
- le superfici dei pergolati, dei gazebo, delle logge e dei porticati, la cui somma non abbia superficie lorda superiore al 20% della SLP dell'unità immobiliare alla quale sono asserviti. In tali casi i porticati non potranno mutare di destinazione e non potranno essere tamponati o chiusi in alcun modo, neppure con semplici serramenti, vetrate etc.. Per tali porticati dovrà essere prodotto idoneo atto unilaterale d'obbligo registrato.

Sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento, per quanto attiene agli immobili aventi destinazione terziaria/commerciale, in ogni ambito del PGT:

- le superfici destinate agli impianti tecnici nel limite massimo di mq. 20,00;

Sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento, per quanto attiene agli immobili aventi destinazione produttiva, in ogni ambito del PGT:

- le superfici delle aree coperte destinate alla raccolta dei rifiuti, nel limite massimo di mq. 25,00;

*SUA = Superficie utile alloggio*

Su tutto il territorio comunale, fatto salvo per gli immobili vincolati, la superficie utile minima degli alloggi non potrà essere inferiore a mq. 36,00.

Negli ambiti di trasformazione/nuova espansione, dovrà essere garantita una percentuale minima del 20% (ventipercento) della SLP assentibile per alloggi con superficie utile minima di mq. 50,00.

*Sdr = Superficie scoperta e drenante*

***La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde e non inferiore a:***

***- 30% nelle zone residenziali;***

***- 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.***

***Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.***

***Le superfici di cui al primo paragrafo, non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi tipo di deposito, né in aree***

*sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.*

*Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante, deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.*

*Nei casi di:*

*a) interventi di recupero,*

*b) interventi di ristrutturazione urbanistica,*

*c) interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi, i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo paragrafo costituiscono obiettivo a cui tendere. In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.*

*V = Volume di un fabbricato*

E' il prodotto della SLP per l'altezza dei piani, intendendo per altezza dei piani l'altezza virtuale di mt. 3,00 per le destinazioni d'uso residenziali e mt. 5,00 per le destinazioni d'uso produttive e commerciali.

Per i locali abitabili o agibili con solaio di copertura inclinato, il volume si calcola moltiplicando la superficie lorda di pavimento per l'altezza media del locale, presa con riferimento all'intradosso del solaio.

Ai fini del calcolo volumetrico ci si riferisce esclusivamente ai volumi al di sopra della quota 0,00.

*H = altezza del corpo di fabbrica*

L'altezza di un fabbricato, da prendersi in verticale sul lato a valle dell'edificio, viene misurata a partire dal primo piano abitabile (quota 0,00 di pavimento finito) sino all'imposta di gronda.

Si specifica, inoltre, che l'altezza degli edifici è riferita all'imposta di gronda e qualsiasi movimentazione della copertura deve esser ricompresa all'interno della pendenza massima del 35%.

Non concorre alla determinazione dell'altezza il piano non abitabile (limitatamente ad un solo piano) avente altezza interna minore o uguale a mt. 2,40, posto al di sotto del primo piano abitabile che definisce la quota 0,00 dell'edificio.

In casi particolari di edifici a schiera o articolati in più corpi, disposti lungo la linea di massima pendenza del terreno, ferme restando le norme del regolamento locale d'igiene, nella determinazione dell'altezza d'ambito si farà riferimento all'altezza di ciascun modulo edilizio o corpo di fabbrica.

Per gli edifici a destinazione artigianale/produttiva, ricadenti in qualsiasi ambito, l'altezza è misurata dalla quota 0,00 di pavimento finto all'estradosso della soletta di copertura.

E' vietato l'artificioso innalzamento del terreno sul lato a valle, attraverso terrapieni e/o muri di sostegno, per una quota superiore a mt. 3,50 rispetto alla quota del terreno naturale.

Previa puntuale valutazione del competente Servizio Tecnico Comunale, sentito in merito anche il parere della commissione edilizia e del paesaggio, potrà essere concesso che si superino le altezze massime consentite, nell'ambito edificato, quando si tratti di torri campanarie, di ciminiere e di altre speciali attrezzature ed impianti tecnologici, nonché, per edifici pubblici o di uso pubblico. Le specifiche norme dei singoli ambiti regolano l'altezza massima effettiva.

#### *Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli*

E' una parte di superficie fondiaria da destinarsi a parcheggio degli autoveicoli, da ricavarsi all'interno del lotto di pertinenza ed anche nella costruzione stessa (box interrati o seminterrati). In tutte le nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati idonei spazi necessari per la sosta degli autoveicoli in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione, fatto salvo per gli edifici ad un solo piano fuori terra a destinazione produttiva, commerciale, direzionale dove dovranno essere riservati idonei spazi necessari per la sosta degli autoveicoli, in ragione di 1 mq/30 mc di costruzione.

#### **Articolo 18** - Definizioni principali

##### *Ab = abitanti insediabili*

Sono rilevati attraverso il seguente calcolo:  $Slp (mq) / 50 (mq/ab)$  ovvero  $V (mc) / 150 (mc/ab)$ ; vengono utilizzati per determinare le aree a servizi da cedere, asservire all'uso pubblico o in caso di impossibilità da monetizzare al Comune, secondo le previsioni del P.G.T..

##### *Area urbanizzata*

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

- a) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- b) impianti di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a far fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;
- c) impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire liquami indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico; nei casi di edifici isolati ubicati in aree agricole in cui non vi sia la possibilità di allacciamento alla fognatura, è consentito il ricorso alla subirrigazione con due reti separate di acque bianche/nere, quest'ultima preceduta da fossa con pozzetto di ispezione, nel rispetto delle norme e della legislazione vigente.
- d) impianto di illuminazione pubblica;
- e) rete di approvvigionamento dell'energia elettrica;
- f) rete distribuzione del gas-metano.

### *Area di pertinenza*

E' l'area considerata per il calcolo degli indici di edificabilità e costituisce pertinenza dei fabbricati sulle stesse realizzati.

Nel caso di interventi previsti da piano attuativo, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dal piano attuativo stesso.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti norme si considerano di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante.

### *Lotto libero*

Si intende l'area libera regolarmente frazionata antecedentemente all'entrata in vigore delle presenti regole, indipendentemente dal fatto che in passato abbia già generato una capacità edificatoria e che sulla stessa insistano fabbricati accessori.

## **Articolo 19** - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

L'utilizzo a scopo edificatorio di una determinata superficie, su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi, esclude ogni successiva richiesta di riutilizzazione della stessa superficie, restando però utilizzabili le eventuali quantità residue.

L'esatta superficie del lotto e quella delle eventuali aree asservite devono essere determinate con opportuno rilievo topografico da riportare nelle planimetrie progettuali e da verificare sulla base delle risultanze desumibili dagli estratti di mappa e dalle certificazioni catastali.

## **B. Distanze e altezze**

### **Articolo 20** - Norme generali su distanze

Le distanze si misurano a partire dalla sagoma determinata dalla superficie coperta ( $S_c$ ); vanno misurate sul piano orizzontale a squadra e a raggio e corrispondono al segmento minimo intercorrente tra corpi edilizi, tra edificio e confini di proprietà e cigli stradali.

### **Articolo 21** - Disposizioni per distanze

#### *D<sub>f</sub> = distanza dagli edifici esterni*

È la distanza minima che intercorre tra le pareti o parte di pareti fronteggiatisi, disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a 90°.

Sono esclusi i manufatti con altezza inferiore a ml. 2,50 per i quali valgono le norme previste dal Codice Civile.



Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Nell'ambito edificato consolidato, non soggetto a piano urbanistico esecutivo, sempre fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di ambito per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione, è prescritta tra le pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza (H) del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a mt. 10,00.

La norma inoltre non si applica quando almeno una delle pareti che si fronteggiano abbia altezza (H) non superiore a mt. 2,50.

*D<sub>c</sub> = distanza dai confini*

È la distanza minima che intercorre tra le pareti dell'edificio ed il confine del lotto. Tale distanza si misura, a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a mt. 1,50.

I confini che delimitano gli ambiti a destinazione pubblica dalle altre zone, sono equiparati ai fini della distanza degli edifici dai confini, ai confini di proprietà.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.

Nell'ambito edificato consolidato, non soggetto a piano urbanistico esecutivo, sempre fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di ambito per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione, è prescritta una distanza minima dai confini di mt. 5,00.

In tutti gli ambiti, con esclusione di quelli di trasformazione/nuova espansione, per le autorimesse pertinenziali è ammessa la costruzione a confine a condizione che la loro altezza (H) non sia superiore a mt. 2,50.

*D<sub>s</sub> = distanza minima degli edifici dal ciglio stradale*

Salvo i casi in cui è consentita l'edificazione a confine di proprietà o a filo strada o secondo gli allineamenti preesistenti ovvero fissati dal Comune, le distanze del ciglio delle strade (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici) risultano essere le seguenti:

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

Fuori dal perimetro del centro abitato, a protezione del nastro stradale, l'edificazione deve osservare dal ciglio della strada le distanze minime stabilite dal Codice della Strada; in questo caso le fasce di

rispetto sono comunque indicate con opportuna resinatura sulle tavole di azionamento del PGT.

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

Per larghezza della strada si intende la larghezza del nastro asfaltato o delimitato da linee bianche o altro colore, in assenza di asfalto si prende come larghezza, lo spazio carrabile.

Da suddetta determinazione delle distanze sono esclusi:

- i parcheggi pubblici;
- gli allineamenti preesistenti degli edifici ricompresi nel perimetro del Centro Storico.

### **C. Destinazioni d'uso**

#### **Articolo 22** - Destinazioni d'uso

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammessi dagli strumenti di pianificazione in ottemperanza alle classificazioni di cui al successivo articolo 24.

E' principale la destinazione d'uso qualificante, è complementare o accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.

Il Piano di Governo del Territorio indica in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dal Piano dei Servizi.

Il comune verifica la sufficienza della dotazione di aree per servizi ed attrezzature di interesse generale in essere, con riferimento a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio, e definisce le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o convenzione, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione.

Il Comune può stabilire i criteri e le modalità per cui, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o della dotazione di attrezzature di interesse pubblico nelle aree o edifici interessati al mutamento d'uso, si dia luogo alla cessione di altra area o immobile idonei allo scopo nel territorio comunale o alla corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal comune per incrementare la dotazione di aree, servizi ed attrezzature.

#### **Articolo 23** - Rapporti tra le destinazioni d'uso e controllo delle stesse

La verifica dei rapporti tra le destinazioni d'uso insediabili prescritti per i vari ambiti dalle presenti norme, deve essere effettuata in sede di richiesta di titolo abilitativo edilizio, con riferimento alla superficie lorda di pavimento dell'intero edificio interessato anche parzialmente dall'intervento e, in caso di piani urbanistici esecutivi, con riferimento alla complessiva superficie lorda di pavimento dagli stessi prevista.

#### **Articolo 24 - Destinazioni d'uso: definizioni, catalogazione ed esclusioni**

Le destinazioni d'uso sono definite per categorie urbanistiche principali e all'interno delle stesse, per articolazioni costituenti ulteriori suddivisioni delle categorie urbanistiche principali. Sono di riferimento sia per il piano delle regole che per il documento di piano.

##### *A. Destinazioni residenziali:*

a1 - residenza di civile abitazione compreso gli spazi pertinenziali alla stessa quali: cantine, sottotetti, spazi per lo svago e per il tempo libero individuale e spazi per l'esercizio di arti e professioni nel limite massimo di mq. 100,00;

a2 - residenza di civile abitazione asservita agli insediamenti produttivi e commerciali, ad esclusivo utilizzo del custode e/o proprietario;

##### *B. Destinazioni produttive:*

b1 - attività industriali di produzione; sono inclusi i depositi ed i magazzini connessi alle attività insediate, la commercializzazione all'ingrosso di semi-lavorati industriali e dei beni prodotti, i servizi e gli uffici connessi alle attività insediate;

b2 - attività artigianali di produzione; sono inclusi i depositi ed i magazzini connessi all'attività insediate, il commercio di beni e prodotti e di quelli integrativi o complementari al servizio fornito (con una superficie di vendita massima di 150 mq), i servizi e gli uffici connessi alle attività insediate;

b3 - attività artigianali di servizio; sono inclusi i depositi connessi alle attività insediate ed il commercio limitatamente ai beni prodotti o complementari al servizio fornito (parrucchieri, estetisti, sarti, copisterie, lavasecco, produzione di generi alimentari e non con connessa attività di vendita quali pasta fresca, gelateria, pasticceria, abbigliamento e simili);

b4 - attività artigianali di servizio e/o manutenzione (meccanici, elettrauto, carrozzieri, idraulici, e simili) le attività con dimensione maggiore rispetto alla bottega artigiana sono assimilate alle attività artigianali di produzione.

##### *C. Destinazioni commerciali*

c1 - esercizi di vicinato aventi una superficie di vendita fino a mq. 150,00;

c2 - medie strutture di vendita con una superficie di vendita tra mq. 151,00 e mq. 1.500,00;

c3 - grandi strutture di vendita con una superficie di vendita superiore ai mq. 1.500,00.

Ai fini della definizione della superficie di vendita, si intende quella dedicata esclusivamente alla commercializzazione del prodotto, con esclusione dal computo della stessa delle superfici destinate a servizi, depositi, spazi di lavorazione/assemblaggio minimale del prodotto nonché, per uffici amministrativi.

#### *D. Destinazioni ricettive*

d1 - attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva; sono compresi i servizi pubblici e privati, le attività complementari di ristorazione, le sale riunioni e convegni, sono incluse le attività connesse con l'artigianato di servizio, di commercio al dettaglio, di amministrazione aziendale;

d2 - attrezzature ricreative e per il tempo libero; sono compresi i servizi pubblici e privati e le attività complementari di ristorazione; sono incluse le attività connesse di amministrazione aziendale.

#### *E. Destinazioni direzionali*

e1 – attività direzionali minute quali uffici pubblici e privati (studi professionali, ambulatori, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari ecc)

e2 – attività direzionali pubbliche e private sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, enti pubblici e istituzioni

#### *F. Destinazioni agricole*

f1 - attrezzature per la coltivazione e l'allevamento purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole, attrezzature produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, depositi;

f2 - locali per la lavorazione e la vendita dei prodotti agricoli;

f3 - attività di agriturismo connesse con le attività agricole;

f4 - residenza rurale complementare e di supporto all'attività produttiva agricola e costituita dall'abitazione e dalle sue pertinenze per chiunque eserciti attività in agricoltura;

#### *G. Destinazioni di servizio*

g1 - attività private di carattere sociale: teatri, cinematografi, attrezzature per lo svago e lo sport, scuole, sedi di associazioni culturali;

g2 - attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse comune: istruzione di vario ordine e grado, servizi sociali, parchi naturali e attrezzati, attrezzature sportive allo scoperto e al coperto, piattaforma per la raccolta e smaltimento dei rifiuti;

g3 – Impianti urbani e servizi tecnologici, distribuzione dell'energia elettrica e del gas, telecomunicazioni.

L'amministrazione comunale può con propria deliberazione, ammettere sulla base di specifici progetti, articolazioni e destinazioni d'uso diverse da quelle indicate dal piano delle regole ferma restando la stessa categoria urbanistica principale.

Il Piano delle Regole indica, in riferimento alla disciplina dei diversi ambiti e tessuti, le destinazioni d'uso non ammesse.

**Articolo 25** - Mutamenti delle destinazioni d'uso

La destinazione d'uso in atto dell'immobile, o dell'unità immobiliare o locale, è quella stabilita dal permesso di costruire o dalla denuncia di inizio attività e, in assenza o indeterminazione degli atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

Essa deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi tipo di intervento ed è relativa sia allo stato di fatto sia a quello risultante dall'intervento medesimo.

I cambi di destinazioni d'uso sono regolamentati dagli articoli 51, 52, 53 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Gli interventi edilizi di cui all'art. 27 della Legge Regionale n. 12/05 e s.m.i., potranno essere attuati attraverso denuncia di inizio attività o permesso di costruire esclusivamente quando non comportino una variazione del fabbisogno di aree e servizi del comparto di riferimento; in caso contrario potranno essere attuati solo attraverso permesso di costruire convenzionato che preveda l'adeguamento degli standard.

Nei casi che comportino modifiche del fabbisogno globale degli standard, riferiti a destinazioni d'uso residenziali, si dovranno reperire spazi da destinare a parcheggio pubblico nella misura di mq. 18,00 per ogni 150/mc., fatto salvo quanto previsto al precedente articolo 22 in ordine alla monetizzazione degli stessi.

