Comune di:

BRUSAPORTO
PROVINCIA DI BERGAMO

PGT 2.0

Progetto

VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

IL SINDACO:
D.ssa MARIA CRISTINA GALIZZI

IL SEGRETARIO COMUNALE:
Dott. MATTIA SIGNORELLI

UFFICIO di PIANO COMUNALE:
Arch. NATASCIA FASOLINI
Arch. SIMONA VIGANI

Adozione D.C.C. n°..... del.....
Approvazione D.C.C. n°..... del.....

Paolo Ghezzi
2026.11.10 11:19:22
CN=Paolo Ghezzi
C=IT
2.5.4.4=Ghezzi
2.5.4.42=Paolo

architetto
Paolo GHEZZI
URBAN PLANNING+ BUILDING+DEVELOPEMENT

Sede

via Roma, 2
24030 - MAPELLO [BG]
t. [+39] 0354945582 iscrizione ordine architetti n. 1349
m. [+39] 3356868514 pec: paolo.ghezzi@archiworldpec.it
P. IVA 02399020169 e-mail: ghezzi.beck@tin.it

Collaboratori

PANZERI FRANCESCO
Geometra

ARSUFFI DANILO
Geometra

Data 02.11.2026

Titolo

PIANO DELLE REGOLE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Pr

Il presente disegno è di proprietà del progettista e non può essere riprodotto nè consegnato a terzi senza autorizzazione scritta Art.99 L.22/04/1941 N.633

ART. 1- CONTENUTI DELLE NORME ED ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE 1
ART. 2- MODALITÀ DI ATTUAZIONE E PEREQUAZIONE URBANISTICA 1
ART. 3- DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI 2
ART. 4- LOTTI LIBERI 7
ART. 5- LOTTO FUNZIONALE 7
ART. 6- DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI 7
ART. 7- DISPOSIZIONI PER LA CORRETTA APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE 8
ART. 8- TITOLO EDILIZIO CONVENZIONATO 9
ART. 9- ATTUAZIONE DI DIRITTI EDIFICATORI: DIRITTI COMPENSATIVI E DIRITTI DI INCENTIVAZIONE 10
ART. 10- COMPENSAZIONE AMBIENTALE 11
ART. 11- DOTAZIONE DEI REQUISITI URBANIZZATIVI 11
ART. 12- PROGETTI PRELIMINARI 11
ART. 13- ELEMENTI CHE CONCORRONO ALLA DEFINIZIONE E ALLA QUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI URBANI E DEI CARATTERI AMBIENTALI: INTERVENTI IN DEROGA ALLA DISCIPLINA DEL PDR 12
ART. 14- DESTINAZIONI D'USO 13
ART. 15- DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO E RELATIVI MUTAMENTI 14

DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: SISTEMA DELLA RESIDENZA

ART. 16-DESTINAZIONI D'USO AMMESSE E VIETATE NEGLI INTERVENTI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE 17
ART. 17- PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE 17
ART. 18- INTERVENTI SULL'EDILIZIA DI ANTICA FORMAZIONE 19
ART. 19- INDIVIDUAZIONE DEI GRADI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI NEGLI AMBITI-DI ANTICA FORMAZIONE 19
ART. 20- MODIFICHE AI GRADI DI INTERVENTO: GIUDIZIO DI GLOBALITÀ 22
ART. 21- AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI ESISTENTI 22
ART. 22- AREE INTERSTIZIALI DI VERDE PRIVATO 24
ART. 23- AMBITI RESIDENZIALI DI VALENZA AMBIENTALE CON PRESENZA DIFFUSA DI GIARDINI PRIVATI IN AMBITO COLLINARE 24
ART. 24- AMBITI RESIDENZIALI SPARSI DI VALENZA AMBIENTALE CON PRESENZA DIFFUSA DI GIARDINI PRIVATI IN AMBITO COLLINARE 24
ART. 25- AREE LIBERE UTILIZZABILI AI FINI EDIFICATORI GIA' OGGETTO DI PREVISIONI RESIDENZIALI O DI PIANI ATTUATIVI SCADUTI 25
ART. 26 AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA 25
ART. 27- RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI E DEI SEMIINTERRATI ESISTENTI 26
ART. 28- ORTI URBANI 27

DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: SISTEMA DELLE ATTIVITA ECONOMICHE

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ART. 29- CARATTERI URBANISTICI 28

ART. 30- DESTINAZIONI AMMESSE E VIETATE DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI 28

ART. 31- PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE NEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI 29

ART. 32- VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI: CONTENUTI E PROCEDURE 30

ART. 33- AMBITI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI 31

ART. 34- AMBITI DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO 31

ART. 35- AMBITI PRODUTTIVI DERIVANTI DA SUAP DPR 160/2010 31

ART. 36- AMBITI TERRITORIALI ESTRATTIVI 32

ART. 37- AMBITI DESTINATI ALLA LAVORAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI MATERIALI INERTI NONCHE' RIFIUTI SPECIALI NON PERICOLOSI 32

ART. 38- AREE PER DISTRIBUTORI CARBURANTI 32

INSEDIAMENTI COMMERCIALI

ART. 39- PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI 34

ART. 40-AMBITI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE COMMERCIALI 35

ART. 41- DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE COMMERCIALI 36

ART. 42- AMMISSIBILITÀ DELL'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI 37

ART. 43- AMMISSIBILITÀ DELL'INSEDIAMENTO DELLE STRUTTURE DI VENDITA AL DETTAGLIO NELLE AREE SOGGETTE AL PIANO DELLE REGOLE 37

ART. 44- CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI 37

ART. 45- CONDIZIONI DI COMPATIBILITÀ URBANISTICA, VIABILISTICA, AMBIENTALE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI 38

ART. 46- PARCHEGGI DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI 39

INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI

ART. 47- CARATTERI URBANISTICI 39

ART. 48- DESTINAZIONI AMMESSE E VIETATE DEGLI INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI 39

ART. 49- PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE NEGLI INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI 40

ART. 50- AMBITI TURISTICO-RICETTIVI 41

DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: SISTEMA DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE

ART. 51- ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO 43
ART. 52- AMBITI RURALI DELLA PIANURA 44
ART. 53- AMBITI RURALI COLLINARI 47
ART. 54- AMBITI BOSCATI 48
ART. 55- AMBITI INSEDIATIVI PREVALENTEMENTE AGRICOLI 49
ART. 56- AMBITI DI AREE VERDI INTERNE O DI FRANGIA AL SISTEMA INFRASTRUTTURALE 50
ART. 57- AMBITI AGRICOLI STRATEGICI 50
ART. 58- ATTIVITÀ FLOROVIVAISTICHE E ORTICOLE- SERRE 50
ART. 59- FASCE DI PROTEZIONE E CONTINUITÀ FRUITIVA DEL RETICOLO IDRICO MINORE 50

TUTELA, SALVAGUARDIA E VINCOLI SPECIFICI

ART. 60- FASCE E AREE DI RISPETTO E DI CONTENIMENTO DELL'EDIFICATO 51
ART. 61- FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA 52
ART. 62- FASCE DI RISPETTO STRADALE 52
ART. 63- FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTI 52
ART. 64- RIM, COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA E INVARIANZA IDRAULICA 53

NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 65- PRESENZE DI CARATTERE STORICO DOCUMENTARIO 53
ART. 66- RECINZIONI 53
ART. 67- CHIOSCHI, EDICOLE, E STRUTTURE TEMPORANEE 54
ART. 68- PARCHEGGI PERTINENZIALI 54
ART. 69- RICOSTRUZIONE DI RUDERI 55
ART. 70- COSTRUZIONI ACCESSORIE IN ZONE RESIDENZIALI 55
ART. 71- CABINE DI TRASFORMAZIONE PER L'ENERGIA ELETTRICA 55
ART. 72- IMPIANTI TECNOLOGICI PER LA RICEZIONE TELEFONICA E RADIOTELEVISIVA 56
ART. 73- INAMMISSIBILITÀ DI DEROGHE - EDIFICI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA 56

ART. 1 CONTENUTI DELLE NORME ED ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano delle Regole del Comune di Brusaporto, ai sensi della LR 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.

Le presenti norme si integrano con la disciplina delle NTA del Documento di Piano che definisce tutte le indicazioni aventi rilevanza sull'intero territorio comunale e le direttive per le scelte strategiche, nonché con le NTA del Piano dei Servizi in materia di attrezzature, infrastrutture e servizi pubblici e di interesse pubblico.

ART. 2 MODALITÀ DI ATTUAZIONE E PEREQUAZIONE URBANISTICA

Il Piano delle Regole si attua in forma diretta attraverso i "Titoli abilitativi a costruire" previsti dalla legge o mediante i medesimi titoli abilitativi previa approvazione di Piani Attuativi, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione.

Ove prescritto e necessario, e comunque in tutti i casi individuati dalle presenti norme, il rilascio del Permesso di Costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, i cui contenuti sono specificati caso per caso dalla presente disciplina.

I Permessi di costruire potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa e urbana, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto delle disposizioni di legge.

L'intervento diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, negli Edifici della Città Storica e nelle aree interstiziali edificabili, nelle componenti del Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti nonché per l'edilizia rurale e il recupero degli edifici esistenti nel Sistema paesistico ambientale e agricolo.

Il Piano delle Regole si attua quindi mediante:

1. Interventi indiretti:

Per interventi indiretti di attuazione del Piano delle Regole si intendono quelli realizzabili sulla base di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata previsti dalla vigente legislazione statale o regionale, ed in particolare:

a) Piani Particolareggiati di esecuzione, le cui modalità di definizione verranno stabilite dall'Amministrazione Comunale, che terrà conto anche delle eventuali richieste avanzate dai privati, fatti sempre salvi i disposti delle leggi in materia;

b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;

c) Programmi Integrati di intervento di cui agli Artt. 87 e segg. della LR 12/2005

d) Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'Articolo 27 della legge 865/71;

e) Piani di Lottizzazione Convenzionata;

f) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli Art 28 e seguenti della legge 05.08.78 n. 457, negli ambiti assoggettati a obbligo di P.R. dal presente Piano delle Regole o con successiva deliberazione del Consiglio Comunale, all'interno delle zone di recupero individuate ai sensi dell'Art 27 e seguenti della citata legge 05.08.78 n. 457.

g) Programmi di Recupero Urbano e Programmi Integrati di Recupero (rispettivamente PRU e PIR, di cui all'art. 94 LR 12/2005 e s.m.i.);

h) Accordi di Programma e atti di Programmazione negoziata (di cui alla LR 2/2003)

i) Piani di Edilizia Economica e Popolare (PEEP, di cui alla L. 167/1962 e s.m.i.;

j) I piani Preliminari di Coordinamento d'Area, quali elementi prodromici alla Pianificazione attuativa.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

L'intervento indiretto costituisce di norma la modalità attuativa negli Ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano e negli interventi di riqualificazione urbana, nonché negli ambiti per servizi per i quali è ammesso in alternativa anche l'intervento diretto attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.
Gli interventi da realizzare previa approvazione di Piani Attuativi devono essere integrati da Convenzione e formati sulla base del principio e delle regole della perequazione urbanistica, in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie: l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale.
Entro 60 giorni dalla scadenza dei termini stabiliti dalla convenzione i lottizzanti potranno chiedere motivatamente una proroga dei termini in essa fissati, che potrà essere disposta con delibera della Giunta Comunale per un periodo non superiore a tre anni.
Qualora le norme prevedano l'obbligo del Piano Attuativo, la nuova fabbricazione non potrà essere consentita se i relativi progetti non saranno redatti in conformità a quanto previsto in materia di pianificazione attuativa dalle norme di legge e dalle presenti NTA.
Detti Piani Attuativi dovranno essere in vigore al momento del rilascio dei Permessi di Costruire o della presentazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività, o di altro titolo abilitativo previsto dalle leggi vigenti.
Nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, anche senza ricorrere ad un Piano Attuativo, richiedere la preventiva presentazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera area oggetto dell'intervento e, se del caso, imporre la rettifica di allineamenti o concedere riduzioni delle distanze minime dai confini e dalle strade.
2. Interventi diretti:
Sono tutti gli interventi che si attuano mediante:

a) Permesso di Costruire (PdC, di cui agli artt. 35 - 38 della LR 12/2005 e s.m.i.);
b) Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'Art 10, 2° comma della L.R. 12/2005 e delle presenti norme;
c) Permesso di Costruire secondo gli allineamenti stradali, le prescrizioni di zona, quando non sia prevista dal Piano delle Regole la necessità di un preventivo Piano Attuativo;
d) Segnalazione Certificata di Inizio Attività.
e) Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata;
f) Altri Titoli Abilitativi previsti dalle leggi vigenti

In ogni caso di richiamo al Permesso di Costruire effettuato dalle presenti norme esso si deve intendere esteso anche alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività ove questa possa essere utilizzata in alternativa al PdC, e comunque ad ogni altra eventuale tipologia di Titolo Abilitativo a costruire previsto dalle leggi vigenti al momento dell'intervento.

ART. 3 DEFINIZIONE DEGLI INDICI E DEI PARAMETRI URBANISTICI

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici e parametri urbanistici:

1 - Superficie territoriale (St)

E' la superficie complessiva di un'area perimetrata dal Piano delle Regole sulla quale agisce una previsione unitaria di intervento; essa è comprensiva di tutte le aree interne al perimetro soggetto a previsione unitaria e quindi delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature e infrastrutture, delle zone verdi, pubbliche e private, nonché delle fasce verdi di rispetto e delle zone di rispetto delle strade.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

2 - Superficie zonale (Sz)

E' la superficie totale di un'area campeggiata nella tavola di Piano da segno uniforme, comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria.

3 - Superficie fondiaria (Sf)

E' la superficie netta del lotto edificabile, ovvero la residua area risultante dalla superficie territoriale o zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto.

4 - Densità di fabbricazione

E' il rapporto tra la quantità di edificazione realizzabile e la superficie alla quale essa è attribuito.

Essa è così individuata:

- densità territoriale (Dt) - E' il rapporto tra la quantità complessiva edificabile e la superficie territoriale dell'area soggetta ad intervento unitario.

- densità zonale (Dz) - E' il rapporto tra la quantità complessiva edificabile e la superficie zonale.

- densità fondiaria (Df) - E' il rapporto tra la quantità di edificazione attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto ovvero il rapporto tra la quantità complessiva edificabile e la superficie dell'area risultante dalla superficie territoriale o zonale, dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria o secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto.

Ove non specificato dalle singole norme di zona, negli interventi soggetti a Pianificazione Attuativa la densità edilizia viene espressa in termini zonali mentre, negli interventi soggetti a titolo abilitativo diretto viene espressa in termini fondiari.

5 - Rapporto massimo di copertura (Rc)

E' il rapporto misurato in percentuale tra l'area coperta e l'intera area del lotto definita come al precedente punto 3.

Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato computata al lordo degli sporti.

Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo, le gronde, i balconi purché non sporgano dalla parete più di m. 1,50 e le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi pedonali agli edifici. Qualora gli sporti superino 1,50 m. tutto l'aggetto concorre alla determinazione della superficie coperta.

6 - Distacco minimo dai confini (Dc)

Per distanza dai confini di proprietà si intende la distanza minima che deve intercorrere tra la costruzione e i confini del lotto edificabile di pertinenza, tale distanza in tutte le zone, salvo prescrizioni particolari e tranne che nel Centro Storico deve essere, pari almeno alla metà dell'altezza della costruzione e comune non inferiore a m 5,00, calcolata senza considerare gronde, pensiline, elementi decorativi sino ad una sporgenza massima di 1,5 m , tutti gli altri elementi architettonici ed edilizi devono rispettare la distanza minima consentita.

È consentito costruire sul confine, qualora sullo stesso già sorga il fabbricato del lotto vicino ed esista una convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti con impegno reciproco ad edificare in aderenza.

La distanza minima può essere ridotta fino a m. 1.50 dal confine se è intercorso tra i proprietari confinanti un accordo risultante da una convenzione trascritta dalla quale risulti che l'area libera antistante al prospetto dell'erigenda costruzione abbia la profondità di m. 10,00.

È consentito in caso di sopralzo di edifici esistenti o autorizzati alla data di adozione del PGT la riduzione della distanza dai confini fino ad un minimo di m. 1,5 purchè il sopralzo non fuoriesca dal sedime dell'edificio esistente e si rispettino le distanze minime inderogabili di m. 3 tra pareti cieche e m. 10 tra parerti finestrate secondo quanto stabilito al successivo articolo.

Nella zona produttiva è consentita la realizzazione di strutture accessorie a confine a condizione che l'altezza totale non superi i m. 3 e che la relativa consistenza planivolumetrica rientri nelle

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

possibilità edificatorie pertinenti alla zona, la caratterizzazione tipologica e architettonica del manufatto sia consona al contesto di riferimento e il progetto sia sottoposto alla valutazione qualitativa della commissione del paesaggio.
Contestualmente alla richiesta del P.d.C. dovrà essere prodotta specifica assunzione di responsabilità circa il rispetto della disciplina del Codice Civile in ordine alla formazione di vedute, al rispetto delle distanze con erigendi edifici, ecc.
Nel caso di scale esterne di accesso agli edifici non si applica la distanza prevista dalle singole nome di zona, fermo restando il rispetto delle norme del Codice Civile, anche in materia di vedute sul fondo finitimo.
Le costruzioni interamente interrate potranno essere edificate sino al confine.

7 - Distanza minima fra edifici (De)

Per distanza tra pareti finestrate si intende la distanza minima intercorrente tra pareti di edifici antistanti quando almeno una di esse sia finestrata, tale istanza non deve essere inferiore a m. 10, tranne che nella zona del Centro Storico.
La distanza di m. 10 si misura ortogonalmente a ciascuna parete.
Le distanze minime tra edifici sono calcolate senza considerare gronde, balconi aperti, pensiline, elementi decorativi purché presentino una sporgenza non superiore a 1,5 mt.
Le distanze tra gli edifici stabilite nel presente articolo sono da applicare anche nel caso di edifici da realizzare su fondi della medesima proprietà.
Le costruzioni accessorie con un'altezza non superiore a m. 2,50 non hanno rilevanza ai fini dell'applicazione del presente articolo, esse devono comunque rispettare una distanza minima dai confini di m. 3.
Le aperture nella copertura con finestre in pendenza di falda non costituiscono parete finestrata.
Nel caso di edifici sul medesimo lotto le cui pareti non si fronteggino è comunque prescritta, tra i corpi di fabbrica, la distanza minima di ml. 3, misurata a raggio.
In caso di sopralzo di edifici esistenti o autorizzati alla data di adozione del PGT il sopralzo non deve fuoriuscire dalla proiezione a terra di muri perimetrali dell'edificio esistente e dovranno essere comunque rispettate le distanze minime inderogabili di ml 3 tra pareti cieche di edifici antistanti e la distanza tra pareti finestrate secondo quanto sopra stabilito.

8 - Distanza minima dalle strade (Ds)

Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato: in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in trincea.
In mancanza di tali elementi il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre storture laterali alle predette sedi quanto queste siano transitabili, ma anche le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).
La distanza degli edifici dal confine stradale si misura sulla normale alla linea di confine esistente o prevista dal PGT.
Non sono considerati ai fini del calcolo della distanza eventuali balconi aperti e normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino ad una sporgenza di m 1,5 e sempre che non ricadano all'interno delle fasce di rispetto stradale Ds indicate sulle tavole di zonizzazione del PGT con apposta simbologia grafica.
In generale, tranne che per la zona A e salvo diverse specifiche prescrizioni di zona la distanza minima degli edifici dal confine stradale è:

- all'esterno del perimetro del centro abitato, quella stabilita dal codice della strada così come riportata con apposita simbologia grafica nella zonizzazione del PGT;

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

- all'interno del perimetro del centro abitato, se non sono riportate nelle tavole di zonizzazione del PGT puntuali distanze di rispetto e se la normativa di zona non riporta misure diverse, la distanza deve essere di:

a) m. 5,00 su strade di larghezza fino a m. 7,00;

b) m. 7,50 su strade di larghezza tra m. 7.00 fino a m. 15,00;

c) m. 10,00 su strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Interventi consentiti e divieti all'interno delle distanze dal confine stradale fuori dal centro abitato, fatta salva diversa specifica autorizzazione dell'ente proprietario della strada.

a) sono vietate nuove costruzioni, sia entro terra che fuori terra, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti fronteggianti le strade.

b) Entro 3 m. da confine stradale è vietato aprire canali, fossi o eseguire qualsiasi escavazione.

c) La distanza dal confine stradale da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

d) La distanza dal confine stradale da rispettare per impiantare lateralmente alla strada siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m. sul terreno non può essere inferiore a 1 m.; tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a 1 m. costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm. dal suolo.

e) La distanza dal confine stradale fuori dai centri abitati da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive o piantagioni in altezza superiore a 1 m. sul terreno non può essere inferiore a 3 m.; tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore a 1 m. sul terreno costituite come previsto al comma precedente e per quelle di altezza inferiore ad 1 m. sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm. dal suolo.

f) All'interno delle distanze dal confine stradale ricadenti nelle zone agricole sono altresì vietati ogni forma di deposito e la posa di cartellonistica pubblicitaria.

g) All'interno delle distanze dal confine stradale è consentita la realizzazione di cabine per la trasformazione dell'energia elettrica e per il gas metano a titolo precario e l'installazione di impianti per la distribuzione di carburante.

h) Le aree comprese nelle fasce delimitate dalle distanze dal confine stradale sono computabili ai fini del calcolo degli indici urbanistici edilizi di zona a favore dei lotti contigui non compresi nel vincolo.

