



Comune di Gandino

Provincia di Bergamo



# pgt 2024

# REVISIONE GENERALE

## PdR 0

## Norme Tecniche di Attuazione

ADOTTATO CON DELIBERA C.C. n. 40  
in data 15/09/2025

PUBBLICATO SUL BURL n. 41  
in data 08/10/2025

APPROVATO CON DELIBERA C.C. n. 5  
in data 26/02/2026

PUBBLICATO SUL BURL n. \_\_\_\_\_  
in data \_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

Amministrazione Comunale di Gandino  
Sindaco Sig. Filippo Servalli

PGT e VAS Progettista e Coordinamento  
Arch. Maria Loretta Gherardi  
Collaboratori  
Dott.ssa Emanuela Astori

Studio geologico e sismico  
Dott. Geol. Daniele Moro

Studio agronomico-forestale  
Studio ForST – Dott. Nicola Gallinaro

Consulenza specialistica Rete ecologica  
SAP – Studio Architettura Paesaggio  
Arch. Paes. Luigino Pirola  
Studio G.E.A.  
Dott. Geol. Sergio Ghilardi

Analisi socio-territoriali  
Università degli Studi di Bergamo  
Prof. Federica Burini  
Prof. Lorenzo Migliorati

Analisi sul sistema economico e produttivo  
Confindustria Bergamo  
Dott. Fabio Corgiat Mecio



## Norme Tecniche di Attuazione del PdR

### TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Contenuti del Piano delle Regole	Pag. 3
Art. 2	Elementi costitutivi ed elaborati a corredo del Piano delle Regole	Pag. 3
Art. 3	Operatività del Piano	Pag. 3
Art. 4	Relazione con gli strumenti di pianificazione sovraordinata	Pag. 4
Art. 5	Piani Attuativi in vigore alla data di adozione del presente PGT	Pag. 4

### TITOLO II - PRESCRIZIONI GENERALI DI INTERVENTO

Art. 6	Definizione degli indici urbanistici e dei parametri edilizi	Pag. 4
Art. 7	Distanza fra i fabbricati, dai confini e dalle strade	Pag. 7
Art. 8	Arretramenti	Pag. 9
Art. 9	Distanze da valli e corsi d'acqua	Pag. 9
Art. 10	Immobili vincolati	Pag. 10

### TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Art. 11	Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto	Pag. 10
Art. 12	Asservimento dell'area di pertinenza	Pag. 10
Art. 13	Opere di urbanizzazione	Pag. 10
Art. 14	Strumenti attuativi di pianificazione negoziata	Pag. 11
Art. 15	Componente geologica, idrogeologica e sismica – reticolo idrico	Pag. 12

### TITOLO IV – AMBITI E SISTEMI DEL TERRITORIO

Art. 16	Articolazione del Piano delle Regole	Pag. 13
---------	--------------------------------------	---------

#### CAPO I

##### AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Art. 17	Destinazioni d'uso e norme generali	Pag. 13
Art. 18	Ambiti A: di valore storico - artistico - ambientale Centri Storici	Pag. 14
Art. 19	Ambiti A1: di interesse storico e/o ambientale nuclei sparsi	Pag. 46
Art. 20	Ambiti A2: di appartenenza a contesti di valore storico-ambientale	Pag. 46
Art. 21	Ambiti B1: di contenimento allo stato di fatto	Pag. 47
Art. 22	Ambiti B2: di completamento	Pag. 48
Art. 23	Ambiti B3: di completamento a volumetria definita	Pag. 48
Art. 24	Ambiti B4: di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato	Pag. 49
Art. 25	Ambiti B5: di completamento e/o riqualificazione soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita	Pag. 49

#### CAPO II

##### AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Art. 26	Destinazioni d'uso e norme generali	Pag. 50
Art. 27	Ambiti D1: industriali e artigianali di transizione	Pag. 55
Art. 28	Ambiti D2: industriali e artigianali di completamento	Pag. 56
Art. 29	Ambiti D3: commerciali di completamento	Pag. 57
Art. 30	Ambiti D4: terziario – direzionali	Pag. 57

Art. 31	STRALCIATO (Ambiti D5: turistico – ricettivi)	Pag. 58
Art. 32	Ambiti <b>D5</b> : attività estrattive	Pag. 58

### CAPO III

#### AMBITI DEL SISTEMA AMBIENTALE

Art. 33	Ambiti E: ad uso agricolo	Pag. 58
Art. 34	Ambiti V1: di valore ambientale	Pag. 68
Art. 35	Ambiti V2: a verde privato di distacco tra gli insediamenti produttivi e residenziali	Pag. 69
Art. 36	Ambiti V3: a verde privato	Pag. 69
Art. 36 bis	Rete Ecologica Comunale	Pag. 70

#### AMBITI DEL SISTEMA A RETE DELLA MOBILITA'

Art. 37	Aree destinate alla viabilità	Pag. 72
Art. 38	Parcheggi e autorimesse di pertinenza delle costruzioni	Pag. 73

### CAPO V

#### AMBITI DEL SISTEMA DEI SERVIZI

Art. 39	Ambiti per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico e generali	Pag. 74
Art. 40	Ambiti destinati all'edilizia economica e popolare	Pag. 74

### TITOLO V – VINCOLI

Art. 41	Zone a vincolo speciale	Pag. 75
Art. 42	Vincolo di rispetto cimiteriale	Pag. 75
Art. 43	Vincolo idrogeologico	Pag. 75

### TITOLO VI - NORME SPECIALI - TRANSITORIE E FINALI

Art. 44	Recupero abitativo dei sottotetti	Pag. 75
Art. 45	Aree libere	Pag. 76
Art. 46	Edifici esistenti che ricadono su sedi viarie, in zone verdi di rispetto cimiteriale o in aree per attrezzature pubbliche	Pag. 77
Art. 47	Edifici con destinazione difforme, privi di prescrizioni specifiche	Pag. 77
Art. 47 bis	Norme di attenzione Archeologica	Pag. 77
Art. 48	Misure di salvaguardia	Pag. 77
Art. 49	Inammissibilità di deroghe	Pag. 77

### ALLEGATO:

Schede degli interventi soggetti a piano attuativo del Piano delle Regole	Pag 78
---	--------

## TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1 - Contenuti del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole (PdR) del Comune di Gandino, redatto ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, definisce all'interno dell'intero territorio urbanizzato, gli ambiti del tessuto urbano consolidato su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, e ne stabilisce le regole urbanistiche e ne finalizza e programma gli usi e le modalità di intervento.

Individua inoltre:

- ✓ le aree destinate all'agricoltura;
- ✓ le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche;
- ✓ le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile, le indicazioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

### Art. 2 - Elementi costitutivi ed elaborati a corredo del Piano delle Regole

Oltre che dalle presenti Norme ( PdR 0 \_ Norme per l'attuazione delle previsioni del DdP ) il Piano delle Regole è costituito dai seguenti documenti:

- |   |                |
|---|----------------|
| ✓ PdR 1a I _ Disciplina del territorio  | scala 1:5.000  |
| ✓ PdR 1a II _ Disciplina del territorio   | scala 1:5.000  |
| ✓ PdR 1b I _ Disciplina del territorio  | scala 1:2.000  |
| ✓ PdR 1b II _ Disciplina del territorio   | scala 1:2.000  |
| ✓ PdR 1b III _ Disciplina del territorio  | scala 1:2.000  |
| ✓ PdR 1b IV _ Disciplina del territorio   | scala 1:2.000  |
| ✓ PdR 2 I _ Classificazione del patrimonio edilizio – rurale                            | scala 1:5.000  |
| ✓ PdR 2 II _ Classificazione del patrimonio edilizio – rurale                           | scala 1:5.000  |
| ✓ PdR 3 _ Centro storico Gandino, Barzizza e Cirano - Prescrizioni d'intervento         | scala 1:1.000  |
| ✓ PdR 4 _ Perimetro centro abitato, centro edificato e tessuto Urbano Consolidato (TUC) | scala 1:5.000  |
| ✓ PdR 5 _ Carta del consumo di suolo 2014   | scala 1:10.000 |
| ✓ PdR 6 _ Carta del consumo di suolo 2024   | scala 1:10.000 |

Elaborati a corredo del Piano delle Regole sono:

- ✓ Studio della componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio a cura di: Dott. Geol. Daniele Moro
- ✓ Studio PGT per attività commerciali e assimilate a cura di: Prassicoop soc. coop. già approvato con DCC n. 02 del 09.01.2012.
- ✓ STUDIO AGRONOMICICO  
A cura di: STUDIO FORST NETWORK Dr. Forestale Nicola Gallinaro

### Art. 3 - Operatività del piano

Il Piano delle Regole opera attraverso le presenti norme e mediante i seguenti strumenti:

- ✓ Vincoli territoriali;
- ✓ prescrizioni specifiche per le aree a varia destinazione d'uso e per le infrastrutture;
- ✓ PIANI ATTUATIVI (PA):
  - Piani Particolareggiati (PP) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 18.8.1942 n°1150;
  - Piani di Recupero (PR) del patrimonio edilizio esistente di cui alla legge 5.8.1978 n° 457;
  - Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18.4.1962, n° 167 e smi;
  - Piani per gli insediamenti produttivi (PIP) di cui all'art. 27 della legge 22.10.71 n° 865;
  - Piani di Lottizzazione (PL) convenzionata di cui all'art. 28 della 18.8.1942 n°1150;

- Programmi Integrati di Intervento (PII) di cui all'art. 87 della LR 11.03.2005 n° 12;
- ✓ Permesso di Costruire (PC) e Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) di cui all'art. 10 c.2 della LR 11.03.2005 n° 12;
- ✓ Comunicazione inizio lavori asseverata (CILA) , Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA).