Tale possibilità è motivata dall'obiettivo del documento di piano di aumentare il mix funzionale e sopperire alle carenze esistenti.

## **PARTE QUARTA**

Sistema dello spazio aperto

### **Articolo 26** – Ambiti a Parco (Parco del Corno)

Per gli ambiti del PGT inseriti nei perimetri dei parchi e/o delle aree di interesse sovracomunale ha valenza la normativa contenuta all'interno dello stesso.

#### *Destinazioni d'uso non ammissibili:*

Destinazioni residenziali a1, a2

Destinazioni produttive b1, b2, b3, b4

Destinazioni commerciali c1, c2, c3

Destinazioni ricettive d1, d2

Destinazioni direzionali e1, e2

Destinazioni di servizio g1, g2, g3

### **Articolo 27** - Ambiti agricoli

Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della L.R. 12/05 e s.m.i..

La costruzione di nuovi edifici residenziali destinate all'imprenditore agricolo o ai dipendenti dell'azienda, è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, non possono superare i seguenti limiti:

- 0,06 mc./mq. su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

- 0,01 mc./mq., per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

- 0,03 mc./mq. sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 1 dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i., le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera

superficie aziendale, salvo che per le aziende orto – floro – vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

#### *Presupposti soggettivi e oggettivi*

In ottemperanza con la vigente legislazione in materia, nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, della L.R. 12/05 e s.m.i. a titolo gratuito;

b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione nonché al titolare o legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle sole attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;

c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1.

Il permesso di costruire è subordinato:

- alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
- all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- limitatamente ai soggetti di cui alla precedente lettera b), anche alla presentazione al comune,

contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'articolo 59, comma 6 della L.R. n. 12/05 e s.m.i..

#### *Interventi regolati dal piano di governo del territorio*

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici, non sono soggetti alle disposizioni del presente titolo e sono regolati dalle previsioni del PGT.

Per gli interventi di ristrutturazione o ampliamento, la disposizione di cui al comma 1 non trova applicazione nel caso di vigenza di contratto o rapporto di affitto rustico sulle strutture rurali oggetto di intervento, fatto salvo il caso di dimostrata dismissione delle medesime da almeno cinque anni. La ristrutturazione dell'immobile deve essere attuata senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sulle aree non direttamente interessate dall'intervento.

#### *Norme sulle distanze delle costruzioni*

Gli edifici appartenenti all'azienda agricola, devono essere posti, dagli ambiti prevalentemente residenziali, scolastici e di interesse comune, con esclusione degli agglomerati isolati e delle case sparse con destinazioni agricole, alla distanza inderogabile di mt. 50,00.

Gli edifici di cui al punto *a e b* del presente articolo, devono essere posti di norma, dagli ambiti prevalentemente residenziali, scolastici e di interesse comune, con esclusione degli agglomerati isolati e delle case sparse con destinazioni agricole, alle seguenti distanze:

a) mt. 500 per allevamenti di suini;

b) mt. 400 per gli allevamenti di bovini di ogni tipo, allevamenti di animali da pelliccia, di polli da carne, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, conigli, equini, ovini, caprini, struzzi, allevamenti di cani ed in genere altri allevamenti non specificatamente citati.

***Le distanze di cui ai punti a e b, possono essere ridotte nei seguenti casi:***

***c) mt. 150-200 per allevamenti familiari di 10 bovini o equini, 10 ovini o caprini, 2 suini;***

***d) mt. 50 per allevamenti familiari di avi-cuniculi con meno di 50 capi.***

Le prescrizioni di cui al presente articolo devono essere osservate anche verso gli insediamenti ubicati nei territori comunali contermini.



Distanze superiori o inferiori potranno essere eventualmente determinate dall'Amministrazione, su conforme parere favorevole dell'ASL competente, in relazione al numero di capi allevabili, alla direzione dei venti predominanti ed all'adozione di particolari cautele nella conduzione dell'allevamento e per l'abbattimento delle sostanze maleodoranti.

#### *Disciplina dell'agriturismo*

L'agriturismo secondo i contenuti della legge regionale 31.01.1992, n. 3 e s.m.i., è inteso quale attività integrata tra agricoltura e turismo, con lo scopo di rivitalizzare e valorizzare sotto l'aspetto sociale, territoriale ed economico le comunità rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali.

In tutti gli ambiti agricoli del PGT possono essere eseguiti gli interventi edilizi sugli immobili finalizzati a tale attività, mediante interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo e eccezionalmente attraverso possibili ampliamenti nella misura massima del 10% della superficie lorda di pavimento esistente.

Gli interventi ammessi possono riguardare solo la realizzazione di:

- minime unità ricettive per gli ospiti in camere e/o dormitori;
- spazi per la sosta organizzata dei mezzi di campeggio;
- servizi igienici e locali accessori;
- attività ricreative, culturali e sportive comunque consentite dalla L.R. 3/92 e s.m.i.

La domanda di intervento deve essere integrata da specifica certificazione del Servizio Provinciale Agricoltura Foreste ed Alimentazione (S.P.A.F.A.) che attesti:

- il rapporto di complementarità dell'attività agrituristiche rispetto all'attività agricola svolta a titolo principale;
- il numero massimo di ospiti/giorno accoglibili;
- le esigenze edilizie in termini quantitativi.

#### *Destinazioni d'uso non ammissibili*

- destinazioni residenziali: a1, a2 (è ammessa la sola residenza a supporto dell'attività svolta nei limiti dimensionali definiti dal presente articolo)
- destinazioni produttive: b1, b2, b3, b4
- destinazioni commerciali: c1, c2, c3
- destinazioni ricettive: d1, d2
- destinazioni direzionali e1, e2
- destinazioni di servizio g1, g2, g3

#### *Disposizioni speciali*

La previsione e successiva realizzazione di strade comunali all'interno degli ambiti agricoli è possibile anche se non prevista all'interno del documento di piano. La previsione dovrà essere inserita all'interno del piano delle regole.

*Interventi realizzabili da soggetti non aventi i requisiti di imprenditore agricolo o, di legale rappresentante dell'impresa agricola*

Al fine di promuovere la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio rurale nonché del fondo agricolo pertinenziale allo stesso, sono ammissibili gli interventi di restauro, recupero e ristrutturazione (compresa la totale demolizione e ricostruzione) degli immobili rurali esistenti, con contestuale cambio di destinazione d'uso da agricola a residenziale.

La riqualificazione e il riutilizzo degli immobili rurali esistenti, è possibile laddove l'originaria attività agricola alla quale gli stessi erano asserviti, sia stata dimessa da almeno 5 anni in modo documentabile oppure mediante dichiarazione con atto sostitutivo di notorietà da effettuarsi a cura della proprietà.

Per adeguamenti funzionali e/o igienico-sanitari, saranno possibili incrementi della superficie lorda di pavimento in misura massima del **20%**, da effettuarsi comunque nel pieno rispetto ed integrazione con le caratteristiche architettoniche del fabbricato preesistente e previa parere della commissione per il paesaggio.

La completa demolizione e ricostruzione del fabbricato, sarà possibile esclusivamente per i fabbricati privi di valore architettonico nel rispetto delle volumetrie regolari preesistenti, e previa parere della commissione per il paesaggio; in ogni caso il sedime dei nuovi fabbricati dovrà mantenersi all'interno del raggio di mt. 30,00 dal loro attuale perimetro.

L'allaccio ai pubblici servizi dei succitati fabbricati rurali (rete idrica, gas metano, fognatura, rete elettrica ecc.), laddove risulti possibile, sarà a completo carico della proprietà; qualora non risulti possibile allacciarsi ai pubblici servizi, la proprietà proponente nel pieno rispetto delle legislazioni vigenti in materia, dovrà descrivere gli accorgimenti che porrà in atto per dotare il fabbricato dei succitati servizi primari.

Lo scarico delle acque nere provenienti dagli edifici recuperati a destinazione residenziale, dovrà rispettare i disposti della D. lgs. n. 152/06 ed il vigente Regolamento Locale d'Igiene.

Le ristrutturazioni con cambi di destinazione d'uso, dovranno individuare la superficie minima per gli spazi di parcheggio previsti dalla L.122/89; dovranno altresì reperire e/o monetizzare, nella misura di cui al precedente art. 16, lo standard a parcheggio pubblico laddove previsto dal Piano dei Servizi.

I percorsi pedonali e carrali di accesso ai fabbricati, dovranno essere realizzati esclusivamente con materiale inerte o terre armate; l'utilizzo di altri materiali di pavimentazione, purchè naturali, sarà assentibile previa parere della commissione per il paesaggio.

Per gli edifici rurali, soggetti a cambio di destinazione d'uso in residenziale, al fine di ridurre il consumo

del territorio è permesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti in ottemperanza con quanto pattuito dagli articoli 63 e 64 della Legge Regionale n. 12/2005.

**Articolo 28** - Ambiti a verde privato vincolato – giardini privati

E' un ambito nel quale date le caratteristiche delle preesistenze, sono da incentivare la tutela dello stato della natura e le piantumazioni del verde alberato.

In questo ambito il PGT si attua mediante interventi edilizi diretti (permesso di costruire o denuncia di inizio attività)

*Destinazioni d'uso non ammissibili*

- destinazioni residenziali: a1, a2
- destinazioni produttive: b1, b2, b3, b4
- destinazioni commerciali: c1, c2, c3
- destinazioni ricettive: d1, d2
- destinazioni direzionali e1, e2
- destinazioni agricole f2, f3, f4
- destinazioni di servizio g1, g2, g3

**Articolo 29** - Ambiti di valore ambientale, di tutela geoambientale e valorizzazione del lago

Il Piano di Governo del Territorio individua gli ambiti di valore ambientale e geoambientale ai quali è affidata la funzione di salvaguardia dei contesti ambientali del territorio comunale nonché la tutela delle zone interessate ad azioni di bonifica e protezione idrogeologica.

In questi ambiti non è consentito alcun tipo di edificazione né in soprassuolo che in sottosuolo, è altresì vietato il deposito di materiali.

E' ammessa la recinzione delle aree immediatamente pertinenziali e asservite alle costruzioni, purché realizzate con materiali naturali e in integrazione all'ambiente circostante.

Per gli edifici esistenti ricadenti in suddetti ambiti, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento della superficie lorda di pavimento.

*Tutela e valorizzazione del Lago*

Con l'entrata in vigore ed efficacia del Piano Territoriale Regionale (PTR) a seguito di Deliberazione Regionale n. VIII/951 del 19.01.2010 che, espleta anche effetti di Piano Paesaggistico ai sensi del D.Lgs 42/2004 e s.m.i. e come previsto dall'art. 76 della Legge Regionale n. 12/2005, viene sancita l'importanza paesaggistica che assume il Lago di Iseo sui territori interessati dalla sua presenza.

In tal senso la normativa del Piano Paesistico Regionale (PPR) all'art. 19 comma 4, detta gli indirizzi generali tesi alla salvaguardia e alla tutela dei vari elementi che costituiscono il paesaggio in quelle aree/ambiti dallo stesso individuati e definiti sulla base della linea degli spartiacque del bacino idrografico e delle condizioni di percezione dei caratteri di unitarietà che contraddistinguono il paesaggio del lago (ambiti riportati nelle tavole del PGT).

Nello specifico il PPR ha individuato i seguenti elementi da tutelare e salvaguardare:

- salvaguardia e valorizzazione degli interessanti episodi di architettura del '900, in particolare del Liberty, inseriti nel pittoresco contesto di edilizia spontanea, evitando interventi che ne alterino i caratteri distintivi;
- salvaguardia dell'articolata morfologia dei versanti che vede l'alternarsi di pareti rocciose, versanti boschivi, coltivi e alte conche e terrazzi che prospettano sull'intero ambito, come riferimento per l'attenta valorizzazione dei nuclei minori e della viabilità secondaria in alternativa alla diffusione estensiva di seconde case;
- la riqualificazione del sistema insediativo a lago e la sistemazione delle sponde.

#### **Articolo 30** - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP

Le previsioni urbanistiche del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP, sono vincolanti, e sono recepite di diritto negli strumenti urbanistici generali comunali e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute.

## **PARTE QUINTA**

Classificazione del territorio e relative prescrizioni

### ***A. Classificazione e disposizioni generali per gli ambiti***

#### **Articolo 31** - Classificazione degli ambiti

Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti:

##### *Sistema dello spazio costruito*

*ambito edificato storico*: costituito dai nuclei storici e dagli edifici isolati di valore architettonico, storico e ambientale.

*ambito edificato consolidato*: costituito dall'edificato a destinazione prevalentemente residenziale a media e alta densità di fabbricazione, ingloba anche le attività commerciali e terziarie cosiddette di vicinato nonché l'artigianato di servizio e manutenzione.

*ambito edificato da consolidare*: costituito dall'edificato in corso di realizzazione e/o completamento a seguito dell'avvenuta approvazione dei relativi programmi e dei piani urbanistici prima dell'adozione del PGT; per tali ambiti la densità di fabbricazione concessa viene confermata dal PGT.

*ambito edificato di trasformazione/nuova espansione*: contiene le previsioni di nuova espansione dettate dal Documento di Piano, sia per quanto concerne le destinazioni residenziali che quelle commerciali, direzionali, terziarie, e produttive; prevede l'attuazione delle previsioni attraverso interventi edili diretti (permesso di costruire o denuncia di inizio attività) e indiretti (piani attuativi, piani integrati di intervento e piani negoziati previsti dalla normativa statale e regionale).

##### *Sistema dello spazio aperto*

ambiti a Parco

ambiti agricoli

ambiti a verde privato vincolato

ambiti di valore ambientale e siti di tutela geoambientale

corsi d'acqua

fasce e ambiti di rispetto

sistema dei servizi esistenti e di progetto (di cui al Piano dei Servizi)

#### **Articolo 32** - Edifici esistenti in contrasto con le previsioni del PGT

Gli edifici esistenti alla data di adozione degli atti costituenti il PGT e contrastanti con le previsioni del medesimo, possono essere mantenuti; su di essi sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria ed adeguamento igienico – sanitario senza modifiche del volume esistente e nel

rispetto delle norme di salvaguardia degli edifici di pregio di cui alle presenti norme.

### **Articolo 33** - Occupazione di suolo per deposito di materiali

Negli ambiti destinati alla mobilità, agli impianti tecnologici, ad attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico, a servizi civili, nonché negli ambiti agricoli e a parco, è vietato, salvo che nel caso di discariche pubbliche controllate, l'abbandono e l'accatastamento di rifiuti solidi, di scarti, di rottami e carcasse di qualsiasi materiale, nonché ogni nuovo intervento di sistemazione del terreno volto a consentire obiettivamente un uso non agricolo e diverso da quelli consentiti dal Piano di Governo del Territorio.

### **B. Ambiti dello spazio edificato**

#### **Articolo 34** – Ambito dell'edificato storico: nuclei storici ed edifici isolati di valore storico

Questo ambito è costituito da aree su cui insistono costruzioni storiche, rurali ed ex-rurali, quest'ultime oggi prevalentemente residenziali, e che posseggono caratteristiche di particolare pregio architettonico, storico e ambientale.

Lo stesso è definito "zona di recupero" ai sensi e per gli effetti della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e s.m.i.. Nelle tavole grafiche del PGT sono individuati i nuclei storici e gli immobili aventi caratteristiche architettoniche e storico-ambientali significative.

#### *Destinazioni d'uso non ammissibili*

- destinazioni produttive: b1, b2
- destinazioni commerciali: c2, c3
- destinazioni agricole f1, f2, f3, f4

Sono vietati nuovi insediamenti avicunicoli anche a carattere familiare.

Il Piano di Governo del Territorio all'interno del piano delle regole, per l'ambito edificato storico, fissa i perimetri del centro storico principale e dei nuclei storici del Comune di Tavernola Bergamasca.

Sugli edifici e sui luoghi compresi in tali perimetri saranno attuati interventi edilizi di conservazione, di trasformazione integrale compresa la demolizione con ricostruzione e la demolizione di edifici in contrasto, il tutto in relazione al "grado d'intervento" determinato in funzione della qualità degli immobili di cui trattasi.

Se non esplicitamente escluso, sugli stessi immobili potranno essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con modalità e materiali coerenti con la classificazione riportata nelle schede di rilevamento e le relative tipologie d'intervento.

L'esistente tessuto urbanistico - edilizio sarà conservato e migliorato anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica.

I succitati interventi, comprenderanno sempre la demolizione dei singoli elementi in contrasto con l'ambiente e in dissonanza con le caratteristiche architettoniche dell'edificio, altresì prevederanno la valorizzazione degli elementi architettonici individuati nelle singole schede del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

Con l'adozione del PGT, il perimetro del centro storico costituisce individuazione degli ambiti di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della L.N. n. 457/78 e s.m.i..