Interventi consentiti e divieti all'interno delle distanze dal confine stradale all'interno del centro abitato:

a) fatto salvo quanto stabilito al comma successivo, sono vietate nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali ed ampliamenti

b) sempre che non ricadano nelle fasce di rispetto stradale Ds indicate sulle tavole di zonizzazione del PGT e non siano in contrasto con le norme di zona è consentita la realizzazione di autorimesse o parcheggi totalmente interrati alla distanza minima di 1,5 m. dal confine stradale.

Negli interventi di manutenzione e ristrutturazione edilizia di edifici esistenti ove sia dimostrata l'impossibilità di realizzazione di box interrati in altra parte del lotto di pertinenza dell'edificio potrà essere concessa in deroga alla presente norma la possibilità di realizzare box anche a confine con la strada pubblica, con specifici criteri costruttivi che saranno definiti dal Regolamento Edilizio.

Tale deroga potrà essere consentita anche nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica all'interno del centro storico ove ciò consenta una più efficace soluzione delle problematiche progettuali in rapporto ai caratteri e all'estensione dei lotti, previso ottenimento del parere positivo sul progetto preliminare ai sensi degli artt. 11 e 12 delle presenti norme.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

c) sono consentite la realizzazione di cabine per la trasformazione dell'energia elettrica e per il gas metano, a titolo precario l'installazione di impianti per la distribuzione di carburante

d) Le aree comprese entro le distanze dal confine stradale sono computabili ai fini del calcolo degli indici urbanistici edilizi di zona a favore dei lotti contigui non compresi nel vincolo

e) È consentito realizzare le recinzioni a confine nel rispetto di quanto stabilito all'art. 76.

f) Per tutti gli altri casi vale quanto stabilito dal codice civile.

g) È ammesso l'allineamento agli edifici preesistenti nelle strade a fondo chiuso anche se comunali.

9 - Altezza degli edifici (H max)

L'altezza di un edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e la quota di imposta esterna della gronda più alta, o il punto più alto della parete verticale o del coronamento in caso di edifici senza gronda, computando i corpi arretrati.

Nel caso di edifici con tetto a due falde, l'altezza sarà misurata alla quota di imposta esterna della gronda della facciata più alta.

Non vengono considerate le gronde che formano il timpano laterale delle due falde.

Per piano di spiccato in zone pianeggianti si intende la quota di marciapiedi, per gli edifici in fregio alle strade ivi compresi gli spazi laterali destinati a parcheggi pubblici, mentre, oltre la profondità di m. 10.00 dal ciglio stradale, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna.

Nel caso in cui manchi il marciapiedi o non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota dovrà essere richiesta all'Ufficio Tecnico.

Ove le altezze di zona siano indicate in numero di piani si considera per ogni piano l'altezza teorica di m. 3,30 compresi i maggiori spessori di solaio per il contenimento dei consumi energetici e l'isolamento acustico.

10 - Superficie permeabile (SP):

Misura in percentuale la quota di Superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile alle acque in modo profondo.

11 - Aree di pertinenza:

Costituiscono la porzione di superficie inedificata con cui gli edifici hanno un preciso legame funzionale, estetico e formale.

Il requisito di pertinenzialità dovrà risultare dagli atti abilitativi relativi all'edificio principale, o, in alternativa, tale requisito dovrà essere costituito mediante atto di asservimento.

12 – Ambito edificabile:

E' la porzione di suolo inedificato (o parzialmente edificato) appartenente a un tessuto già urbanizzato ove sono possibili interventi diretti di nuovo impianto o su eventuali edifici esistenti, a completamento del tessuto insediativo di appartenenza. In sede attuativa sono ammessi adeguamenti del perimetro del lotto, tenendo conto dei confini catastali e delle caratteristiche morfologiche dell'area.

13 - Volume del fabbricato V:

Viene misurato in metri cubi (m3) ed è la somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento di ciascun piano al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza teorica di m. 3,00.

In presenza di unità abitative di dimensione inferiore a 70 mq di s.l.p., queste saranno considerate come aventi volume di mc 250.

Il volume virtuale sarà applicato per il calcolo del contributo di costruzione, ove dovuto, e per il dimensionamento degli standards urbanistici, ove previsti, nonché delle superfici a parcheggio pertinenziale ai sensi della normativa vigente. (L.R. 12/2005 art. 66 e segg.).

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

ART. 4 LOTTI LIBERI

Ad ogni effetto si considerano liberi i lotti totalmente inedificati di proprietà del richiedente il Permesso di Costruire e che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di Piani Attuativi vigenti, dopo la data di adozione del Piano di Governo del Territorio, né dalla sua stessa proprietà, se già edificata, né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.
Non è da considerare libero il "lotto funzionale" definito al successivo articolo.

ART. 5 LOTTO FUNZIONALE

Si definisce lotto funzionale, relativamente ad insediamenti esistenti all'interno della medesima zona omogenea, l'area complessiva (anche se costituita da più mappali) sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua complessiva strutturazione (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori).
Il lotto funzionale è quindi costituito da tutti i lotti catastali su cui insistono i fabbricati principali e i fabbricati accessori di un complesso edilizio, nonché le aree, anche se identificate da mappali diversi, che costituiscono le aree di pertinenza dell'edificio o del complesso stesso.
Allo stesso modo fanno parte del lotto funzionale anche le aree esterne all'edificio o al complesso edilizio qualora le possibilità edificatorie del lotto di pertinenza di questa siano state utilizzate per la costruzione dei fabbricati sui lotti adiacenti.

ART. 6 DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI

Gli elaborati tecnici prescrittivi del Piano delle Regole individuano con apposite perimetrazioni e simbologia gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, ambiti di trasformazione (ATR) e ambiti di rigenerazione urbana (ARU), per i quali la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.
I Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento sono redatti ed approvati nel rispetto della vigente legislazione urbanistica statale e regionale e in coerenza con i principi, gli obiettivi generali, le caratteristiche di impostazione del PGT, nel rispetto del Piano dei Servizi e con l'osservanza delle disposizioni generali e specifiche di ambito contenute nei singoli articoli delle presenti norme.
La redazione dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento avviene garantendo la partecipazione e il confronto con i soggetti interessati.
Le volumetrie degli edifici esistenti dei quali i Programmi Integrati di Intervento e i Piani Attuativi prevedono il mantenimento con destinazioni d'uso che non siano classificabili, in base al Piano dei Servizi, come servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale, devono essere detratte dal potenziale insediativo complessivo ammesso per lo strumento Attuativo, al fine di determinare le potenzialità edificatorie complessive dei lotti in edificati.
Tali volumetrie potranno essere oggetto degli interventi edilizi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001; nel caso di interventi di ristrutturazione globale o di demolizione e ricostruzione la volumetria originaria potrà essere aumentata del 10%
Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal titolo II e segg. delle presenti norme, i Piani Attuativi e i programmi integrati di intervento di iniziativa pubblica e privata possono proporre una localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e di interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella prevista dal PGT e conseguentemente una diversa localizzazione delle superfici fondiarie destinate all'edificazione privata, purchè l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo e non in contrasto con l'interesse pubblico.
I Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento sono corredati da elaborati tecnici che saranno stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale e, in particolare, da una convenzione avente i

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

contenuti di cui alla vigente legislazione statale e regionale, da sottoscrivere tra l'Amministrazione Comunale, i soggetti attuatori degli interventi e i proprietari delle aree e
immobili compresi negli ambiti di intervento, da stipulare e trascrivere a spese dei soggetti privati e sottoscrittori.
In sede di approvazione dello strumento attuativo l'Amministrazione Comunale può individuare comparti edificatori ai sensi della normativa vigente, comprendenti aree in edificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni.
I comparti edificatori devono risultare di dimensioni atte a garantire un'organica attuazione delle previsioni o, comunque, dovranno interessare almeno il 50% della capacità edificatoria complessiva, e dovranno essere in grado di raggiungere gli obiettivi e le finalità di piano. Per ognuno di essi è prevista la sottoscrizione di una convenzione da parte dell'Amministrazione Comunale, dei proprietari delle aree e immobili compresi nel comparto e dei soggetti attuatori degli interventi al fine di garantire un'esecuzione omogenea e coordinata degli interventi previsti.
La convenzione viene stipulata e trascritta a spese dei soggetti privati sottoscrittori.
Nei casi di presentazione di Piani Attuativi da parte di un numero di proprietari inferiore al 100% della superficie del comparto ma superiore al 51% del valore degli immobili, in base all'imponibile catastale, si applicherà la disciplina attuativa di cui all'art. 12, comma 4 della LR 12/2005.
Ai sensi dell'art. 14, comma 1, della l.r. 12/2005, i piani attuativi di ogni genere che risultino conformi al PGT, nonché le varianti ai Piani attuativi conformi allo strumento urbanistico, anche se precedentemente approvate dal Consiglio Comunale, sono adottati dalla Giunta Comunale e, ai sensi del medesimo art. 14, c. 4, vengono approvati dalla Giunta Comunale.
Qualora invece i Piani Attuativi e/o loro varianti vengano proposti in variante al PGT la competenza per l'adozione e l'approvazione degli stessi rimane del Consiglio Comunale.
È inoltre possibile l'adozione da parte della Giunta Comunale di Piani Attuativi conformi a varianti già adottate dal Consiglio Comunale, a condizione che l'atto di approvazione di tali Piani Attuativi da parte della Giunta, intervenga successivamente alla avvenuta pubblicazione, sul Bollettino Ufficiale della Regione, della delibera di approvazione della variante urbanistica da parte del Consiglio.
Ove il PGT preveda Piani Attuativi per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente tali interventi, nel rispetto della disciplina generale e specifica dello strumento urbanistico, sono assoggettati al Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 28bis del DPR 380/2001 e dall'art. 8 delle presenti NtA.
La convenzione dovrà avere i medesimi contenuti della convenzione di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e prevedere tutti gli obblighi e le modalità di attuazione indicati dalla disciplina del PGT.
Il proponente ha comunque la facoltà di richiedere all'Amministrazione di procedere, in alternativa al PdC, alla presentazione del Piano Attuativo, come previsto dalla disciplina del PGT.

ART. 7 DISPOSIZIONI PER LA CORRETTA APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le aree ed i vincoli del Piano delle Regole, archivio da aggiornarsi con continuità, anche in sede di rilascio di Permessi di Costruire o di SCIA e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.
Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici delle aree le cui possibilità edificatorie hanno già avuto in tutto o in parte utilizzazione.
Le domande di Permesso di Costruire o la SCIA devono essere corredate da una tavola estratta dalle mappe di cui ai precedenti commi, aggiornata alla data di presentazione della domanda, sulla quale devono essere riportati in modo chiaro ed evidente l'ingombro e la localizzazione dell'edificio, nonché la superficie che viene allo stesso vincolata per il rispetto degli indici.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

ART. 8 TITOLO EDILIZIO CONVENZIONATO

Gli interventi edilizi aventi una superficie territoriale inferiore a 5.000,00 mq, possono essere assoggettati al "titolo edilizio convenzionato" o, qualora, pur in presenza di interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dell'intervento.

Conseguentemente l'approvazione con le modalità di cui al presente articolo è prevista:

- quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto intervento concernente una unità immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero.

Può, inoltre essere fatto ricorso al titolo edilizio convenzionato qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.

Sono soggetti in particolare a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti alla modifica di destinazioni d'uso, se, rispetto alla destinazione d'uso in atto, sussiste la necessità di conferire o integrare la dotazione di standards in rapporto alla nuova destinazione, ovvero sussiste la necessità di assicurare, con le opportune misure, la compatibilità dell'uso con la destinazione residenziale principale della zona.

Per "titolo edilizio convenzionato" si intende l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da permesso di costruire, o da equipollente SCIA ai sensi della normativa vigente, sia corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:

- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
-cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture e attrezzature di servizio, ovvero previsioni di monetizzazione sostitutiva;
- osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento;
- preventivo assenso sulle varianti in corso d'opera.

Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti alternativamente in:

- apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
- apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241, come modificato dall'art. 7 della L. 11.2.2005, n. 15, avente, se espressamente precisato nell'atto e a condizione preesistano i pareri e le autorizzazioni richieste dalla legge, efficacia sostitutiva del titolo edilizio.

In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:

- precedentemente approvato dal Responsabile dell'U.T. e dalla Giunta Comunale;
- richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

- trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

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

La Giunta comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti N.T.A..

Qualora il titolo convenzionato differisca da schema tipo approvato, nonché nel caso si preveda il conferimento da parte del soggetto attuatore di dotazioni di standards, la sottoscrizione da parte del Responsabile dell'U.T è preceduta da approvazione dello schema di convenzione o d'atto d'obbligo da parte della Giunta Comunale.

Con le modalità di cui al presente articolo, si procede anche nei casi di modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti non connesse ad opere edilizie: le eventuali misure condizionanti l'ammissibilità della modifica sono assunte con atto unilaterale d'obbligo, o convenzione, e costituiscono pregiudiziale al rilascio di certificato di agibilità dei locali per la nuova destinazione, e/o al rilascio di autorizzazione commerciale; l'osservanza degli impegni ivi assunti costituisce condizione di efficacia di tali ultimi provvedimenti.

ART. 9 ATTUAZIONE DI DIRITTI EDIFICATORI: DIRITTI COMPENSATIVI E DIRITTI DI INCENTIVAZIONE

Il PGT prevede, in coerenza ai principi di compensazione, perequazione e incentivazione, l'attribuzione di diritti edificatori nei seguenti casi:

a) compensazione di cessione di aree destinate ad interventi di interesse pubblico;

I diritti edificatori conferiscono al loro titolare la possibilità di sviluppare una specifica capacità edificatoria, prescindendo dalla proprietà delle aree sulle quali potrà svilupparsi tale capacità.

I diritti edificatori sono cedibili nelle forme di legge e riconosciuti dal comune nelle modalità e alle condizioni stabilite dagli atti del PGT.

A tal fine, ai sensi dell'art. 11 della disciplina della lr 12/2005, il Comune istituisce il Registro dei Diritti Edificatori, per mezzo del quale i diritti acquisiti in ragione delle disposizioni del precedente comma 1 possono essere trasferiti ad altri lotti o ad altri soggetti.

La concessione dei diritti edificatori da parte del Comune e i trasferimenti degli stessi tra privati debbono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

All'atto della cessione al Comune dell'area a destinazione pubblica, o nei casi di cui al successivo comma1 9, sarà effettuata, per atto pubblico, la concessione dei diritti edificatori compensativi i quali, su richiesta del titolare dei diritti stessi potranno essere iscritti nel Registro di cui al presente articolo.

Le aree sulle quali realizzare il potenziale edificativo derivante dai diritti edificatori dalla disciplina del Piano dei Servizi sono tutte quelle già individuate come edificabili dal PGT.

Per tali aree le volumetrie esistenti o previste dal PGT possono essere integrate con l'aggiunta delle volumetrie assegnate a titolo compensativo fino al raggiungimento dei parametri massimi di altezza e superficie coperta individuati dalla disciplina del comparto urbano di riferimento dell'area sulla quale si intendono trasferire tali volumetrie.

Le capacità edificatorie eventualmente non realizzabili in quanto eccedenti i limiti di cui al precedente comma potranno essere a loro volta trasferite anche a seguito della loro

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

commercializzazione, su altre aree edificate o edificabili, alle medesime condizioni di cui al precedente comma.
Il Consiglio Comunale, entro 180 giorni dall'entrata in vigore delle presenti norme, definirà, con apposito regolamento, non costituente variante, le modalità di attribuzione dei diritti di incentivazione.

ART. 10 COMPENSAZIONE AMBIENTALE

Nel caso di nuovi interventi di nuova costruzione e di pianificazione attuativa oltre alle aree a servizi pubblici dovranno essere reperite aree di mitigazione ambientale con superficie pari al 5% della superficie territoriale.
Per gli interventi di nuova costruzione soggetti a Permesso di Costruire, Permesso di costruire convenzionato o SCIA e, ove l'Amministrazione lo ritenga negli interventi soggetti a Piano Attuativo, la superficie delle aree di mitigazione potrà essere monetizzata al fine di consentire all'Amministrazione il reperimento di tali aree in zone idonee.
I valori di monetizzazione saranno corrispondenti a quelli previsti per la monetizzazione degli standard urbanistici.

ART. 11 DOTAZIONE DEI REQUISITI URBANIZZATIVI

In aree sprovviste o carenti di urbanizzazioni, la domanda per l'ottenimento del titolo abilitativo deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'Art 45 della L.R. 12/2005; in tal caso deve essere prodotto idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contente la specifica indicazione dei caratteri e delle modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima.
Il computo metrico estimativo redatto sarà sulla base del bollettino dei prezzi informativi delle opere edili della CCIAA provincia di Bergamo in vigore al momento.
Il Permesso di costruire sarà convenzionato in ordine alla definizione della modalità attuativa.
Ove il concessionario abbia dichiarato ai sensi del comma che precede di volersi obbligare a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, il Responsabile del procedimento notifica con lo stesso atto le valutazioni del Comune in ordine al progetto ed al capitolato delle opere stesse proposti dal richiedente; precisa la misura in cui tali opere sono accettate dal Comune a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione; comunica l'entità della quota di contributo eventualmente ancora dovuta dopo effettuato lo scomputo; prescrive le garanzie, per l'esatta esecuzione delle opere urbanizzative; indica i tempi di realizzazione delle opere medesime.

ART. 12 PROGETTI PRELIMINARI

Al fine di un miglior approccio alle tematiche progettuali, i richiedenti potranno presentare un pre-progetto di massima per l'ottenimento di un parere preventivo.
Su tale proposta si esprimerà l'A.C. Sentiti gli Organi di partecipazione preposti alla gestione edilizia e urbanistica del territorio, senza pregiudizio per la definizione del successivo procedimento di approvazione definitiva.
Il progetto preliminare deve essere costituito da elaborati adeguati a consentire la valutazione:
- dei caratteri urbanistico architettonici, delle dimensioni planivolumetriche degli elementi e del rispetto dei parametri previsti dalla disciplina di intervento incidente sull'area interessata (altezze, distanze, ecc.)
- dell'incidenza dell'intervento proposto in rapporto con il contesto urbano nel quale l'intervento viene inserito anche in ordine ai rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti e con i caratteri architettonici degli edifici presenti al contorno.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

Il progetto preliminare potrà essere presentato anche ai fini della valutazione tra più alternative planivolumetriche, in rapporto ad eventuali situazioni di particolare complessità funzionale e distributiva delle costruzioni.
I contenuti minimi della documentazione da allegare al progetto preliminare saranno definiti dal Regolamento Edilizio.
Il parere preliminare sarà espresso entro 60 giorni dalla presentazione della richiesta, ove reso in termini favorevoli, e costituirà parte integrante della documentazione da presentarsi nell'ambito della domanda di permesso di costruire o titolo equipollente, rispetto alle quali purché vengano presentate entro 12 mesi dalla data di comunicazione del parere e fatta salva l'entrata in vigore di nuove e diverse norme urbanistico edilizie, i profili già assentiti non costituiranno oggetto di nuovo esame se non per accertarne la conformità, la corrispondenza e l'ottemperanza alle varie indicazioni o prescrizioni formulate nel parere medesimo.
La presentazione del progetto preliminare è obbligatoria nei seguenti casi:
a) richiesta di interventi in deroga ai sensi del successivo art. 12;
Su tale richiesta si esprimerà l'A.C., sentiti gli Organi di partecipazione preposti alla gestione edilizia e urbanistica del territorio, senza pregiudizio per la definizione del successivo procedimento di approvazione definitiva.
L'Amministrazione Comunale si pronuncerà entro 60 giorni dalla presentazione della proposta, salvo un'interruzione di tale termine nel caso si rendessero necessarie eventuali integrazioni della documentazione.