#### **Art. 4.- Relazione con gli strumenti di pianificazione sovraordinata**

Il PGT recepisce le prescrizioni e gli indirizzi dettati dalla pianificazione sovraordinata (Piano Territoriale Regionale PTR , Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP).

L'elaborato cartografico DdP\_9 INDIRIZZI PER UNA PROGRAMMAZIONE TERRITORIALE rappresenta con apposito segno grafico il perimetro dell'area individuata come **PARCO LOCALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE (P.L.I.S.)** ai sensi dell'art. 34 della legge regionale 30.11.1983 n° 86.

Sino all'istituzione del Parco ed all'approvazione delle relative norme, le aree, gli edifici e le varie strutture, ricompresi nel perimetro del P.L.I.S. sono pertanto assoggettati dal Piano delle Regole alla disciplina degli Ambiti in cui ricadono.

#### **Art. 5 - Piani attuativi in vigore alla data di adozione del presente PGT**

Tutti i piani attuativi vigenti alla data di adozione del presente PGT , anche se non individuati dalle tavole di Piano, sono confermati nelle loro previsioni insediative.

Alla scadenza delle convenzioni attuative, le aree comprese nel perimetro di piano attuativo potranno essere considerate quali aree di completamento previa verifica dei seguenti requisiti:

- completa e puntuale attuazione degli obblighi della convenzione, compresa la completa realizzazione ed il collaudo di tutte le opere di urbanizzazione previste dalla stessa convenzione;
- edificazione di almeno il 70% della volumetria o superficie lorda di pavimento prevista dal P.A.

Al verificarsi dei requisiti di cui sopra, per le istanze presentate dopo la scadenza delle convenzioni già in essere, continueranno a valere gli indici edificatori originariamente previsti nei singoli P.A..

## **TITOLO II - PRESCRIZIONI GENERALI DI INTERVENTO**

#### **Art. 6 - Definizione degli indici urbanistici e dei parametri edilizi**

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio è regolata dai seguenti indici:

##### **6.1 SUPERFICIE TERRITORIALE (St)**

S'intende la superficie (espressa in mq) complessiva sulla quale si opera un intervento edilizio; essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati, nonché delle fasce di rispetto.

##### **6.2 SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)**

E' la superficie disponibile del lotto (espressa in mq) edificabile campeggiata da specifico segno grafico uniforme, al netto delle superfici destinate a opere di urbanizzazione primaria e secondaria e a fasce di rispetto previste localizzate dal PGT.

E' invece computata al lordo delle superfici per opere di urbanizzazione quando queste siano eventualmente previste ma non localizzate dal PGT o dalle presenti norme o che si rendano comunque necessarie in sede di rilascio di concessione edilizia.

##### **6.3 SUPERFICIE COPERTA (Sc)**

E' l'area di massima proiezione a terra (espressa in mq) del perimetro del fabbricato e computata al lordo degli sporti, delle logge e dei porticati, e al netto dei cavetti e delle chiostrine. Sono esclusi dal computo dell'area coperta le gronde; sono inoltre esclusi i balconi aventi una sporgenza minore o uguale a mt. 1,50 e le pensiline aperte che costituiscono copertura agli accessi dell'edificio (anche se staccate dallo stesso) di superficie inferiore a mq. 10,00 rapportata all'intera area di pertinenza dell'edificio, in caso di sporgenze o superfici superiori verrà conteggiata la sola parte eccedente.

Sono altresì esclusi dal computo dell'area coperta i porticati e le gallerie aperte di uso collettivo purchè a tale scopo asserviti, i porticati privati nei limiti e utilizzi di cui al successivo punt 6.10 del presente articolo, e i nuovi vani ascensore se funzionali all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti.

Nel caso di edifici planivolumetricamente articolati si assume convenzionalmente come superficie coperta la proiezione a terra dell'intero edificio.

Sono escluse dal computo della superficie coperta le cabine secondarie di proprietà Enel, e le costruzioni accessorie quali pergolati e gazebi, barbecue e depositi attrezzi.

Le porzioni di edifici (muri perimetrali e solai) di cui alla normativa sul risparmio energetico ( L.R. 20.04.1995 e s.m.i.) sono escluse dal conteggio della superficie coperta.

#### **6.4\_RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)**

E' il rapporto espresso in percentuale (%) tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf) di un lotto.

#### **6.5\_SUPERFICIE-PERMEABILE O SUPERFICIE PERMEABILE-MINIMA**

E' la superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro e fuori terra, che impediscono alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.

La superficie permeabile minima deve essere maggiore o uguale al 15% della superficie fondiaria per le zone produttive e commerciali, e maggiore o uguale al 30% della superficie fondiaria per tutte le altre zone.

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

Le superfici di cui al primo comma non potranno essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente permeabili.

Per i piani attuativi il computo della superficie permeabile deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata dal piano.

Per tali casi, in sede di progettazione esecutiva, la superficie permeabile dovrà essere distribuita il più omogeneamente possibile fra i lotti.

Nei casi di :

- a. interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- b. interventi di ristrutturazione urbanistica;

i parametri di superficie permeabile costituiscono obiettivo a cui tendere, in ogni caso dovrà essere dimostrato un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

#### **6.6\_INDICI DI EDIFICAZIONE**

E' il rapporto tra il volume edificabile e la superficie alla quale esso è attribuito, si esprime in mc/mq.

Indice territoriale (It) - E' il volume massimo (espresso in mc) edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.

Indice fondiario (If) - E' il volume massimo (espresso in mc) edificabile per ogni mq di superficie fondiaria.

#### **6.7\_SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp)**

E' la somma di tutte le superfici pavimentate, misurate al filo esterno delle murature, di tutti i piani abitabili e/o agibili, fuori terra e interrati, compresi i soppalchi.

Sono esclusi dal computo delle Slp i balconi, i cavedi e le chiostre, i lastricati solari, i porticati e le gallerie aperte se di uso collettivo e se a tale scopo asserviti nonché i parcheggi pubblici e di uso pubblico.

Sono altresì escluse dal conteggio della Slp le porzioni di edifici (muri perimetrali e solai) di cui alla normativa in materia di risparmio energetico ( L.R. 20.04.1995 e s.m.i.).

Per le sole zone o destinazioni produttive sono altresì escluse dalla Slp le superfici occupate da impianti destinati al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio delle attività stesse.

#### **6.8\_SUPERFICIE DI VENDITA**

Per superficie di vendita di un esercizio commerciale ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 114/98, s'intende l'area destinata alla vendita. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui i clienti abbiano libero accesso.

#### **6.9\_ALTEZZA DEGLI EDIFICI (H)**

Ai fini delle prescrizioni di Piano, l'altezza (misurata in metri) di un edificio ai fini della misurazione dei fronti viene individuata come di seguito descritto.

- ✓ in zona piana è quella compresa tra il piano di spiccato e l'imposta esterna del solaio di copertura (tetto); per tutti gli altri casi l'altezza è quella misurata sulla facciata più alta e compresa fra il piano di spiccato medio e l'imposta esterna del solaio di copertura (tetto).
- ✓ In casi particolari di edifici a schiera o articolati in più corpi, disposti lungo la linea di massima pendenza del terreno, si farà riferimento all'altezza di ciascun modulo edilizio o corpo di fabbrica.

- ✓ Nel caso, altresì, di scivolo di ingresso a box interrati non si terrà conto della maggiore altezza della facciata in quel punto, sempre che la larghezza della rampa, perpendicolare al fronte di facciata, sia inferiore o uguale a mt. 6,00.

Nel caso in cui gli elaborati di piano rappresentino l'altezza anche in numeri di piani, il numero dei piani previsti è comprensivo del sottotetto se di altezza media ponderale maggiore o uguale a metri 2,40, del piano terreno, nonché dei piani seminterrati emergenti dal piano di spiccatto per più di metri 1,50.

Nel caso di coperture piane lo spessore del solaio di copertura compreso di veletta o coronamento verrà considerato per la parte eccedente i metri 1,50.