Entro il perimetro dell'ambito edificato storico, il PGT individua e definisce:

- le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico-sanitario, lo stato di conservazione edilizia e le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree libere;
- le trasformazioni interne ed esterne e le ricostruzioni prescritte ed ammesse, oltre che l'eventuale realizzazione di nuovi edifici e l'ampliamento di edifici esistenti;
- gli edifici o parti di essi ed i manufatti da demolire o trasformare perché in contrasto con l'ambiente e in dissonanza con le caratteristiche architettoniche degli edifici stessi;
- l'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi di parcheggio al fine di favorire la mobilità carrabile e pedonale;
- i beni immobili da destinare ad impianti, attrezzature e opere pubbliche e di interesse generale e le loro modalità attuative.

Entro il perimetro dell'ambito edificato storico, ogni intervento edilizio dovrà rispettare le destinazioni d'uso, i gradi d'intervento per gli edifici e per le facciate così come individuati nelle tipologie di intervento ammissibili di seguito indicate.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di individuare, eventualmente anche dietro idonea richiesta motivata dagli interessati, all'interno dell'ambito edificato storico, ulteriori ambiti da assoggettare al Piano di Recupero tramite deliberazione consiliare.

Gli edifici assoggettati a Piano di Recupero fino all'approvazione dello stesso non potranno subire alcuna modificazione volumetrica; saranno consentite le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le previsioni progettuali individuate in Piani di Recupero in vigore prima dell'approvazione del presente strumento urbanistico, valgono fino alla scadenza decennale di validità del piano di recupero stesso.

Gli interventi consentiti di cui al presente articolo, dovranno in ogni caso garantire il rispetto dei requisiti igienico - edilizi di cui al Titolo III del R.L.I., ricorrendo se del caso, all'istituto della deroga o delle soluzioni tecniche alternative conformemente a quanto previsto dall'art. 3 dello stesso R.L.I.. Di seguito vengono riassunti gli strumenti per l'attuazione degli interventi edilizi ed i tipi d'intervento previsti dal PGT.

### *Strumenti per l'attuazione*

L'attuazione degli interventi nell'ambito edificato storico avviene, salvo per gli ambiti assoggettati a Piano di Recupero, mediante intervento edilizio diretto (permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato o denuncia di inizio attività) da rilasciare sull'intero complesso edilizio o sulla singola unità edilizia, in relazione ai gradi di intervento e con riferimento alla classificazione così come individuata nelle schede di rilevazione degli edifici dei centri storici di Tavernola, Bianica, Cambianica e Gallinarga di cui agli allegati C1 e C2 della vigente strumentazione urbanistica.

### *Classificazione degli edifici e relativi interventi ammissibili:*

- per gli *Edifici di particolare valore storico — architettonico — ambientale*, costituenti patrimonio rilevante del passato perché testimoni della storia e dell'architettura antica di Tavernola Bergamasca (tali edifici sono soggetti alla conservazione integrale, pur ammettendo opere edilizie, sempre chiaramente identificabili, complessivamente necessarie ad una loro eventuale nuova destinazione), sono ammissibili interventi di: **conservazione**.

- per gli *Edifici di pregio architettonico ambientale di valore esemplare per la presenza di alcuni elementi tipologici e morfologici nel contesto del disegno delle facciate, o con presenza di elementi architettonici e decorativi di valore assoluto*, costituenti il patrimonio edilizio-storico di Tavernola Bergamasca sia perché parte essenziale del tessuto storico urbano sia perché elementi interessanti per architettura e tipologia, sono ammissibili interventi di: **conservazione**.

- per gli *Edifici privi di significativi elementi di valore architettonico e non in contrasto con il contesto architettonico e ambientale*, che pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato i caratteri originari, presentano tracce dell'impianto tipologico originario (tali edifici sono soggetti alla sola conservazione dell'involucro murario esterno con possibile modifica delle aperture e dei materiali di finitura), sono ammissibili interventi di: **trasformazione**.

- per gli *Edifici in contrasto con il contesto architettonico e ambientale* sono ammissibili interventi di: **trasformazione**.

### *Gradi di intervento sugli edifici*

#### *Interventi di conservazione*

Grado 1 - Restauro

Grado 2 - Risanamento conservativo

Grado 3 - Ristrutturazione interna

Grado 4 - Conferma dello stato di fatto

#### *Interventi di trasformazione*



Grado 5 - Ristrutturazione edilizia

Grado 6 - Demolizione

*Nuova costruzione*

*Gradi di intervento edilizio sulle facciate*

*Interventi di conservazione*

Grado 1 - Restauro con obbligo di ridefinizione degli elementi dissonanti ed eliminazione delle superfetazioni

*Interventi di trasformazione*

Grado 2 - Rifacimento con riproposizione degli elementi compositivi originari

Grado 3 – Riprogettazione e ricomposizione delle facciate

*Prescrizioni generali d'intervento – tipi architettonici*

- a) facciate
- b) aperture in facciata
- c) serramenti esterni
- d) balconi e ballatoi
- e) scale esterne
- f) tetti
- g) aperture nei tetti
- h) spazi scoperti
- i) recinzioni
- l) autorimesse
- m) spazi pubblici scoperti
- n) arredo urbano

***Gradi di intervento sugli edifici***

I gradi d'intervento edilizio obbligatorio su ciascun edificio classificato dal PGT attraverso le schede del Piano Particolareggiato del Centro Storico e le relative tipologie di intervento, sono i seguenti:

*Interventi di conservazione*

Si applica agli edifici di pregio architettonico storico e ambientale, costituenti patrimonio storico in quanto testimoni della storia e dell'architettura antica o perché parte essenziale del tessuto storico-urbanistico di Tavernola Bergamasca.

Le operazioni di conservazione degli edifici con grado d'intervento 1 e 2 saranno effettuate nel rispetto delle strutture originarie, provvedendo alla sostituzione dei manufatti soltanto in caso di assoluta

necessità ed utilizzando tecniche e materiali tradizionali.

#### *Grado 1 - Restauro*

Il restauro deve permettere la corretta lettura dell'epoca di costruzione e delle successive trasformazioni aventi valore architettonico o documentario, eliminando gli elementi costituenti superfetazioni esterne ed interne.

Per superfetazioni si intendono i manufatti edilizi aggiunti in epoca successiva all'edificazione originaria, privi di valore architettonico o documentario ed in contrasto con le caratteristiche dell'edificio.

Ogni progetto deve essere preceduto da accurate analisi e documentazioni storico filologiche e l'intervento edilizio deve essere eseguito con l'impiego di tecniche e materiali conformi a quelli originari, salvo le opere edilizie aggiunte che dovranno essere sempre identificabili.

#### *Grado 2 - Risanamento conservativo*

L'intervento di risanamento conservativo, fermo restando quanto contemplato al grado 1, comporta l'eliminazione delle superfetazioni e la conservazione, il consolidamento e l'eventuale ripristino dei seguenti elementi:

- conformazione volumetrica del fabbricato;
- elementi distributivi generali (posizione dei collegamenti verticali ed orizzontali comuni quali androni, cortili, vani scala, ecc.);
- strutture verticali (muri portanti) e orizzontali (posizione dei solai, sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti, ecc.);
- elementi costruttivi e decorativi di rilievo (posizione e tipo delle volte, dei soffitti, dei contorni in pietra, delle pavimentazioni, ecc.).

E' ammesso l'inserimento di nuovi servizi igienici e tecnologici, purché vengano collocati in modo tale da non richiedere modifiche agli elementi sopra elencati.

Nel rispetto della composizione architettonica delle facciate, è ammessa la formazione di aperture ai fini dell'adeguamento e/o miglioramento del rapporto aeroilluminante dei locali destinati a servizi igienici e cucine.

Ogni progetto deve essere preceduto da accurati rilievi e l'intervento edilizio deve essere eseguito con l'impiego di tecniche e materiali conformi a quelli originali.

#### *Grado 3 - Ristrutturazione interna*

Il tipo di intervento con vincolo conservativo generale, trova applicazione per tutti quegli edifici che necessitano di interventi di risanamento e bonifica interna di maggior consistenza rispetto ai tipi di intervento di cui al grado 2.

Sono pertanto consentite le seguenti operazioni, oltre a quelle già previste nei precedenti gradi: -

risanamento conservativo delle coperture che dovranno avere sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti; ove manchi, è ammesso lo sporto di gronda nel rispetto del carattere tipologico-architettonico dell'edificio o in analogia con gli edifici circostanti;

- interventi di ristrutturazione distributiva interna ai fini del risanamento igienico dell'edificio, sono consentite limitate variazioni della quota altimetrica dei solai, nel rispetto delle aperture esistenti e delle caratteristiche strutturali.

#### *Grado 4 - Conferma dello stato di fatto*

Si applica a tutti gli edifici pervenuti recentemente (negli ultimi dieci anni) ad un assetto architettonico compatibile con i caratteri architettonici tipici del luogo e dell'ambito in cui risultano inseriti, attraverso operazioni di:

- restauro
- risanamento conservativo
- riqualificazione edilizia
- ristrutturazione interna finalizzata all'adeguamento dell'edificio alle odierne esigenze abitative

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, purché le trasformazioni interne non comportino alterazione compositiva delle facciate.

#### *Interventi di trasformazione*

Sono rivolti alla trasformazione di un edificio, in particolare del suo involucro e delle aree o elementi di pertinenza, ai fini di un suo migliore inserimento ambientale.

#### *Grado 5 - Ristrutturazione edilizia*

L'intervento di ristrutturazione ammette le seguenti operazioni:

- sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, di gronda e di colmo ma nel rispetto della volumetria esistente;
- variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale collettivi;
- variazioni della quota altimetrica dei solai;
- ricomposizione dei vuoti/pieni di facciata con eventuale modifica delle aperture; la modifica delle aperture esterne esclude la formazione di balconi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali.

Tutte le operazioni consentite dovranno comunque essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi costruttivi e decorativi di rilievo presenti nei manufatti interessati, quali volte, affreschi, camini, ecc.

### *Grado 6 - Demolizione*

Le demolizioni dovranno essere eseguite dai proprietari degli edifici e manufatti sopra menzionati contestualmente agli interventi edilizi autorizzati per gli edifici ricadenti nell'ambito della stessa area di intervento o dello stesso lotto di proprietà; gli interventi di demolizione potranno inoltre essere fatti eseguire direttamente dal Comune, previa acquisizione dell'immobile.

Il volume demolito, qualora non abusivo, potrà essere utilizzato per la costruzione di nuovi edifici o per gli ampliamenti di edifici esistenti, solo nel caso che detti interventi rientrino nell'ambito di un Piano di Recupero.

### *Nuova costruzione*

Nuove costruzioni sono ammesse solo nell'ambito di un Piano di Recupero, in sostituzione delle demolizioni imposte per un edificio avente grado d'intervento 6 e nel rispetto dell'ambiente circostante e degli elementi architettonici e dei materiali esistenti al suo intorno.

Per gli edifici di grado 6 aventi non più di due piani e con altezza in gronda del sottotetto non inferiore a cm. 100, è consentito il sopralzo fino al raggiungimento dell'altezza minima abitabile e comunque fino al raggiungimento dell'allineamento delle coperture contigue.

In aggiunta ai gradi d'intervento sopra elencati possono essere proposti all'interno dell'ambito edificato storico, sugli edifici di grado 6, interventi di ristrutturazione urbanistica così come definiti dalla lettera e) dell'art. 31 della Legge 457/78 e s.m.i., purché i medesimi interessino più unità edilizie contigue o comunque fra loro correlate.

Tali interventi, se ritenuti compatibili dal punto di vista ambientale, potranno avvenire previa approvazione di un Piano di Recupero che contempli, ove possibile, oltre che un ridisegno di ambiente urbano anche il contestuale reperimento di adeguati spazi pubblici funzionali ad una migliore qualità della vita.

### ***Gradi di intervento edilizio sulle facciate***

I gradi d'intervento edilizio obbligatorio sulle facciate degli edifici ricompresi nell'ambito edificato storico, fatte salve le più puntuali prescrizioni contenute nelle schede del Piano Particolareggiato del Centro Storico, sono i seguenti:

#### *Interventi di conservazione*

#### *Grado 1 - Restauro con obbligo di ridefinizione degli elementi dissonanti ed eliminazione delle superfetazioni*

Si applica alle facciate di particolare rilevanza storica e architettonica, interessate da trasformazioni marginali che ne hanno parzialmente alterato l'aspetto originario.

Ogni intervento, diverso dalla manutenzione ordinaria, dovrà essere preceduto da rilievo stratigrafico e

da documentazione storico filologica che consenta la ricostruzione documentale degli elementi compositivi di facciata originari ed il recupero con impiego di tecniche costruttive nonché utilizzo di materiali conformi agli originali.

#### *Interventi di trasformazione*

##### *Grado 2 - Rifacimento con riproposizione degli elementi compositivi originari*

Si applica alle facciate di edifici di particolare rilevanza storica e ambientale che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato l'aspetto originario, devono essere ricostruite mediante il ripristino degli elementi compositivi di facciata.

Ogni intervento diverso dalla manutenzione ordinaria, dovrà essere preceduto da rilievo stratigrafico e da adeguata documentazione storico filologica che consentano, l'individuazione dei caratteri compositivi principali delle facciate e la loro ricostruzione.

##### *Grado 3 – Riprogettazione e ricomposizione delle facciate*

Si applica alle facciate prive di valore storico ambientale o alle facciate in contrasto con l'ambiente, per le quali è obbligatorio intervenire per un migliore inserimento ambientale.

L'intervento potrà determinare fronti in tutto o in parte diverse da quelle esistenti, purché armoniosamente inserite nel contesto storico.

#### ***Prescrizioni generali d'intervento – tipi architettonici***

Nell'esecuzione degli interventi sugli edifici e sugli spazi scoperti, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni elencate per elemento, eventualmente integrate da quelle previste nelle schede del Piano Particolareggiato del Centro Storico.

##### *a) facciate*

Negli interventi conservativi (grado d'intervento 1) i paramenti murari e gli intonaci esterni saranno ripristinati facendo uso delle tecnologie tradizionali; pertanto è tassativamente vietato l'utilizzo di intonaci plastici o con inerti granulari come il quarzo.

Gli intonaci, da effettuarsi con malte a base di calce o silicati, potranno essere colorati in pasta, oppure la finitura al civile potrà essere tinteggiata con silicati o pitture acrisilossaniche o loro derivati.

Le tinte saranno da stabilire sulla base della gamma cromatica delle terre con tonalità pastello, da sottoporre per la scelta al competente Ufficio Tecnico Comunale.

Tali tecniche, con la relativa procedura, andranno adottate anche nei casi in cui è prevista la trasformazione edilizia, ricordando che le varie finiture dovranno essere coerenti con le connotazioni più significative del tessuto architettonico circostante.

Nel caso di interventi edilizi che interessano tratti di facciata continua di fabbricati posti a cortina lungo la via pubblica, il Comune può imporre le sistemazioni delle fronti secondo un progetto unitario; in caso di mancato accordo tra i proprietari, la predisposizione del progetto unitario avviene a cura del Comune e tutti gli interventi successivi devono adeguarsi a tale progetto.

Tale progetto unitario è approvato dalla Giunta Comunale, previo parere della commissione edilizia e del paesaggio.

Gli interventi edilizi totali o parziali sulle facciate, anche di tipo semplicemente manutentivo, devono attenersi ai seguenti criteri estetici:

- qualora le facciate di cortina siano differenziate l'una dall'altra a causa della partitura delle aperture o di vari elementi architettonici, le stesse, anche se appartenenti ad un unico proprietario, devono essere distinte per unità architettonica a sé stante e non possono essere esteticamente unificate, per esempio come potrebbe avvenire con l'uniformazione del colore;

- gli elementi e manufatti architettonici, decorativi o di interesse storico-artistico posti sia sulle fronti strada che all'interno delle corti, nonché negli spazi aperti interni degli edifici (quali colonne e pilastri, loggiati, porticati, volte, soffitti, portali, scale, balaustre, ringhiere, camini, fregi, pozzi e fontane, affreschi, decorazioni, lapidi, targhe varie, edicole con immagini religiose, arredi di parchi, ecc.) non possono essere rimossi;

- qualora sotto l'intonacatura o la tinteggiatura ammalorata emergano tracce di affreschi, fregi, graffiti ecc., questi, ove possibile, dovranno essere rimessi in evidenza e protetti;

- per le facciate, i balconi e i sottogronde è vietato l'utilizzo di materiali non tradizionali come il calcestruzzo a vista o la graniglia, anche in sostituzione di elementi lapidei, così come non sono ammesse le vetrate continue e/o a specchio, i serramenti in alluminio o in pvc, i rivestimenti sintetici o metallici, le lastre ondulate in fibrocemento, lamiera, plastica, ecc.;

Qualora nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico e/o ambientale, il titolare del provvedimento abilitativo, il Direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza, deve darne immediato avviso al Sindaco ed agli Uffici competenti; all'atto dei ritrovamenti si devono immediatamente adottare opportune e adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti in attesa dei controlli e delle successive determinazioni degli organi competenti.