ART. 13 ELEMENTI CHE CONCORRONO ALLA DEFINIZIONE E ALLA QUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI URBANI E DEI CARATTERI AMBIENTALI: INTERVENTI IN DEROGA ALLA DISCIPLINA DEL PDR

Gli interventi pubblici e privati, in attuazione del PGT concorrono complessivamente alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e paesistici del Comune e sono quindi considerati come elementi aventi rilievo di interesse generale e collettivo, si potranno proporre soluzioni progettuali contenenti ipotesi anche non pienamente coerenti con specifiche disposizioni normative, laddove i progetti stessi consentano di raggiungere una maggiore qualità urbana ed ambientale.
Tali interventi oltre che soggetti alle verifiche e ai controlli normativi, debbono essere fatti oggetto di valutazione in rapporto al tipo e alla qualità delle modificazioni che possono indurre nel contesto urbano e/o ambientale e paesistico nel quale andranno a collocarsi.
In tal caso gli interventi dovranno essere fatti oggetto di preventiva valutazione mediante la presentazione di un "progetto preliminare", nei modi e con i contenuti previsti dalla disciplina del Regolamento Edilizio vigente.
Il Progetto Preliminare sarà valutato dalla "Commissione Paesaggio" che provvederà all'esame del progetto in rapporto ai caratteri insediativi, architettonici, ambientali e paesistici della proposta formulata.
La valutazione sarà effettuata mediante verifica, della capacità dell'intervento di condurre ad una effettiva qualificazione del contesto urbano nel quale andrà a collocarsi.
Laddove la proposta risulti condivisibile e positiva essa verrà approvata con specifico provvedimento sulla base di parere motivato.
In tal caso il proponente potrà procedere alla redazione del progetto definitivo, necessario al rilascio del Permesso di Costruire o alla presentazione della Denuncia di Inizio Attività, fermo restando che i contenuti del Progetto Preliminare, così come approvato, non potranno più essere posti in discussione, restando solo da effettuare le verifiche di conformità alle Norme, ai Regolamenti e alla Disciplina del PGT .

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

ART. 14 DESTINAZIONI D'USO

La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.

Le istanze per il rilascio dei permessi di costruire o dei titoli equipollenti, le proposte e i piani attuativi devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per ciascun immobile e, ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.

Le convenzioni dei permessi per costruire convenzionati e dei piani attuativi devono contenere l'obbligazione, assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della LR 12/2005 o, ove necessario.

I Permessi di Costruire enunciano espressamente le destinazioni d'uso assentite nell'immobile o nelle varie parti dello stesso.

Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella prevista dal titolo abilitativo.

Il mutamento della destinazione d'uso si configura anche senza realizzazione di opere edilizie.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazione d'uso sono definite come segue:

a) residenziale: abitazioni, residenze collettive, strutture assistenziali anche di iniziativa privata finalizzate alla residenza di categorie sociali deboli

b) produttiva artigianale di servizio: attività artigianali per la produzione di servizi o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; autorimesse non pertinenziali; servizi per l'igiene e la pulizia; lavanderie non self service, laboratori di riparazione, altre attività analoghe);

c) produttiva: attività di produzione, di beni, autotrasporto;

d) logistica: deposito di merci, la gestione, per conto terzi di magazzini e merci;

e) commerciale:
- vendita al dettaglio: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale, lavanderie self service, stazioni di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi serf-service;
- vendita all'ingrosso ai soli utilizzatori professionali;
- attività di e-commerce, con o senza deposito di merci;

f) terziarie: quelle relative alla vendita di servizi quali quelle bancarie, assicurative, di agenzia turistica, immobiliare, gli studi professionali singoli o di professionisti associati, studi medici e veterinari;

g) direzionale: l'attività che prevede l'impiego degli immobili in forma prevalente ad uffici per lo svolgimento di funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati, di s.l.p., attività professionali in genere le cui superfici lorde di pavimento siano superiori a mq. 200, centri estetici di ogni tipologia, palestre private e ogni attività del settore terziario che superi le dimensioni di s.l.p. sopra indicate;

h) turistico e ricettiva: oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, di distribuzione e somministrazione di cibi e bevande, Bed & Breakfast, ecc. nonché strutture organizzate per la permanenza temporanea di abitazioni semoventi (roulottes, campers, ecc.) sportiva e per l'impiego del tempo libero: in essa rientrano le attività sportive di spettacolo e ricreative;

i) agricola: le attività di produzione agricola condotte dai soggetti di cui all'art. 60 della disciplina della l.r. 12/2005, le attività di agriturismo.;

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

ART. 15 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO E RELATIVI MUTAMENTI

La destinazione d'uso, in sintonia con i disposti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, è costituita dal complesso di usi o di funzioni corrispondenti alla definizione delle destinazioni principali, accessorie e complementari ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio, che non siano vietate dal Piano Urbanistico stesso.

Costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal PGT, in forza dell'applicazione dell'art. 23-ter del D.P.R. n. 380/2001.

Le tipologie di destinazione d'uso sono così specificate:

A) Principali: le destinazioni d'uso qualificanti dell'ambito in cui l'area o l'edificio è incluso;

B) Complementari: gli usi costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessari per renderne possibile lo svolgimento; detti usi sono dipendenti dalla destinazione principale sia per esercizio (svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);

C) Compatibili: gli usi che non contrastano con la destinazione principale e la integrano in un articolato ed ordinato uso del territorio; detti usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

Il PGT, in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51 e 52 della L.R. n. 12/2005:

- definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie ammesse;
- definisce, per ogni zona omogenea, la o le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati.

Ogni destinazione principale comprende tutti gli usi e le attività non vietati corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi.

Sono conseguentemente ammissibili, nelle varie zone urbanistiche, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale, anche se non espressamente elencati; sono altresì ammissibili gli usi accessori e complementari alla destinazione principale, e non vietati.

Gli usi e le funzioni che costituiscano attrezzature e servizi, anche se ad iniziativa privata, sono ammessi in tutte le zone, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.

Le destinazioni d'uso del sottosuolo, del suolo, del soprasuolo e delle costruzioni devono sempre essere indicate in ogni progetto di Piano Attuativo ed in ogni progetto di intervento edilizio.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, e fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste nei termini sopra precisati, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella che, connessa ad opere edilizie, pur se conforme alle destinazioni previste dal PGT, che comporti un aumento del carico urbanistico e, correlativamente, determini la necessaria integrazione o modificazione della dotazione di standard dovuta.

Affinché la modificazione di destinazione d'uso sia da considerarsi urbanisticamente rilevante, è necessario cumulativamente che detto mutamento, se connesso ad opere edilizie:

- intervenga tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali tra quelle indicate dalle presenti NTA, oppure intervenga tra usi appartenenti, nell'ambito della medesima destinazione principale ad attività economiche, a categorie diverse di attività;
- introduca l'uso in via principale o accessoria.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste dal PGT, diretta ad allocare un uso di tipo complementare a quello previsto o esistente costituente, cioè, parte integrante dell'attività principale svolta nell'area o immobile.
E' invece modificazione urbanisticamente rilevante la trasformazione di un uso da complementare a principale.
Ai fini della individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione ufficiale disponibile (titoli abilitativi successivi all'anno 1967, catasto per le destinazioni radicate precedentemente).
Costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal PGT, in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali superiori al vicinato, di cui alla lett. d) dell'art. 4 del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114.
Ogni modifica d'uso è ammissibile in rapporto alla specifica tipologia di cui al comma 2 e l'uso conferito all'area od immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari della zona omogenea di appartenenza e non è in tale zona specificamente vietato.
E' inammissibile la modifica d'uso, anche non connessa ad opere edilizie, diretta a costituire la sede di esercizi commerciali di media o grande distribuzione, di cui alle lett. e) e f) del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114, in aree o immobili in cui tali tipologie di esercizi non siano espressamente ammessi.
In conformità all'art. 52 della L.R. n. 12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di Piani Attuativi in corso di esecuzione, salva la verifica delle dotazioni di standard.
I mutamenti di destinazione d'uso, se consentiti dalle relative norme urbanistiche di zona e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purchè conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico – sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune, ad esclusione di quelli riguardanti un'unità immobiliare, o parti di essa, la cui superficie lorda di pavimento sia inferiore a mq 150, per i quali la comunicazione non è richiesta.
Sono fatte salve le previsioni di cui all'art. 20, comma 1, del D. Lgs. 42/2004, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
Il mutamento della destinazione d'uso è comunque subordinato alla determinazione degli oneri urbanizzativi e al versamento del relativo conguaglio, se dovuto tra gli oneri della nuova destinazione rispetto a quelli della destinazione precedente.
L'immobile variato senza l'esecuzione di opere dovrà essere comunque adeguato alla normativa edilizia e igienico sanitaria in riferimento alla nuova destinazione prevista.
Agli effetti della presente normativa, e al fine di prevenire fenomeni elusivi, è equiparato al mutamento di destinazione d'uso connesso ad opere edilizie quello, anche se dichiaratamente effettuato in assenza di opere, che concerna immobili o unità immobiliari interessati da opere edilizie conclusesi, con il rilascio del titolo di abitabilità/agibilità, entro il biennio precedente alla modifica di destinazione d'uso.
L'equiparazione di cui al precedente comma ha effetto per ciò che concerne la verifica delle condizioni di ammissibilità e compatibilità del mutamento di destinazione, nonché la determinazione degli oneri urbanizzativi dovuti per le opere edilizie compiute nel biennio precedente, con conseguente obbligo di conguaglio.
I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere adeguati al nuovo regime fiscale da essi derivanti. A tal fine, è d'obbligo depositare presso il Comune, anche per i mutamenti concernenti unità immobiliari inferiori a mq. 150 di slp, l'atto di variazione del classamento

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

catastale delle porzioni immobiliari interessate, e contestuale aggiornamento della dichiarazione IMU, ove prevista.
In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, nel senso precisato ai precedenti commi, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento della dotazione di standard eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:

- con previsione inserita nel piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato sia compreso;
- con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento da allegarsi all'istanza di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività.

Nei casi di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie ma urbanisticamente rilevanti, è comunque obbligatoria l'integrazione delle dotazioni di standard aggiuntive, qualora dovuta.
La dotazione di standard mancante può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:

- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso;
- tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi e relative modifiche;
- tramite monetizzazione, se accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione nella disponibilità dell'interessato, e con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo relativo al Permesso di Costruire è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.
La violazione delle prescrizioni di cui ai precedenti articoli in materia di mutamenti d'uso dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 53, della L.R. 12/2005.
I cambi d'uso con opere, se pur non urbanisticamente rilevanti, sono comunque soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione calcolati ai sensi dell'art. 44, punto 12 della L.R. 12/2005.
Non sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione i cambi di destinazione d'uso senza opere edilizie, salvo che determinino modificazione della "destinazione d'uso urbanisticamente rilevante" dell'edificio nel quale vengono effettuati.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI: SISTEMA DELLA RESIDENZA

ART. 16 DESTINAZIONI D'USO AMMESSE E VIETATE NEGLI INTERVENTI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Negli interventi in zone residenziali gli edifici debbono essere prevalentemente destinati ad abitazione.

La prevalenza viene valutata in percentuale sulla superficie lorda di pavimento dell'edificio e non può essere inferiore al 51% di questa salvo per le destinazioni di cui ai punti c, d, f.

La loro utilizzazione edilizia deve essere controllata al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree già edificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di spazi urbani qualitativamente positivi.

In essi potranno essere consentite anche le seguenti destinazioni:

a - negozi, magazzini di vendita (non in edifici autonomi), pubblici esercizi;

b - banche ed uffici in genere, studi e laboratori professionali, agenzie commerciali, istituzioni complementari alla residenza ed alle attività produttive;

c - alberghi e ristoranti (anche in edifici autonomi);

d - teatri e cinematografi (anche in edifici autonomi);

e - locali per il divertimento e lo svago ad esclusione dei locali pubblici con dimensioni superiori a mq. 300;

f - sedi di attività assistenziali e culturali, di associazioni in genere (anche in edifici autonomi);

g - attività artigianali di piccola entità e di servizio e che non producano né rumori né odori molesti o nocivi, purché vengano realizzate con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale;

Le aree scoperte pertinenti agli edifici residenziali saranno destinate prevalentemente a giardino, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio.

La quantità delle aree scoperte da destinare a parcheggio sarà comunque riferita ai disposti di cui alla Legge 122/89, fatte salve successive modifiche e integrazioni.

Sono vietate le seguenti destinazioni:

a) attività commerciali di grande distribuzione;

b) attività produttive;

c) edifici, strutture e attrezzature per l'esercizio delle attività agricole.

ART. 17 PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE RESIDENZIALE

1 - Rapporto di utilizzazione (Ru)

E' il rapporto tra la superficie residenziale complessiva ammissibile e la superficie del lotto edificabile.

Si esprime in mq./mq.

2 - Superficie lorda di pavimento (Slp)

E' la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali (salvo gli incrementi ammessi dalla normativa di legge sul risparmio energetico).

Dal computo sono tuttavia escluse:

a - le superfici dei box interrati; le superfici dei box seminterrati, fino alla concorrenza complessiva di 1 mq. ogni 10 mc. teorici di costruzione, purché questi non fuoriescano dal piano di spiccato più di m. 1.00 misurati all'intradosso della relativa soletta di copertura; i locali caldaia, i depositi delle immondizie e i locali contatori, nonché locali per servizi tecnologici strettamente funzionali all'edificio.

b - Le superfici dei locali completamente interrati solo quando detti locali non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie, le superfici dei locali seminterrati quando questi non

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

fuoriescano dal piano di riferimento del terreno per più di m. 1.00 all'intradosso e non abbiano altezza superiore a m. 3.00.
c - Le superfici dei sottotetti che abbiano una altezza all'imposta interna della gronda non superiore a m. 1.00 e una altezza all'intradosso del colmo della copertura non superiore a m. 3.00.
Per imposta interna della gronda si intende l'intersezione reale o virtuale della faccia interna del muro perimetrale con l'intradosso della soletta di copertura.
d - I porticati, i balconi e le logge quando siano aperti su tre lati; i balconi e le logge, ancorché chiusi su due o tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a m. 1.50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 8.00, le rampe di scale esterne per l'accesso ai piani rialzati.
e – i muri perimetrali di tamponamento e i solai per la parte di spessore eccedente i 30 cm, se tale spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica e acustica richiesti dalle leggi nazionali e regionali vigenti in materia.

3 - Calcolo delle volumetrie teoriche ai fini del dimensionamento di Piano delle Regole e dei riferimenti agli obblighi di legge

Il volume teorico degli edifici negli insediamenti residenziali è calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica per la superficie lorda di pavimento.
Negli edifici con presenza di unità immobiliari con s.l.p. inferiore a 70 mq il volume teorico di tali unità è calcolato comunque nella misura di 250 mc. in tal caso il volume teorico dell'edificio verrà calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica di ciascun piano per la s.l.p. complessiva al netto delle superfici degli alloggi di cui al presente comma e aggiungendo nella misura indicata la volumetria teorica di ciascuno di tali alloggi.
Le densità di fabbricazione indicate nelle singole zone omogenee hanno valore di mera specificazione in termini volumetrici, ai fini del calcolo delle volumetrie teoriche di Piano delle Regole, delle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione del "rapporto di utilizzazione" sopra definito, nonché ai fini della determinazione del contributo dei Permessi di Costruire e del calcolo dei parcheggi di pertinenza.
La determinazione delle reali possibilità edificatorie di ciascuna superficie fondiaria di ogni zona omogenea residenziale dovrà essere fatta con la sola ed esclusiva applicazione del "rapporto di utilizzazione" indicato.

4 - Altezza lorda teorica dei piani ai fini del computo della volumetria

Rappresenta l'altezza da utilizzarsi al fine del calcolo del volume di cui al punto 3 di ogni singolo piano abitabile: essa è fissata in m. 3.00.

5 - Distacchi e distanze

I distacchi e le distanze degli edifici dai confini e dalle strade sono quelli previsti dal D.M. 01.04.1968 n° 1404 dal D.M. 02.04.1968 n° 1444, nonché da quanto stabilito dal D.P.R. 16.12.1992 n° 495, da misurarsi a squadra e a raggio, salvo diverse prescrizioni specificatamente individuate nelle Norme di Piano relative a ciascun insediamento.

6 – Slp teorica negli interventi di recupero edilizio e urbanistico

Negli interventi di recupero edilizio e urbanistico la s.l.p. teorica degli interventi viene convenzionalmente ottenuta dividendo il volume fisico del fabbricato o dei fabbricati oggetto di recupero, per il divisore 3,30.

7- Calcolo della Superficie lorda di pavimento delle strutture ricettive alberghiere

Ai sensi dell'art. 2, comma 8, della l.r. 10.03.2017 n.7, ai fini del calcolo della superficie lorda di pavimento (Slp) delle strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'art. 18 della l.r. 7–1.10.2015, n. 27 non sono computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge (anche se chiuse su tre lati).

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

ART. 18 INTERVENTI SULL'EDILIZIA DI ANTICA FORMAZIONE

Gli interventi di cui al presente articolo sono individuati nella tavola 4 del Piano delle Regole e gli ambiti di riferimento sono definiti come Zone di Recupero ai sensi della Legge 5.8.78 n° 457.

Vi sono ammesse le operazioni di cui al 1° comma lettere a b c d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie, nonché gli interventi di cui alle lettere e) ed f) ove previsti dai gradi di intervento di cui al successivo art.18.

Gli interventi di cui alla lettera f) potranno essere previsti solo mediante la preventiva presentazione di Programma Integrato di Intervento, di cui agli artt. 87 e seguenti della LR 12/2005.

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno essere rivolti:

- alla salvaguardia dell'assetto morfologico;
- alla salvaguardia dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie;
- alla salvaguardia di tutti gli aspetti architettonici e stilistici degli edifici e, nei limiti del possibile, dei modi costruttivi in particolare modo per i fronti edilizi.

Conseguentemente potranno essere concesse, anche se ammesse, trasformazioni globali o in deroga alla disciplina dei gradi di intervento nonché demolizioni e ricostruzioni purché avvengano senza incrementi di densità fondiaria o di altezza e purché non venga modificato l'assetto morfologico, vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema delle facciate e vengano, ove possibile, mantenute le caratteristiche delle antiche murature nelle parti esterne, mentre, laddove queste debbano essere sostituite, si mantengano i caratteri architettonici degli edifici dell'intorno e della zona.

Soluzioni architettoniche innovative saranno ammissibili solo se previste all'interno della normativa dei Piani Attuativi.

Ove necessario a migliorare la viabilità potrà essere imposta la realizzazione di portici da adibire a passaggi pedonali e da lasciare liberi ad uso pubblico.

Non è ammessa l'installazione di attività artigianali moleste o nocive per esalazioni o rumori, o che possano comunque arrecare disturbo alla residenza: di contro sono ammesse tutte le attività artigianali che non creino disturbo alla residenza e che non richiedano tipologie insediative autonome e diverse da quelle residenziali.

Le demolizioni e ricostruzioni saranno ammesse solo dopo l'approvazione di un Piano di Recupero che potrà essere definito dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'Art 28 legge 457/78.

Sino all'approvazione del suddetto Piano di Recupero di ogni singolo comparto, sono ammesse solo le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro, con esclusione di ampliamenti, ove ammissibili, e ricostruzioni.