Per piano di spiccatto, in ogni caso, s'intende la quota del terreno naturale o sistemato risultante da terrazzamenti artificiali o da sbancamenti.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme ci si riferirà alla quota del terreno naturale qualora i terrazzamenti superino in almeno un punto il dislivello di mt. 1,50.

Non rientrano nel calcolo dell'altezza nel caso di edifici produttivi o di attrezzature agricole, salvo ove diversamente specificato, le ciminiere di opifici, o gli apparecchi di abbattimento, depurazione e trattamento degli scarichi gassosi, i vani tecnici, i silos o serbatoi o altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione.

#### 6.10 VOLUME (V)

E' la somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento (Slp) di ogni piano per le relative altezze lorde. La volumetria edificabile complessiva è ottenuta dal prodotto dell'indice di edificabilità dell'area per la superficie dell'area stessa e rappresenta il valore globale dei volumi degli edifici in progetto, che possono essere insediati nell'area.

Per volume degli edifici in progetto si intende quello dei corpi di fabbrica emergenti dal piano di campagna naturale o, nel caso di sbancamento, dal piano di terreno come risulta a sistemazione avvenuta, computato dal piano di spiccatto all'intradosso dell'ultimo piano abitabile, al lordo degli sporti.

Ai fini del calcolo del volume si considerano fuori terra le porzioni di fabbricato con intercapedine scoperta avente larghezza superiore alla metà dell'altezza media dell'intercapedine stessa.

Tutti i sottotetti verranno computati volumetricamente qualora ricorra anche una sola delle seguenti condizioni:

- A) – imposta interna del solaio di copertura (tetto) maggiore a cm. 60;
- B) – altezza media ponderale maggiore o uguale a mt. 2,40;

In tali casi il volume è quello compreso fra l'intradosso dell'ultimo piano abitabile e l'intradosso della struttura di copertura.

Nel computo dei volumi è incluso il volume delle logge e quello dei piani terreni su "pilotis"; sono inoltre compresi nel computo del volume edilizio anche i volumi di piani seminterrati se adibiti ad abitazione, uffici o attività produttive.

Sono esclusi dal computo del volume o Slp:

- ✓ porticati e gallerie aperte ad uso collettivo purchè a tale scopo asserviti;
- ✓ piani di edifici o parte di essi adibiti a parcheggio di uso pubblico;
- ✓ balconi, muri d'attico, timpani, parapetti, sagome e strutture decorative,
- ✓ pergolati aperti e scoperti, gazebi, barbecue, depositi attrezzi, nei limiti e negli utilizzi previsti dal successivo art.17;
- ✓ manufatti per giardini pensili ed altre soluzioni architettoniche a coronamento degli edifici quando non servano a mascherare locali praticabili;
- ✓ vani scale e ascensori di edifici con più unità immobiliari per una superficie massima di mq 20,00 per ogni piano solo se gli stessi non si configurano come aggetti;
- ✓ porzioni di edifici (muri perimetrali e solai) di cui alla normativa relativa al risparmio energetico (L.R. 20.04.1995 e s.m.i.);
- ✓ manufatti tecnici di uso civile anche se isolati, per le sole parti emergenti dal terreno e dalla sagoma di copertura e di ingombro planivolumetrico degli edifici ed occorrenti per contenere l'extracorsa degli impianti elevatori, i serbatoi e impianti di sollevamento idrici e autoclavi, i vasi di espansione e le torri di refrigerazione degli impianti termici e di condizionamento, le canne fumarie e di ventilazione, antenne e altre apparecchiature tecnologiche libere;

- ✓ cabine secondarie Enel;
- ✓ manufatti tecnici al servizio di attività produttive quali:
  - tettoie aperte a protezione delle aree di parcheggio e delle aree di sosta dei mezzi meccanici nei limiti e negli utilizzi previsti dal successivo art. 26;
  - cabine per apparecchiature di intercettazione fluidi;
  - cabine per stazioni e trasmissione dati e comandi e per gruppi di riduzione sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature pensili, ecc.;
  - garitte, chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
  - passerelle di attraversamento delle strade con tubazioni di processo e servizi;
  - vasche di trattamento e decantazione;
  - attrezzature semifisse e per carico e scarico da autobotti e automezzi;
  - attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa e in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori, ecc.
- ✓ Sono altresì esclusi dal computo del volume per tutti gli ambiti residenziali ad eccezione degli ambiti A: accogliere pannelli solari termici o fotovoltaici (realizzati contestualmente).

#### **Art. 7 - Distanza tra i fabbricati, dai confini e dalle strade**

Le distanze fra edifici, dai confini e dalle strade, vanno misurate sul piano orizzontale, a squadra e a raggio e corrispondono al segmento minimo intercorrente tra corpi edilizi, tra edificio e confini di proprietà e cigli

- ✓ porticati di uso privato aperti su tre lati di superficie non superiore a mq. 21,00 se funzionali ad stradali.

#### **7.1\_ DISTANZA MINIMA (DE) FRA EDIFICI (MT)**

Le distanze minime tra le costruzioni nei diversi ambiti sono stabilite come segue, in conformità all'art. 9 del D.M. 04.04.1968 n. 1.444:

- **Ambito di valorizzazione dei tessuti storici:** per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive d'epoca recente e prive di valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente;
- **Nuovi edifici (ed ampliamenti degli stessi) ricadenti in altri ambiti:** è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti o fra due fronti finestrate di uno stesso edificio; è altresì prescritta fra pareti finestrate d'edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per più di mt. 12,

Per pareti finestrate si intendono quelle che presentano aperture, siano esse realizzate ai fini aeranti o illuminanti, luci o vedute.

Non si applicano le presenti limitazioni nel caso di pareti costituenti gallerie commerciali.

Per quanto riguarda le distanze tra pareti non finestrate si applica quanto previsto dal Codice Civile.

Qualora fra due fronti prospicienti sia interposta una strada destinata al traffico dei veicoli, con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti, la distanza minima ammessa fra le fronti stesse dovrà corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di

- \* mt. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00
- \* mt. 7,50 per strade di larghezza compresa fra m. 7,00 e m. 15,00
- \* mt.10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate dal presente articolo solo nel caso in cui:

- ✓ due fronti prospicienti siano ambedue ciechi e in tal caso la distanza non potrà essere inferiore alla lunghezza per la quale gli edifici si fronteggiano con un minimo di mt 5,00,
- ✓ le fronti costituiscono rientranze planimetriche di uno stesso edificio con profondità inferiore a metà della larghezza
- ✓ nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsione piani volumetriche.

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

Ai fini delle presenti norme non si considerano i fabbricati esistenti aventi altezza media uguale o inferiore a mt. 2,10 misurata all'estradosso della copertura.

### **7.2 DISTANZA MINIMA (DC) DEGLI EDIFICI DAI CONFINI CIRCOSTANTI (MT)**

Le distanze dei fabbricati dai confini di proprietà o comunque dai confini del lotto asservito come pertinenza, non può essere inferiore a ml. 5 ne alla metà dell'altezza massima ammessa per l'ambito di Piano.; salvo distanze maggiori determinate dal rispetto della distanza fra edifici o dalle strade o per particolari prescrizioni per le zone agricole e fatti salvi i casi in cui è consentita l'edificazione in confine di proprietà o a filo strada o secondo gli allineamenti preesistenti ovvero fissati dal Comune

Sono comunque fatte salve le eventuali maggiori distanze previste dalle norme dei singoli ambiti omogenei.

Ai fini del rispetto di tali distanze, e solo nel caso di aree classificate di uso pubblico (standard) o produttive, si assume come confine anche il limite di ambito omogeneo.

Qualora due o più costruzioni sorgano in ambiti di PGT finitimi e con caratteristiche fra loro diverse, le distanze di ciascun fabbricato dal proprio confine adiacente alla zona di Piano, differente da quella in cui insiste il fabbricato stesso, non può essere inferiore a ml. 5 ne alla metà della più alta fra le altezze massime ammesse per le predette zone.

E' consentita l'edificabilità a confine:

- ✓ nel caso di edifici esistenti già posti a confine, in tali situazioni potrà essere edificato in aderenza;
- ✓ nel caso si convenga tra i proprietari confinanti l'obbligatorietà per entrambi di edificare a confine ( con atto sottoscritto dalle parti);
- ✓ nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsione planivolumetriche.

Sono inoltre ammesse distanze inferiori dal confine, sia di proprietà che di zona omogenea così come definito nei precedenti paragrafi, qualora si convenzioni con il confinante la obbligatoria edificazione, da parte dello stesso, con altezze e distacchi tali da garantire la distanza minima tra i fabbricati di cui al precedente punto 7.1 del presente articolo oppure nei casi in cui la proprietà risulti essere la stessa e il proprietario si impegni a garantire i parametri di edificazione così come previsto nel caso precedente.

Tali possibilità non hanno efficacia in nessun caso qualora uno dei due fabbricati sorga su aree a carattere produttivo sia industriale che artigianale che commerciale.