#### *b) aperture in facciata*

Le aperture, anche se prive di contorni, devono essere mantenute secondo la tipologia originaria, provvedendo, nel caso di contorni lapidei fortemente degradati, alla loro sostituzione con elementi dello stesso materiale, forma e tipo di finitura (spuntatura, bocciardatura ecc.), con esclusione assoluta delle "marmette" bianche o del serizzo.

Per le nuove aperture, ove consentite e dove il rifacimento delle facciate è obbligatorio (edifici con

grado d'intervento 2 e 3), i contorni (spalle, cappelli e davanzali) potranno essere realizzati solo in base a forme, proporzioni e materiali coerenti con l'epoca in cui è situato l'intervento.

*c) serramenti esterni*

I serramenti esterni dovranno essere realizzati esclusivamente in legno, con verniciatura coprente sintetica nelle varie tonalità per infissi, ante esterne, persiane e portoni d'ingresso, campionati e scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale; non è consentito l'uso di avvolgibili anche se in legno.

*d) balconi e ballatoi*

Non è consentita la costruzione di balconi e ballatoi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali; è ammessa la costruzione di ballatoi interni solo nei casi di esigenze di disimpegno di alloggi posti su piani diversi e previa valutazione estetica da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale e sentito in merito il parere della commissione del paesaggio.

*e) scale esterne*

Non sono ammesse nuove scale esterne; il rifacimento delle scale esterne esistenti dovrà avvenire con l'uso degli stessi materiali di costruzione originari o tipici dell'architettura locale. E' possibile la chiusura del corpo scale, purchè il manufatto edilizio che così viene a costituirsi si inserisca in modo armonico e architettonico con il fabbricato alle quali è asservito.

*f) tetti*

L'orditura dei tetti sarà mantenuta in legno compresi gli sporti di gronda.

Per le coperture sono prescritte le falde inclinate.

Per il manto di copertura, laddove possibile, si riutilizzerà quello esistente, in alternativa si potranno utilizzare coppi in laterizio o similcoppi; l'utilizzo di coperture antichizzate dovrà essere preventivamente autorizzato dalla competente commissione del paesaggio.

E' vietato l'utilizzo di manti di copertura in fibrocemento, lamiera, tegole marsigliesi o similari anche per i fabbricati e/o manufatti accessori al fabbricato principale.

Nel corso degli interventi dovranno essere adottate tutte le precauzioni per il recupero del vecchio manto di copertura.

Negli edifici con grado d'intervento 5 e 6, eventuali terrazze di sottotetti potranno essere ricavate sul fronte interno, mediante lo sfondamento della falda (terrazza a pozzo) senza interessare né lo sporto né la linea di gronda, nella misura di 1/10 della superficie totale della falda interessata.

Per quanto riguarda i comignoli non è consentita l'installazione di modelli prefabbricati, mentre ci si dovrà attenere a fogge tradizionali in mattoni a vista o intonacate.

*g) aperture nei tetti*

Nel caso di sottotetti abitati o resi abitabili, potranno essere fornite luce ed aerazione ai locali anche mediante formazione di aperture in falda purché queste ultime siano quelle interne rivolte verso i cortili, e nel limite massimo di 1/10 della superficie totale della falda interessata.

#### *h) spazi scoperti*

Le pavimentazioni originarie presenti negli spazi scoperti di pertinenza dei fabbricati esistenti devono essere conservate o recuperate se di tipo tradizionale, oppure sostituite con l'impiego di materiali tradizionali o compatibili con essi (lastre o masselli in pietra arenaria o granito o beola, lastre, cubetti, masselli o mattoncini di porfido, acciottolato anche con decorazioni, ecc.); se nuove o da ripristinare, le pavimentazioni dovranno essere realizzate con gli stessi materiali sopra previsti.

Gli spazi destinati a giardini o orti privati, dovranno mantenere e migliorare l'attuale sistemazione a verde, se esistente.

Gli interventi sugli spazi esterni potranno essere autonomi o contestuali agli interventi sugli edifici, anche a seguito di richiesta o di prescrizione da parte del Comune.

Nel caso di interventi edilizi interessanti porzioni di spazi scoperti in continuità con altri (ad esempio, nel caso di spazi lungo le vie pubbliche antistanti edifici organizzati a cortina), il Comune può imporre la sistemazione secondo un progetto unitario dallo stesso predisposto; tale facoltà sussiste anche nel caso di spazi comuni di edifici organizzati a corte.

All'interno dei cortili non potranno essere posti elementi di qualsiasi tipo con la funzione di delimitare gli spazi privati, neppure mediante posizionamento di elementi non fissi e facilmente amovibili come vasi e fioriere.

#### *i) recinzioni*

Le recinzioni non originarie presenti nei cortili sono da considerarsi superfetazioni e quindi soggette alla demolizione al fine di ripristinare l'unitarietà dello spazio comune.

Le recinzioni esistenti, aventi particolari caratteristiche architettoniche e realizzate con materiali tradizionali, devono essere salvaguardate e ripristinate in quanto elementi caratterizzanti il nucleo storico di Tavernola Bergamasca; su di esse pertanto è sconsigliata l'apertura di passaggi, mentre vanno eseguiti interventi di manutenzione o restauro con ricostruzione delle parti lesionate, alterate o crollate.

Le nuove recinzioni a delimitazione di aree private su spazi pubblici dovranno essere realizzate con barriere "trasparenti" in ferro verniciato avente disegno lineare; in caso di completamento di recinzioni esistenti o di contiguità con esse, per motivi di coerenza sono ammesse recinzioni in forma diversa da quella sopraddetta.

#### *l) autorimesse*

Gli spazi per le autorimesse a servizio delle abitazioni e delle attività possono essere ricavati in tutti gli



edifici compatibilmente con le più generali esigenze di carattere ambientale e nel rispetto dei gradi di intervento e delle prescrizioni specifiche.

In particolare, potranno essere previsti ricoveri di automezzi nei locali ai piani terra senza specifica destinazione d'uso e nei vani esistenti interrati e seminterrati, sempre che le opere necessarie per l'utilizzo non siano in contrasto con l'ambiente, con le caratteristiche formali dell'edificio, con la situazione viabilistica.

Le autorimesse di nuova formazione non potranno avere accesso diretto dalle pubbliche vie; potranno essere realizzate autorimesse interrate nelle aree scoperte private, purché:

- non vengano sostanzialmente variate le quote e le condizioni del terreno;
- gli accessi siano realizzati con opere non in contrasto con l'ambiente;
- venga garantita la permeabilità, almeno parziale, del suolo;
- le dimensioni dell'intervento non superino quelle indicate dalle vigenti norme di legge in relazione alle destinazioni d'uso ed alla consistenza dell'unità d'intervento cui è collegata l'operazione;
- vengano mantenute le piantumazioni esistenti di pregio;
- via sia il consenso di tutti gli aventi titolo nell'area.

#### *m) spazi pubblici scoperti*

Per la costruzione di strade e marciapiedi dovranno essere usati materiali d'origine naturale che garantiscano lunga durata e minima manutenzione; in particolare:

- strade: materiale lapideo con preferenza per i cubetti di porfido o granito;
- marciapiedi e superfici pedonali in genere: materiale lapideo con preferenza per lastre di granito;
- cordoli e scivoli: granito o porfido;
- griglie chiusini e caditoie: ghisa o acciaio brunito.

#### *n) arredo urbano*

Le sistemazioni degli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere progettate e realizzate in modo da contribuire alla conservazione e miglioramento della loro fruibilità e dell'ambiente urbano (verde, apparecchi di illuminazione, edicole e cabine, insegne pubblicitarie, panchine, ecc.).

In particolare i cartelli pubblicitari e le insegne posati in spazi pubblici o prospettanti su di essi, non possono essere realizzati in forma di scatola in materiale trasparente o traslucido e illuminati all'interno; devono invece essere realizzati su lamiera verniciata o serigrafata ed essere illuminati con faretti o lampade.

Le bacheche devono essere costruite in ferro o legno verniciati e non in alluminio; altrettanto dicasi per le edicole, che anziché in alluminio devono essere fatte con struttura in ghisa tamponata da pannelli smaltati.

Gli elementi standardizzati forniti dagli Enti di servizio quali le cabine telefoniche o altro non sono

assoggettati alle suddette indicazioni, ma per quanto è possibile e laddove è consentito, i vari sportelli inseriti su murature e facciate vanno mimetizzati uniformandoli al colore su cui sono inseriti.

### **Articolo 35** - Ambito edificato consolidato prevalentemente residenziale

L'ambito edificato consolidato prevalentemente residenziale, è caratterizzato dalla presenza di edifici ed aree pertinenziali agli stessi (lotti liberi di cui al precedente art. 18), che costituiscono, fatto salvo gli edifici ricadenti negli ambiti storici, la genesi dello sviluppo edificatorio avvenuto sul territorio negli anni intercorrenti tra il 1960 e la data odierna.

In questi ambiti normalmente privi di valore ambientale, esiste una presenza residuale di edificabilità che può essere realizzata mediante intervento edilizio diretto (permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato o denuncia di inizio attività).

La disciplina delle destinazioni commerciali presenti in questi ambiti è normata dal piano del commercio contenuto all'interno del piano delle regole (vedi PARTE SESTA).

In questa rielaborazione vengono disciplinati in maniera unitaria, individuando un indice medio fra quelli risultanti dal precedente PRG.

#### *Tipo di intervento ammesso*

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio

Demolizione

Nuova costruzione

#### *Modalità d'intervento*

Si attua mediante intervento edilizio diretto (permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato o denuncia di inizio attività); laddove è prevista la demolizione con contestuale ricostruzione si utilizzerà il permesso di costruire convenzionato al fine dell'individuazione delle aree di interesse pubblico di cui al Piano dei Servizi.

#### *Destinazioni d'uso non ammissibili*

- destinazioni produttive: b1, b2

- destinazioni commerciali: c2, c3

- destinazioni agricole: f1, f2, f3, f4

#### *Indici e parametri*

IF = 0,50 mq./mq. SF (indice medio di zona)

Rc = 40% SF

H = 9,00 mt. fatto salvo le disposizioni in materia di contenimento energetico

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. 21

#### *Dotazione di servizi minima*

Come definita dal Piano dei Servizi; ad ogni modo non inferiore a quanto previsto nel precedente articolo 16 delle presenti norme.

#### **Articolo 36** - Ambito edificato consolidato prevalentemente artigianale e produttivo

L'ambito è destinato all'insediamento di edifici ed attrezzature per la produzione, lo stoccaggio e la distribuzione delle merci sia a carattere artigianale sia industriale, nonché per le attività direzionali e la fornitura di servizi.

Gli insediamenti industriali sono comunque subordinati alla più ampia garanzia di salvaguardia dell'inquinamento idrico, atmosferico o da condizioni di molestia causata da odori e rumori.

All'atto di una eventuale richiesta di intervento eccedente la manutenzione straordinaria, ogni azienda sarà oggetto di una verifica di compatibilità con le funzioni dell'edificato circostante, con l'ambiente e con il livello infrastrutturale della zona, nonché con le esigenze di tutela dall'inquinamento acustico desumibili dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Zonizzazione Acustica del territorio comunale, connesso al presente PGT.

#### *Tipo di intervento ammesso*

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio

Demolizione

Nuova costruzione

#### *Modalità d'intervento*

Si attua mediante intervento edilizio diretto (permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato o denuncia di inizio attività); laddove è prevista la demolizione con contestuale ricostruzione si utilizzerà il permesso di costruire convenzionato al fine dell'individuazione delle aree di interesse pubblico di cui al Piano dei Servizi.

#### *Destinazioni d'uso non ammissibili*

- destinazioni residenziali: a1, a2 limitatamente per s.l.p. superiore ai 150mq.
- destinazioni commerciali: c2, c3
- destinazioni agricole: f1, f2, f3, f4

In caso di esistenza di attività ritenute incompatibili si pone in essere una attività di incentivazione al trasferimento in zona conforme. Il lotto lasciato libero, se interno al perimetro del centro edificato, come definito ai sensi dell'art. 18 della Legge n. 865 del 22.10.1971 e s.m.i., potrà essere destinato ad area di trasformazione e rilocalizzazione delle funzioni esistenti, previa predisposizione di Programma Integrato d'Intervento.

#### *Indici e parametri*

IF = 0,50 mq./mq. SF (indice medio di zona)

Rc = 60% SF

H = 7,50 mt. possono essere consentite altezze maggiori per impianti tecnologici al servizio dell'edificio  
Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. 21

Gli uffici amministrativi e tecnici che:

- concorrono allo svolgimento dell'attività produttiva;
- risultano inseriti nel lay-out dell'attività lavorativa ovvero non risultano ubicati in ambienti separati o in essi non vengano svolte dell'attività di commercializzazione all'ingrosso della produzione;
- non svolgono attività legate alla gestione amministrativa dell'attività industriale;
- non vengano utilizzati per uffici tecnici di progettazione, di ricerca, etc.;

sono assoggettati al pagamento dei contributi concessori della zona artigianale, mentre le superfici ad ufficio non rispondenti a tali tipologie e caratteristiche, sono assoggettati al pagamento dei contributi concessori previsti per la destinazione direzionale/commerciale.

#### *Dotazione di servizi minima*

Come definita dal Piano dei Servizi; ad ogni modo non inferiore a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia.

#### **Articolo 37** - Ambito edificato da consolidare prevalentemente residenziale

L'ambito edificato da consolidare prevalentemente residenziale, identifica quelle aree del territorio comunale già interessate da urbanizzazione e conseguente edificazione, in cui si rileva la presenza di lotti liberi nei quali risulta possibile l'edificazione.

In questi ambiti normalmente privi di valore ambientale, esiste una presenza residuale di edificabilità

che può essere realizzata mediante intervento edilizio diretto (permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato o denuncia di inizio attività).

La disciplina delle destinazioni commerciali presenti in questi ambiti è normata dal piano del commercio contenuto all'interno del piano delle regole (vedi PARTE SESTA).

#### *Tipo di intervento ammesso*

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio

Demolizione

Nuova costruzione

#### *Modalità d'intervento*

Si attua mediante intervento edilizio diretto (permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato o denuncia di inizio attività); laddove è prevista la demolizione con contestuale ricostruzione si utilizzerà il permesso di costruire convenzionato al fine dell'individuazione delle aree di interesse pubblico di cui al Piano dei Servizi.

#### *Destinazioni d'uso non ammissibili*

- destinazioni produttive: b1, b2

- destinazioni commerciali: c2, c3

- destinazioni agricole: f1, f2, f3, f4

#### *Indici e parametri*

IF = 0,35 mq./mq. SF

Rc = 40% SF

H = 8,50 mt. fatto salvo le disposizioni in materia di contenimento energetico

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. 21

#### *Dotazione di servizi minima*

Come definita dal Piano dei Servizi; ad ogni modo non inferiore a quanto previsto nel precedente articolo 16 delle presenti norme.

#### **Articolo 38** - Ambiti assoggettati a P.A. previsti dalla precedente strumentazione urbanistica

Si tratta di ambiti già assoggettati a piano urbanistico esecutivo dalla vigente strumentazione urbanistica, e che il PGT pertanto conferma.

In questi ambiti l'edificazione rimane regolamentata:

- per i piani attuativi già adottati e/o approvati, nel rispetto dei parametri urbanistici/edilizi nonché degli obblighi contenuti nell'atto convenzionale.
- per i piani attuativi non ancora adottati, nel rispetto delle seguenti specifiche:

*Tipo di intervento ammesso*

Nuova costruzione

*Modalità d'intervento*

Si attua mediante intervento edilizio indiretto (piani attuativi, piani negoziati, ecc.).

*Destinazioni d'uso non ammissibili*

- destinazioni residenziali: a2
- destinazioni produttive: b1, b2, b4
- destinazioni commerciali: c2, c3
- destinazioni ricettive: d1, d2
- destinazioni agricole: f1, f2, f3, f4
- destinazioni di servizio: g1, g2, g3

*Indici e parametri*

IF = 0,30 mq./mq. SF

Rc = 40% SF

H = 8,50 mt.