In luogo del Piano di Recupero potrà essere presentato Permesso di Costruire Convenzionato con i caratteri e i contenuti previsti per ciascun grado di intervento dalla disciplina di cui al seguente art. 18 e al precedente art. 8.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e/o ricostruzione, è sempre obbligatorio il reperimento della dotazione a parcheggio ad uso pubblico nella misura di un posto auto ogni 50,00 mq di s.l.p. oggetto d'intervento.

In caso di impossibilità oggettiva di reperimento della dotazione di cui al comma precedente è ammessa o la monetizzazione o la localizzazione della dotazione in altro ambito purchè ritenuto idoneo.

ART. 19 INDIVIDUAZIONE DEI GRADI DI INTERVENTO SUGLI EDIFICI ESISTENTI NEGLI AMBITI DI ANTICA FORMAZIONE

La tavola degli interventi sull' edilizia di antica formazione individua gli interventi ammessi sugli edifici di cui al presente articolo.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

Essi sono:

GRADO 1° EDIFICI STORICI EMERGENTI SOGGETTI A TUTELA ASSOLUTA

Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo.

Sono esclusi gli interventi di ristrutturazione interna ed esterna nonché qualsiasi intervento di demolizione salvo la rimozione delle eventuali superfetazioni.

GRADO 2° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO E DELL'ORGANISMO ARCHITETTONICO GLOBALE

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c dell'art. 27 della L.R. 12/2005 nonché di interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di accorpamento o suddivisione delle stesse.

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

GRADO 3° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO E DELLE FACCIATE ESTERNE

EDIFICI DI PARTICOLARE SIGNIFICATO CHE COSTITUISCONO ELEMENTI DI CARATTERIZZAZIONE DELL'IMMOBILE DEL NUCELO DI ANTICA FORMAZIONE

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della L.R. 12/2005 salvo interventi previo Piano di Recupero nei quali potranno essere indicati gradi di intervento anche minori.

È comunque esclusa la demolizione con ricostruzione.

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali ed orizzontali.

E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico artistici e architettonici di epoche successive.

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

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

Sono ammesse le aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda.

GRADO 4° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE CON POSSIBILITA' DI MODIFICA DELLE APERTURE

EDIFICI CHE DETERMINANO CARATTERI PERCETTIVI DELLE CORTINE EDILIZIE DI ANTICA FORMAZIONE

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della L.R. 12/2005 .

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia non è ammessa la demolizione con ricostruzione: prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture.

Le coperture potranno essere modificate nel numero ed andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

Sono ammesse anche terrazze in falda purché i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. E' comunque sempre obbligatoria la formazione delle gronde esterne.

GRADO 5° EDIFICI SOGGETTI ALLA LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE

EDIFICI CHE NON PRESENTANO PARTICOLARI CONNOTAZIONI DI RIFERIMENTO PER LA PERCEZIONE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE DA RICONDURRE AD UNITA' CON IL CONTESTO

Per tali edifici sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della LR 12/2005 nonché gli interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento dei caratteri significativi di organizzazione morfologica dell'area e dell'impianto planimetrico degli edifici. Questi ultimi e la ristrutturazione sono attuabili previo Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.

Gli interventi di ricostruzione salvo diverse prescrizioni dei Piani Attuativi dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli inviluppi dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area.

GRADO 6° EDIFICI INTERESSATI DA INTERVENTI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTE O ESTRANEI AI CARATTERI GENERALI DEL CONTESTO PER I QUALI SONO PREVISTI IL MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Per tali edifici valgono le prescrizioni indicate per il 5° grado con la possibilità di accorpamento dei fabbricati presenti nella medesima area di pertinenza.

Gli interventi sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato.

Salvo diverse indicazioni da individuare all'interno di Piani Attuativi dovranno essere comunque rispettati gli allineamenti preesistenti verso gli spazi pubblici nonché le altezze sui fronti strada.

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

GRADO 7° MANUFATTI PER I QUALI E' PREVISTA LA DEMOLIZIONE PERCHE' IN CONTRASTO CON I CARATTERI AMBIENTALI E/O COSTITUENTI SUPERFETAZIONI

Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano gli interventi di restauro e/o di ristrutturazione globali dell'edificio principale o interventi di demolizione e ricostruzione dello stesso.

Ove è possibile e ammesso da un Piano Attuativo i volumi demoliti possono essere recuperati con accorpamenti al fabbricato principale.

Nelle aree ove sono presenti esclusivamente volumi da demolire la ricostruzione potrà avvenire solo previa approvazione di Programma Integrato di Intervento.

Gli interventi sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato.

Gli interventi di cui al presente articolo che vengano fatti oggetto della richiesta di parere preventivo ai sensi del precedente art. 11 potranno richiedere a fronte di particolari elementi di onerosità degli interventi definiti in sede di approvazione del progetto preliminare, di beneficiare di diritti volumetrici compensativi, da iscrivere nel registro dei diritti edificatori, per incentivare la disponibilità alla creazione di passaggi pedonali interni al fine di facilitare la mobilità pedonale e la creazione di spazi pubblici.

Tali diritti saranno determinati in rapporto ad un massimo del 15% della slp interessata all'intervento e riconosciuti, sulla base del motivato parere positivo espresso sulla richiesta di parere preliminare, con specifica presa d'atto del Consiglio Comunale e in relazione all'onerosità dell'intervento, sulla base di specifici indirizzi che saranno definiti con deliberazione della Giunta Comunale.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

ART. 20 MODIFICHE AI GRADI DI INTERVENTO: GIUDIZIO DI GLOBALITÀ

I gradi di intervento definiti dal precedente articolo sono elementi cogenti di carattere generale che stabiliscono le possibilità di intervento per ogni singola operazione edilizia sui fabbricati interni all'ambito di antica formazione.

Tali gradi di intervento sono modificabili, in via ordinaria mediante procedura di variante al Piano delle Regole o, in via alternativa, previa espressione di un "Giudizio di Globalità", espresso nei modi e nei limiti di cui al successivo comma 5 e segg.

Il "Giudizio di Globalità" è una valutazione complessiva di sintesi sull'ammissibilità dell'intervento proposto, costituisce verifica di congruità con gli obiettivi di recupero e riqualificazione del patrimonio presente nell'ambito di antica formazione e viene espresso con valutazione estesa ai profili urbanistici, ambientali, architettonici, e strutturali.

Il giudizio di globalità può consentire l'applicazione del grado immediatamente successivo a quello indicato alla tav. 14 del Piano delle Regole.

La modifica dei gradi di intervento previsti dalle presenti Norme è comunque consentita, su conforme giudizio di globalità, solo nel caso in cui, a seguito di maggiori e più specifici approfondimenti conoscitivi della situazione di fatto rispetto alle indicazioni di Piano (da dimostrarsi mediante adeguata documentazione e/o motivata giustificazione), si rendano opportune soluzioni di intervento diverse da quelle consentite dal grado già attribuito, ai fini di una migliore salvaguardia e valorizzazione dei manufatti oggetto di intervento e/o per oggettivi impedimenti determinate dalle condizioni statiche e fisiche degli edifici o di loro componenti edilizie.

Il giudizio di globalità potrà consentire anche l'allocazione di destinazioni d'uso diverse rispetto a quelle previste dalle indicazioni della disciplina di Piano, ove queste vengano valutate coerenti con le finalità di salvaguardia e con gli indirizzi e i contenuti delle presenti norme.

Il giudizio di globalità è espresso con deliberazione della Giunta Comunale previa espressione di parere della Commissione per la Qualità delle Trasformazioni Urbane di cui al precedente art. 12.

Modifiche ai gradi di intervento eccedenti quelle previste dai precedenti commi potranno essere consentite all'interno di progetti di riqualificazione urbana estesi in forma unitaria a singoli isolati del Centro Storico, da attuarsi eventualmente anche mediante la formazione di Piani Preliminari di Coordinamento di iniziativa pubblica, Piani Attuativi eventualmente proposti in forma unitaria anche dai privati interessati.

ART. 21 AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI ESISTENTI

Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alla Tav. 03 del Piano delle Regole.

In tutti gli ambiti di cui al precedente comma è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole.

Nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi, così come definiti dall' Art 4 non potrà essere superata la densità fondiaria e la superficie lorda di pavimento e l'altezza massima prevista nei commi successivi.

Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005.

Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le medesime possibilità volumetriche di cui al successivo comma 10, qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o a Programma Integrato di Intervento.

Le distanze tra i fabbricati dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formano oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione convenzionato, di Piano di

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

Recupero di P.I.I., o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune, nel caso di distanza dalle strade, con previsioni planivolumetriche.
Tale planivolumetrico dovrà essere presentata in accordo con i proprietari confinanti.
In ordine alle distanze valgono i disposti del D.M. 1444/68; sono comunque sempre ammessi all'interno del perimetro del centro abitato così come definito ai sensi del Codice della Strada, gli allineamenti con gli edifici preesistenti dei lotti adiacenti nonché il mantenimento dell'allineamento verso strada degli edifici esistenti di cui si prevede l'ampliamento.
I sopralzi degli edifici, ove possibili, potranno essere realizzati mantenendo il filo delle murature esterne degli edifici preesistenti, ma comunque nel rispetto dei parametri di cui all'art.17.
Viene ammessa in tutto l'ambito, la nuova edificazione, l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti, nel rispetto di:

- un limite massimo di superficie lorda di pavimento 0,45 mq/mq;
- Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 40%.

L'altezza massima per le nuove costruzioni è fissata nella media del numero di piani degli edifici presenti al contorno e confinanti considerati al netto dei seminterrati e dei sottotetti non abitabili e arrotondata, in caso di decimali, all'unità più prossima.
Tale altezza, ai fini della sua misurazione fisica, sarà ottenuta moltiplicando il numero di piani definito ai sensi del precedente comma per m. 3,30.
I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici ammessi ai sensi dei precedenti commi non potranno comunque superare l'altezza massima di 3 piani, salvo che l'edificio già esistente abbia già un'altezza di più piani: in tal caso i sopralzi potranno essere effettuati solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento ai sensi e limitatamente ai minimi di cui all'art.63 della L.R. 12/2005.
Gli ampliamenti potranno avvenire entro il limite massimo dell'altezza dell'edificio esistente.
Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente comma 10 non potranno essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente.
In tal caso la cessione del diritto edificatorio dal lotto edificato al lotto limitrofo, anche se della stessa proprietà, dovrà preventivamente essere fatta oggetto della costituzione di servitù a favore del lotto cessionario per atto pubblico registrato e trascritto.
Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente.
Sono infine consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le possibilità volumetriche di cui al precedente comma 10. Sono fatte comunque salve eventuali s.l.p. esistenti, se maggiori.
Qualora tali interventi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi stessi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento.
Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia, di demolizione e/o ricostruzione, di ampliamento o di nuova edificazione, è sempre obbligatorio il reperimento della dotazione a parcheggio ad uso pubblico nella misura di un posto auto ogni 50,00 mq di s.l.p. oggetto d'intervento.
In caso di impossibilità oggettiva di reperimento della dotazione di cui al comma precedente è ammessa o la monetizzazione o la localizzazione della dotazione in altro ambito purchè ritenuto idoneo.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

ART. 22 AREE INTERSTIZIALI DI VERDE PRIVATO

Le aree interstiziali di verde privato costituiscono elementi del quadro qualitativo del paesaggio urbano.

Tali aree dovranno essere mantenute a verde e in esse non potranno essere realizzati piazzali o aree cortilizie con pavimentazione superiore al 15% della superficie del lotto.

Sono tuttavia ammesse piccole costruzioni per l'uso dei giardini nella misura massima di mq 20,00 con altezza massima di m. 3.00.

I caratteri costruttivi saranno definiti dal Regolamento edilizio.

È possibile la realizzazione di orti urbani.

ART. 23 AMBITI RESIDENZIALI DI VALENZA AMBIENTALE CON PRESENZA DIFFUSA DI GIARDINI PRIVATI IN AMBITO COLLINARE

Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme.

In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti.

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della LR 12/2005.

Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Procedimento sentita la Commissione Edilizia solo qualora gli edifici non siano riconosciuti di interesse architettonico.

Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria nè di superficie coperta.

Per gli edifici esistenti sono ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 15% della superficie coperta, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale).

Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa.

In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi.

ART. 24 AMBITI RESIDENZIALI SPARSI DI VALENZA AMBIENTALE CON PRESENZA DIFFUSA DI GIARDINI PRIVATI IN AMBITO COLLINARE

Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme.

Per tutti gli edifici agricoli esistenti che abbiano perso la destinazione agricola attiva da almeno cinque anni è prevista la possibilità di trasformazione della destinazione per usi non connessi con l'agricoltura, per tutti gli altri edifici esistenti, regolarmente autorizzati, viene confermata la destinazione e la consistenza vigente.

Per tali edifici potranno essere eseguiti solo gli interventi di cui alle lettere a,b,c,d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005, sono anche ammessi gli interventi di cui alla lettera d) con esclusione della demolizione e ricostruzione, sono inoltre esclusi tutti gli ampliamenti di sagoma, derivanti dall'applicazione dell'art.4 comma 2 bis della L.R. 31/2014.

In ogni caso non potranno essere autorizzati interventi di trasformazione di destinazione d'uso, qualora questi richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture viarie che attraversino territori e suoli attualmente destinati all'agricoltura e alla coltivazione.

Gli interventi di sistemazione di aree esterne per funzioni e usi pertinenziali alle nuove destinazioni potranno essere realizzati solo all'interno delle aree individuate con specifica campitura grafica uniforme.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

Gli interventi stessi inoltre non potranno prevedere destinazioni che rechino in qualsiasi modo pregiudizio all'equilibrio e alla situazione ecologica delle aree agricole.
Nell'esecuzione di ogni tipo di intervento sull'edificazione esistente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
a) le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggior rispetto possibile delle strutture originarie;
b) i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre; nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecniche ad essi assimilabili per effetto visivo;
c) il manto di copertura degli edifici rurali destinati all'abitazione dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore. Il manto di copertura degli edifici al servizio dell'agricoltura potrà essere realizzato con materiali diversi purchè le coperture risultino di colore verde, marrone o rosso scuro.
Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto;
d) i rifacimenti delle scale e delle balconate esterne dovranno avvenire con l'uso degli stessi materiali delle costruzioni tipiche della tradizione architettonica locale;
e) le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate.
Nelle proposte di intervento dovranno essere precisate le eventuali situazioni che richiedano presidi ecologici e specificate le tecniche e le provvidenze per l'eliminazione di ogni e qualsiasi elemento di rischio.

ART. 25 AREE LIBERE UTILIZZABILI A FINI EDIFICATORI GIA OGGETTO DI PREVISIONI RESIDENZIALI O DI PIANI ATTUATIVI SCADUTI

E' consentita l'edificazione dei lotti inedificati: i nuovi edifici su aree libere non potranno essere destinati ad artigianato di produzione salvo quanto previsto al precedente Art . 16.
Dovranno essere rispettati i seguenti indici:
- Rapporto di utilizzazione: 0,40 mq./mq.;
- Altezza massima: m. 7,50;
- Rapporto di copertura: 40%;

Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli del comparto urbano all'interno dei quali sono collocati.
Per quanto concerne i distacchi e le distanze di cui al precedente Art. 3 dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. 2.4.1968 n° 1444.

ART. 26 AMBITI DI RIGENERAZIONE URBANA

Il tema della rigenerazione urbana, nel panorama della normativa regionale, è stato introdotto dalla Legge Regionale n. 18/2019 il Comune di Brusaporto, ha individuato degli ambiti da assoggettare a rigenerazione urbana, l'esito di tale approfondimento è riportato negli elaborati del DdP.
E' facoltà, del Consiglio Comunale, per favorire gli interventi di rigenerazione ed incentivare una più elevata qualità edilizia e ambientale nel recupero del patrimonio edilizio esistente, in accordo con le disposizioni di Legge, applicare nel rispetto delle linee guida di cui alle DGR 5 agosto 2020 n. XI/3508 e DGR 5 agosto 2020 n XI/3509.
In assenza di approvazione di specifico piano attuativo o atto di programmazione negoziata le aree interessate dagli Ambiti di Rigenerazione Urbana vengono consolidate allo stato di fatto esistente al momento della adozione del DdP. Sugli immobili ricadenti entro tali aree vengono di fatto

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

mantenute le attività e, le destinazioni funzionali, attualmente in essere, fino allo spirare delle stesse.
In caso di cessazione delle attività esistenti le stesse non potranno essere reinsediate.
Sono tuttavia ammessi, durante lo svolgimento delle attività in essere, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 27 RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI E DEI SEMIINTERRATI ESISTENTI

Ai sensi delle disposizioni della LR 12/2005, artt. 63 e seguenti, e della LR 7/2017 sono ammessi gli interventi di recupero dei sottotetti e dei semiinterrati esistenti, secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui ai seguenti commi.

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti è ammesso, ai sensi dell'art. 65 bis della citata legge 12/2005 solo nelle zone residenziali, ad eccezione di:

- Zona del Centro Storico salvo che tale recupero non richieda modiche di altezza di falda;
- Zona produttiva da trasformare in residenza, se non contestuale alla trasformazione in residenza.

Il recupero è escluso in tutte le altre zone extra residenziali.
È escluso anche il recupero dei sottotetti di edifici o delle parti di essi, privi dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'agibilità o ubicati al piano soprastante di opere condonate.

- Il recupero a fini abitativi del sottotetto, ove ammesso, può avvenire solo se sono rispettate le limitazioni e attuate le condizioni seguenti:
- nell'ambito di prossimità al Centro Storico non è consentito modificare le altezze del colmo e della gronda e la pendenza delle falde del tetto, né realizzare abbaini su fronte strada o spazi pubblici o ad uso pubblico, né modificare la forma, superficie e posizione delle finestre e delle altre aperture delle facciate sottostanti su fronte strada o spazi pubblici o ad uso pubblico;
- negli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con "demolizione e ricostruzione" non è consentito realizzare pendenza di falda dei tetti maggiore del 45%, né realizzare abbaini su fronte della strada o di spazi pubblici o ad uso pubblico;
- il riuso del sottotetto può avvenire solo con un permesso di costruire convenzionato riguardante l'intero complesso edilizio.
- nel caso in cui il recupero del sottotetto preveda la creazione di "nuove unità immobiliari" devono essere reperiti all'interno del lotto in cui insiste il fabbricato interessato dall'intervento, parcheggi privati pertinenziali nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc della volumetria resa abitativa sino ad un massimo di 25 mq per ciascuna nuova unità immobiliare e comunque realizzando almeno "1 posto auto" e i relativi spazi di manovra per ciascuna nuova unità immobiliare.

Il reperimento dei parcheggi pertinenziali non potrà avvenire in deroga alla superficie drenante minima prevista dal Regolamento Locale di Igiene e agli altri indici e/o parametri urbanistici.
Nel caso di dimostrata impossibilità di tale reperimento si potrà provvedere alla monetizzazione nella misura di 25 mq per ogni posto auto e comunque per un numero di alloggi non superiore a 2.
I sottotetti realizzati in ampliamento delle unità immobiliari poste al piano sottostante non dovranno reperire nuove superfici a parcheggio.
Nell'ambito del perimetro del Piano Particolareggiato dello sviluppo a sud non è consentito il recupero dei sottotetti a fini abitativi.

Il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ai sensi della lr 10.03.2017, n. 7 fa riferimento ai fabbricati o alle parti di essi il cui pavimento si trova ad una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Il recupero dei vani e dei locali presenti nei seminterrati è consentito alle condizioni di cui all'art. 1, terzo comma della medesima lr n. 7/2017
Gli interventi di recupero dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 1 comma 4 e 5 della legge citata, fatte salve le deroghe e le disposizioni inerenti i requisiti tecnici degli interventi di cui all'art. 3 della medesima lr 7/2017.
Gli interventi di recupero dovranno essere effettuati pervi gli adempimenti di cui all'art. 2 della citata lr n. 7.

ART. 28 ORTI URBANI

La formazione di "orti urbani" è ammessa nelle aree interstiziali dell'edificato esistente e nelle zone di frangia urbana individuate dal presente atto mediante le suddivisioni di appezzamenti purchè la superficie complessiva di detti orti sia inferiore a mq. 500 e ogni orto non sia superiore a mq 50.