E' ammessa la costruzione di autorimesse o fabbricati accessori a confine della proprietà, compresi corselli solo se rispondenti ai seguenti requisiti:

- ✓ completo interramento entro la linea di andamento naturale del terreno, compreso il soprastante terreno vegetale di altezza non inferiore a cm 50.

### **7.3 DISTANZA MINIMA (DS) DEGLI EDIFICI DAL CIGLIO DELLE STRADE (MT)**

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

- \* mt. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 7,00
- \* mt. 7,50 per strade di larghezza compresa fra m. 7,00 e m. 15,00
- \* mt.10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00.

Fuori dal perimetro dei centri abitati a protezione del nastro stradale l'edificazione deve osservare dal ciglio della strada le distanze minime stabilite dal Codice della Strada.

Per ciglio delle strade si intende (come da art. 2 D.M. 1 aprile 1968) la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi comprese le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle, e simili).

Le distanze di cui sopra non si applicano nei seguenti casi:

- a) nelle operazioni di risanamento conservativo, ristrutturazione e parziale ricostruzione nelle zone A, nel qual caso le distanze fra edifici ed i confini di proprietà e i cigli stradali non possono essere inferiori a quelle preesistenti, computate senza tener conto di eventuali costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore artistico e ambientale;

- b) quando i fabbricati sono inseriti in piani esecutivi con previsioni planivolumetriche;
- c) quando le fronti prospicienti sono ambedue cieche in tali casi la distanza non potrà essere inferiore alla lunghezza per la quale gli edifici si fronteggiano con un minimo di mt 5,00.
- d) quando le fronti costituiscono rientranze planimetriche di uno stesso edificio con profondità inferiore a metà della larghezza;
- e) in caso di allineamento precostituito che in assenza di specifiche previsioni di Piano si intendono riconfermati.

E' ammessa la costruzione di autorimesse o fabbricati accessori a confine delle strade, compresi corselli e rampe di accesso solo se rispondenti ai seguenti requisiti:

- ✓ completo interrimento entro la linea di andamento naturale del terreno, compreso il soprastante terreno vegetale di altezza non inferiore a cm 50;
- ✓ non ricadenti nelle fasce di rispetto stradale di cui ai DD.II. 1° aprile 1968 n° 1404 e 2 aprile 1968 n° 1444 , ovvero previste dal PGT,

La realizzazione di autorimesse o accessori interrati a confine delle strade potrà avvenire unicamente nel caso di larghezza stradale superiore a mt. 10,00 (mt. 8,00 se l'intervento ricade in zone A) e, in assenza di disposizioni dettate dal PGT, il calibro stradale dovrà comunque essere considerato di mt. 10,00, (o mt 8,00) pertanto i manufatti interrati dovranno distare dalla mezzeraia stradale almeno mt. 5,00 ovvero mt. 4,00 per le sole zone A.

Tali distanze dalle strade dovranno essere rispettate anche per la costruzione di corselli e rampe di accesso alle autorimesse o fabbricati accessori.

Per la realizzazione di autorimesse sono comunque fatte salve le deroghe previste dall'art. 9 della Legge n° 122/1989.

#### **Art. 8 - Arretramenti**

L'arretramento è la linea entro o lungo la quale dovranno obbligatoriamente disporsi i fronti anche su strada degli edifici oggetto di nuova costruzione, ampliamento, demolizione totale o parziale con ricostruzione.

Nei casi in cui l'arretramento sia finalizzato alla rettifica del tracciato stradale, previa stipula di convenzione con l'Amministrazione Comunale che dovrà prevedere oltre alle modalità di cessione delle aree necessarie, la consistenza dell'arretramento ( in mt.), sarà consentito riconfermare l'edificazione a filo del nuovo tracciato stradale, anche in deroga a quanto previsto dal precedente art.7.3.

Solo in tali casi l'intervento di ricostruzione potrà computare, ai fini plani-volumetrici, anche la porzione di terreno compreso fra il ciglio stradale e la linea di arretramento (mt.5,00) che integrerà la volumetria esistente, comunque confermata, qualora non abbia già saturato l'indice complessivo di zona.

In caso di costruzioni, ricostruzioni o notevoli trasformazioni di edifici, anche se non espressamente individuato dal Piano e senza ricorrere all'adozione di un Piano Attuativo, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale potrà imporre la rettifica in più o in meno degli allineamenti verso strade o passaggi pubblici esistenti o previsti dai grafici di PGT, fino ad un massimo di m 2,00 della linea di fabbricazione, dalla recinzione o dal confine di proprietà esistente, ovvero dalla linea indicata nelle previsioni di PGT.

#### **Art. 9 - Distanze da valli e corsi d'acqua**

La distanza minima da osservarsi per la costruzione di fabbricati dai corsi d'acqua a cielo libero (fiumi, rogge, torrenti, acque sorgive, ecc.) per i quali il PGT non individua specifica fascia di rispetto, è stabilita in mt. 10,00 dalla sponda.

Nella planimetria del Piano delle Regole sono individuate le fasce di rispetto dei corsi d'acqua, sia del reticolo principale che del reticolo minore così come risulta dallo studio per la definizione del reticolo idrico minore, redatto dallo Studio Dr. Geologo Daniele Moro., che ha ottenuto parere favorevole dalla competente struttura regionale. prot. n. AE 02.2024.0008984 del 18.10.2024 e approvato dal comune di Gandino con DCC n. 75 in data 23.12.2024 (DOCUMENTO DI POLIZIA IDRAULICA)

Per tali corsi d'acqua le fasce di rispetto sono quelle fissate dalla legislazione vigente in materia di reticolo maggiore e quelle fissate dalle norme di attuazione del "Reticolo Idrico minore".

Lungo i corsi d'acqua pubblici e privati, esclusi i solchi acquei, non individuati nel Reticolo Idrico, devono rispettare i seguenti arretramenti per le zone urbanizzate:

- ✓ mt. 1,50 dalla sommità della sponda del corso d'acqua per quanto concerne le recinzioni ed i volumi considerati interrati, per fossi fino ad un' altezza di mt. 1,50, per altezza maggiore la distanza deve essere pari alla profondità del fosso;
- ✓ mt. 5,00 dalla sommità della sponda per quanto concerne le costruzioni fuori terra (fatte salve le distanze dai confini di proprietà).

Negli ambiti agricoli lungo i corsi d' acqua, individuati nella tavola di Piano delle Regole, si devono rispettare i seguenti arretramenti:

- ✓ mt. 1,50 dalla sommità della sponda del corso d'acqua per quanto concerne le recinzioni ed i volumi considerati interrati, per fossi fino ad un' altezza di mt. 1,50, per altezza maggiore la distanza deve essere pari alla profondità del fosso;
- ✓ mt. 10,00 dalla sommità della sponda del corso d' acqua per quanto concerne le costruzioni.

All' interno degli ambiti urbanizzati, qualora esistano degli allineamenti precostituiti, le recinzioni in fregio ai corsi d' acqua, non individuati nel Reticolo Idrico, potranno essere realizzate in prosecuzione di quelle esistenti.

#### **Art. 10 - Immobili vincolati**

Per immobili soggetti a tutela ai fini delle presenti norme, si intendono quelli per i quali il rilascio della autorizzazione è subordinato al preventivo ottenimento di nulla-osta da parte di altri Enti preposti alla tutela dei valori architettonici, nonché alla tutela delle bellezze naturali e alla tutela idrogeologica, boschiva o alla conservazione dei valori tutelati da leggi sui parchi e sulle riserve naturali.

### **TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

#### **Art. 11 - Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto**

A far tempo dall'adozione del PGT la piena utilizzazione degli indici It e If, corrispondente ad una determinata superficie (St e Sf), esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni edilizie sulle superfici medesime, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Eventuali volumi residui potranno essere trasferiti a lotti confinanti purchè detto passaggio sia oggetto di specifico atto regolarmente trascritto e la zona abbia la stessa destinazione d'uso prevista dal PGT per il lotto cedente.

#### **Art. 12 – Asservimento dell'area di pertinenza**

Il rilascio dell'autorizzazione edilizia è subordinato, mediante atto unilaterale d'obbligo, all'assunzione da parte del richiedente all'impegno di asservimento di un'area di pertinenza unitaria e senza soluzioni di continuità, di superficie corrispondente alla misura richiesta dell'entità dell'intervento sulla base degli indici di edificabilità ammessi.

#### **Art. 13 - Opere di urbanizzazione**

Vengono definite le opere di urbanizzazione i seguenti servizi e infrastrutture::

##### **Opere di urbanizzazione primaria**

Sono opere di urbanizzazione primaria i servizi e le infrastrutture necessari per considerare edificabile un'area, quali:

1. Strade, piazze, marciapiedi, percorsi ciclopedonali;
2. Spazi di sosta o di parcheggio;
3. Fognature;
4. Rete idrica;
5. Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas e relative cabine di distribuzione;
6. Cavedi multi servizi;
7. Cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
8. Pubblica illuminazione;
9. Spazi di verde attrezzato in stretta correlazione con l'ambito dell'area edificabile.