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. 21

*Dotazione di servizi minima*

Come definita dal Piano dei Servizi; ad ogni modo non inferiore a quanto previsto nel precedente articolo 16 delle presenti norme.

**Articolo 39** - Ambito edificabile di trasformazione/nuova espansione residenziale

Per gli ambiti edificabili di nuova espansione, vale quanto espresso nel Documento di Piano e quanto indicato nelle schede d'ambito che accompagnano il Documento di Piano.

In linea generale si riportano le seguenti specifiche:

*Tipo di intervento ammesso*

Nuova costruzione

*Modalità d'intervento*

Si attua mediante intervento edilizio indiretto (piani attuativi, piani negoziati, ecc.).

*Destinazioni d'uso non ammissibili*

- destinazioni residenziali: a2
- destinazioni produttive: b1, b2, b4
- destinazioni commerciali: c2, c3
- destinazioni ricettive: d1, d2
- destinazioni agricole: f1, f2, f3, f4
- destinazioni di servizio: g1, g2, g3

*Indici e parametri*

IF = 0,25 mq./mq. SF

Rc = 40% SF

H = 8,50 mt.

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. 21

*Dotazione di servizi minima*

Come definita dal Piano dei Servizi; ad ogni modo non inferiore a quanto previsto nel precedente articolo 16 delle presenti norme.

***In considerazione della frammentazione delle proprietà ricomprese negli ambiti di trasformazione, si specifica che potrà essere promossa l'attuazione del relativo Piano Attuativo d'ambito qualora sia raggiunta una superficie fondiaria minima di mq. 2.500 e previa sottoscrizione di obbligo convenzionale a sostenere ed anticipare le spese relative a tutte le urbanizzazioni asservite all'intero ambito.***

***Per gli ambiti ricadenti, anche solo parzialmente, all'interno della zona di rispetto di sorgente utilizzata per alimentare la rete di acquedotto, la progettazione delle aree, nella porzione inserita nella zona di rispetto, dovrà tenere conto delle disposizioni in materia edilizia e di realizzazione delle fognature contenute della D.G.R. n. 7/12693 del 10/04/2003 e dei divieti riportati nell'art. 94 del D.lgs. 152/06.***

***L'edificazione in tali ambiti dovrà avvenire previa presentazione d'indagine preliminare di clima acustico ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L. 447/95***

***Nell'edificazione, in tali ambiti, dovranno essere evitati processi di compromissione dei terrazzi e delle balze, tramite un adeguato controllo delle scelte insediative; qualsiasi tipo di intervento o di attività dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici; inoltre la***

*progettazione degli interventi edilizi previsti dovrà rappresentare momento di ricucitura e completamento con le zone edificate limitrofe.*

**Articolo 40** – Ambiti edificabili assoggettati a programmazione negoziata (P.I.I.)

Come richiamato all'art. 10 delle presenti regole, il Comune nell'ambito degli obiettivi e delle previsioni del Piano di Governo del Territorio, promuove la formazione di Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio.

Nell'ambito della presente strumentazione urbanistica, in località Gallinarga e in zona San Rocco, sono state individuate delle aree e dei fabbricati la cui riqualificazione e valorizzazione risultano di notevole importanza nel contesto territoriale di riferimento, tali da essere assoggettati alla procedura negoziata di cui ai programmi integrati di intervento così come previsto dagli artt. 87, 88, 89, 90, 91, 92 e 93 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i..

Fermo restando la necessaria concertazione pubblico/privata e la necessità di garantire una pluralità di destinazioni e funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico, il programma integrato d'intervento individuato:

*\* in località Gallinarga dovrà rispettare i seguenti parametri:*

*Indici e parametri*

IF max = 0,25 mq./mq. SF di cui: 0,15 mq./mq. a destinazione residenziale

0,10 mq./mq. a destinazione ricettiva turistico/alberghiera

(Si specifica che la sopra esposta diversificazione degli indici, non è prescrittiva essendo servita esclusivamente alla quantificazione degli standard dovuti. In sede di presentazione del relativo progetto urbanistico, sarà facoltà del Comune stabilire, sulla base delle effettive necessità, i parametri residenziali e ricettivo turistico/alberghieri dell'ambito, sempre e comunque con IF max pari a 0,25 mq./mq.)

Rc = 60% SF

H = da definirsi in relazione alla tipologia dell'intervento e alla sua sostenibilità architettonica e ambientale

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. 21

*Destinazioni d'uso non ammissibili*

- destinazioni produttive: b1, b2, b3 e b4
- destinazioni commerciali: c3
- destinazioni agricole: f1, f2, f3, f4

*L'edificazione in tale ambito dovrà avvenire previa presentazione d'indagine preliminare di clima*



***acustico ai sensi dell'art. 8 comma 3 della L. 447/95***

*\* in zona San Rocco dovrà rispettare i seguenti parametri:*

*Indici e parametri*

IF max = trattandosi di area produttiva da dismettere, l'indice zonale sarà derivato dalla volumetria attualmente esistente sull'area, con incremento massimo del 25%.

H = da definirsi in relazione alla tipologia dell'intervento e alla sua sostenibilità architettonica e ambientale

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. 21

*Destinazioni d'uso non ammissibili*

- destinazioni produttive: b1, b2, b3 e b4

- destinazioni commerciali: c3

- destinazioni agricole: f1, f2, f3, f4

*Dotazione di servizi minima*

Per entrambi i programmi integrati d'intervento così come definita dal Piano dei Servizi; ad ogni modo non inferiore a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia.

***La trasformazione di quest'area, dovrà prevedere, preliminarmente all'effettivo cambio di destinazione d'uso, un'indagine sui suoli volta ad escludere che vi siano stati inquinamenti pregressi, in applicazione del D.lgs. n. 152/06 e come previsto dall'art. 3.2.1. del Regolamento locale d'Igiene Tipo.***

**Articolo 41 – Ambito destinato alle attività estrattive**

Le tavole del PGT, in conformità con le concessioni minerarie rilasciate dai competenti enti, individuano e delimitano l'ambito nel quale viene svolta l'attività estrattiva.

In questo ambito è consentito lo svolgimento dell'attività estrattiva mineraria in conformità alle programmazioni concesse che dovranno puntualmente essere trasmesse all'Amministrazione Comunale.

In queste aree è consentita l'installazione e la realizzazione di impianti e attrezzature che siano funzionalmente connessi all'attività estrattiva e che pertanto presentino carattere di precarietà; sono altresì consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti e delle attrezzature esistenti.

Le aree già sfruttate e non più utilizzabili ai fini dell'attività estrattiva dovranno essere obbligatoriamente oggetto di un piano teso al loro recupero ambientale; l'approvazione di suddetto piano, sentiti in merito anche gli enti preposti, sarà di competenza comunale.

Al termine delle opere di recupero ambientale le aree assumeranno la destinazione agricola.

#### **Articolo 42** – Ambiti produttivi a normativa speciale

Le tavole del PGT individuano, all'interno dell'ambito destinato alle attività estrattive, le aree a destinazione produttiva sulle quali insistono complessi industriali connessi all'esercizio dell'attività mineraria.

In questi ambiti è consentito l'esercizio dell'attività estrattiva di miniera, così come disciplinata dalle concessioni minerarie rilasciate in ottemperanza alla legislazione vigente al momento dell'autorizzazione.

In questi ambiti si possono esclusivamente effettuare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico sanitario e tecnologico degli insediamenti produttivi esistenti.

Qualsiasi ulteriore intervento edificatorio, effettuato nel rispetto delle superfici e volumetrie esistenti, dovrà essere assoggettato a pianificazione attuativa negoziata tesa alla riqualificazione architettonica, ambientale e urbanistica dell'intero ambito.

#### **Articolo 43** – Vincoli sovracomunali

Le tavole del PGT individuano i vincoli alla scala sovra comunale che sono prescrittivi.

Vincoli preesistenti alla stesura del PGT appartenenti a tutte le scale di pianificazione anche se non esplicitamente rappresentati, sono da ritenersi validi e come tali devono essere rispettati dalla pianificazione attuativa.

Vincoli sovra ordinati, successivi alla formazione del PGT costituiscono variante allo stesso qualora previsto dalla normativa.

#### **Articolo 44** – Limiti di rispetto

Sono individuate con apposita simbologia in cartografia gli ambiti di rispetto derivanti da norme prevalenti quali i limiti di rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua, delle reti e degli impianti tecnologici. Per tali ambiti si rimanda alle relative norme sovra ordinate di riferimento.

## **PARTE SESTA**

Norme specifiche sulle attività commerciali

### **Articolo 45** – Definizioni di commercio

Ai fini della presente normativa si intendono per:

- *commercio all'ingrosso*, l'attività svolta da chiunque acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali; di esportazione;

- *commercio al dettaglio*, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;

- *superficie di vendita di un esercizio commerciale*, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella di altri punti di vendita anche se contigui.

Ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita, una sola comunicazione, o autorizzazione commerciale, ai sensi degli art. 7, 8 e 9 del D. Lgs n. 114/1998 e s.m.i..

- *superficie accessorie di un esercizio commerciale*, le aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, locali di impianti tecnici, uffici, servizi igienici escluso lo spazio occupato da muri perimetrali e divisori.

### **Articolo 46** – Tipologie e caratteristiche delle attività commerciali

Come riportato all'art. 24 delle presenti regole, le destinazioni commerciali vengono così identificate:

- *esercizi di vicinato*, quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- *medie strutture di vendita*, gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 151 mq e fino a 1.500 mq;
- *grandi strutture di vendita*, gli esercizi aventi superficie di vendita superiore ai mq. 1.500,00;

***Tenuto conto che il Comune di Tavernola ha effettivamente una sola media struttura di vendita (come definita dal D.lgs. 114/98) di circa 300 mq. di s.v. di tipologia alimentare e che lungo l'asse viario di lungo lago sono presenti aree di parcheggio, al fine di promuovere l'ampliamento nonché l'apertura di nuove attività commerciali, sono consentiti:***

***a) l'insediamento degli esercizi di vicinato nel territorio comunale;***

***b) l'insediamento di medie strutture di vendita nei seguenti casi:***

- ***nel P.I.I. allocato in zona Gallinarga sino a 450 mq di s.v. complessiva;***
- ***quale ampliamento degli esercizi di vicinato lungo l'asse viario di lungo lago sino alla***

*superficie complessiva (esistente più ampliamento) di 300 mq. di s.v. con la possibilità di monetizzazione del parcheggio qualora sia verificata la non realizzabilità in loco;*

- *quale ampliamento degli esercizi di vicinato nelle altre zone del territorio fino a 200 mq. di s.v. complessiva con obbligo per le zone non comprese nel centro storico di realizzazione delle quote di parcheggio dovute e previa verifica della compatibilità viaria.*

#### **Articolo 47** – Settori merceologici

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento al settore alimentare e/o non alimentare.

Ai fini di monitorare l'articolazione dell'offerta commerciale, il richiedente è tenuto ad indicare, nella domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o nella comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato, la merceologia prevalente relativa al settore di vendita per cui chiede l'autorizzazione.

Nel caso in cui la richiesta di autorizzazione interessa prodotti extra alimentari, deve essere specificata l'appartenenza ad uno dei seguenti gruppi:

- a) elettronica, audio, video ed elettrodomestici;
- b) sport, tempo libero, bricolage, libri;
- c) mobili, casa e accessori di arredo;
- d) autovetture, autocaravan, accessori auto.

#### **Articolo 48** – Contestualità dei procedimenti

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi che necessitano di autorizzazione, può essere contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.

Per la realizzazione di nuove strutture di vendita, il rilascio dell'autorizzazione commerciale sarà subordinata alla verifica dei criteri e parametri di compatibilità localizzativi, della struttura commerciale e alla verifica di dotazione sufficiente di aree per attrezzature e servizi come da Piano dei Servizi.

Sarà data priorità alle attività che presenteranno domanda per posizionarsi in aree urbane sotto utilizzate e oggetto di riqualificazione.

Dovrà essere eseguita una verifica dettagliata sul contesto socio economico e situazione di squilibrio presente al momento della domanda, eventuali situazioni di rarefazione della densità abitativa all'interno del Comune, oltre alla predisposizione di un progetto che tenga in considerazione del contorno dell'edificato presente e si inserisca in modo armonioso allo stesso.

#### **Articolo 49** - Criteri di accessibilità pedonale e veicolare

Per l'insediamento di nuove attività di vendita si deve prestare particolare attenzione all'accessibilità pedonale e veicolare, ai parcheggi, agli spazi di manovra nonché ai percorsi preferenziali o riservati per gli automezzi che effettuano il rifornimento merci e simili.

Dovranno quindi essere valutate:

- idoneità della collocazione rispetto alla rete viaria comunale;
- idoneità degli innesti fra viabilità pubblica e privata;

Inoltre è prescrittiva la dotazione di parcheggi a raso e/o interrati in misura minima pari alla superficie di vendita del locale commerciale.

L'insediamento delle attività commerciali è escluso nelle fasce di rispetto stradali.

### **Articolo 50** - Esercizi di vicinato

L'apertura, il trasferimento e l'ampliamento degli esercizi di vicinato, nei limiti superficiali dettati dal precedente art. 46, sono soggetti a preventiva comunicazione al Comune.

Nella comunicazione il soggetto interessato dichiara:

- l'ubicazione, la superficie di vendita dell'esercizio e le superfici complessive;
- il settore o i settori merceologici e le merceologie prevalenti
- la conformità con le norme urbanistiche di zona, con il regolamento edilizio, con le disposizioni igienico sanitarie e con i regolamenti locali di polizia urbana;

Fermi restando le destinazioni di zona del PGT e i requisiti igienico-sanitari, negli esercizi di vicinato autorizzati alla vendita dei prodotti di cui all'articolo 4 della legge 25 marzo 1997, n. 77, è consentito il consumo immediato dei medesimi a condizione che siano esclusi il servizio di somministrazione e le attrezzature ad esso direttamente finalizzati.

L'inizio dell'attività può avvenire trascorsi 30 giorni dall'avvenuta comunicazione, in mancanza di un provvedimento di diniego da parte del Comune o di eventuale sospensione dei termini per integrazione documentale prevista per legge.

Rimangono sempre salvi gli accertamenti e le verifiche previste per legge anche successive al trentesimo giorno e la relativa adozione dei provvedimenti di competenza.

Per gli esercizi di vicinato attivi alla data di ricognizione delle attività commerciali esistenti, o comunque esistenti alla data di approvazione del PGT, è possibile l'incremento superficiale di mq. 150,00 oltre la superficie già disponibile e utilizzata ai fini commerciali.

### **Articolo 51** - Medie strutture di vendita

L'apertura, l'ampliamento e il trasferimento di una media struttura di vendita, nei limiti superficiali

dettati dal precedente art. 34, sono soggetti a preventiva autorizzazione amministrativa.

La domanda deve essere corredata dai seguenti elementi essenziali

- identificativi del soggetto richiedente;
- l'ubicazione, la superficie di vendita dell'esercizio e le superfici complessive;
- il settore o i settori merceologici e le merceologie prevalenti
- la conformità con le norme urbanistiche di zona, con il regolamento edilizio, con le disposizioni igienico sanitarie e con i regolamenti locali di polizia urbana;
- progetto dell'insediamento con simulazione fotografica ai fini della sua valutazione architettonica e ambientale;
- documentazione di dettaglio riferite a materiali, finiture, cromatismi, elementi di arredo esterni;
- progetto delle aree esterne adibite a parcheggio;
- progetto dell'illuminazione degli spazi esterni, completo di studi illuminotecnici, soluzioni progettuali e tecnologiche adottate, elementi impiegati, materiali, cromatismi, rapporto con elementi analoghi al contorno;

L'insediamento di medie strutture di vendita potrà avvenire negli ambiti edificati consolidati o negli ambiti edificabili di nuova espansione, sempre previa approvazione di un piano attuativo che dovrà porre adeguata attenzione progettuale al contesto architettonico del contorno, al coordinamento con le attività commerciali e di servizio esistenti, alla disponibilità di una adeguata rete di accessibilità pubblica.

#### **Articolo 52** - Disciplina dei Subentri

Il subentrante per atto tra vivi in un'attività commerciale, purché sia in possesso dei requisiti di cui all'art. 5 del D.Lgs. n.114/98 e abbia trasmesso la comunicazione di subingresso al Comune, ha facoltà di iniziare immediatamente l'esercizio dell'attività.