- l'autorizzazione alla realizzazione degli orti urbani potrà essere rilasciata previo impegno formale di destinazione d'uso e di rimozione dei capanni una volta cessata l'attività;
- i capanni ad uso ricovero attrezzi avranno dimensione non superiore a 2x1,50 m., con altezza non superiore a m. 2,60 alla linea di gronda e dovranno essere realizzati in materiale ecocompatibile con particolare salvaguardia dell'inserimento estetico nel paesaggio urbano;
- dovranno essere previsti appositi spazi comuni per la sosta delle vetture all'interno del comparto di intervento;
- la recinzione delle aree di intervento dovrà essere realizzata in semplice rete metallica con pali opportunamente mascherata da quinta verde;
- la delimitazione dei singoli orti sarà realizzata esclusivamente mediante siepe;
- l'attuazione degli orti urbani dovrà essere regolata da apposito regolamento da approvarsi dalla Amministrazione, sottoscritto da tutti i conduttori degli orti stessi.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI:
SISTEMA DELLE ATTIVITA ECONOMICHE

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

ART. 29 CARATTERI URBANISTICI

Il Piano delle Regole individua gli insediamenti produttivi e le zone per gli insediamenti produttivi presenti nel territorio comunale.
Gli "insediamenti produttivi esistenti", si riferiscono a singoli edifici o a complessi edilizi con attività produttive in atto alla data di adozione del Piano delle Regole situati in ambiti urbani in cui prevalga una diversa destinazione in atto o prevista dal Piano delle Regole.
Le "Zone per insediamenti produttivi" sono parti di territorio destinate alla conferma, al completamento o al nuovo impianto di attività produttive e di attività con esse compatibili.

ART. 30 DESTINAZIONI AMMESSE E VIETATE DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Le porzioni di fabbricato o i corpi di fabbrica destinati all'abitazione del titolare o del personale addetto, nonché quelli destinati ad uffici e a locali di esposizione e simili, devono dar luogo, con i fabbricati a destinazione produttiva, ad un risultato compositivo armonico e in preferenze essere ricompresi nella sagoma del corpo di fabbrica destinato all'attività produttiva.
Nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi impianti e strutture di produzione e trasformazione di beni e volumi, e funzioni anche residenziali, ad essi complementari.
Queste ultime non potranno avere s.l.p. complessiva superiore a mq. 150 per ciascuna unità produttiva, indipendentemente dal numero di unità abitative salvo che per gli insediamenti produttivi confermati all'interno degli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, per i quali la s.l.p. dovrà essere mantenuta in quantità inferiore alla s.l.p. produttiva dell'insediamento, a condizione che essa venga realizzata all'interno del volume fisico ammissibile del fabbricato a destinazione produttiva e non in fabbricato autonomo.
Nelle stesse zone sono inoltre consentiti edifici destinati al deposito e magazzinaggio. Sono anche ammessi edifici per la distribuzione e la vendita all'ingrosso delle merci, nonché edifici con destinazione di carattere terziario-direzionale.
Sono ammesse le attività commerciali al dettaglio nei limiti previsti dal successivo art. 39 salvo specifica indicazione della norma di zona.
Le strutture produttive i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi, esalazioni nocive, rumori, ecc., dovranno essere dotate di opportuni sistemi di abbattimento che garantiscano il rispetto delle norme di legge in materia.
Le acque reflue dovranno essere convogliate nelle fognature, previ eventuali trattamenti previsti da vigenti regolamenti statali, regionali, comunali e consortili.
E' obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate dall'acquedotto municipale.
I progetti di ogni singolo intervento dovranno essere integrati da elaborati illustrativi dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche. Non sono soggetti a tale obbligo i progetti di ordinaria e straordinaria manutenzione.
Dovrà essere posta particolare attenzione ai caratteri insediativi e architettonici degli interventi, mediante una corretta progettazione delle sagome, dei profili, degli allineamenti, dei particolari costruttivi, dei materiali e delle recinzioni.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

Il Responsabile del Procedimento potrà imporre particolari prescrizioni al riguardo nel provvedimento di Permesso di Costruire.
Per le porzioni di edifici adibiti alla commercializzazione dei beni prodotti e per la vendita al pubblico ed all'ingrosso, gli oneri di urbanizzazione saranno quelli del tipo commerciale.
Ulteriori indirizzi saranno definiti nel Regolamento Edilizio Comunale.

All'interno delle aree a destinazione produttiva e commerciale, lo stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, è consentito in appositi spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature.
Sono vietate le seguenti destinazioni :

- le attività commerciali al dettaglio esercitate in forma autonoma con i caratteri dimensionali della grande distribuzione, o con caratteri organizzativi che prevedano insediamenti unitari superiori a 1.500 mq così come definiti dal D. Lgs. 31.03.1998 n° 114 e dalla successiva legislazione regionale in materia;
- le attività di allevamento industriale;
- le destinazioni elencate nei precedenti comma che abbiano caratteri dimensionali superiori a quelli indicati;
- le residenze che non siano strettamente connesse alle esigenze dell'attività produttiva e comunque con dimensione complessiva delle singole unità immobiliari superiori a mq 300.

ART. 31 PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE NEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

1 - Altezza

E' calcolata all'intradosso dei tegoli di copertura dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti tecnologici.
Nel caso di dimostrata necessità di realizzazione di altri tipi di volumi tecnici o di impianti tecnologici essenziali per il ciclo produttivo, eccedenti le altezze massime consentite, il Responsabile del Servizio su conforme nulla osta del Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione per il Paesaggio, ove costituita potrà rilasciare il relativo Permesso di Costruire solo quando non ostino particolari motivi di natura ambientale e paesistica e solo in presenza di documentata dimostrazione che tali volumi siano essenziali al ciclo produttivo o alla salvaguardia ecologica, per dimostrata impossibilità di provvedere con soluzioni tecniche alternative.

2 - Indice di sfruttamento

E' il rapporto fra la superficie utilizzabile e la superficie dell'area di intervento.

3 - Rapporto di impermeabilizzazione

E' il rapporto fra la superficie impermeabilizzabile e la superficie lorda dell'area di intervento, fondiaria o zonale nel caso di aree soggette a pianificazione attuativa comprendendosi nel computo le eventuali fasce di rispetto in fregio al lotto medesimo, escluse le aree da cedere per parcheggi e standard.
La superficie impermeabilizzabile è la superficie massima che è possibile rendere impermeabile sia con strutture edilizie, sia con coperture di qualsiasi tipo che con semplice pavimentazione.
Le pavimentazioni parzialmente permeabili sono computate secondo il loro effettivo grado di permeabilità.

4 - Rapporti fondiari e zonali

Il rapporto di utilizzazione e il rapporto di impermeabilizzazione sono definiti "fondiari" quando l'area di intervento coincide con il lotto edificabile: "zonali" quando l'area di intervento coincide con la superficie zonale come definita all'Art. 3 punto 2 nell'intera estensione prevista dalla planimetria di piano.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

5 - Distacchi e distanze

I distacchi e le distanze degli edifici dai confini e dalle strade sono quelli previsti dal D.M. 01.04.1968 n° 1404, dal D.M. 02.04.1968 n° 1444, nonché da quanto stabilito dal D.P.R.

16.12.1992 n° 495, da misurarsi a squadra e a raggio, salvo diverse prescrizioni specificatamente individuate nelle Norme di Piano relative a ciascun insediamento.

Le distanze dai confini, per motivate esigenze produttive, potranno essere inferiori a m. 5.00; in tal caso dovrà essere stipulato un atto di accordo registrato e trascritto con il confinante. Comunque tale possibilità non sarà consentibile qualora venga a determinare distanze tra pareti finestrate di edifici, esistenti o erigendi, inferiori a m. 5.00 e comunque secondo quanto stabilito dal D.P.R. 16.12.1992 n° 495.

6 - Superficie utilizzabile

E' la superficie massima che può essere occupata all'interno del lotto edificabile dalle strutture e dai fabbricati, fissi o provvisori, dell'attività produttiva.

7 - Superficie utilizzata

La superficie utilizzata all'interno di un lotto è costituita dalla somma delle superfici delle figure geometriche piane definite dalla congiunzione di tutti i punti più esterni, individuati in proiezione orizzontale, di ogni singola struttura o corpo di fabbrica collocati all'interno del lotto.

Non vengono computate nella superficie utilizzata le pensiline per la protezione dei piani di carico e degli accessi purché esse siano poste in corrispondenza delle relative aperture; esse vengono però computate per la determinazione della superficie impermeabilizzata.

8 - Superficie lorda di pavimento

E' la superficie massima di sviluppo calcolata sommando le superfici di tutti i piani ad esclusione delle superfici dei magazzini di deposito interrati, delle autorimesse e degli spazi per servizi tecnologici, calcolata al lordo delle murature perimetrali.

ART. 32 VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI: CONTENUTI E PROCEDURE

Tale valutazione viene effettuata per gli insediamenti su domanda del proprietario dell'insediamento, e deve essere rivolta all'accertamento di quanto segue:

- caratteri tipologici, strutturali e architettonici del complesso insediativo;
- caratteristiche del processo produttivo anche in ordine alle emissioni delle acque reflue, delle sostanze gassose e dei fumi, alla rumorosità nonché a quanto altro possa compromettere l'equilibrio ecologico e ambientale;
- caratteri previsti dal traffico in entrata e in uscita la sua quantità e la sua periodicità, nonché la dimostrazione che la sosta dei veicoli non avverrà su spazi pubblici non specificatamente destinati a parcheggio;
- lo stato delle urbanizzazioni dell'area e la dotazione di urbanizzazioni pubbliche al contorno, che abbiano potenzialità sufficienti per le zone e per lo specifico insediamento;
- caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibili conflittualità.

La domanda dovrà essere corredata dagli elaborati e dai documenti necessari nonché dalle relazioni tecniche utili alla piena comprensione e valutazione degli elementi sopra indicati.

La domanda sarà esaminata dall'Amministrazione Comunale e dal Responsabile del Settore Tecnico.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

ART. 33 AMBITI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE PRODUTTIVI

Gli impianti produttivi esistenti che vengono confermati sono individuati nelle planimetrie di Piano delle Regole con apposito segno grafico.

Nel caso di interventi che modificano l'assetto planivolumetrico, nonché di interventi di demolizione e ricostruzione, è fatto obbligo di presentazione di elaborati grafici planivolumetrici riferiti all'intera area interessata dal complesso produttivo.

I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:

- Altezza: confermate le altezze massime esistenti; è comunque sempre ammessa un'altezza di 8 m. sottotegolo;
- Indice di sfruttamento: 50% S.F. o esistente se superiore;
- Rapporto di impermeabilizzazione: 85% salvo che tale indice sia già maggiore alla data di adozione delle presenti Norme, in tal caso l'indice esistente viene confermato;
- Distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68 e come da D.P.R. 495/92, fatte salve le successive modificazioni e integrazioni.

Sono consentiti inoltre tutti gli interventi sui volumi esistenti, che confermino la destinazione produttiva, come indicata all'Art. 14 e con i caratteri di cui all'art. 31.

Qualora la superficie utilizzata dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore al rapporto di utilizzazione del 50% della S.F. è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice e la nuova edificazione dei lotti liberi con il medesimo indice.

L'altezza massima è quella indicata al precedente comma 3.

Quanto previsto dal precedente comma in materia di lotti liberi non si applica per lotti frazionati dopo l'adozione del Piano delle Regole.

E' sempre comunque consentito un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente.

ART. 34 AMBITI DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO

E' consentita l'edificazione stante l'assolvimento degli obblighi di cui alla convenzione urbanistica rep. N. 92333 del 19.12.2012, nel rispetto dei parametri di cui al precedente art.31.

Dovranno essere rispettate le seguenti capacità edificatorie:

- S.C. max : 4.119,00 mq.;
- S.L.P. max: 6.268,00 mq;
- H max: 8,00 mt;

Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli del comparto urbano all'interno dei quali sono collocati.

Per quanto concerne i distacchi e le distanze di cui al precedente Art. 3 dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. 2.4.1968 n° 1444.

ART. 35 AMBITI PRODUTTIVI DERIVANTI DA SUAP DPR 160/2010

Il PdR individua, consolidandone la destinazione produttiva, e le aree che hanno subito modificazioni e destinazioni d'uso a seguito dell'approvazione di progetti edilizi in variante al PGT previgente per mezzo di sportello per le attività produttive.

Tali aree e gli edifici realizzati sulle stesse, o per i quali è prevista la realizzazione negli elaborati progettuali restano, consolidate nelle destinazioni d'uso e nei parametri edificatori dei progetti approvati.

Ove il progetto del SUAP prevedesse anche aree a destinazione pubblica e/o aree di valenza ambientale e paesistica queste costituiscono parte integrante della Superficie zonale dell'intervento e l'attuazione del progetto dovrà essere estesa a tutta tale superficie: non sarà pertanto possibile effettuare l'intervento assentito ove il titolare, a qualsiasi titolo, del

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

provvedimento abilitativo non sia proprietario o avente titolo ad intervenire sull'intera superficie zonale di intervento.
Qualsiasi modificazione planivolumetrica o in ampliamento di quanto previsto dai progetti medesimi potrà essere approvata esclusivamente attraverso nuova procedura di Sportello Unico per le attività produttive.
Nel caso di progetti assentiti con la procedura di SUAP dei quali non è stato possibile ultimare i lavori nei termini fissati dal provvedimento abilitativo o, in mancanza, dalla disciplina di legge, il titolare del titolo abilitativo può chiedere all'Amministrazione la possibilità di proroga purchè la domanda venga inoltrata non oltre 90 giorni dal termine medesimo.
L'esercizio continuativo dell'attività insediata, per una temporalità pari ad anni cinque, determina il consolidamento della destinazione con conseguente conferma della destinazione produttiva dell'ambito, liberando lo stesso dal vincolo di retrocessione a suolo libero.

ART. 36 AMBITI TERRITORIALI ESTRATTIVI

Si definiscono cave gli ambiti alterati dall'esercizio di attività estrattiva in corso e cave parzialmente recuperate a uso fruitivo gli ambiti in cui vi è la presenza di interventi di recupero.
I criteri e le modalità di intervento in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione.
I recuperi e i ripristini dovranno avvenire sulla base di specifici progetti finalizzati a garantire la compatibilità ambientale e paesaggistica favorendo la rinaturalizzazione.
Tali progetti dovranno considerare l'intero ambito di cava e promuovere il miglioramento complessivo della qualità paesistica dei luoghi.
A tal fine essi possono fare riferimento alle tecniche di ingegneria naturalistica riportate nel Repertorio del PTCP.
Nell'ambito delle attività di restituzione potranno essere adeguate e mantenute in esercizio le attività ed attrezzature conformi a quanto definito nella Convenzione stipulata in data 13 marzo 2009 con il Comune di Brusaporto nonché nelle successive convenzioni integrative in data 20.03.2014, 28.09.2015, 15.10.2015,27.07.2017.

ART.37 AMBITI DESTINATI ALLA LAVORAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI MATERIALI INERTI NONCHE' RIFIUTI SPECIALI NON PERICOLOSI

Il PdR individua con apposita perimetrazione, in discendenza del comma 2, della Determina Dirigenziale n.1444 del 11.08.2017 del Settore Viabilità, Edilizia e Gestione del Territorio – Attività estrattive e difesa del suolo, le aree ove risultano presenti gli impianti per la lavorazione degli inerti nonché i rifiuti non pericolosi.
Preso atto che la destinazione dell'area, in virtù delle attività in essa svolte, può di fatto essere ricompresa a pieno titolo tra le attività economiche esistenti e consolidate, ne consegue all'interno dell'ambito, gli interventi vengano disciplinati nel rispetto degli art. 27-28-29 delle presenti NTA.

ART.38 AREE PER DISTRIBUTORI CARBURANTI

Gli interventi per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti si attuano in conformità in conformità alla legislazione e regolamentazione nazionale e regionale.
Gli impianti di distribuzione del carburante e assimilabili sono ammessi ove consentito nei sistemi funzionali così come definiti nelle presenti norme.
Gli impianti di distribuzione esistenti vengono confermati nello stato di fatto,
Nel caso di trasferimento dell'attività sul territorio comunale, dovrà essere effettuata la contestuale presentazione del progetto di rimozione, il piano di caratterizzazione dei luoghi depositato agli enti preposti al controllo e i criteri di intervento per la riqualificazione urbana dell'area originalmente interessata dalla presenza dell'impianto.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

Nei distributori di carburante sono ammesse, in conformità alle disposizioni vigenti, le attività commerciali integrative e di servizio alla persona e ai mezzi di trasporto quali: pubblici esercizi, rivendita tabacchi e giornali, vendita di articoli per l'igiene della persona e di accessori per veicoli, riparazione e lavaggio dei veicoli. Le superfici di vendita connesse agli impianti di distribuzione carburanti non devono superare i limiti previsti per gli esercizi di vicinato.
Gli indici, i parametri e le prescrizioni per i nuovi impianti e l'ampliamento di quelli esistenti sono i seguenti:

- Indice di sfruttamento = 25% S.F.
- Altezza m 4,00, ad eccezione delle pensiline che potranno raggiungere i m 7,00;
- Rapporto di impermeabilizzazione: 85% salvo che tale indice sia già maggiore alla data di adozione delle presenti Norme, in tal caso l'indice esistente viene confermato;
- Distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68 e come da D.P.R. 495/92, fatte salve le successive modificazioni e integrazioni.

Gli impianti di autolavaggio sono ammissibili nell'ambito delle aree destinate a impianti per la distribuzione di carburante.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

INSEDIAMENTI COMMERCIALI

ART. 39 PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

1 - Altezza

E' calcolata all'intradosso dei tegoli di copertura dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti tecnologici.

2 - Indice di sfruttamento

E' il rapporto fra la superficie utilizzabile e la superficie dell'area di intervento.

3 - Rapporti fondiari e zonali

Il rapporto di utilizzazione e il rapporto di impermeabilizzazione sono definiti "fondiari" quando l'area di intervento coincide con il lotto edificabile: "zonali" quando l'area di intervento coincide con la superficie zonale come definita all'Art. 3 punto 2 nell'intera estensione prevista dalla planimetria di piano.

4 - Distacchi e distanze

I distacchi e le distanze degli edifici dai confini e dalle strade sono quelli previsti dal D.M. 01.04.1968 n° 1404, dal D.M. 02.04.1968 n° 1444, nonché da quanto stabilito dal D.P.R. 16.12.1992 n° 495, da misurarsi a squadra e a raggio, salvo diverse prescrizioni specificatamente individuate nelle Norme di Piano relative a ciascun insediamento.

Le distanze dai confini, per motivate esigenze produttive, potranno essere inferiori a m. 5.00; in tal caso dovrà essere stipulato un atto di accordo registrato e trascritto con il confinante. Comunque tale possibilità non sarà consentibile qualora venga a determinare distanze tra pareti finestrate di edifici, esistenti o erigendi, inferiori a m. 5.00 e comunque secondo quanto
stabilito dal D.P.R. 16.12.1992 n° 495.

5 - Superficie utilizzabile

E' la superficie massima che può essere occupata all'interno del lotto edificabile dalle strutture e dai fabbricati, fissi o provvisori, dell'attività.

6 - Superficie utilizzata

La superficie utilizzata all'interno di un lotto è costituita dalla somma delle superfici delle figure geometriche piane definite dalla congiunzione di tutti i punti più esterni, individuati in proiezione orizzontale, di ogni singola struttura o corpo di fabbrica collocati all'interno del lotto.

Non vengono computate nella superficie utilizzata le pensiline per la protezione dei piani di carico e degli accessi purché esse siano poste in corrispondenza delle relative aperture; esse vengono però computate per la determinazione della superficie impermeabilizzata.

7 - Superficie lorda di pavimento

E' la superficie massima di sviluppo calcolata sommando le superfici di tutti i piani ad esclusione delle superfici dei magazzini di deposito interrati, delle autorimesse e degli spazi per servizi tecnologici, calcolata al lordo delle murature perimetrali.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

ART. 40 AMBITI CONSOLIDATI PREVALENTEMENTE COMMERCIALI

Gli insediamenti commerciali esistenti che vengono confermati sono individuati nelle planimetrie di Piano delle Regole con apposito segno grafico.

Nel caso di interventi che modificano l'assetto planivolumetrico, nonché di interventi di demolizione e ricostruzione, è fatto obbligo di presentazione di elaborati grafici planivolumetrici riferiti all'intera area interessata dal complesso commerciale.