### **Opere di urbanizzazione secondaria**

Sono opere di urbanizzazione secondaria i servizi e le infrastrutture necessari a soddisfare ampie aree o l'intero territorio comunale, quali:

1. Asili nido e scuole materne;
2. Scuole dell'obbligo e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
3. Mercati di quartiere;
4. Presidi per la sicurezza pubblica;
5. Strutture amministrative comunali;
6. Chiese ed altri edifici religiosi;
7. Impianti sportivi di quartiere;
8. Aree verdi di quartiere;
9. Centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
10. Cimiteri.

### **Art. 14 - Strumenti Attuativi di pianificazione e di edilizia negoziata**

Il Piano delle Regole individua le aree che, in relazione agli obiettivi di Piano, necessitano di interventi di carattere urbanistico e morfologico, e le assoggetta a due livelli di prescrizioni, distinguibili nei differenti strumenti di attuazione e rappresentati dai piani attuativi (PA) e dai permessi di costruire convenzionati (PCC).

Entro il perimetro dei PA, o degli atti di pianificazione ed edilizia negoziata in generale, ai sensi dell'art. 11 primo comma della LR 12/2005, si applicano i criteri di perequazione urbanistica e pertanto dovranno essere equamente ripartiti, in proporzione alla superficie di proprietà, i diritti edificatori assegnati e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree ed opere di urbanizzazione previsti dai documenti del PGT.

Il PGT individua inoltre le zone soggette a interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica di cui ai punti d) ed e) dell'art. 31 della L. 457/78 per le quali si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi volti alla conservazione, al risanamento, alla ristrutturazione edilizia e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso.

In tali aree il rilascio della autorizzazione edilizia è subordinato alla formazione di un Piano di Recupero (PR PRu) di cui all'art. 28 della L. 457/78.

Tali interventi sono soggetti alle prescrizioni ed alle procedure di cui alle leggi vigenti in materia per i diversi strumenti di pianificazione attuativa.

#### **14.1\_PIANI ATTUATIVI**

I Piani Attuativi o gli atti di pianificazione ed edilizia negoziata in generale sono strumenti di approfondimento del PGT e, nel rispetto delle indicazioni di questo, devono prevedere:

1. la viabilità principale e secondaria interessante l'intero Piano attuativo, i collegamenti di questa con la rete stradale esistente;
2. le masse, le altezze e le principali caratteristiche architettoniche delle costruzioni, le distanze dai confini, dalle strade e dalle costruzioni esistenti o di progetto;
3. gli spazi da destinare ad opere od impianti pubblici o di interesse pubblico e generale;
4. gli edifici destinati alla demolizione o ricostruzione ovvero soggette a restauro o ristrutturazione;
5. le suddivisioni in lotti edificabili secondo la tipologia fissata nel Piano con indicati per ognuno i relativi parametri edilizi;
6. gli elenchi catastali delle proprietà, sia delle aree che delle singole unità immobiliari degli edifici esistenti;
7. le destinazioni d'uso in atto e quelle previste dal Piano;
8. i tempi e le modalità di esecuzione del Piano stesso.

#### **Convenzione**

I Piani Attuativi o di pianificazione e edilizia negoziata in generale di iniziativa privata devono essere corredati da una proposta di convenzione che preveda:

1. la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, nei luoghi e nelle quantità minime previste dalle presenti norme o dalle apposite schede di indirizzo allegate e recepite dal Piano dei servizi.

- In assenza di specifiche previsioni localizzative di Piano all'interno del perimetro di PA o di pianificazione e edilizia negoziata in generale dovrà comunque essere garantita una dotazione di parcheggi di urbanizzazione primaria non inferiore a 3,00 mq/abitante per i PA a destinazione residenziale, ed a 1/3 della superficie complessiva delle aree a standards per i PA a destinazione produttiva; restando inteso che sarà consentita la monetizzazione per le restanti aree fino al raggiungimento della dotazione minima prevista dalle presenti norme o dalle schede di indirizzo allegate e dal Piano dei servizi;
2. l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative al piano attuativo o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
  3. i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere previste dal Piano Attuativo;
  4. le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi contenuti nella convenzione.

La decorrenza dei termini di validità della convenzione deve riferirsi alla data di esecutività della delibera di approvazione definitiva del PA.

Sono esclusi dalle prescrizioni specifiche dei PA di cui al presente articolo tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b) e c) dell'art. 31 della L.457/78 e fatti salvi i casi di ristrutturazione edilizia con mutamento della destinazione d'uso in adeguamento alla nuova destinazione di zona.

Il Piano delle Regole fa proprie le disposizioni contenute nella relazione del Documento di Piano DdPO Relazione - quadro strategico in materia di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica; pertanto nell'esecuzione dei PA o di pianificazione e edilizia negoziata in generale è fatto obbligo darvi applicazione

#### **14.2 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO**

Il PGT prevede in alternativa al piano attuativo, per interventi di ridotte dimensioni, di procedere a mezzo di intervento edilizio diretto convenzionato.

Il permesso di costruire convenzionato (PCC) potrà essere rilasciato solamente previa stipula con atto pubblico notarile della convenzione.

La convenzione dovrà prevedere:

1. le principali caratteristiche architettoniche delle costruzioni, le distanze dai confini, dalle strade e dalle costruzioni esistenti o di progetto oltre che le modalità di realizzazione delle opere di urbanizzazione;
2. l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi e le relative garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi;
3. i tempi di inizio e di ultimazione delle opere di urbanizzazione e degli edifici.
4. Le modalità dell'eventuale cessione gratuita delle aree relative alle opere di urbanizzazione primaria e delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, nei luoghi e nelle quantità minime previste dalle presenti norme e dagli elaborati grafici del Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole fa proprie le disposizioni contenute nella relazione del Documento di Piano DdPO Relazione - quadro strategico in materia di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica; che pertanto assumono valore prescrittivo

#### **Art. 15 - Componente geologica, idrogeologica e sismica - Reticolo Idrico**

1. Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, tutti gli interventi di trasformazione del territorio, sia edilizi che infrastrutturali, dovranno tener conto delle caratteristiche geo-morfologiche ed ambientali delle aree in cui ricadono e delle **prescrizioni** dettate dagli appositi studi di settore che la normativa del Piano delle Regole recepisce integralmente e che diventano prevalenti rispetto ad ogni altra normativa..
2. Lo studio per la definizione del reticolo idrico minore, redatto dallo Studio Dr. Geologo Daniele Moro., ha ottenuto parere favorevole dalla competente struttura regionale in data.. prot. n. AE 02.2024.0008984 del 18.10.2024 e approvato dal comune di Gandino con DCC n. 75 in data 23.12.2024 (DOCUMENTO DI POLIZIA IDRAULICA)  
Il piano delle regole recepisce integralmente le previsioni e le prescrizioni del suddetto studio quali parti integranti della presente normativa.

## TITOLO IV - AMBITI E SISTEMI DEL TERRITORIO

### Art. 16 - Articolazione del piano delle regole

Il Piano delle Regole è organizzato in base a Sistemi territoriali nei quale sono ospitate in modo prevalente determinate funzioni.

#### 1. Sistema Insediativo

- ✓ costituito dagli ambiti a prevalente destinazione residenziale:
  - A\_ di interesse storico artistico e ambientale o di appartenenza a tali contesti A A1 A2
  - B\_ di appartenenza al tessuto urbano consolidato B1 B2 B3 B4 B5
- ✓ costituito dagli ambiti a prevalente destinazione produttiva:
  - D\_ industriali e artigianali, commerciali e terziario-direzionali, turistico-ricettivi e attività Estrattive D1 D2 D3 D4 D5-

#### 2. Sistema ambientale

- E\_ ambiti agricoli E1 E2 E3 E4 E5
- V\_ di appartenenza a contesti di valore ambientale, di salvaguardia e di protezione VI V2 V3

#### 3. Sistema della mobilità

- costituito dalla rete stradale e dei percorsi pedonali o piste ciclo-pedonali e relative fasce di rispetto, parcheggi

#### 4. Sistema dei servizi

- F\_ costituito dagli spazi destinati ad attrezzature pubbliche o private

### CAPO I

#### AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

### Art. 17 - Destinazione d'uso e norme generali

Gli ambiti residenziali debbono essere destinati alla residenza. In essi sono ammissibili le autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori per gli impianti tecnologici.

Salvo specifiche prescrizioni relative alle singole zone urbanistiche, sono ammesse anche le attività di seguito elencate, sempre che non siano incompatibili o fastidiose per la destinazione residenziale prevalente delle aree sotto il punto di vista della sicurezza, del rumore, delle vibrazioni e degli orari delle attività. Non devono inoltre determinare incrementi di fabbisogno di spazi di sosta.