Il subentrante per causa di morte in una attività commerciale può svolgere l'attività del dante causa qualora non si trovi in una delle condizioni previste dai commi 2, 3 e 4 dell'art. 5 del D.Lgs. n.114/98 e qualora entro un anno dal subentro sia in possesso dei requisiti di cui al comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 114/98.

Tale termine è prorogato dal sindaco quando il ritardo non risulti imputabile all'interessato.

In ogni caso contrario il sindaco ordina la cessazione dell'attività ed il subentrante decade dal diritto alla continuazione dell'attività.

## **PARTE SETTIMA**

Disciplina per gli impianti di distribuzione del carburante

### **Articolo 53** – Ambito di applicazione

Le disposizioni del presente titolo trovano applicazione nell'esercizio di distribuzione del carburante, nei limiti stabiliti dall'art. 5 della Legge Regionale 5 ottobre 2004 n° 24.

Ai fini delle presenti norme si definiscono gli impianti come servizi d'uso pubblico.

Gli eventuali impianti esistenti ubicati in zone non individuate con apposita simbologia all'interno del piano delle regole, sono da ritenersi incompatibili con il PGT, potranno essere mantenuti fino alla cessazione della corrispondente attività ai sensi della vigente disciplina di settore, e saranno consentiti esclusivamente interventi meramente manutentivi.

Per quanto non precisato, è fatto espresso richiamo e rinvio alla Legge regionale 5 ottobre 2004 n. 24, alla DGR VII/20635 11 febbraio 2005, Decreto Lgs. 30 aprile 1992 n°285 e s.m.i. e del corrispondente Regolamento di attuazione D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495 e s.m.i..

### **Articolo 54** - Norme procedurali di natura urbanistica

L'installazione di nuovi impianti non è consentita negli ambiti dell'edificato storico e nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico e monumentale.

Gli impianti di distribuzione del carburante e assimilabili sono consentite nei tratti rettilinei delle fasce di rispetto stradale.

Inoltre devono rispettare i seguenti parametri:

- superficie minima del lotto 500 mq.;
- distanze dagli edifici mt. 10,00; (1)
- superficie coperta massima 50%; (2)
- IF 0,30 mq./mq. SF;
- H massima edifici mt. 4,50 mt.;
- H massima pensiline, tettoie e totem segnaletici mt. 6,00; (3)

Nel caso di trasferimento di attività già esistente sul territorio comunale, contestualmente alla presentazione del progetto del nuovo impianto, dovrà essere prodotto il progetto di rimozione e il piano di caratterizzazione dei luoghi dell'impianto dimesso accompagnato dal parere degli enti preposti al controllo.

*(1) le distanze sono riferite ai manufatti fuori terra comprese le pensiline;*

*(2) per superficie coperta massima si intende la sommatoria delle superfici coperte dei fabbricati e delle pensiline;*

*(3) le pensiline possono essere realizzate ad una distanza minima di mt. 3,00 dal ciglio stradale.*

## **Articolo 55** - Attività complementari

Ai fini della determinazione dei parametri e delle destinazioni d'uso previste dal Piano delle Regole, si specifica quanto segue:

### *Superficie di vendita*

Fermo restando il rispetto dell'indice fondiario previsto dal Piano delle Regole, le superfici massime di vendita connesse all'impianto di distribuzione carburanti non devono superare i limiti previsti per gli esercizi di vicinato.

### *Superficie dei pubblici esercizi*

Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici di cui al presente Piano delle Regole riferito alla destinazione d'uso degli impianti di distribuzione del carburante, le superfici afferenti ai pubblici esercizi non trovano limitazione.

### *Principio di prevalenza*

La presenza di superfici di vendita o di pubblici esercizi, nei limiti di cui alla presente disciplina, all'interno delle aree adibite a impianti di distribuzione del carburante, non è tale da qualificare gli stessi impianti come attività commerciali e da richiedere quindi il reperimento dello standard a servizi pubblici e dei parcheggi/spazi di sosta a servizio della struttura di cui alla normativa commerciale.

Detti impianti, anche se integrati con superfici di vendita o pubblici esercizi, mantengono quindi la loro prevalente qualificazione di servizi d'uso pubblico.

### *Autolavaggi*

Gli impianti di autolavaggio sono ammissibili anche in ambito diverso dalle aree destinate a impianti per la distribuzione di carburante.

Detti impianti sono soggetti ai seguenti parametri di edificazione:

- superficie minima del lotto 500 mq.;
- distanze dagli edifici mt. 10,00; (1)
- superficie coperta massima 50%; (2)
- IF 0,10 mq./mq. SF;
- H massima edifici mt. 4,50 mt.;
- H massima pensiline, tettoie e totem segnaletici mt. 4,50; (3)

*(1) le distanze sono riferite ai manufatti fuori terra comprese le pensiline;*

*(2) per superficie coperta massima si intende la sommatoria delle superfici coperte dei fabbricati e delle pensiline;*

*(3) le pensiline possono essere realizzate ad una distanza minima di mt. 3,00 dal ciglio stradale.*



**Articolo 56** - Smaltimento e rimozione

Nel caso di rimozione di un impianto di distribuzione carburanti deve ottenersi titolo abilitativo edilizio supportato da parere ARPA e, obbligatoriamente si dovrà prevedere:

- la cessazione di tutte le attività complementari all'impianto;
- il ripristino dell'area alla situazione originale mediante l'adeguamento alle previsioni legislative vigenti;
- la rimozione di tutte le attrezzature costituenti l'impianto, sopra e sotto suolo, nonché di ogni rifiuto e/o qualsivoglia materiale ivi reperibile, con smaltimento presso i centri autorizzati.

## PARTE OTTAVA

Valenza paesistica del PGT

### **Articolo 57** – Norme generali

Il paesaggio è il risultato di un lungo processo interattivo tra la struttura originaria e naturale del territorio e l'attività antropica.

Ne deriva che il paesaggio non è immagine o soggetto statico e che la sua tutela non può esaurirsi in provvedimenti di mera conservazione, ma, piuttosto, attraverso una disciplina che ne consenta il controllo del processo evolutivo.

Pertanto l'analisi delle componenti paesistico - ambientali e dei loro processi di evoluzione e definizione, nonché il governo dei potenziali processi di trasformazione deve avvenire secondo un principio dinamico e non museale.

Gli obiettivi sono quelli di garantire la conservazione dei caratteri che definiscono le identità locali, la conservazione delle preesistenze e dei relativi contesti e la loro tutela nei confronti dei nuovi interventi, l'elevazione della qualità paesistica degli interventi di trasformazione del territorio, unitamente alla diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.

Ciò significa, da un lato, definire modalità di conservazione o di intervento diverse in relazione alle caratteristiche ed alla specifica identità dei luoghi, dall'altro, individuare classi di sensibilità in rapporto alla maggiore o minore capacità della componente paesistica di caratterizzare il paesaggio, sia dal punto di vista strutturale che percettivo, alla sua interattività con altre componenti, ed alla maggiore o minore fragilità intrinseca.

Le classi di sensibilità attribuite, in maniera uniforme o differenziata, alle componenti paesistiche sono così individuate:

*Classe 1 – sensibilità paesistica bassa:* identifica ambiti del territorio fortemente urbanizzati, dove risultano dominanti i caratteri tipologici e morfologici dell'edilizia recente, residenziale e produttiva; in questi ambiti le norme della strumentazione urbanistica, risultano totalmente esaustive per regolamentarne le attività di trasformazione.

*Classe 2 – sensibilità paesistica media:* identifica ambiti del territorio di recente urbanizzazione, con densità minori rispetto a quelli ricadenti nella classe precedente e, di norma, caratterizzate da un buona dotazione di aree verdi che garantiscono un migliore inserimento ambientale; anche in questo caso le norme della strumentazione urbanistica, risultano totalmente esaustive per regolamentarne le attività di trasformazione. Tuttavia in casi particolari per dimensioni e/o localizzazione dell'intervento, l'Amministrazione potrà richiedere l'applicazione della procedura di Valutazione di Compatibilità Ambientale di cui al successivo articolo.

*Classe 3 – sensibilità paesistica alta:* identifica ambiti del territorio prevalentemente non urbanizzati o appartenenti al paesaggio insediativo storico, paesisticamente rilevanti e variamente caratterizzati; in questi ambiti sono, di norma, autorizzabili direttamente esclusivamente opere di manutenzione, gli interventi di nuova edificazione o di modifica dello stato dei luoghi, ove ammessi dalla normativa di piano, sono sempre subordinati a procedura di Valutazione di Compatibilità Ambientale di cui al successivo articolo.

*Classe 4 – sensibilità paesistica molto alta:* identifica gli ambiti territoriali o le componenti paesistiche di maggiore pregio ambientale o comunque tali da costituire elemento fondamentale per la definizione del paesaggio; in tali ambiti sono vietate, di norma, le nuove edificazioni o modificazioni dello stato dei luoghi se non espressamente previste dal PGT. In ogni caso, qualsiasi intervento, anche manutentivo, risulta subordinato a procedura di Valutazione di Compatibilità Ambientale di cui al successivo articolo. Tutti i progetti che comportano una trasformazione territoriale devono pertanto essere esaminati in rapporto al contesto paesaggistico di contorno ed alla complessiva situazione del paesaggio locale, con particolare riguardo al grado di sensibilità.

In questo senso, l'azione progettuale dovrà avere come elemento di riferimento il livello di sensibilità del contesto in cui si colloca; la fattibilità dell'azione progettuale sarà in larga misura correlata alla sua compatibilità con tale livello.

I caratteri identificativi, gli elementi di criticità e le soluzioni per una valorizzazione e riqualificazione del paesaggio a cui tendere nella trasformazione urbanistica del territorio, sono dettati dalla Valutazione Ambientale Strategica.

Operativamente, il PGT, pur nei limiti della visualizzazione grafica e di una voluta e parziale semplificazione delle interazioni e delle sovrapposizioni, individua le seguenti tipologie di paesaggio, che derivano dall'interazione fra tre matrici fondamentali (geo-ambientale, storico-culturale, insediativa moderna), e che, a loro volta risultano costituite da una serie di componenti, singolarmente individuabili, che rappresentano l'effettivo oggetto dei processi di tutela, conservazione, di trasformazione, ecc. individuati dal PGT:

- *il paesaggio fisico e naturale* (definito dalla matrice geo-ambientale);
- *il paesaggio agrario* (definito dalla matrice storico culturale);
- *il paesaggio storico culturale* (che si integra e si sovrappone al paesaggio agrario, derivando dalla stessa matrice)
- *il paesaggio urbano e gli ambiti di criticità e di degrado.*

**Articolo 58** – Il paesaggio fisico e naturale: componenti paesistiche, indirizzi di tutela, classi di sensibilità.

Le componenti del paesaggio fisico e naturale svolgono un ruolo essenziale nella definizione degli aspetti percettivi del paesaggio del territorio del Comune di Tavernola Bergamasca, anche, e soprattutto, in relazione alla morfologia montana e lacustre del territorio medesimo, e contribuiscono in maniera fondamentale alla riconoscibilità dei luoghi.

Il PGT individua, in relazione al paesaggio fisico e naturale, le componenti paesistiche sotto elencate, definendone i livelli di tutela ed attribuendo le relative classi di sensibilità, talvolta differenziate all'interno della singola componente; tali classi sono applicabili a prescindere dall'individuazione cartografica, o meno, della componente e/o dell'elemento classificato.

### ***Emergenze morfologiche e sistemi di cresta e crinale***

#### 1. caratteri identificativi

sono costituiti dai sistemi sommitali delle morfologie di rilievo e costituiscono elemento fondamentale nella organizzazione prospettica e visuale del paesaggio, nonché elemento di definizione, sia morfologica che spaziale, di ambiti e sub-ambiti paesistici.

#### 2. elementi di criticità

- perdita delle caratteristiche di "limite" morfologico e visuale attraverso l'alterazione del profilo con manufatti o alterazione dell'andamento del terreno;
- possibile presenza di elementi di intrusione visuale (elettrodotti, antenne, strade, ecc.);

#### 3. indirizzi di tutela

- conservazione dello stato dei luoghi, eliminazione di eventuali elementi di intrusione visuale se non storicamente consolidati;

#### 4. interventi ammessi e vietati:

- agricoli: ammesse la conduzione ordinaria dei fondi, la pratica di pascolo, la manutenzione degli eventuali apparati arborei; vietate operazioni di rimboschimento e interventi di modellazione del terreno;
- insediativi: ammesso il recupero di fabbricati esistenti; vietate nuove costruzioni di qualunque genere;
- infrastrutturali: ammessa la formazione di percorsi per attività agro-silvopastorale, di percorsi panoramici di fruizione pubblica, di nuove strade veicolari espressamente previste dal PGT e di reti tecnologiche completamente interrato; vietato l'impianto di elettrodotti, antenne e qualunque manufatto che possa costituire intrusione visuale.

#### 5. classe di sensibilità attribuita: 4 (molto alta)

### ***Ambiente lacuale***

#### 1. caratteri identificativi

E' costituito dall'invaso derivante da antiche fratture e modellamenti glaciali pleistocenici e risulta racchiuso dalle dorsali prealpine, costituisce elemento fondamentale nella organizzazione prospettica e visuale del territorio nonché, elemento di definizione, sia morfologica che spaziale, di ambiti e sub-

ambiti paesistici.

## 2. elementi di criticità

- perdita della continuità dei sistemi a verde, dei terrazzamenti e degli spazi aperti caratterizzanti il lungo lago;
- perdita delle relazioni lago/monte dell'edificato storico attraverso la sostituzione dell'edificato privo di valore storico architettonico;
- possibile presenza di elementi di intrusione visuale (elettrodotti, antenne, strade, ecc.);

## 3. indirizzi di tutela

- conservazione e riqualificazione dello stato dei luoghi, eliminazione di eventuali elementi di intrusione visuale se non storicamente consolidati;
- recupero e valorizzazione dei centri e nuclei di antica formazione con specifica attenzione ai caratteri morfologici, materici e cromatici;
- contenimento delle nuove edificazioni sparse, anche di sostituzione, al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi che caratterizza i versanti e le sponde del lago;
- la promozione e riqualificazione della viabilità minore e dei belvedere.

## 4. interventi ammessi e vietati:

- agricoli: ammesse la conduzione ordinaria dei fondi, la manutenzione degli eventuali apparati arborei; vietate operazioni di rimboschimento e interventi di modellazione del terreno;
- insediativi: ammesso il recupero di fabbricati esistenti; vietate nuove costruzioni di qualunque genere fatto salvo per le progettazioni di tipo unitario espressamente previste dal PGT;
- infrastrutturali: ammessa la formazione di percorsi panoramici di fruizione pubblica, di nuove strade veicolari espressamente previste dal PGT e di reti tecnologiche completamente interrato; vietato l'impianto di elettrodotti, antenne e qualunque manufatto che possa costituire intrusione visuale.

## 5. classe di sensibilità attribuita: 4 (molto alta)

### ***Sistemi di versante***

#### 1. caratteri identificativi

sono costituiti dai versanti di valle, più o meno profondamente incisi ed articolati dalle valli laterali e da crinali spartiacque; costituiscono l'elemento morfologico dominante nella struttura paesistica e visuale del territorio di Tavernola Bergamasca e presentano morfologia ampiamente diversificata, sempre caratterizzata, comunque, dall'acclività del terreno.

Al sistema appartengono anche diversi terrazzi morfologici.

#### 2. elementi di criticità

- alterazione delle caratteristiche di continuità ed unitarietà morfologica, seppure per sub-ambiti, in relazione a processi di incontrollata espansione urbana;

- possibile presenza di elementi di intrusione visuale (elettrodotti, antenne, strade, ecc.);

### 3. indirizzi di tutela

- conservazione della leggibilità complessiva e del rapporto con il lago.

### 4. interventi ammessi e vietati

in funzione delle diverse classificazioni di PGT ed a eventuali prescrizioni specifiche.

5. classe di sensibilità attribuita: 3 (alta) da intendersi come classe di sensibilità generale, suscettibile di variazioni in aumento in relazione alla presenza o meno di altre componenti paesistiche e/o di prescrizioni specifiche.

## ***Incisioni vallive e reticolo idrico***

### 1. caratteri identificativi

sono costituiti dai sistemi di valle secondari e terziari e dai relativi ambiti d'alveo, nonché dal corso del torrente Rino (nei tratti non interessati da processi di consolidamento e/o trasformazione urbana) e dal relativo ambito d'alveo.