I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:

Altezza: confermate le altezze massime esistenti; è comunque sempre ammessa un'altezza di 8 m. sottotegolo;

Indice di sfruttamento: 50% S.F. o esistente se superiore;

Rapporto di impermeabilizzazione: 85% salvo che tale indice sia già maggiore alla data di adozione delle presenti Norme, in tal caso l'indice esistente viene confermato;

Distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68 e come da D.P.R. 495/92, fatte salve le successive modificazioni e integrazioni.

Sono consentiti inoltre tutti gli interventi sui volumi esistenti, che confermino la destinazione produttiva, come indicata all'Art. 14 e con i caratteri di cui all'art. 31.

Qualora la superficie utilizzata dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore al rapporto di utilizzazione del 50% della S.F. è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice e la nuova edificazione dei lotti liberi con il medesimo indice.

L'altezza massima è quella indicata al precedente comma 3.

Quanto previsto dal precedente comma in materia di lotti liberi non si applica per lotti frazionati dopo l'adozione del Piano delle Regole.

E' sempre comunque consentito un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

ART. 41 DEFINIZIONE DELLE TIPOLOGIE COMMERCIALI

Le presenti norme dettano la normativa specifica per le attività commerciali, in adeguamento ai vigenti criteri regionali di urbanistica commerciale, ed hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area avente destinazione d'uso commerciale.

Le attività di commercio al dettaglio sono definite, in riferimento alle tipologie distributive di cui all'art. 4 del D.Lgs.114/98, nelle seguenti tipologie distributive:

TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 150
Medie strutture di vendita di prossimità	MSP	Da 151 fino a 300
Medie strutture di quartiere	MSQ	Da 301 a 900
Media struttura di vendita di rilevanza locale	MSL	Da 901 fino a 1.500
Grande struttura di vendita	GS	maggiore di 1.500
Centro commerciale	CC	Media o grande struttura localizzata in un insediamento urbanistico unitario, destinato in tutto o in parte alle attività commerciali, anche composto da più edifici, avente spazi di distribuzione unitari coperti o scoperti che danno accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi, coperti o scoperti, gestiti unitariamente; per superficie di vendita del CC si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi al dettaglio in esso inseriti

La superficie di vendita di ogni singolo esercizio è da intendersi determinata secondo i contenuti della DGR 1699 del 28.12.2023.

Negli esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della superficie di vendita, così come definita dalla DGR 1699 del 28.12.2023, se questa è inferiore o uguale a 1.500 mq., e di 1/4 della superficie di vendita, così come definita dalla DGR 1699 del 28.12.2023, se questa è superiore a tale limite. In tali esercizi è vietata l'introduzione o la vendita di merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che non venga richiesta e rilasciata autorizzazione per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Il calcolo delle dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standard urbanistici) deve essere effettuato conteggiando la Slp a destinazione commerciale, comprensiva, oltre agli spazi destinati alla vendita e alla distribuzione, anche gli spazi di esposizione, i magazzini commerciali, nonché tutti gli spazi accessori.

L'attività di commercio al dettaglio in sede fissa deve essere esercitata con specifico riferimento ai seguenti settori merceologici:

- alimentare
- non alimentare.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

Per il commercio all'ingrosso si applicano le definizioni tipologiche e gli standard urbanistici dettati dalle presenti norme per le attività di commercio al dettaglio.

ART. 42 AMMISSIBILITÀ DELL'INSEDIAMENTO DI ATTIVITÀ COMMERCIALI

Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia prevista la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto dei limiti della superficie di vendita prevista, dagli elaborati del PGT.

Su tutto il territorio comunale è sempre consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme ammettano la destinazione d'uso commerciale, mentre l'insediamento delle medie strutture di vendita (MSP,MSQ,MSL) potrà avvenire nei soli ambiti di trasformazione e/o negli ambiti di rigenerazione urbana, laddove la dotazione di S.V. lo consenta.

La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato.

Gli insediamenti commerciali di grandi strutture di vendita, non sono ammessi.

Ove non diversamente disposto, si intende ammesso il commercio sia di generi alimentari che non alimentari.

Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

Nel settore merceologico alimentare è consentita l'utilizzazione fino al 30% della superficie di vendita con categoria non alimentare.

L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme delle singole zone omogenee e della dotazione di standard a parcheggio di cui alle NTA del Piano dei Servizi.

Sono sempre consentiti gli ampliamenti all'interno della medesima tipologia commerciale.

ART. 43 AMMISSIBILITÀ DELL'INSEDIAMENTO DELLE STRUTTURE DI VENDITA AL DETTAGLIO NELLE AREE SOGGETTE AL PIANO DELLE REGOLE.

Gli esercizi di vicinato, non organizzati in centri commerciali e/o insediati in grandi e medie strutture di vendita, sono insediabili in tutte le aree di Piano delle Regole quando consentito dalle norme dell'ambito di riferimento.

Nelle aree e negli ambiti residenziali già edificati non è di massima consentita la realizzazione di nuove superfici di vendita maggiori di 150 mq.

Le superfici ammesse dovranno essere ricavate nell'ambito di interventi di sostituzione e/o ristrutturazione solo mediante Permesso di Costruire Convenzionato.

È ammessa anche con SCIA la realizzazione di nuove superfici di vendita inferiori a tale limite e gli ampliamenti di quelle preesistenti connesse ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro/risanamento conservativo e ristrutturazione, purchè realizzate senza compromissione delle partiture delle facciate con apertura di nuove vetrine.

ART. 44 CORRELAZIONE DEI PROCEDIMENTI

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.

Contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire richiesto per la realizzazione delle opere necessarie.

Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della L.R. n. 12/05 e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n. VI/30194 del 25 luglio 1997.
L'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione Paesistica, alla competente Sovrintendenza, ai fini dell'avvio delle procedure autorizzative di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.
Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto delle *"Linee guida per l'esame paesistico dei progetti"* che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.
La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domanda di cui all'art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998.

Il titolo autorizzativo necessario per la realizzazione edilizia delle opere dirette all'apertura di medie strutture di vendita deve essere rilasciato contestualmente o successivamente all'autorizzazione commerciale.
Nei casi in cui l'intervento edilizio necessiti di preventivo piano attuativo, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.

ART. 45 CONDIZIONI DI COMPATIBILITÀ URBANISTICA, VIABILISTICA, AMBIENTALE DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Per tutti gli insediamenti commerciali, le dotazioni di standards dovute sono determinate secondo i parametri indicati dalle NTA del Piano dei Servizi e dalle presenti norme da applicarsi in rapporto alla slp dell'immobile.
Nel caso di attività commerciali di esposizione e di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), ai fini dell'applicazione della disciplina sul commercio, si assume la superficie di vendita reale, di esposizione, vendita e distribuzione.
Per gli spacci aziendali, la dotazione di standard è dovuta secondo l'attività economica principale cui si riferiscono.
Nei casi di ampliamento delle superfici di vendita di vicinato di insediamenti commerciali esistenti, per i quali l'adeguamento è dovuto unicamente per la Slp afferente la superficie di vendita in ampliamento.
L'insediamento od ampliamento di esercizi eccedenti il vicinato, in qualunque forma attuato, comporta l'obbligo di costituire o integrare la dotazione complessiva di parcheggi.
Qualora, nel lotto interessato o nelle sue immediate vicinanze, sia già presente una dotazione di parcheggi, ad uso pubblico, sufficiente a quanto prescritto, è ammessa la monetizzazione, totale o parziale, della dotazione dovuta.
Per gli insediamenti commerciali di medie, ove consentiti dalle presenti norme del PGT, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.
I nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

ART. 46 PARCHEGGI DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI

Lo standard minimo per i parcheggi pubblici è stabilito nella misura e nei casi previsti dal Piano dei Servizi.
Lo standard minimo relativo al fabbisogno totale di superficie a parcheggio pubblico o di uso pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno totale.
La quota residua di superficie a parcheggio può essere reperita in aree private, anche destinate a parcheggi pertinenziali, fino al 50% del fabbisogno purchè sia accessibile dalla viabilità pubblica.
Per gli esercizi di vicinato, non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di superficie a parcheggio previsto dal precedente comma 3 solo quando siano collocati all'interno del perimetro dei tessuti urbani antichi.
Gli stalli dei parcheggi di cui al presente articolo devono avere dimensione minima di m 2,50 x 5,00.
Il fabbisogno totale a parcheggio, da computare in relazione alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo, è obbligatorio e non derogabile ai fini del rilascio delle autorizzazioni commerciali e dei permessi di costruire, salvo nei casi di cui al precedente comma 4 e per gli esercizi interni alle aree di antica formazione.
Ai fini del soddisfacimento del fabbisogno delle superfici a parcheggio pubblico di cui al presente Articolo, sono computabili, oltre alle aree cedute alla Pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione o atto unilaterale nelle proporzioni definite dalle presenti norme o da strumenti urbanistici esecutivi.
I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere adeguate essenze arboree, in ragione di un albero ogni quattro posti auto, avere pavimentazioni di tipo drenante, per gli stalli di sosta.

INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI

ART. 47 CARATTERI URBANISTICI

Il Piano delle Regole individua gli insediamenti turistico-ricettivi presenti nel territorio comunale.
Gli "insediamenti turistico-ricettivi esistenti", si riferiscono a singoli edifici o a complessi edilizi con attività turistico-ricettive in atto alla data di adozione del Piano delle Regole situati in ambiti urbani in cui prevalga una diversa destinazione in atto o prevista dal Piano delle Regole.
Gli "Ambiti per insediamenti turistico-ricettivi" sono parti di territorio destinate alla conferma, al completamento o al nuovo impianto di attività turistico-ricettive e di attività con esse compatibili.

ART. 48 DESTINAZIONI AMMESSE E VIETATE DEGLI INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI

Le porzioni di fabbricato o i corpi di fabbrica destinati all'abitazione del titolare o del personale addetto, nonché quelli destinati allo svolgimento dell'attività, devono dar luogo, con i fabbricati a destinazione turistico-ricettiva, ad un risultato compositivo armonico.
Nelle zone per insediamenti turistico-ricettivi sono ammesse le funzioni anche residenziali, ad essi complementari.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

Queste ultime non potranno avere s.l.p. complessiva superiore a mq. 150 per ciascuna attività insediata, a condizione che essa venga realizzata all'interno del volume fisico ammissibile del fabbricato a destinazione produttiva e non in fabbricato autonomo.
Nelle stesse zone sono inoltre consentiti edifici destinati al deposito e magazzinaggio. Sono anche ammessi spazi dedicati per la distribuzione e la vendita al dettaglio dei prodotti.
Le acque reflue dovranno essere convogliate nelle fognature, previ eventuali trattamenti previsti da vigenti regolamenti statali, regionali, comunali e consortili.
I progetti di ogni singolo intervento dovranno essere integrati da elaborati illustrativi dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche. Non sono soggetti a tale obbligo i progetti di ordinaria e straordinaria manutenzione.
Dovrà essere posta particolare attenzione ai caratteri insediativi e architettonici degli interventi, mediante una corretta progettazione delle sagome, dei profili, degli allineamenti, dei particolari costruttivi, dei materiali e delle recinzioni.
Il Responsabile del Procedimento potrà imporre particolari prescrizioni al riguardo nel provvedimento di Permesso di Costruire.

ART. 49 PARAMETRI SPECIFICI PER L'EDIFICAZIONE NEGLI INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI

1 - Altezza

E' calcolata all'intradosso delle coperture dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti tecnologici.
Nel caso di dimostrata necessità di realizzazione di altri tipi di volumi tecnici o di impianti tecnologici essenziali per lo svolgimento delle attività, eccedenti le altezze massime consentite, il Responsabile del Servizio su conforme nulla osta del Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione per il Paesaggio, ove costituita potrà rilasciare il relativo Permesso di Costruire solo quando non ostino particolari motivi di natura ambientale e paesistica e solo in presenza di documentata dimostrazione che tali volumi siano essenziali allo svolgimento dell'attività o alla salvaguardia ecologica, per dimostrata impossibilità di provvedere con soluzioni tecniche alternative.

2 - Indice di sfruttamento

E' il rapporto fra la superficie utilizzabile e la superficie dell'area di intervento.

3 - Rapporto di impermeabilizzazione

E' il rapporto fra la superficie impermeabilizzabile e la superficie lorda dell'area di intervento, fondiaria o zonale nel caso di aree soggette a pianificazione attuativa comprendendosi nel computo le eventuali fasce di rispetto in fregio al lotto medesimo, escluse le aree da cedere per parcheggi e standard.
La superficie impermeabilizzabile è la superficie massima che è possibile rendere impermeabile sia con strutture edilizie, sia con coperture di qualsiasi tipo che con semplice pavimentazione.
Le pavimentazioni parzialmente permeabili sono computate secondo il loro effettivo grado di permeabilità.

4 - Rapporti fondiari e zonali

Il rapporto di utilizzazione e il rapporto di impermeabilizzazione sono definiti "fondiari" quando l'area di intervento coincide con il lotto edificabile: "zonali" quando l'area di intervento coincide con la superficie zonale come definita all'Art. 3 punto 2 nell'intera estensione prevista dalla planimetria di piano.

5 - Distacchi e distanze

I distacchi e le distanze degli edifici dai confini e dalle strade sono quelli previsti dal D.M. 01.04.1968 n° 1404, dal D.M. 02.04.1968 n° 1444, nonché da quanto stabilito dal D.P.R.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

16.12.1992 n° 495, da misurarsi a squadra e a raggio, salvo diverse prescrizioni specificatamente individuate nelle Norme di Piano relative a ciascun insediamento.
Le distanze dai confini, per motivate esigenze produttive, potranno essere inferiori a m. 5.00; in tal caso dovrà essere stipulato un atto di accordo registrato e trascritto con il confinante. Comunque tale possibilità non sarà consentibile qualora venga a determinare distanze tra pareti finestrate di edifici, esistenti o erigendi, inferiori a m. 5.00 e comunque secondo quanto stabilito dal D.P.R. 16.12.1992 n° 495.

6 - Superficie utilizzabile

E' la superficie massima che può essere occupata all'interno del lotto edificabile dalle strutture e dai fabbricati, fissi o provvisori, dell'attività.

7 - Superficie utilizzata

La superficie utilizzata all'interno di un lotto è costituita dalla somma delle superfici delle figure geometriche piane definite dalla congiunzione di tutti i punti più esterni, individuati in proiezione orizzontale, di ogni singola struttura o corpo di fabbrica collocati all'interno del lotto.

8 - Superficie lorda di pavimento

E' la superficie massima di sviluppo calcolata sommando le superfici di tutti i piani ad esclusione delle superfici dei magazzini di deposito interrati, delle autorimesse e degli spazi per servizi tecnologici, calcolata al lordo delle murature perimetrali.

ART. 50 AMBITI TURISTICO-RICETTIVI

Il PGT individua con apposita campitura grafica le zone nelle quali sono già presenti insediamenti di carattere turistico-ricettivo e più in generale per attività connesse con il tempo libero e lo sport.
All'interno di tali insediamenti sono ammesse anche attrezzature alberghiere con tipologie insediative a residences e spazi annessi, quali sale convegni, ecc.
Sono inoltre ammesse destinazioni residenziali e commerciali esclusivamente al dettaglio accessorie e complementari alle funzioni principali e comunque per una S.l.p. complessivamente non superiore al 20% della S.l.p. esistente, in essa comunque non considerando le attrezzature e gli impianti sportivi.
Tali insediamenti sono confermati allo stato di fatto per quanto concerne i volumi edilizi esistenti sui quali possono essere realizzati tutti gli interventi di cui alle lettere a - b - c - d dell'art. 31 della Legge 457/78.
Sono inoltre ammessi, previo Piano Attuativo esteso all'intero comparto, gli interventi di demolizione e ricostruzione finalizzati al miglioramento della qualità ambientale o della qualità funzionale dei fabbricati.
Sugli edifici esistenti, anche nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, è comunque ammessa la possibilità di ampliamenti una tantum nella misura massima del 20% dell'esistente, realizzabile anche con volumi autonomi.
In quest'ultimo caso tali volumi dovranno essere soggetti a vincolo pertinenziale al servizio dell'attività insediata da apporre con atto registrato e trascritto.
Le altezze massime dei volumi di nuova formazione, ad eccezione di quelli per impianti sportivi coperti, non potranno superare i m. 7,50.
Le attrezzature per impianti sportivi, coperti o scoperti e in genere la sistemazione di spazi liberi per le attrezzature connesse e funzionali alle attività esistenti, potranno essere concesse sulla base di un progetto planivolumetrico complessivo dell'area con le indicazioni progettuali degli specifici interventi e del loro rapporto con la situazione complessiva dell'insediamento esistente.
Tale progetto planivolumetrico complessivo non dovrà essere predisposto solo nel caso degli interventi di cui al comma 2° e 4° del presente articolo.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

Le altezze delle attrezzature per impianti sportivi saranno quelle funzionali, secondo i correnti parametri tecnici, all'adeguato svolgimento delle inerenti attività sportive.
Agli effetti della determinazione delle superfici lorde di pavimento, alle sole parti concernenti la funzione alberghiera si applica quanto previsto dal punto 7 del precedente art. 16.
Le superfici per parcheggi individuati dalle planimetrie di piano o necessarie al raggiungimento del minimo previsto pari al 50% della slp degli insediamenti possono essere monetizzate a condizione che all'interno degli insediamenti stessi vengano previste equivalenti superfici di parcheggio privato da rendere accessibili negli orari di funzionamento delle attività da definire con apposita convezione con il Comune.
Con riferimento all'insediamento del complesso denominato "Cascina Cantalupa – Da Vittorio", il PGT riconosce una specifica valenza nel quadro delle attività ricettivo-alberghiere del territorio e la particolare rilevanza all'interno del sistema turistico ricettivo sovracomunale.
All'interno di tale insediamento sono confermate le funzioni già in essere relative alle attività di ristorazione integrate da attrezzature alberghiere con articolate tipologie insediative e spazi annessi, quali sale convegni, attrezzature sportive ecc.
Sono inoltre ammesse destinazioni commerciali, esclusivamente al dettaglio, accessorie e complementari alle funzioni principali e comunque per una S.l.p. complessivamente non superiore al 20% della S.l.p. esistente, in essa comunque non considerando le attrezzature e gli impianti sportivi.
I volumi esistenti sono confermati allo stato di fatto e sugli stessi possono essere realizzati tutti gli interventi di cui alle lettere a - b - c - d dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i., nonché la possibilità di raggiungimento dei parametri e delle possibilità edificatorie già prevista dal PGT alla data di adozione della presente norma.
Sono inoltre ammessi, previo Piano Attuativo esteso all'intero comparto, gli interventi di demolizione e ricostruzione finalizzati al miglioramento della qualità ambientale o della qualità funzionale dei fabbricati, nonché la realizzazione di nuove slp aggiuntive a quelle di cui al precedente comma, fino ad un massimo di 4.000 mq di slp.
La disciplina dei commi 14-15-16-17 di cui al presente articolo troverà applicazione unicamente in seguito alla definitiva cessazione dell'efficacia del piano attuativo relativo al complesso denominato "Cascina Cantalupa - Da Vittorio", ovvero al suo espresso recepimento in sede di modifica dello stesso.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI:
SISTEMA DEL PAESAGGIO E DELL'AMBIENTE

ART. 51 ELEMENTI DEL PAESAGGIO AGRARIO

Gli elementi del paesaggio agrario costituiscono la trama fondamentale del territorio agricolo. L'identità dei luoghi è il risultato delle relazioni esistenti fra tali elementi. Le modalità di intervento ammesse per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione.