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

- ✓ negozi ed esercizi pubblici ( alberghi, ristoranti, bar );
- ✓ locali per l'intrattenimento e lo spettacolo ( teatri , cinematografi, sale da concerto o da congressi, auditorium );
- ✓ uffici pubblici e privati;
- ✓ sedi di associazioni, partiti e attività culturali;
- ✓ attrezzature tecnologiche di servizio;
- ✓ autorimesse pubbliche e stazioni di servizio di limitate dimensioni;
- ✓ magazzini e depositi di materiale non pericoloso od inquinante, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni e per una Slp non superiore a mq. 250,00;
- ✓ laboratori artigianali di servizio e/o di produzione per il consumo caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, attività indicate come "paracommerciale" dalle Norme di Attuazione dello studio relativo alle attività commerciali e assimilate approvate con DCC n. 02/2012, che non risultino inquinanti, rumorose o nocive ai sensi della normativa vigente.

Nelle zone a prevalente destinazione residenziale non sono comunque ammissibili:

- ✓ attività produttive insalubri di 1° classe ex art. 216 T.U.LL.SS;

- ✓ attività commerciali all'ingrosso;
- ✓ attività agricole.

La destinazione residenziale ammette sia la residenza permanente che quella temporanea; sia la residenza individuale che quella collettiva.

Le tipologie e le caratteristiche architettoniche dei fabbricati in tutto o in parte destinati agli usi non residenziali di cui sopra, devono essere omogenee a quelle tipicamente residenziali.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali saranno destinate a giardino, ad eccezione delle aree eventualmente sistemate a parcheggio ai sensi dell'art. 2 della L. 24.03.89 n° 122.

Ad eccezione di quanto eventualmente prescritto per le singole zone urbanistiche e nei successivi commi del presente articolo, nelle aree scoperte di pertinenza dei fabbricati sono consentite costruzioni accessorie quali pergolati e gazebi, barbecue, depositi attrezzi, che potranno essere autorizzati (nel rispetto del solo rapporto di superficie drenante) alle seguenti condizioni:

- ✓ carattere di amovibilità;
- ✓ distanza dai confini di proprietà e dalle strade non inferiore a mt. 3,00 (sono ammesse distanze inferiori in presenza di accordo sottoscritto dalle parti);
- ✓ non ricadenti nelle fasce di rispetto stradale di cui ai DD.II. 1° aprile 1968 n° 1404 e 2 aprile 1968 n° 1444, ovvero previste dal PGT.

Tali manufatti non potranno superare complessivamente la superficie di mq. 15,00, così ripartita:

#### **PERGOLATI GAZEBI**

- ✓ superficie coperta non superiore a mq. 12,00 per i pergolati e mq. 7,00 per i gazebi, altezza media all'intradosso della copertura mt. 2,10 e massima mt. 2,60;
- ✓ uso di materiali quali legno, pietra e ferro (esclusivamente ferro per i gazebi).

Non è compatibile la presenza di gazebi di superficie maggiore a mq. 7,00 con la realizzazione di porticati privati, potrà comunque sempre essere possibile la riconversione degli stessi con i limiti e gli utilizzi di cui al precedente art. 6.

#### **DEPOSITI ATTREZZI DA GIARDINO**

- ✓ superficie coperta non superiore a 3,00 mq., altezza media all'intradosso della copertura mt. 2,10 e massima mt. 2,60 non sono consentite coperture piane;
- ✓ uso di materiali quali legno e ferro.

#### **BARBECUE IN MURATURA**

- ✓ superficie coperta non superiore a mq. 2,00, altezza massima mt. 1,80.

### **Art. 18 - Ambito A: di interesse storico-artistico-ambientale**

#### **Centri Storici**

#### **18.1\_ NORME GENERALI**

Ai sensi dell'art. 10 della legge regionale 12/2005 l'elaborato grafico **PdR3 - Centro storico Gandino, Barzizza e Cirano: Prescrizioni d'intervento** individua il perimetro dei nuclei di antica formazione che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprendendovi anche le aree circostanti che si considerano parte integrante degli insediamenti e/o degli agglomerati urbani così definiti.

Entro tale perimetro, oltre agli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, salvo diversa specifica indicazione del Piano stesso, saranno ammissibili interventi di restauro e risanamento conservativo degli edifici storico artistici e di pregio ambientale, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie, nonché le trasformazioni e ristrutturazioni con finalità di conservazione e recupero degli altri edifici e dell'esistente tessuto urbanistico-edilizio, anche mediante Piani di Recupero ai sensi dell'art. 28 della L. 05.08.78 n°457. in tali casi e per gli edifici classificati di grado III, VI e V, sulla scorta di obbligatorio e conforme parere della Commissione Paesaggio potranno essere autorizzati interventi che, in parziale deroga ai criteri generali, siano funzionali alla valorizzazione di disegni architettonici di rilevante qualità formale, da documentare e illustrare con approfondita relazione tecnica.

Per tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti, non assoggettati a Piano Attuativo, non è consentito, salvo diverse disposizioni contenute nelle specifiche norme, superare le altezze originarie, né modificare le pendenze, le dimensioni e le caratteristiche delle falde esistenti; solo nel caso di coperture esistenti aventi

pendenze inferiori al 20% sono consentiti interventi di adeguamento dei materiali di copertura e delle pendenze, che non dovranno comunque superare il 40%; tali interventi consentiti dovranno essere effettuati mantenendo inalterate le altezze di gronda.

Sono vietate le nuove costruzioni e le demolizioni con ricostruzione, ad eccezione degli edifici giudicati in contrasto col contesto architettonico e ambientale (grado IV e V) di cui al comma 18.5.3 del presente articolo e delle specifiche previsioni contenute nelle operazioni urbanistico-edilizie di cui al comma 18.5.7 del presente articolo.

Con l'adozione del presente PGT, il perimetro degli insediamenti di cui agli ambiti **A**, individua le zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 05.08.78 n° 457.

Gli interventi sugli edifici esistenti e sugli spazi pubblici compresi nel perimetro degli ambiti classificati **A** devono attenersi a criteri di recupero diretti a conservare, riscoprire ed evidenziare tutti gli elementi significativi sotto il profilo storico, artistico, architettonico e ambientale, consentendone la lettura, integrandone e trasmettendone i valori. Rientrano in tali categorie anche gli elementi di valore scultoreo, pittorico o semplicemente decorativo che costituiscano documento storico significativo della cultura materiale e della vita quotidiana locale.

### 18.1.2 ATTRIBUZIONE DI DIRITTI VOLUMETRICI AD ALCUNI EDIFICI LOCALIZZATI NEL CENTRO STORICO DI GANDINO

Ai fini di una riqualificazione ambientale ed urbana del Centro Storico di Gandino, l'elaborato grafico **PdR3 - Centro storico Gandino, Barzizza e Cirano: Prescrizioni d'intervento** individua alcuni edifici privati localizzati nel Centro Storico di Gandino che per le loro caratteristiche architettonico-edilizie risultano fortemente incongruenti con l'antico tessuto storico, attribuendo loro diritti volumetrici a fronte della loro parziale demolizione.

Tali diritti volumetrici vengono quantificati in **5 (cinque)** volte il volume in demolizione e, qualora i proprietari intendessero dare attuazione a tali previsioni, potranno essere trasferiti nelle aree destinate dal Piano delle Regole a pianificazione attuativa o per le quali lo stesso subordina gli interventi a permesso di costruire convenzionato, in parziale o totale integrazione/sostituzione del 20% di volumetria in perequazione prevista per tali ambiti (parametro di trasformazione da V a Slp e viceversa 3.5).

In tali casi gli stessi proprietari potranno chiedere al Comune l'attribuzione dei diritti edificatori previsti ai fini di compensazione per il trasferimento dell'intera volumetria di pertinenza della loro proprietà sulle apposite aree di cui al precedente comma.

All'ambito che accoglie la volumetria di trasferimento dal centro storico sarà attribuito in incentivo volumetrico pari al 50% volume in demolizione (o in quota parte se distribuito su più ambiti).

Condizione perché questa volumetria possa essere trasferita è la demolizione della parte di edificio così come previsto dalle presenti norme, all'atto della demolizione gli stessi proprietari potranno riservarsi di localizzare la volumetria di trasferimento anche in un momento successivo alla demolizione stessa, su aree anche non di loro proprietà purché aventi i requisiti previsti dalle presenti norme.

Per tali edifici, la cui demolizione è riferita al solo ultimo piano abitabile e in un caso agli ultimi due piani abitabili, sono di seguito riportate le volumetrie indicative rilevate, l'esatta volumetria trasferibile in demolizione sarà definita in sede di richiesta a seguito di presentazione di documentazione comprovante la reale dimensione, nel conteggio non rientrano i volumi dei sottotetti.