### 2. elementi di criticità

- alterazione del regime idraulico dei corsi d'acqua; perdita delle caratteristiche di naturalità e della funzione di corridoio ecologico; alterazione e/o distruzione dell'apparato arboreo connotante ed identificativo (ove presente);

- alterazione della morfologia dei luoghi con manufatti (idraulici o stradali);

- opere di regimazione delle sponde;

- intubamento del corso d'acqua;

### 3. indirizzi di tutela

- negli ambiti non interessati da processi di trasformazione previsti dal PGT o specificatamente individuati dal PGT medesimo: conservazione e/o ripristino dello stato dei luoghi e salvaguardia di tutti gli elementi di naturalità;

- negli ambiti interessati da processi di trasformazione previsti dal PGT: recupero e/o ricostruzione delle caratteristiche idrauliche e morfologiche del corso d'acqua; rinaturalizzazione, ove possibile, delle sponde, mediante eventuali rimodellamenti e opere di forestazione.

### 4. interventi ammessi e vietati:

*negli ambiti non soggetti a processi di trasformazione o specificatamente individuati:*

- agricoli: ammesse la conduzione ordinaria dei fondi, la pratica di pascolo, la manutenzione degli eventuali apparati arborei; vietati interventi di modellazione del terreno

- insediativi: ammesso il recupero di eventuali fabbricati esistenti; vietate nuove costruzioni di qualunque genere;

- infrastrutturali: ammessa la formazione di percorsi per attività agro-silvo-pastorale, di percorsi panoramici di fruizione pubblica, di nuove strade veicolari espressamente previste dal PGT, di opere di

regimazione idraulica, ove imposte da situazioni di rischio o da operazioni di riequilibrio e miglioramento ambientale e di reti tecnologiche completamente interrato;

*negli ambiti interessati da processi di trasformazione:*

in funzione delle diverse classificazioni di PGT ed a eventuali prescrizioni specifiche, con l'obbligo di garantire la funzionalità idraulica del corso d'acqua; è da evitare, salvo casi di dimostrata impossibilità di soluzioni alternative, l'intubamento di corsi d'acqua attualmente a cielo libero.

5. classe di sensibilità attribuita: 3 (alta)

### **Ambiti boscati**

#### 1. caratteri identificativi

Sono costituiti dai complessi di copertura arborea dei sistemi di versante.

#### 2. elementi di criticità

- distruzione (taglio a raso) degli apparati arborei; alterazione delle fitoassociazioni per introduzioni di essenze non autoctone o infestanti;
- progressivo degrado del sistema alberato per mancanza di manutenzione stagionale;
- abbandono o distruzione dei percorsi storici;

#### 3. indirizzi di tutela

- negli ambiti non interessati da processi di trasformazione previsti dal PGT: conservazione e/o ripristino dello stato dei luoghi e salvaguardia di tutti gli elementi di naturalità;
- negli ambiti interessati da processi di trasformazione previsti dal PGT: in funzione delle diverse classificazioni di PGT ed a eventuali prescrizioni specifiche, con eventuale conservazione di esemplari arborei particolarmente significativi per dimensioni, portamento e localizzazione.

#### 4. interventi ammessi e vietati:

*negli ambiti non soggetti a processi di trasformazione o specificatamente individuati:*

- agricoli: ammessa la manutenzione ordinaria del bosco e del sottobosco; ammessa la pratica della silvicoltura; vietati interventi di taglio a raso e di modellazione del terreno
- insediativi: ammesso il recupero di eventuali fabbricati esistenti; ammesse nuove costruzioni;
- infrastrutturali: ammessa la formazione di percorsi per attività agro-silvo-pastorale, di percorsi panoramici di fruizione pubblica, di nuove strade veicolari espressamente previste dal PGT, di opere di regimazione idraulica, ove imposte da situazioni di rischio o da operazioni di riequilibrio e miglioramento ambientale e di reti tecnologiche completamente interrato; vietata la formazione di reti tecnologiche fuori terra

*negli ambiti interessati da processi di trasformazione:*

in funzione delle diverse classificazioni di PGT; con obbligo di conservazione dei percorsi storici.

5. classe di sensibilità attribuita: 3 (alta)

**Articolo 59** – Il paesaggio agrario e storico culturale: componenti paesistiche, indirizzi di tutela, classi di sensibilità.

Le componenti del paesaggio agrario e storico-culturale risultano, nel territorio del Comune di Tavernola Bergamasca, intrinsecamente connesse, anche in relazione al modesto ruolo oggi svolto dall'attività agricola ed alla sua conseguente scarsa capacità di introdurre consistenti modificazioni all'impianto paesistico attuale.

Al contrario, le residuali componenti agricole del paesaggio sono da considerarsi, sostanzialmente, memoria storica, e, in questo senso, elemento imprescindibile nella definizione del paesaggio.

Il PGT individua, in relazione al paesaggio agrario e storico-culturale, le componenti paesistiche sotto elencate, definendone i livelli di tutela ed attribuendo le relative classi di sensibilità, talvolta differenziate all'interno della singola componente; tali classi sono applicabili a prescindere dall'individuazione cartografica, o meno, della componente e/o dell'elemento classificato.

#### **Ambiti a prato**

##### 1. caratteri identificativi

sono costituiti da spazi liberi all'interno di sistemi boscati o in prossimità dei sistemi sommitali e/o di crinale, spesso con presenza di fabbricati rurali di antica costruzione, e di norma in corrispondenza di terrazzi morfologici o di variazioni in riduzione dell'acclività dei versanti; costituiscono elemento residuale dell'antica struttura agricola e, spesso, risultano in fase di recessione, registrando fenomeni di progressivo rimboschimento spontaneo; ciò nonostante, costituiscono elemento fondamentale nella organizzazione prospettica e visuale del paesaggio, sia come elemento di discontinuità morfologica e visuale, sia come caratterizzazione storicamente e culturalmente consolidata di paesaggio della collina e media montagna bergamasca.

##### 2. elementi di criticità

- caduta dell'utilizzo agricolo, perdita dei processi sia culturali che di ordinaria manutenzione e progressiva cancellazione per fenomeni di rimboschimento spontaneo;
- degrado e distruzione dell'edificazione esistente;
- possibile formazione di elementi di intrusione visuale (elettrrodotti, antenne, strade, ecc.);

##### 3. indirizzi di tutela

- conservazione dello stato dei luoghi, eliminazione di eventuali elementi di intrusione visuale se non storicamente consolidati;

##### 4. interventi ammessi e vietati:

- agricoli: ammesse la conduzione ordinaria dei fondi, la pratica di pascolo, la manutenzione degli eventuali apparati arborei; vietate operazioni di rimboschimento e consistenti interventi di modellazione del terreno



- insediativi: ammesso il recupero di fabbricati esistenti; vietate nuove costruzioni se non connesse con l'utilizzo agricolo dei fondi;
- infrastrutturali: ammessa la formazione di percorsi per attività agro-silvopastorale, di percorsi panoramici di fruizione pubblica, di nuove strade veicolari espressamente previste dal PGT e di reti tecnologiche completamente interrato; vietato l'impianto di elettrodotti, antenne e qualunque manufatto che possa costituire intrusione visuale.

5. classe di sensibilità attribuita: 3 (alta)

### ***Ambiti liberi di contesto a nuclei insediativi di antica formazione***

#### 1. caratteri identificativi

sono costituiti da spazi liberi circostanti nuclei o sistemi insediativi di antica formazione di cui costituiscono, originariamente, le pertinenze agricole; in relazione alla prossimità con sistemi insediativi, si collocano di norma in corrispondenza di terrazzi morfologici o di ambiti a bassa acclività, e registrano la presenza dei percorsi storici di accesso e di attraversamento; in questo caso, non soltanto costituiscono elemento residuale dell'antica struttura agricola, ma rappresentano, soprattutto, fondamentale elemento di contestualizzazione e di inserimento ambientale dei nuclei edificati, e, consentono di percepire visivamente e nel suo complesso, l'organizzazione spaziale dell'antico sistema insediativo; ciò nonostante, costituiscono elemento fondamentale nella organizzazione prospettica e visuale del paesaggio, sia come elemento di discontinuità morfologica e visuale, sia come caratterizzazione storicamente e culturalmente consolidata di paesaggio della media montagna bergamasca.

#### 2. elementi di criticità

- caduta dell'utilizzo agricolo, perdita dei processi sia culturali che di ordinaria manutenzione e progressiva cancellazione per fenomeni di rimboschimento spontaneo; degrado e distruzione dell'edificazione esistente o, in alternativa, occupazione tramite processi incontrollati di espansione edilizia con manufatti e costruzioni, il più delle volte precari e di servizio, formalmente e tipologicamente incongrui;
- possibile formazione di elementi di intrusione visuale (elettrodotti, antenne, strade, ecc.);

#### 3. indirizzi di tutela

- conservazione attiva dello stato dei luoghi, eliminazione di eventuali elementi di intrusione visuale se non storicamente consolidati;

#### 4. interventi ammessi e vietati:

- agricoli: ammesse la conduzione ordinaria dei fondi, la pratica di pascolo, la manutenzione degli eventuali apparati arborei; vietate operazioni di rimboschimento e consistenti interventi di modellazione del terreno;
- insediativi: ammesso il recupero di fabbricati esistenti; vietate nuove costruzioni, con eccezione di

fabbricati accessori e connessi con l'utilizzo agricolo dei fondi;

- infrastrutturali: prescritta la conservazione e manutenzione dei percorsi storici; ammessa la formazione di percorsi panoramici di fruizione pubblica, di nuove strade veicolari previste dal PGT e di reti tecnologiche completamente interrato; vietato l'impianto di elettrodotti, antenne e qualunque manufatto che possa costituire intrusione visuale.

5. classe di sensibilità attribuita: 3 (alta)

### ***Sistemi di terrazzamento***

#### 1. caratteri identificativi

sono costituiti da strutture, di norma connesse ad ambiti liberi ad originaria destinazione agricola, collocati in corrispondenza del ciglio del terrazzo morfologico o di variazioni in aumento dell'acclività dei suoli; costituiscono prezioso elemento residuale dell'antica struttura agricola e uno dei principali segni della capacità di modificazione antropica del paesaggio; il più delle volte, risultano in fase di recessione, registrando fenomeni di progressivo decadimento delle strutture murarie.

#### 2. elementi di criticità

- caduta dell'utilizzo agricolo con l'abbandono delle pratiche agrarie tradizionali induce l'assenza di azioni di manutenzione, con il conseguente e progressivo collasso delle strutture in elevazione e la perdita degli elementi caratterizzanti; possibili, conseguentemente, processi di rimboschimento spontaneo;

#### 3. indirizzi di tutela

- conservazione e ripristino dello stato dei luoghi;

#### 4. interventi ammessi e vietati:

- agricoli: previo recupero e sistemazione delle strutture di terrazzamento, ammesse la conduzione ordinaria dei fondi, la pratica di pascolo, la manutenzione degli eventuali apparati arborei; vietate operazioni di rimboschimento e interventi di rimodellazione del terreno;

- insediativi: ammesso il recupero di eventuali fabbricati esistenti; vietate nuove costruzioni, fatta eccezione per fabbricati accessori, connessi con l'utilizzo agricolo dei fondi e non modificativi dell'impianto terrazzato;

- infrastrutturali: ammessa, ove non modifichi l'impianto terrazzato, la formazione di percorsi per attività agro-silvo-pastorale, di percorsi panoramici di fruizione pubblica, di nuove strade veicolari espressamente previste dal PGT e di reti tecnologiche completamente interrato; vietato l'impianto di elettrodotti, antenne e qualunque manufatto che possa costituire intrusione visuale e/o alterazione del terrazzamento.

5. classe di sensibilità attribuita: 3 (alta)

### ***Sistema dei percorsi storici***

#### 1. caratteri identificativi

E' costituito dall'insieme di mulattiere, sentieri e percorsi che costruivano il supporto infrastrutturale della matrice insediativa storica. Presentano caratteristiche costruttive e tipologiche notevolmente articolate, sia per quanto riguarda la pavimentazione (in selciato, acciottolato, terra battuta), sia per quanto riguarda opere d'arte e manufatti accessori (muri di sostegno e controripa, gradinate, ponticelli, muretti di recinzione e protezione ecc.).

Anche se, ovviamente, esistono sempre un'origine ed una destinazione, e spesso le funzioni si sovrappongono, potrebbero essere distinti tra percorsi di connessione tra i diversi Nuclei e percorsi di servizio per l'esercizio delle attività agricole e di silvicoltura.

Anche essi rappresentano una preziosa e fondamentale testimonianza dell'antica struttura insediativa, oltre che costituire un fondamentale elemento per la fruizione del territorio; tuttavia, fatti salvi alcuni percorsi che hanno conservato una funzione ed un uso consolidati, rientrando nel patrimonio culturale e conoscitivo comune, in gran parte risultano in fase di recessione, registrando fenomeni di progressivo abbandono e degrado.

## 2. elementi di criticità

il mancato utilizzo induce l'assenza di azioni di manutenzione, con il conseguente e progressivo collasso sia delle strutture e dei manufatti, sia delle pavimentazioni e la perdita degli elementi caratterizzanti; possibili, conseguentemente, processi di rimboschimento spontaneo;

## 3. indirizzi di tutela

- conservazione e ripristino delle strutture, dei manufatti, delle pavimentazioni e delle opere accessorie di raccolta e smaltimento delle acque;

## 4. interventi ammessi e vietati:

- agricoli: previo recupero mirato dell'edificio e delle sue componenti strutturali e complementari, è ammesso il riuso con finalità agricole, a condizione che la tipologia originaria risulti chiaramente riconducibile a struttura di servizio agricolo; in ogni caso l'intervento dovrà interessare anche gli spazi liberi circostanti con gli eventuali manufatti originari ancora rintracciabili;
- insediativi: ammesso il recupero di eventuali fabbricati esistenti; vietate nuove costruzioni, fatta eccezione per fabbricati accessori, connessi con l'utilizzo agricolo dei fondi e non modificativi dell'impianto terrazzato;
- infrastrutturali: prescritta la manutenzione, la conservazione ed il ripristino dei tracciati e delle strutture annesse; è inoltre prescritta la conservazione dei percorsi storici, con adeguata sistemazione e adeguamento dei tratti di innesto, in caso di attraversamento con nuove strade, sia veicolari espressamente previste dal PGT, sia di servizio all'attività agricola o a edifici isolati oggetto di recupero; ammesse, ove non modifichino situazioni di particolare pregio ambientale o tecnico-costruttivo, opere di sistemazione ed adeguamento connesse ad attività agro-silvo-pastorali, al recupero di fabbricati esistenti; alla creazione di percorsi panoramici di fruizione pubblica, alla posa di reti tecnologiche

completamente interrattate; vietato l'uso di materiali e tecniche costruttive non tradizionali, nonché l'interruzione, con barriere, recinzioni o qualunque altro ostacolo di tutti i percorsi esistenti.

5. classe di sensibilità attribuita: 3 (alta)

### ***Edifici isolati***

#### 1. caratteri identificativi

E' costituito dall'insieme di edifici e strutture, generalmente di impianto e con destinazioni e funzioni originariamente agricole che ricadono in ambiti non urbanizzati e non soggetti a processi di urbanizzazione.

Di norma risultano ricompresi in ambiti a prato o a prato pascolo; raramente, ed a seguito di processi di riforestazione spontanea, ricadono in ambiti boscati.

Presentano caratteristiche costruttive e tipologiche notevolmente articolate, sia per quanto riguarda la tipologia edilizia, sia per quanto riguarda materiali ed elementi architettonici di complemento. In ogni caso, non è riconoscibile una tipologia prevalente e tipizzante, fatto salvo l'impiego di murature in pietrame, di norma intonacato raso pietra, ma talvolta, e per edifici di maggiore importanza, lavorato a vista con pietre squadrate e posate a giunto chiuso.

Sotto il profilo urbanistico edilizio risultano disciplinati dal precedente articolo 27 e, dal punto di vista della destinazione d'uso, risultano compatibili sia con la residenza che con l'attività agricola.

#### 2. elementi di criticità

il progressivo abbandono, in relazione al mancato utilizzo induce l'assenza di azioni di manutenzione, con il conseguente e progressivo collasso delle strutture sia orizzontali che, verticali, nonché degli elementi architettonici complementari.

Tende a scomparire, inoltre, il rapporto visuale e spaziale tra edificio ed area libera circostante, in relazione ai processi di decadimento delle aree libere medesime.