Disposizioni per la rete irrigua:

- sono tutelati e valorizzati i percorsi delle rogge e dei canali irrigui evitando alterazioni e interruzioni di tracciato. Sono fatte salve le competenze attribuite ai Consorzi di Bonifica e Irrigazione dalle normative in vigore e dagli specifici obiettivi, piani e programmi ai sensi della legge regionale n. 59/84 e successive modifiche e integrazioni per il governo delle acque interne, compatibilmente con la tutela dei valori paesistici;
- è ammessa la tombinatura per esigenze agricole, atte a garantire l'accesso agli appezzamenti coltivati;
- è vietata la copertura dei corsi d'acqua;
- gli edifici ricadenti all'interno della fascia possono essere oggetto solamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di interventi di demolizione e nuova edificazione, la volumetria demolita potrà essere recuperata sulla restante parte del lotto edificabile, oppure su lotti adiacenti;
- sono invece ammesse, entro la distanza di m. 4, le recinzioni asportabili, formate da pali e reti metalliche;
- le zone di tutela assoluta previste dal D.Lgs n. 258/2000, art. 5, aventi un'estensione di almeno 10 m. di raggio, devono essere adeguatamente protette ed adibite esclusivamente alle opere di captazione e ad infrastrutture di servizio;
- per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute nel D.Lgs n. 258/2000;
- per l'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6 del D.Lgs (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, si dovrà fare riferimento a quanto prescritto dal documento "Direttive per la disciplina delle attività all'interno delle aree di rispetto", approvato con DGR 10 aprile 2003 n. 7/12693;
- nelle tavole di piano è individuata la fascia di salvaguardia dei corsi d'acqua. All'interno della fascia individuata si applicano le disposizioni del Regio Decreto citato e, precisamente entro la fascia di 10 m. dal piede degli argini e loro accessori o, in mancanza di argini artificiali, dal ciglio delle sponde, sono vietati:
- la realizzazione di fabbricati anche se totalmente interrati, ivi comprese le recinzioni con muratura che si elevano oltre la quota del piano di campagna;
- gli scavi;
- entro la fascia di 4 m. dai limiti come sopra definiti sono vietati le piantagioni e le movimentazioni del terreno.

Disposizioni per i manufatti idraulici:

- è vietato alterare i manufatti idraulici di valore paesistico; per tutti gli altri manufatti, che rappresentano comunque testimonianza storica locale, le eventuali nuove sistemazioni idrauliche,

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

non integrabili con le preesistenti, dovranno essere totalmente alternative senza necessità di eliminazione dei vecchi manufatti;

- vanno recuperati e conservati i manufatti che rappresentano una testimonianza storica locale di modelli atti al governo delle acque irrigue.
- Disposizioni per la viabilità poderale e interpoderale:
- la viabilità quale elemento caratterizzante il paesaggio agrario, va conservata e mantenuta in buono stato per l'efficiente transito dei mezzi agricoli e di servizio. Va incentivata la percorribilità ciclo-pedonale a scopo fruitivo delle aree agricole che ancora presentano visuali di interesse paesaggistico.
- Disposizione per la vegetazione di ripa e bordo campo:
- deve essere conservata e riqualificata la vegetazione arboreo-arbustiva attraverso la manutenzione forestale che preveda forme di governo della vegetazione che tenda, con tagli selettivi, a favorire il rinnovo e l'affermarsi della vegetazione autoctona ancora presente e della flora erbacea femorale. Devono essere favorite tutte quelle pratiche, anche in applicazione e recepimento di direttive comunitarie, di disposizioni compatibili con l'attività agricola presente ed il contesto paesaggistico.

ART 52 AMBITI RURALI DELLA PIANURA

Le aree classificate dal Piano delle Regole come "Ambiti rurali della pianura" sono finalizzate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse intesa quale componente del sistema economico del territorio.

In relazione all'attività agricola sono ammessi, con semplice Permesso di Costruire, nuovi edifici ed interventi di ristrutturazione e di adeguamento di quelli esistenti, compresa la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'Art 12 della Legge 09.05.1975 n° 153 e nel rispetto di tutte le Norme previste dalla L.R. 12/2005.

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

a) case rurali per la residenza dei coltivatori della terra (imprenditore agricolo e dipendenti della azienda);

b) stalle ed edifici per allevamenti esclusi gli allevamenti di suini destinati ad "uso familiare" dell'attività agricola insediata (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'Art 233 e seguenti del T.U. Leggi Sanitarie 27.07.34 n° 1265 e successive modificazioni);

c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;

d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate e costruzioni destinate alla dotazione dei servizi accessori connessi;

e) serre per colture.

Le nuove stalle di norma devono essere poste alla distanza di m. 200 nel punto più vicino, dal perimetro delle zone esistenti o previste a destinazione residenziale, produttiva e per verde pubblico e attrezzature anche se appartenenti ad altri territori comunali.

Detta distanza potrà essere ridotta a non meno di 100 m. nel caso di allevamenti di modesta dimensione, sentito il parere della Commissione Paesaggio e dell'ATS.

Le predette costruzioni se già esistenti e localizzate in aree a destinazione incompatibile (di fatto o per previsioni del Piano delle Regole) e in contrasto con le presenti Norme, non possono essere modificate o ampliate: sono ammesse la sola manutenzione ordinaria e straordinaria e gli adeguamenti tecnologici. Tali costruzioni dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine concordati con l'Amministrazione Comunale.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati esclusivamente ai soggetti previsti dall'Art 60 della Legge Regionale 12/2005.
Le abitazioni di nuova costruzione e le ristrutturazioni di edifici esistenti dovranno essere utilizzate esclusivamente dalle famiglie degli addetti alle attività agricole e/o dell'imprenditore agricolo.
Il mutamento di destinazione d'uso, senza autorizzazione, degli edifici è da considerarsi variazione essenziale.
Sono ammesse le opere di infrastrutturazione dei fondi agricoli allo scopo di migliorarne la produttività e l'ambiente di vita dei residenti.
I limiti di edificazione a scopo residenziale sono:

- volume ammesso: mc./mq. 0,06 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata;
- volume ammesso: mc./mq. 0,03 sugli altri terreni agricoli;
- volume massimo ammissibile per ogni Azienda: mc. 800;
- altezza: m. 7,00;
- D.c. - D.e. - D.s.: vedi D.M. 1444/68.

Il volume ammissibile in nuova costruzione deve essere localizzato nel fondo ed in contiguità delle strutture dell'azienda.
L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano già esistenti e funzionanti.
Gli edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli, al ricovero dei mezzi e dei prodotti ed alla commercializzazione dei prodotti stessi dovranno rispettare gli indici seguenti:

- Volume: max = 0,05 mq./mq. di area computabile;
- Altezza: variabile per dimostrate esigenze funzionali da verificarsi sulla base di specifica relazione tecnica specialistica.

Per gli edifici destinati a stalle per allevamento è ammessa anche la nuova edificazione nel rispetto degli indici seguenti riferiti all'area computabile:

- S.l.p.: max = 0,1 mq./mq. per allevamenti bovini;
- S.l.p.: max= 0,05 mq./mq. per allevamenti avicoli.

Il rapporto massimo di S.l.p. complessivo per tali opere e per quelle del comma precedente non può superare il 10% della superficie totale computabile.
Sono assimilate alle attività agricole le attività di allevamento equino anche se finalizzate alla produzione per le attività sportive equestri.
Per tali attività sono ammessi volumi complementari per la formazione di maneggi al coperto. È inoltre consentita la realizzazione di spazi di servizio e di ristoro, questi ultimi con superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 150 e altezza massima di mt. 4.
Parimenti sono ammesse le attività di allevamento cinofilo e i ricoveri per cani con le medesime possibilità di spazi di servizio individuate al precedente comma.
Per le serre è consentito un rapporto massimo di S.l.p. pari al 40%: anche tale rapporto sarà considerato tenendo conto degli edifici di cui ai commi precedenti.
La quantità di serre insediabili da parte di Aziende agricole che utilizzino anche terreni esterni al territorio comunale non potrà comunque superare per s.c, la quantità pari alla percentuale del 40% rispetto al totale delle aree condotte nell'ambito del territorio comunale.
Nel caso di edifici o manufatti esistenti sul fondo della medesima azienda e che siano di analoga destinazione od a questa recuperabili, nel computo della S.l.p. dovranno sommarsi la nuova con la preesistente edificazione.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

Fermo restando che le coperture stagionali a protezione delle colture non sono soggette ad autorizzazione o Permesso di Costruire ogni tipo di serra, ivi comprese le serre “a tunnel” è soggetto alle disposizioni e alle limitazioni di cui al precedente comma.
Agli effetti dell’applicazione delle presenti norme è definita “serra” ogni tipo di costruzione costituita da intelaiatura o struttura portante metallica, o anche in muratura, e da ampie superfici di copertura e/o laterali in vetro o in materiali plastici, finalizzata alla coltivazione di piante e/o vegetali con tecniche e tecnologie che necessitano di essere realizzate in ambiente protetto.
Le serre a tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici rimosse stagionalmente, nonché le serre mobili destinate ad uso temporaneo, possono essere installate senza il permesso di costruire, sempre che siano realizzate senza opere murarie fuori terra.2
La collocazione delle serre medesime potrà essere effettuata sulla base di una relazione agronomica che ne individui i caratteri e ne motivi le esigenze localizzative rispetto ai sedimi condotti dall’Azienda in rapporto all’organizzazione complessiva della stessa.
L’Amministrazione, per motivate esigenze di impatto ambientale e paesistico, potrà prescrivere specifiche diverse collocazioni delle serre all’interno delle aree condotte dall’Azienda, fermo restando il rispetto della razionalità della nuova collocazione prescritta, in rapporto alle esigenze di conduzione dell’attività.
Nel computo della superficie di pertinenza possono essere considerate le zone destinate a verde di rispetto e di verde di contenimento dell'edificazione, ammettendo inoltre la computazione delle aree del territorio comunale ancorché non contigue, ma in conduzione da parte della medesima azienda agricola richiedente la concessione.
Non sono computabili le aree condotte nei Comuni contermini.
Per la computazione di aree ai fini di cui ai precedenti commi è necessario che il richiedente sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale.
Ogni intervento relativo a edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazioni di prodotti agricoli è sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti, o comunque, prescritti dall'ATS.
Per gli edifici esistenti in queste zone al momento dell'adozione del Piano delle Regole ed in contrasto con le presenti norme e destinazioni, possono essere concessi gli interventi di cui all'Art. 27 lettere a,b,c,d della L.R. n. 12/2005 salvo quanto eventualmente previsto da specifiche norme di Piano.
Fatto salvo quanto disposto dall’art. 61 L.R. 12/2005 e s.m.i., i requisiti soggettivi di cui all’art. 60 della medesima legge non si applicano per opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione o ampliamento.
Il Piano delle Regole inoltre individua gli ambiti interni alle zone urbanizzate o da urbanizzare che sono interessate dalla presenza di attrezzature e strutture al servizio di attività agricole in essere, individuandole come "Insediamenti esistenti connessi con l'attività agricola", per i quali è ammessa la riconversione a fini residenziali previa approvazione di specifico Programma Integrato di Intervento ai sensi degli artt. 87 e segg. della L.R. 12/2005.
L.R. in materia di edificazione nelle aree destinate all’agricoltura e sono regolati direttamente dalle previsioni del PGT)

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

ART. 53 AMBITI RURALI COLLINARI

Nelle aree di cui al presente articolo è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto se non specificatamente finalizzato alla conduzione agricola.

In particolare vanno salvaguardate la posizione, la consistenza e la configurazione delle macchie boschive, così come individuate dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Bergamo, ove approvato.

Per questi casi comunque gli interventi potranno essere effettuati esclusivamente da Imprenditori agricoli a titolo principale o da Aziende Agricole presenti nell'ambito del Territorio comunale.

Le aree classificate dal Piano delle Regole come "Ambiti rurali collinari" sono finalizzate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse intesa quale componente del sistema economico del territorio.

In relazione all'attività agricola sono ammessi, con semplice Permesso di Costruire, nuovi edifici ed interventi di ristrutturazione e di adeguamento di quelli esistenti, compresa la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'Art 12 della Legge 09.05.1975 n° 153 e nel rispetto di tutte le Norme previste dalla L.R. 12/2005.

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

f) case rurali per la residenza dei coltivatori della terra (imprenditore agricolo e dipendenti della azienda);

g) stalle ed edifici per allevamenti esclusi gli allevamenti di suini destinati ad "uso familiare" dell'attività agricola insediata (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'Art 233 e seguenti del T.U. Leggi Sanitarie 27.07.34 n° 1265 e successive modificazioni);

h) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;

i) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate e costruzioni destinate alla dotazione dei servizi accessori connessi;

j) serre per colture.

Le nuove stalle di norma devono essere poste alla distanza di m. 200 nel punto più vicino, dal perimetro delle zone esistenti o previste a destinazione residenziale, produttiva e per verde pubblico e attrezzature anche se appartenenti ad altri territori comunali.

Detta distanza potrà essere ridotta a non meno di 100 m. nel caso di allevamenti di modesta dimensione, sentito il parere della Commissione Paesaggio, dell'ATS.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciati esclusivamente ai soggetti previsti dall'Art 60 della Legge Regionale 12/2005.

Le abitazioni di nuova costruzione e le ristrutturazioni di edifici esistenti dovranno essere utilizzate esclusivamente dalle famiglie degli addetti alle attività agricole e/o dell'imprenditore agricolo.

Il mutamento di destinazione d'uso, senza autorizzazione, degli edifici è da considerarsi variazione essenziale.

Sono ammesse le opere di infrastrutturazione dei fondi agricoli allo scopo di migliorarne la produttività e l'ambiente di vita dei residenti.

I limiti di edificazione a scopo residenziale sono:

- volume ammesso: mc./mq. 0,03 su terreni a coltura orticola o floricola specializzata;
- volume ammesso: mc./mq. 0,02 sugli altri terreni agricoli;
- volume massimo ammissibile per ogni Azienda: mc. 400;
- altezza: m. 5,00;
- D.c. - D.e. - D.s.: vedi D.M. 1444/68.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

Il volume ammissibile in nuova costruzione deve essere localizzato nel fondo ed in contiguità delle strutture dell'azienda.
L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano già esistenti e funzionanti.
Gli edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli, al ricovero dei mezzi e dei prodotti ed alla commercializzazione dei prodotti stessi dovranno rispettare gli indici seguenti:

- Volume: max = 0,05 mq./mq. di area computabile;
- Altezza: variabile per dimostrate esigenze funzionali da verificarsi sulla base di specifica relazione tecnica specialistica.

Per gli edifici destinati a stalle per allevamento è ammessa anche la nuova edificazione nel rispetto degli indici seguenti riferiti all'area computabile:

- S.l.p.: max = 0,1 mq./mq. per allevamenti bovini;
- S.l.p.: max= 0,05 mq./mq. per allevamenti avicoli.

Il rapporto massimo di S.l.p. complessivo per tali opere e per quelle del comma precedente non può superare il 5% della superficie totale computabile.
restando il rispetto della razionalità della nuova collocazione prescritta, in rapporto alle esigenze di conduzione dell'attività.
Non sono computabili le aree condotte nei Comuni contermini.
Per la computazione di aree ai fini di cui ai precedenti commi è necessario che il richiedente sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale.
Ogni intervento relativo a edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazioni di prodotti agricoli è sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti, o comunque, prescritti dall'ATS.
Fatto salvo quanto disposto dall'art. 61 L.R. 12/2005 e s.m.i., i requisiti soggettivi di cui all'art. 60 della medesima legge si applicano anche per le opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione o ampliamento.

ART. 54 AMBITI BOSCATI

Nelle aree di cui al presente articolo è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificatamente finalizzato alla conduzione agricola.
In particolare vanno salvaguardate la posizione, la consistenza e la configurazione delle macchie boschive, così come individuate dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Bergamo, ove approvato.
Per questi casi comunque gli interventi potranno essere effettuati esclusivamente da Imprenditori agricoli a titolo principale o da Aziende Agricole presenti nell'ambito del Territorio comunale.
E' inoltre fatto divieto di realizzare nuovi percorsi carrali per il raggiungimento di costruzioni esistenti quando questi comportino necessità di interventi di disboscamento.
E' sempre ammessa l'utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento colturale e protettivo del bosco così come la sistemazione dei sentieri esistenti, previa verifica di compatibilità agronomica e paesistica e il rispetto delle norme del PIF nella Provincia di Bergamo.
In tali zone saranno ammesse unicamente le opere ed i normali lavori di coltura silvicola, connessa alle attività di mantenimento e potenziamento del bosco in un quadro di economia forestale.
Al fine di salvaguardare il quadro paesaggistico naturale del territorio, pur ammettendo il mantenimento o il potenziamento delle colture, ai fini di interventi di riqualificazione agricolo-

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

forestale, sono vietate le realizzazioni di impianti, strutture agricole e le nuove edificazioni in genere.
Le piantumazioni ed i rimboschimenti andranno effettuati con essenze tipiche della vegetazione spontanea a foglia caduca, con divieto dell'impianto compatto di essenze resinose.
In tutte le zone agricole individuate in cartografia per l'attività di colture arboree è ammesso il potenziamento, l'ampliamento e realizzazione di nuove opere ed impianti di pubblico servizio o di pubblica utilità.
Ai fini dell'esatta individuazione del perimetro di tali zone, che nella cartografia di Piano ha valore indicativo, nonché in rapporto alla esatta individuazione della effettiva dividente tra le aree boschive e le zone prative, farà fede il rilievo topografico delle aree che dovrà essere presentato contestualmente al deposito di pratiche relative alla realizzazione delle costruzioni ammesse.
Tale rilievo dovrà essere asseverato da Tecnico abilitato e iscritto all'Albo professionale.
Successivamente alla approvazione del perimetro delle aree boschive definito dai Piani di Indirizzo Forestale di cui all'art. 8, comma 2 della LR 28 ottobre 2004 n. 27, da parte della Provincia, la disciplina di cui al presente articolo si applicherà esclusivamente all'interno delle aree individuate dal PIF.

ART. 55 AMBITI INSEDIATIVI PREVALENTEMENTE AGRICOLI

Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme e identificano le edificazioni esistenti poste negli ambiti rurali della pianura.
Per tutti gli edifici agricoli esistenti che abbiano perso la destinazione agricola attiva da almeno cinque anni è prevista la possibilità di trasformazione della destinazione per usi non connessi con l'agricoltura, per tutti gli altri edifici esistenti, regolarmente autorizzati, viene confermata la destinazione e la consistenza vigente.
Per tutti gli edifici esistenti potranno essere eseguiti gli interventi di cui alle lettere a,b,c,d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005, sono anche ammessi gli interventi di cui alla lettera d) con possibilità anche della demolizione e ricostruzione, quest'ultimi da attuarsi previo permesso per costruire convenzionato.
Possono essere autorizzati interventi di trasformazione di destinazione d'uso, nel rispetto della normativa vigente.
Gli interventi di sistemazione di aree esterne per funzioni e usi pertinenziali alle nuove destinazioni potranno essere realizzati solo all'interno delle aree individuate con specifica campitura grafica uniforme.
Gli interventi di ampliamento possono solo essere attuati dai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 60 comma 1 della L.R. 12/2005 e nel rispetto degli indici di cui all'art. 59 comma 3 e comma 4 della L.R. 12/2005, ai fini del computo dei volumi e delle superfici realizzabili non trova applicazione il disposto di cui all'art. 59 comma 5 della L.R. 12/2005.
Nell'esecuzione di ogni tipo di intervento sull'edificazione esistente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
f) le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggior rispetto possibile delle strutture originarie;
g) i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre; nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecniche ad essi assimilabili per effetto visivo;
h) il manto di copertura degli edifici rurali destinati all'abitazione dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore. Il manto di copertura degli edifici al servizio dell'agricoltura potrà essere realizzato con materiali diversi purchè le coperture risultino di colore verde, marrone o rosso scuro.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto;

i) i rifacimenti delle scale e delle balconate esterne dovranno avvenire con l'uso degli stessi materiali delle costruzioni tipiche della tradizione architettonica locale;

j) le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate.

ART. 56 AMBITI DI AREE VERDI INTERNE O DI FRANGIA AL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Sono individuati nella planimetria di progetto del Piano delle Regole quali aree per attrezzature di interesse e uso pubblico, esse concorrono alla definizione del quadro paesistico del verde urbano e al sistema delle reti ecologiche.

ART. 57 AMBITI AGRICOLI STRATEGICI

Sono gli ambiti individuati come strategici ai fini agricoli dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. La perimetrazione e la conseguente disciplina degli Ambiti agricoli strategici si sovrappone agli Ambiti, rurali della pianura, rurali collinari, boscati di cui agli articoli precedenti.

La destinazione d'uso principale è riconducibile alle sole attività dedite all'agricoltura, le attività esistenti alla data di adozione del PGT vengono altresì confermate.

Per tutti gli edifici esistenti potranno essere eseguiti gli interventi di cui alle lettere a,b,c,d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005, per le attività esistenti non riconducibili all'attività agricola, mentre per le attività agricole, verificate ai sensi dell'art. 60 della L.R. 12/2005, sono consentiti gli interventi di cui all'art. 59 della L.R. 12/2005.