Classificazione:  
**GB02**

Mq 180,00

Volume in demolizione:  
mc 540,00  
ultimo piano abitabile



Classificazione:  
**GC21**

Mq 81,00

Volume in demolizione:  
mc 490,00  
ultimo piano abitabile



Classificazione:  
**GE01**

Mq 156,00

Volume in demolizione:  
mc 468,00  
ultimo piano abitabile



Classificazione:  
**GE13**

Mq 56,50

Volume in demolizione:  
mc 169,50  
ultimo piano abitabile



Classificazione:  
**GL07**

Mq 363,00

Volume in demolizione:  
mc 1.089,00  
ultimi 2 piani abitabili



## 18.2\_ SALVAGUARDIA E RIQUALIFICAZIONE DELL'AMBIENTE URBANO E NATURALE

Tutti gli interventi disciplinati dalle presenti norme ed in particolare gli interventi maggiormente suscettibili di modificare, indipendentemente dalla loro entità, il quadro ambientale, devono essere progettati e realizzati in modo da:

- ✓ inserirsi in maniera corretta e ordinata negli ambienti e spazi urbani già dotati di specifico carattere;
- ✓ contribuire alla riqualificazione e ad una più ordinata configurazione delle zone degradate;
- ✓ conseguire in ogni caso adeguati livelli di qualità architettonica.

Dei criteri sopra elencati, si deve sempre tenere conto sia nell'esame istruttorio dei progetti, sia nella formazione del parere sui progetti da parte di commissioni comunali.

La scelta dei colori delle facciate e delle relative finiture sarà effettuata dall'Ufficio Tecnico comunale sulla scorta di adeguata campionatura rientrante nella gamma dell'abaco da esso stesso predisposto.

### 18.3\_ AUTORIMESSE E LOCALI ACCESSORI

In zona **A** la costruzione di autorimesse é consentita solamente se completamente interrata ovvero se realizzate nei locali siti al piano terreno dei fabbricati esistenti, subordinatamente all'osservanza di criteri di coerenza architettonica con le facciate interessate e col contesto ambientale, e limitatamente alla superficie prevista dell'art. all'art. 41 sexies della legge 1150/42 e sue modifiche e integrazioni.

Per gli edifici di particolare pregio, l'introduzione di autorimesse potrà avvenire solamente se l'intervento non comporterà un'alterazione delle caratteristiche delle facciate e della coerenza architettonica tra le stesse e l'organizzazione funzionale e distributiva interna dell'edificio.

Non é consentita la realizzazione di nuovi locali accessori e autorimesse fuori terra, ad eccezione degli interventi di ricostruzione di manufatti già esistenti alla data del 6/8/1967, o successivamente autorizzati, o sanati ai sensi del Titolo III della L. 28.02.85 n° 47 e dell'art.31 e seguenti della L. 23.12.94 n°724 (Condono edilizio). In tali casi é prescritto l'impiego di tetti a una o due falde con copertura in coppi su struttura completamente lignea, murature intonacate o a raso-pietra, serramenti in legno e serrande rivestite in legno, nei limiti di superficie o di volume prescritti.

La ricostruzione degli edifici accessori come sopra indicati, oltre che finalità di ridisegno architettonico dovrà perseguire l'obiettivo di recupero della fruibilità della superficie originaria delle corti collocando i nuovi manufatti in posizione più defilata e non limitante la visione di porzioni edilizie o di aree libere di particolare valore storico, architettonico e ambientale.

Ove tecnicamente possibile, e compatibilmente con i criteri di cui ai capoversi precedenti, i nuovi manufatti dovranno essere disposti lungo il perimetro esterno dei cortili.

Le caratteristiche di finitura degli elementi a vista dei nuovi manufatti dovranno privilegiare obiettivi di mimesi. In caso di intervento all'interno di un cortile, la formazione di nuove autorimesse nei limiti sopra indicati e/o di locali accessori é subordinata alla contestuale sistemazione dell'intera superficie della corte, da realizzarsi, per gli interventi sugli spazi aperti, con i criteri e le prescrizioni di cui al paragrafo 18.6.2 del presente articolo. I manufatti accessori realizzati dopo il 6/8/1967 e privi di autorizzazione o di sanatoria sono destinati alla graduale demolizione, senza recupero della volumetria.

### 18.4\_ DEFINIZIONE DEL TERMINE "ABBAINO"

Anche ai fini dell'applicazione dell'art. 63 e seguenti della L.R. n° 12/2005, si definisce "abbaino" la struttura ricavata al di sopra della linea di falda del tetto per consentire la realizzazione delle aperture strettamente necessarie a garantire i rapporti aeroilluminanti del locale cui appartengono.

Per la loro realizzazione si dovranno utilizzare di norma tipologie a doppia falda la cui larghezza ed altezza dovranno essere contenute nei limiti strettamente necessari per l'installazione di una finestratura dimensionalmente corrispondente al minimo consentito per la verifica dei rapporti aeroilluminanti.

Sagomature diverse potranno essere consentite solamente per comprovate e rilevanti motivazioni di ordine architettonico ed ambientale previo parere vincolante della Commissione Paesaggio. In ogni caso non é consentita la realizzazione di serie di abbaini, o abbaini con finestrate continue, o comunque tali da determinare un aumento d'altezza su una superficie superiore al 30% della superficie utile di ciascun locale nel quale s'intende realizzarne.

### 18.5\_ INTERVENTI SUGLI EDIFICI ESISTENTI

#### 18.5.1\_ NORME GENERALI

Gli edifici ricompresi entro il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione, così come individuati nella Tavola **PdR3 centro storico Gandino, Barzizza e Cirano: prescrizioni d'intervento**, sono classificati in base al loro grado di coerenza con il contesto architettonico ed ambientale secondo le categorie indicate al successivo comma che specificano le diverse modalità ed i limiti di intervento su di essi fattibili.

Gli interventi sugli edifici esistenti dovranno comunque mirare a restituire loro un assetto tipologico e morfologico coerente con l'impianto urbanistico-edilizio del tessuto storico, utilizzando gli elementi architettonici che gli sono propri.

È di norma vietato l'impiego di materiali, finiture e tecniche costruttive estranee ai caratteri originari degli antichi edifici, o comunque ai modi di costruire storicamente consolidati e definibili come tradizionali.

La progettazione ed esecuzione degli interventi di cui alle lettere a) b) c) d) dell' art. 27 della LR 12/2005, dovranno tenere in considerazione le stratificazioni storiche verificatesi negli antichi edifici o in parti di essi, evidenziandone i pregi nel contesto di una valutazione unitaria e complessiva e nel rigoroso rispetto dei valori architettonici da essi espressi.

Per gli interventi di cui alle lettere b) c) e d) dell' art. 27 della LR 12/2005, è obbligatoria la contestuale eliminazione delle superfetazioni di epoca recente (tettoie, pensiline, baracche, adattamenti provvisori di balconi e loggiati, coperture con materiali sintetici o non compatibili, servizi igienici esterni, ecc.)

Gli interventi sugli antichi edifici dovranno rispettare gli elementi strutturali tipologicamente significativi, e gli elementi architettonici, ambientali, artistici e decorativi superstiti o rintracciabili in sede esecutiva, garantendone la salvaguardia e la conservazione mediante opportune previsioni progettuali. Per tali interventi, possono essere autorizzate o prescritte opere in parziale deroga al Regolamento Edilizio e al Regolamento d'Igiene qualora siano finalizzate alla conservazione e alla valorizzazione di beni architettonici e del patrimonio edilizio esistente, ove riconosciuti di importante valenza ambientale da parte della Commissione Paesaggio, e comunque producenti evidenti e significativi miglioramenti delle loro condizioni igieniche ed edilizie.

Gli interventi sulle facciate degli antichi edifici dovranno sempre essere riconoscibili. Potranno essere ricostruite solo porzioni essenziali al mantenimento e conservazione del complesso edilizio, alla comprensione di episodi architettonici, previa integrazione del progetto con adeguata documentazione, e l'esecuzione dei lavori dovrà essere eseguita con l'impiego di materiali, tecniche o sistemi costruttivi propri della tradizione locale.

In sede di rilascio dell'autorizzazione edilizia, previo parere della Commissione Paesaggio, potranno essere imposti ulteriori e speciali vincoli per quanto riguarda la disposizione planimetrica, l'ingombro volumetrico, il carattere architettonico e le finiture degli edifici oggetto di trasformazione e/o di ricostruzione, quando questi prospettino anche parzialmente su strade o piazze o si trovino in prossimità di edifici o nell'ambito di complessi edilizi di interesse collettivo o di pregio artistico, storico, ambientale.

Per gli interventi in cui è ammessa la ricostruzione (grado IV e V) di cui al comma 18.5.3 del presente articolo, i tipi edilizi dovranno essere coerenti con quelli di valore storico caratterizzanti l'area oggetto di intervento.