#### 3. indirizzi di tutela

- conservazione e recupero dei fabbricati, degli elementi accessori ancora riconoscibili e, ove possibile, del rapporto con le aree libere originariamente pertinenti;

#### 4 interventi ammessi e vietati:

- agricoli: previo recupero mirato dell'edificio e delle sue componenti strutturali e complementari, è ammesso il riuso con finalità agricole, a condizione che la tipologia originaria risulti chiaramente riconducibile a struttura di servizio agricolo; in ogni caso l'intervento dovrà interessare anche gli spazi liberi circostanti con gli eventuali manufatti originari ancora rintracciabili.
- insediativi: prescritto il recupero dell'edificio in tutte le sue parti, secondo il grado di intervento attribuito dal PGT ed eventuali prescrizioni derivanti dal rilievo puntuale dello stato di fatto; vietate nuove costruzioni, fatta eccezione per eventuali fabbricati accessori, connessi con l'utilizzo agricolo dei

fondi; consentita, ove rilevata la totale mancanza di elementi di valore e/o significato storico-architettonico-ambientale, la demolizione e ricostruzione del fabbricato; ammessa la destinazione residenziale ove siano contestualmente previste e compatibili le necessarie opere di urbanizzazione.

- infrastrutturali: prescritta la manutenzione, la conservazione ed il ripristino dei tracciati e delle strutture annesse

5. classe di sensibilità attribuita: 3 (alta)

### ***Centri storici e nuclei di antica formazione***

#### 1. caratteri identificativi

Costituiscono, nel loro insieme, la matrice insediativa storica dell'intero territorio comunale e, come tali e ove abbiano conservato porzioni significative degli edifici e dell'impianto originario, risultano specificatamente individuati e disciplinati, sotto il profilo urbanistico ed edilizio, dal PGT.

Di norma risultano ricompresi in ambiti che urbanisticamente e proceduralmente, costituiscono parte integrante ed indissolubile del Nucleo storico.

.Anche in questo caso sono rilevabili caratteristiche costruttive, tipologiche e di impianto notevolmente articolate, sia per quanto riguarda le tipologie edilizie, sia per quanto riguarda materiali ed elementi architettonici di complemento, sia, infine, per quanto attiene la sistemazione dei percorsi e degli spazi comuni.

In ogni caso, non è riconoscibile una tipologia prevalente e tipicizzante, fatto salvo l'impiego di murature in pietrame, di norma intonacato raso pietra, ma talvolta, e per edifici di maggiore importanza, lavorato a vista con pietre squadrate e posate a giunto chiuso.

Sotto il profilo urbanistico edilizio risultano disciplinati dal precedente articolo 34, possono essere oggetto di pianificazione attuativa e, dal punto di vista della destinazione d'uso, rientrano nel sistema della residenza.

Gli edifici ricadenti nei nuclei storici sono classificati nel Piano Particolareggiato del Centro Storico, che attribuisce loro uno specifico grado di intervento e individua prescrizioni specifiche in ordine alla definizione e sistemazione degli stessi.

#### 2. elementi di criticità

I nuclei storici sono esposti a processi di rinnovo edilizio che, tendendo a ridefinire morfologicamente i fabbricati secondo modelli assimilabili all'edilizia contemporanea, o, comunque, ad introdurre tecniche costruttive, materiali ed elementi di definizione di facciata diversi ed alternativi a quelli appartenenti alla tradizione storica, inducono processi di trasformazione tali da causare la perdita degli elementi caratterizzanti il Nucleo medesimo.

Il rischio è estendibile, in maniera forse ancora più rilevante, alla sistemazione dei percorsi e degli spazi, pubblici e privati, interni al Nucleo, in relazione ad una manifesta volontà di perseguire il massimo dell'accessibilità veicolare.

### 3. indirizzi di tutela

- conservazione mirata dell'impianto urbanistico del Nucleo e delle sue fondamentali caratterizzazioni morfologiche d'insieme; recupero abitativo dei fabbricati, degli elementi accessori ancora riconoscibili e, ove possibile, del rapporto con le aree libere originariamente pertinenziali.

### 4. interventi ammessi e vietati:

- agricoli: di norma è vietato l'utilizzo agricolo dei fabbricati.
- insediativi: prescritto il recupero degli edifici in tutte le loro parti, secondo il grado di intervento attribuito dal P.P.C.S. ed eventuali prescrizioni derivanti dal rilievo puntuale dello stato di fatto; vietate nuove costruzioni, fatta eccezione per eventuali fabbricati accessori; consentita, ove prescritta dal grado di intervento o in caso di rilevata totale mancanza di elementi di valore e/o significato storico-architettonico-ambientale, la demolizione, con o senza ricostruzione del fabbricato; prescritta la destinazione residenziale e le attività e le funzioni compatibili con la residenza.
- infrastrutturali: prescritto il recupero e la ricostituzione dei percorsi e degli spazi liberi di uso pubblico; particolare attenzione dovrà essere dedicata all'arredo urbano ed ai sistemi di illuminazione pubblica.

### 5. classe di sensibilità attribuita: 3 (alta)

**Articolo 60** – Il paesaggio urbano e gli ambiti di criticità e di degrado: componenti paesistiche, indirizzi di tutela e classi di sensibilità

Il paesaggio urbano è, sostanzialmente, costituito dagli ambiti e dai comparti edificati e/o trasformati dall'uso antropico, e non di matrice storica.

Nel caso di Tavernola Bergamasca, sotto il profilo paesistico-ambientale, esso manifesta evidenti segni di disorganicità e di casualità di impianto, in relazione sia alla collocazione dei comparti edificati, sia alla loro organizzazione morfologica e tipologica, sia, infine, al loro rapporto, fundamentalmente indifferente, con le preesistenze ambientali.

Il PGT individua, in relazione al paesaggio urbano, le componenti paesistiche sotto elencate, definendone i livelli di tutela ed attribuendo le relative classi di sensibilità applicabili a prescindere dall'individuazione cartografica, o meno, della componente e/o dell'elemento classificato.

#### ***Ambiti urbani residenziali consolidati su terrazzi morfologici***

##### 1. caratteri identificativi

Sono ambiti caratterizzati da edificazione diffusa, prevalentemente organizzata, nella fase iniziale, lungo gli assi stradali e, successivamente, a progressiva saturazione degli spazi retrostanti; in tal senso, risulta difficile leggere un coerente e definito impianto strutturale ed una precisa articolazione degli spazi.

La realizzazione degli interventi edilizi per fasi successive e per giustapposizione, definisce un impianto morfologico e tipologico sostanzialmente disordinato e privo di connotazioni specifiche e di punti di

riferimento spaziale e prospettico che possano costituire elemento di unificazione.

Il rapporto con il contesto ambientale tende ad essere sfrangiato e disomogeneo.

## 2. elementi di criticità

Scarso livello di qualificazione morfologica e tipologica, processi di rinnovo e/o sostituzione edilizia casuali e senza rapporto con il contesto; mancanza di un rapporto definito morfologicamente e spazialmente con il contesto ineditato.

## 3. indirizzi di intervento

definizione di criteri tipologici e morfologici per operazioni di rinnovo e/o sostituzione edilizia; definizione morfologica e con tipologie edilizie non intrusive sotto il profilo visuale, degli ambiti di frangia e recupero di un rapporto equilibrato con l'immediato contesto non edificato, da considerarsi ambito di inserimento ambientale recupero e valorizzazione di eventuali preesistenze storiche; formazione di un Piano complessivo per la sistemazione degli spazi liberi di uso pubblico, con definizione dei materiali, delle tipologie, delle tecniche costruttive e degli elementi di arredo urbano;

## 4. interventi ammessi e vietati:

- insediativi: ammesse tutte le operazioni previste o consentite dal PGT sia sull'edificato che sugli spazi pubblici; ammesso il recupero di fabbricati esistenti se di riconoscibile valore storico o documentario; prescritta la conservazione e la eventuale riqualificazione ambientale di aree libere interstiziali e/o di connessione paesistica specificatamente individuate dal PGT.

- infrastrutturali: ammesse tutte le operazioni previste o consentite dal PGT sugli spazi pubblici; ammessa la formazione di percorsi panoramici di fruizione pubblica, di nuove strade veicolari espressamente previste dal PGT e di reti tecnologiche completamente interrato;

vietato l'impianto di elettrodotti, antenne e qualunque manufatto che possa costituire intrusione visuale.

5 classe di sensibilità attribuita: 2 (media), elevata a 3 (alta) per gli ambiti di frangia

### ***Ambiti urbani, residenziali e non, ad impianto unitario***

#### 1. caratteri identificativi

Sono ambiti di edificazione recente, caratterizzati dalla presenza di un Piano Attuativo Unitario che ha consentito una razionale organizzazione degli spazi veicolari e pubblici e, di norma, una edilizia morfologicamente e distributivamente omogenea.

#### 2. elementi di criticità

possibile alterazione dell'impianto strutturale e/o delle connotazioni morfologiche attraverso interventi di sostituzione edilizia fuori scala o con ricomposizione fondiaria.

#### 3. indirizzi di intervento

- definizione di criteri tipologici e morfologici per operazioni di rinnovo e/o sostituzione edilizia;

#### 4. interventi ammessi e vietati:

- insediativi: ammesse tutte le operazioni previste o consentite dal PGT e dal Piano Attuativo (qualora ancora vigente) sia sull'edificato che sugli spazi pubblici.
- infrastrutturali: ammesse tutte le operazioni previste o consentite dal PGT e dal Piano Attuativo (qualora ancora vigente) sugli spazi pubblici; ammessa la formazione di reti tecnologiche completamente interrato; vietato l'impianto di elettrodotti, antenne e qualunque manufatto che possa costituire intrusione visuale

#### 5. classe di sensibilità attribuita: 2 (media)

#### ***Ambiti urbani di criticità e degrado***

##### 1. caratteri identificativi

Il PGT individua ambiti in cui, per obsolescenza delle strutture edilizie, in relazione al mancato o ridotto uso, per caratteristiche morfologiche e tipologiche dei fabbricati, per giustapposizioni funzionali incongrue e in grado di produrre situazioni di sostanziale conflitto, si possono individuare elementi di degrado sia funzionale che ambientale.

##### 2. elementi di criticità

scarsissimo livello di qualificazione morfologica e tipologica, assenza di processi di rinnovo e/o sostituzione edilizia, ovvero interventi del tutto casuali e senza alcun rapporto con l'edificazione preesistente

##### 3. indirizzi di intervento

trattasi di ambiti da assoggettare a processi di complessiva ristrutturazione urbanistica, anche con totale sostituzione dell'edificazione esistente; in tal senso, il Piano di Intervento, di norma esteso all'intero comparto dovrà prevedere nuovi criteri tipologici e morfologici; la ridefinizione morfologica e visuale dell'ambito interessato e il recupero di un rapporto equilibrato con l'immediato contesto non edificato, dovrà altresì definire indirizzi, prescrizioni e progetti per la sistemazione degli spazi liberi di uso pubblico e privato, con definizione dei materiali, delle tipologie, delle tecniche costruttive e degli elementi di arredo urbano.

#### 4. interventi ammessi e vietati:

- insediativi: prescritte le operazioni di ristrutturazione urbanistica previste dal PGT sia sull'edificato che sugli spazi pubblici; ammissibile l'eventuale recupero di porzioni di fabbricati esistenti se di riconoscibile valore storico o documentario; prescritta la riqualificazione ambientale delle aree libere o rese libere dal progetto di intervento, con particolare attenzione alle sistemazioni a verde ed agli elementi di connessione paesistica con il contesto non edificato.
- infrastrutturali: ammesse tutte le operazioni previste dal progetto di intervento; ammessa la formazione di percorsi panoramici di fruizione pubblica, di nuove strade veicolari di reti tecnologiche completamente interrato; vietato l'impianto di elettrodotti, antenne e qualunque manufatto che possa



costituire intrusione visuale

5. classe di sensibilità attribuita: 3 (alta)

### **Articolo 61** – Valutazione di compatibilità ambientale

La procedura di Valutazione di Compatibilità Ambientale (VCA) dovrà essere applicata per tutti gli interventi che ricadono in zone di sensibilità paesistica previste dal PGT, dalla strumentazione sovracomunale e dalla vigente legislazione in materia paesistica e ambientale.

La succitata procedura potrà altresì essere richiesta dal Responsabile del Procedimento, su conforme pare della Commissione per il Paesaggio, anche nei casi in cui, pur non essendo espressamente prevista dalla normativa, se ne rilevasse l'opportunità in relazione alle dimensioni, alla localizzazione ed alle caratteristiche dell'intervento.

La procedura di Valutazione di Compatibilità Ambientale (VCA) non è dovuta ove l'intervento o il progetto, per le sue caratteristiche risulti assoggettato a procedura di VAS secondo la legislazione vigente o le prescrizioni di PGT.

La procedura VCA dovrà essere svolta in contraddittorio con il Responsabile del Procedimento e con l'ufficio tecnico comunale; ove venisse ritenuto opportuno o necessario, l'Amministrazione potrà avvalersi di consulenti ed esperti appositamente incaricati, in tal caso, i relativi costi saranno posti a carico del richiedente.

La procedura VCA dovrà consistere in:

1. una dettagliata indagine grafica e descrittiva dell'ambito oggetto di intervento e degli ambiti di contesto estesi per un raggio di almeno 30,00 metri dal perimetro dell'ambito di intervento e riferita a:

- rilievo quotato in scala non inferiore a 1:200;
- struttura geotecnica del terreno con indicazione del regime delle acque superficiali;
- analisi del sistema verde con individuazione delle essenze arboree;
- rilievo dettagliato degli edifici con indicazioni dei materiali, delle tipologie e degli elementi di pregio storico e architettonico;
- adeguata documentazione fotografica

2. una dettagliata rappresentazione grafica e descrittiva dell'intervento proposto con elaborati in scala adeguata e comunque non inferiore a 1:100, con particolare riguardo a:

- opere di consolidamento strutturale (in caso di intervento conservativo di edificio esistente);
- descrizione delle caratteristiche costruttive, dei materiali e degli elementi di connotazione;
- descrizione dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque;
- descrizione delle opere di sistemazione esterna (terrazzamenti, muri, pavimentazioni, recinzioni, ecc.) con indicazione dei materiali che si intendono utilizzare;

- descrizione della sistemazione delle aree verdi pertinenziali, con indicazione e localizzazione delle essenze previste;

3. una verifica comparata del livello di modificazione introdotto dalle opere previste, con particolare riguardo a:

- movimentazione dei terreni anche in relazione alla situazione geologica degli stessi;
- opere di sistemazione esterna;
- incidenza sul regime delle acque di superficie e sotterranee;
- incidenza sulle componenti estetico – visuali dell’ambito interessato.

Gli elaborati dovranno essere accompagnati da una rappresentazione/simulazione fotografica (rendering) dell’intero complesso con inserimento nel contesto paesistico, assunta da diversi punti di vista in funzione delle diverse possibilità percettive.

Sarà facoltà del Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione per il Paesaggio, richiedere approfondimenti, integrazioni o modificazioni al progetto sia relativamente all’impostazione generale dello stesso che per quanto attiene specifici elementi e componenti.

La procedura di Valutazione di Compatibilità Ambientale viene approvata con specifico provvedimento da parte del Responsabile del Procedimento, a seguito di parere favorevole espresso dalla Commissione per il Paesaggio e costituisce parte integrante del progetto.

In tal senso qualsiasi variante al progetto che ne modifichi le caratteristiche, dovrà essere preceduta da nuova procedura di VCA, eventualmente limitata alle opere in variante.

## **PARTE NONA**

Norme transitorie, di rimando e finali

### **Articolo 62** – Componente geologica, idrogeologica e sismica

Per quanto attiene alla normativa e agli studi geologici, idrogeologici e di caratterizzazione sismica costituenti parte integrante dell'apparato normativo del PGT, si rimanda alla documentazione e agli elaborati progettuali costituenti il Piano Geologico Comunale.

### **Articolo 63** - Facoltà di deroga

Le previsioni del PGT e del Piano delle Regole possono essere derogate esclusivamente nei casi e con le procedure previsti dalla legislazione vigente.

### **Articolo 64** - Rapporti con la pianificazione sovracomunale

Le previsioni del PGT e del Piano delle Regole possono essere modificate senza preventiva variante in caso di progetti derivanti da Accordi di Programma o Conferenza di Servizi con Enti Territoriali quali Comuni limitrofi, Comunità Montana, Provincia, Regione o Autorità competenti in materia di gestione territoriale.

### **Articolo 65** - Norme finali

L'insediamento di attività in tutti gli ambiti è subordinato al rispetto delle prescrizioni del PGT relativamente alle destinazioni d'uso consentite.

Le attività insediate non devono recare molestia di ogni genere agli insediamenti finitimi.

Per le emissioni sonore massime consentite in ogni ambito del PGT, si fa riferimento al vigente Piano di Zonizzazione Acustica che dovrà essere aggiornato entro un anno dall'approvazione del PGT.