ART. 58 ATTIVITÀ FLOROVIVAISTICHE E ORTICOLE- SERRE

Gli insediamenti a destinazione florovivaistica e orticola sono finalizzati alle attività di colture intensive in serra e possono essere integrati da spazi di vendita.

Per tali zone è ammessa una superficie coperta con serre anche in strutture in ferro e vetro, fisse, fino ad un massimo del 40% della superficie complessiva dell'insediamento.

Le altezze massime per le strutture destinate alla coltivazione è fissata in m. 3,50 al colmo della copertura.

Sono ammesse strutture di servizio alle attività colturali, uffici e spazi di vendita anche al minuto per i prodotti per una superficie massima del 30% dell'area interessata dall'insediamento.

Tale superficie non potrà comunque essere realizzata con interventi che comportino un rapporto di copertura complessivo superiore a quello indicato nel precedente comma.

I fabbricati di servizio di cui al precedente comma 4 potranno avere un'altezza massima di m. 5,70.

Qualora tali fabbricati venissero realizzati in ambiti di immediato rapporto con ambiti residenziali, questi dovranno avere caratteristiche architettoniche congruenti con quelle dell'edificazione residenziale.

Sono pertanto vietate le costruzioni con tipologia "a capannone".

ART. 59 FASCE DI PROTEZIONE E CONTINUITÀ FRUITIVA DEL RETICOLO IDRICO MINORE

Il PGT, coerentemente alle indicazioni emerse dagli studi sulla struttura e i caratteri del reticolo idrico minore, individua le fasce di protezione del reticolo stesso che garantiscono gli elementi di continuità naturalistica, ambientale e fruitivi del reticolo medesimo.

Lungo tali fasce è vietata qualsiasi alterazione dello stato dei luoghi, anche mediante movimenti di terra, salvo che siano preordinati a garantire lo stato di sicurezza degli alvei e dei bordi stessi.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

È comunque sempre ammessa la possibilità di realizzazione di interventi per la formazione di percorsi pedonali e ciclabili, effettuata di iniziativa pubblica o di iniziativa privata in convenzione con la Pubblica Amministrazione.
Nel caso di formazione dei percorsi di cui al precedente comma 2 da parte dell'Amministrazione Comunale, in forma diretta previa acquisizione delle aree, le aree stesse saranno assoggettate ai criteri di compensazione del Piano dei Servizi.

TUTELA, SALVAGUARDIA E VINCOLI SPECIFICI

ART. 60 FASCE E AREE DI RISPETTO E DI CONTENIMENTO DELL'EDIFICATO

Il Piano delle Regole individua e determina, anche in estensione, le fasce e aree di rispetto o di contenimento previste a tutela di specifiche entità; ove manchino l'individuazione o la determinazione anzidette, trovano comunque applicazione le disposizioni di legge statale e regionale; indipendentemente da quanto cartograficamente indicato nelle tavole di piano, ma coerentemente alla profondità indicata, la fascia di rispetto va misurata dalla reale posizione dell'entità da salvaguardare.
Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per le costruzioni già esistenti alla data di adozione del Piano.
All'atto della presentazione di istanze di concessioni o autorizzazioni edilizie in attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, si potrà procedere a verifiche, mediante rilevazioni planimetriche riferite a caposaldi noti ed inamovibili, delle distanze che hanno determinato il vincolo di rispetto a cui le fasce si riferiscono.
L'Amministrazione Comunale, fatte le necessarie verifiche, potrà procedere al rilascio di Permessi di Costruire per quegli interventi che risultassero effettivamente non ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo.
Nelle aree di rispetto dei cimiteri non sono ammesse nuove costruzioni diverse dai chioschi a servizio del cimitero stesso, né ampliamenti di fabbricati; negli edifici esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente Piano delle Regole sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume; è ammesso altresì la realizzazione di parcheggi, parchi e colture arboree anche industriali.
Nelle aree di rispetto intorno alle opere di presa degli acquedotti, e per il raggio stabilito dalla normativa igienico sanitaria, pari a 200,00 mt, sono vietate le seguenti attività e destinazioni:

a) dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati;
b) accumulo di concimi organici;
c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
d) realizzazione di aree cimiteriali;
e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
f) apertura di cave e pozzi;
g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
i) centri di raccolta, demolizione o rottamazione di autoveicoli;
j) impianti di trattamento di rifiuti;
k) pascolo e stazzo di bestiame;
l) insediamento di fognature e di pozzi di scarico nonché di depuratori.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

ART. 61 FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, salve restando comunque le disposizioni dei seguenti commi – è consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi attrezzate, salvo eventuali limitazioni determinate da potenziali condizioni di rischio.

Per i corsi d'acqua minori, stagionali o perenni, RIM comunale, per i quali non è stata evidenziata cartograficamente una fascia di rispetto fluviale, entro il centro edificato, dovrà essere rispettata una fascia dell'ampiezza, di 5,00 m. dalle sponde del corso d'acqua, mentre per le rogge e i canali di cui al RIM consortile, dovrà essere rispettata una fascia dell'ampiezza, di 5,00 mt. Lungo tutto i corsi d'acqua sono vietate l'occlusione anche parziale mediante riporti e la copertura mediante tubi, le opere di attraversamento dovranno essere realizzate mediante, scatolari o ponti a piena sezione in modo tale da non ridurre la larghezza dell'alveo.

All'interno del segno grafico che individua il limite delle suddette fasce valgono le prescrizioni normative relative all'azzonamento di Piano delle Regole, fatte salve le ulteriori prescrizioni di cui ai successivi commi.

ART. 62 FASCE DI RISPETTO STRADALE

Le fasce di rispetto stradale sono definite, all'esterno del centro abitato, in conformità con il Codice della strada e, all'interno, secondo l'art. 9 del DM 1444/1968.

L'ampiezza delle fasce di rispetto riportata nelle tavole di piano deve considerarsi indicativa e dovrà essere verificata in sede di richiesta di autorizzazione per interventi di trasformazione degli immobili.

Le fasce di rispetto individuate per le strade di progetto hanno lo scopo di salvaguardale la possibilità di attuazione della previsione urbanistica e cessano la loro efficacia dopo la realizzazione dell'infrastruttura, sostituite dalle fasce di rispetto determinate ai Codice della Strada in funzione della tipologia di strada realizzata.

Quando la modifica delle infrastrutture viarie esistente comporta la modifica delle relative fasce di rispetto, questa si intende recepita negli elaborati del presente Piano senza necessità di attivazione di una procedura di variante.

Negli ambiti di rispetto stradale non è consentita alcuna costruzione.

Le superfici comprese in fascia di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono inedificabili e destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamento delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici e privati, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde.

All'interno delle fasce di rispetto è consentita la realizzazione di recinzioni se giustificate da motivi di pubblica sicurezza o di igiene, nel rispetto delle prescrizioni specifiche del Codice della Strada.

ART. 63 FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTI

In prossimità delle fasce di rispetto degli elettrodotti, ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi, dovrà essere esibita l'individuazione delle fasce di rispetto calcolate secondo le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003 e del DM 29 maggio 2008 e successive modifiche e integrazioni. Qualora necessario, dovrà inoltre essere acquisito il parere dell'Ente gestore.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

ART. 64 RIM, COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA E INVARIANZA IDRAULICA

Il Piano delle Regole è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale descritto nei documenti che compongono lo "Studio geologico del territorio comunale". Le disposizioni normative della componente geologica, idrogeologica e sismica sono recepite dal presente Piano delle Regole in quanto parte integrante del PGT.

Gli interventi di trasformazione urbanistica e edilizia devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica di cui all'art. 58-bis (Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile) della LR 12/2005, secondo le indicazioni contenute nelle leggi e nei regolamenti regionali.

NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 65 PRESENZE DI CARATTERE STORICO DOCUMENTARIO

Al fine di conservare le testimonianze di avvenimenti storici o di valore documentario tutte le lapidi, i cippi e le indicazioni relative a tali avvenimenti dovranno essere mantenute in loco.

A tal fine negli interventi edilizi si dovrà porre cura alla conservazione di tali elementi con il mantenimento in essere o la ricollocazione sulle superfici murarie oggetto di interesse.

ART. 66 RECINZIONI

Fermo restando quanto stabilito e quanto previsto nelle modalità di intervento delle singole norme di zona, le recinzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:

a) nelle zone di salvaguardia ambientale e paesistica di qualsiasi natura sono di norma vietate le recinzioni dei fondi, salvo quelle da realizzarsi per dimostrate ragioni di sicurezza o per motivi di tutela delle attività nello stretto ambito di pertinenza delle costruzioni o abitazioni, nonché per le aree oggetto delle coltivazioni ammesse dall'art. 48, comma 3 e segg. ove condotte dai soggetti di cui all'art. 60 della LR 12/2005. Tali recinzioni possono essere costituite utilizzando essenze arbustive e/o arboree, anche con interposta barriera di rete metallica, ancorata su pali di legno o di ferro infissi nel terreno.

b) per le zone destinate all'attività agricola e comunque nelle aree coltivate nonché negli ambiti urbanizzabili inedificati, in quanto subordinati alla formazione di Piani Attuativi o vincolati a standards, in attesa dell'attuazione degli interventi previsti dal PGT non è consentita la realizzazione di nessuna recinzione permanente, fatta salva la formazione di recinzioni costituite da siepi e/o da reti metalliche di colore verde non più alte di m. 1,6, ancorate su paletti in ferro o legno dello stesso colore ed altezza impiantati al suolo senza uso di plinti o cordoli in c.l.s.

c) nelle aree di antica formazione (Centro Storico) non sono ammesse recinzioni all'interno degli spazi cortilizi o a giardino.

d) Per le altre zone residenziali, produttive, a standard o per attrezzature tecnologiche le recinzioni possono avere altezza complessiva non superiore a m 1,60 elevabile a m. 2 nelle zone produttive e commerciali. Nelle zone residenziali, commerciali e produttive esse devono essere totalmente trasparenti verso gli spazi pubblici esistenti o di nuova previsione con risvolti interni anch'essi trasparenti per una lunghezza non inferiore alla distanza dalle strade prevista per ogni singola zona; il muretto di sostengo non può superare l'altezza di m 0,6.

e) Ogni PA deve definire in modo unitario i caratteri che avranno le recinzioni predisponendo un apposito elaborato progettuale o un preciso repertorio delle recinzioni tipo a cui tutti gli interventi si devono uniformare

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

f) Il cancello del passo carraio deve essere arretrato di m. 5 dalla carreggiata stradale se non già arretrato ai sensi del successivo punto.
a) Nel caso di parcheggi realizzati ai sensi della Legge 122/89 è consentito mantenere il cancello di allineamento alla recinzione anche senza arretramenti a condizione che sia provvisto di meccanismo di apertura motorizzato con telecomando.
g) Le recinzioni lungo le strade devono essere arretrate in modo che lo spazio risultante possa esser riservato a parcheggi esterni per le dotazioni previste dalla disciplina del PGT.

ART. 67 CHIOSCHI, EDICOLE, E STRUTTURE TEMPORANEE

È consentita, nel rispetto delle disposizioni dei commi seguenti, delle norme sulle fasce e zone di rispetto, l'installazione provvisoria di chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale quali edicole di giornali, chioschi di vendita di fiori e piante, chioschi di somministrazione al pubblico di bevande e alimenti, su tutto il territorio comunale ivi comprese le aree vincolate dal Piano delle Regole per servizi pubblici.
L'atto di assenso ad installare le opere di cui al precedente comma su aree vincolate a servizi pubblici è caratterizzato da precarietà, essendo subordinato nella sua efficacia all'assenza di un interesse pubblico prevalente la cui soddisfazione comporti la rimozione dell'opera.

Non è comunque consentita l'installazione di chioschi o edicole od altre strutture, che coprano più di venti metri quadrati, derogabili, in caso di sostituzione di strutture preesistenti, fino al limite massimo della superficie precedentemente concessa.
Il rilascio dell'atto di assenso ad effettuare le installazioni di cui al presente articolo su aree destinate a servizi, deve essere preceduto da convenzione o atto d'obbligo, trascritti a cura e spese dell'interessato, che riservino all'Amministrazione la facoltà di revocare l'assenso senza indennizzi l'area debba essere concretamente destinata al servizio pubblico.
Solo nelle aree a prevalente destinazione industriale e artigianale, previo pagamento degli oneri urbanizzativi è consentita l'installazione di autolavaggi; nelle aree di proprietà pubblica o privata destinate a servizi è consentita altresì l'installazione provvisoria di detti impianti ai sensi del precedente comma 2 purché normati da apposita convenzione.

ART. 68 PARCHEGGI PERTINENZIALI

Per gli interventi di nuova edificazione su lotti liberi, nonché per gli interventi di ampliamento, ristrutturazione, di demolizione con ricostruzione di volumi preesistenti, dovrà essere prevista, la realizzazione di parcheggi pertinenziali privati nella misura di 1mq ogni 10,00 mc di volume edilizio, quest'ultimo calcolato ai sensi dell'art.3 comma 13 delle presenti norme, la tipologia qui stabilita è da ritenersi applicabile, indistintamente, a tutte le funzioni previste in seno alle presenti norme, incluse quella agricola.
Ai fini della dotazione complessiva delle aree a parcheggio pertinenziali concorrono, oltre ai singoli stalli di sosta per auto, autocarri, autoarticolati, autobus, moto, le relative corsie di manovra, le rampe degli scivoli, nonché la viabilità di immissione sulla pubblica via.
Gli scivoli per l'accesso ai parcheggi interrati o seminterrati, nonché i cancelli carrai, dovranno avere un arretramento minimo di m. 5,00 dal ciglio stradale. Potrà essere previsto un minore arretramento nel caso di dimostrata impossibilità di realizzazione di scivoli con pendenze idoneamente praticabili o di particolari situazioni di conformazione del lotto di posizione degli edifici esistenti.
E' possibile avvalersi dell'istituto della monetizzazione solo per gli interventi ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione nella misura massima del 30% della dotazione dovuta.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

ART. 69 RICOSTRUZIONE DI RUDERI

Al fine di incentivare l'attività di salvaguardia e presidio del territorio rurale, è data possibilità a tutti i proprietari di ruderi di procedere alla loro ricostruzione secondo le condizioni contenute nel presente comma.

Sono considerati ruderi i fabbricati che soddisfano entrambe le seguenti condizioni:

Fabbricati crollati dei quali sia ancora leggibile il perimetro dei muri esterni per un'altezza di almeno m 1,00;

Esistenza documentata nelle mappe catastali o cartografie storiche.

I ruderi hanno per definizione destinazione agricola. Il cambio d'uso è ammesso nei limiti delle norme disciplinate dal presente articolo.

d. La ricostruzione è ammessa secondo i seguenti parametri:

Pianta uguale all'esistente;

Altezza non superiore a 1 piani, per un'altezza massima pari a m 3,5.

I ruderi devono essere ricostruiti secondo le caratteristiche formali, materiche, linguistiche definite dal vigente Regolamento edilizio comunale e comunque delle consuetudini tipologiche locali.

La ricostruzione dei ruderi è abilitata mediante permesso di costruire convenzionato che contenga l'impegno da parte del proprietario:

- alla conduzione del fondo di pertinenza del fabbricato;
- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria minime, per garantire l'agibilità del
- fabbricato secondo la destinazione d'uso impressa al bene;
- alla manutenzione delle opere al servizio del fabbricato e del fondo comprese quelle stradali.

ART. 70 COSTRUZIONI ACCESSORIE IN ZONE RESIDENZIALI

Si definiscono costruzioni accessorie in zone residenziali i manufatti al servizio di edifici esistenti come verande, serre, chioschi da giardino (gazebo), pergolati (comprese le cd. "pergole bioclimatiche") e manufatti per il ricovero degli attrezzi.

La loro costruzione è ammessa nelle aree del sistema residenziale, con esclusione dei nuclei antichi, sistemate a giardino, senza computo della superficie coperta e di slp, purché presentino i seguenti requisiti:

a. Per quanto concerne i chioschi di giardino (gazebo), i pergolati e le serre da giardino:
   - non siano chiuse al perimetro con pareti, neanche mobili o temporanee, ed abbiano copertura permeabile (grigliato in legno o in ferro, canne vegetali, tela, ecc.) ad esclusione delle serre da giardino che possono essere chiuse con materiale trasparente (vetro, policarbonato, ecc.);

b. Per tutte le costruzioni accessorie:
   - distino almeno m. 1,5 dai confini (nel rispetto, comunque, delle norme del codice civile sulle
   - distanze) o siano addossate a muri ciechi di recinzione o a pareti di costruzioni esistenti a confine;
   - abbiano altezza media esterna massima di m. 2,50 e occupino una superficie non superiore a mq. 9 (mq. 6 per i manufatti per il ricovero degli attrezzi);
   - abbiano aspetto architettonico armonizzato a quello dell'edificio principale.

ART. 71 CABINE DI TRASFORMAZIONE PER L'ENERGIA ELETTRICA

Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme:

- il volume non viene computato ai fini della densità edilizia;
- la superficie coperta non viene computata ai fini del rapporto di copertura;

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349

- la costruzione può avvenire a confine di proprietà e comunque in deroga alle distanze minime previste dalle Norme di Attuazione del Piano delle regole;
- l'altezza massima fuori terra delle cabine non può superare m. 3,00, salvo casi di maggiore
- altezza imposti da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, caso per caso, all'approvazione della Amministrazione Comunale;
- le costruzioni attigue alle cabine mantengono comunque, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto dalle presenti N.T.A.;
- dovra' sempre essere particolarmente curato il decoro e la qualità dell'impianto architettonico, con particolare riguardo alla composizione dei manufatti ed all'uso dei materiali e controllata la buona rispondenza ambientale nei riguardi delle edificazioni e dell'ambiente circostante.
- L'Amministrazione Comunale avrà la facoltà di prescrivere le tipologie, le conformazioni ed i materiali che riterrà più idonei per minimizzare l'impatto sull'ambiente delle cabine di trasformazione e dei manufatti annessi e connessi.

ART. 72 IMPIANTI TECNOLOGICI PER LA RICEZIONE TELEFONICA E RADIOTELEVISIVA

In tutto l'ambito di tutela e salvaguardia ambientale è vietata l'installazione di antenne ed impianti tecnologici fissi per la ricezione telefonica mobile/cellulare e radiotelevisiva.

Nelle altre zone detti impianti potranno essere installati solo mantenendo distanze minime dagli edifici residenziali non inferiori a mt. 50 e da spazi ed attrezzature di fruizione collettiva (compresi scuole ed asili) non inferiori a mt.75, sempre comunque nel rispetto delle norme e prescrizioni della legislazione vigente.

Per la posa di detti impianti dovranno essere previste adeguate modalità di inserimento paesistico unitamente a coerenti misure di minimizzazione dell'impatto ambientale, con l'inserimento di piantumazioni di essenze arboree o altre forme di cortina atte a mascherare quanto più possibile gli impianti.

Dovranno essere realizzati con materiali e tecnologie tali da garantire la sicurezza sotto l'aspetto statico ed estetico, con soluzioni progettuali idonee che privilegino anche scelte cromatiche di tipo neutro che riducano l'impatto visivo dei manufatti ed evitando superfici metalliche riflettenti.

La posa e l'esercizio di tali impianti è soggetto a titolo abilitativo comunale, che viene rilasciato una volta acquisito il parere obbligatorio dell'A.R.P.A. nonchè ogni altra documentazione specificata dalle normative nazionali e regionali vigenti.

ART. 73 INAMMISSIBILITÀ DI DEROGHE - EDIFICI IN CONTRASTO CON LA DESTINAZIONE DI ZONA

Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o per opere di interesse pubblico.

La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza della disciplina nazionale e regionale di riferimento.

Per gli edifici siti in zone a destinazione diversa da quella principale o qualificante degli edifici stessi, così come definita dall'art. 13 delle presenti norme, esclusi i casi specificamente disciplinati dalle singole normative di Piano, è prevista la possibilità di effettuare, oltre alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, anche interventi di ristrutturazione edilizia esclusa in ogni caso la demolizione e ricostruzione.

Non è ammessa in nessuna zona del territorio comunale la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere.

Sede operativa: Mapello – via Roma, 2
direct +390354945582 mobile +393356868514
mail ghezzi.beck@tin.it
Ordine Architetti BG – n. 1349