#### **18.5.2\_ SINGOLI ELEMENTI ARCHITETTONICI INCONGRUI**

Gli elementi architettonici incongrui sono generalmente costituiti da cornici, dimensioni e proporzioni di aperture, serramenti, materiali di facciata, infissi, gronde e coperture in particolare dissonanza con l'ambiente storico – architettonico circostante o comunque costituiti da materiali estranei alla tradizione costruttiva locale. In occasione degli interventi di cui alle lettere b) c) d) dell' art. 27 della LR 12/2005, nell'ambito delle prescrizioni di autorizzazione edilizia, dovrà essere prevista la demolizione o la rimozione di tali elementi incongrui.

È comunque vietata la realizzazione di coperture o tettoie sugli ingressi o sopra le finestre; laddove già realizzate con materiali incongrui (plastica, eternit, ecc.) ne è obbligatoria la rimozione o la sostituzione con caratteristiche conformi ai criteri generali di cui alla guida punto 18.7 del presente articolo.

#### **18.5.3\_ CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E MODALITÀ SPECIFICHE DI INTERVENTO**

Per facilità di lettura ed interpretazione nonché di riscontro con la schedatura effettuata precedentemente al presente piano da parte dell'Amministrazione, si è ritenuto di confermare, pur nella ridefinizione effettuata dell'attribuzione dei gradi di intervento, la classificazione alfanumerica e la definizione degli interventi, attribuita ai singoli edifici dal PPCS vigente alla data di adozione del presente piano compresi alcuni elementi tipologici ricorrenti.

Per eventuali manufatti per i quali non è stato possibile definirne la classificazione, anche compresi in una proprietà di cui si chiede qualsiasi tipo di intervento, dovrà esserne documentato lo stato di fatto attraverso una specifica analisi al fine di verificarne la congruità con il contesto in cui è collocato e il conseguente assoggettamento per assimilazione alle tipologie di intervento di cui ai commi successivi previo parere della commissione Paesaggio.

**Grado I° d'intervento****INTERVENTI DI RESTAURO INTEGRALE DEGLI EDIFICI**

Gli interventi di restauro integrale degli edifici sono finalizzati alla salvaguardia e alla conservazione dell'organismo edilizio e delle sue pertinenze.

Tali interventi consistono nel restauro integrale degli esterni, nel restauro e/o nella ricostituzione degli interni e del contesto mediante un insieme sistematico di opere finalizzate a garantire la funzionalità dell'organismo stesso venga garantita e anche attraverso eventuali cambi di destinazioni d'uso compatibili.

Tali interventi dovranno essere condotti nel rigoroso rispetto dei valori architettonici degli edifici, tenendo in considerazione le stratificazioni storiche intervenute anche su porzioni di essi, evidenziandone i pregi all'interno di una valutazione unitaria e complessiva, con particolare riguardo alle caratteristiche delle facciate.

Dovranno comunque essere salvaguardati gli elementi tipologici, morfologici, funzionali distributivi e strutturali che hanno determinato la loro classificazione e dovrà essere rispettata la coerenza tra le caratteristiche di facciata e l'organizzazione distributiva e funzionale degli interni

Sono ammessi i seguenti interventi:

- a. Il restauro conservativo di tutte le facciate: il ripristino delle aperture chiuse in passato e di quelle recentemente alterate è ammesso purché ciò corrisponda ad una armonica riproposizione delle parti architettoniche e compromesse;
- b. Il restauro delle coperture che dovranno comunque mantenere la sporgenza di gronda, la tipologia, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti;
- c. Il consolidamento statico che preveda la sostituzione di parti non recuperabili dell'organismo purché con materiali analoghi agli originari e senza modifica delle quote e degli elementi tipologico-strutturali (quali solai, volte, murature portanti principali, scale, collegamenti orizzontali);
- d. La eliminazione delle divisioni interne e recenti e non coerenti con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio e la loro modifica se tendente alla valorizzazione degli aspetti tipologico-spaziali degli ambienti antichi;
- e. L'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici che deve comunque essere compatibile con la tutela e la valorizzazione complessiva dell'organismo.

Sono vietati i seguenti interventi:

1. la formazione di nuove aperture, la modifica delle esistenti e la chiusura di portici e loggiati;
2. l'aggiunta di volumi tecnici esterni alla sagoma della copertura;
3. la suddivisione o la alterazione di spazi interni significativi e la partizione di ambienti.

**Grado II° d'intervento****INTERVENTI DI RESTAURO DELL'INVOLUCRO DEGLI EDIFICI**

E' finalizzato alla conservazione e alla valorizzazione dell'aspetto esterno degli edifici mediante il restauro del suo esterno unitamente al mantenimento delle parti interne significative.

A tal fine il progetto dovrà essere corredato da una specifica analisi dello stato attuale e da una dettagliata e specifica proposta di conservazione di tali elementi significativi con divieto di demolizione delle parti di riconosciuto valore.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- a. il restauro conservativo di tutte le facciate: il ripristino delle aperture chiuse anche in passato e di quelle recentemente alterate è ammesso purché ciò corrisponda ad una armoniosa riproposizione del partito architettonico compromesso; la formazione di nuove aperture, la modifica delle esistenti e la chiusura di portici e loggiati sono vietate;
- b. il restauro delle coperture che dovranno comunque mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti col divieto di aggiungere volumi tecnici esterni alla sagoma della copertura;
- c. gli interventi di ristrutturazione interna nel rispetto delle tipologie strutturali e distributive originarie e della coerenza sussistente fra involucro esterno e organismo complessivo conservando comunque le murature di spina e l'integrità degli spazi voltati;
- d. l'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici;

Sono vietati i seguenti interventi:

1. la formazione di nuove aperture, la modifica delle esistenti e la chiusura di portici e loggiati;

2. l'aggiunta di volumi tecnici esterni alla sagoma della copertura;

### **Grado III° d'intervento**

#### **INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE DI EDIFICI CON IL RECUPERO ALLE CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE ORIGINARIE**

Il recupero alle caratteristiche tipologiche originarie è finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio con la particolare attenzione al recupero delle caratteristiche tipologiche originarie, anche mediante modifica delle facciate esistenti.

Gli interventi edilizi, ad eccezione della sola ordinaria manutenzione, dovranno tendere al reinserimento dell'edificio nel contesto architettonico e ambientale in cui si trova, badando ad eliminare gli elementi architettonici e di finitura incoerenti o atipici, o comunque estranei alle regole costruttive storicamente consolidate nel centro storico. La progettazione degli interventi su edifici isolati di recente costruzione, dovrà essere uniformata a criteri di sobrietà nell'utilizzo di materiali, soluzioni architettoniche, colorazioni e finiture.

I seguenti interventi sono ammessi:

- a. la soppressione, l'aggiunta o la modifica delle aperture esistenti nella facciata con il mantenimento delle murature perimetrali nel rispetto degli eventuali allineamenti e delle ripartiture originarie di facciata;
- b. la soppressione, l'aggiunta o la modifica di loggiati, con il recupero alle caratteristiche tipologiche e materiche originarie dell'edificio;
- c. il rifacimento delle coperture: esse dovranno tuttavia mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti; la modifica della sporgenza di gronda o la sua formazione, dove non esiste;
- d. gli interventi di ristrutturazione interna.

I seguenti interventi sono vietati:

1. la scale esterne, pensile, tettoie e i corpi aggettanti;
2. l'aumento dei volumi tecnici oltre la sagoma della copertura.

### **Grado IV° d'intervento**

#### **INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE E DI RICOSTRUZIONE DI EDIFICI**

Gli interventi di ristrutturazione e di ricostruzione di edifici sono finalizzati alla trasformazione degli edifici nel rispetto della coerenza con il contesto, mediante ristrutturazione e/o demolizione e ricostruzione totale o parziale degli edifici in cattive condizioni e/o di scarso valore storico per ricondurli alle caratteristiche tipologiche del contesto in cui sono inseriti, da attuarsi secondo i criteri indicati nei paragrafi successivi del presente articolo.

La ristrutturazione comprende:

- a. gli interventi anche sulle murature perimetrali con eventuale soppressione, aggiunta o modificata delle aperture;
- b. il rifacimento delle coperture anche con forme diverse da quelle esistenti fermo restando la quota di gronda; la pendenza delle falde non può essere superiore al 40%;
- c. gli interventi di ristrutturazione interna.

I seguenti interventi sono vietati:

1. la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti;
2. l'aumento dei volumi tecnici oltre la sagoma della copertura.

La ricostruzione è da attuarsi secondo allineamenti, giaciture altezze e volumi entro la consistenza volumetrica dello stato di fatto depurata dalle superfetazioni di epoca recente e prive di valore storico o realizzati in assenza di autorizzazione edilizia.

La ricostruzione non ammette la formazione di balconi, scale esterne, corpi o strutture aggettanti che sporgono dalla sagoma o dagli allineamenti prescritti.

Gli interventi sugli edifici di cui al presente articolo ad eccezione della sola ordinaria manutenzione, dovranno tendere al reinserimento dell'edificio nel contesto architettonico e ambientale in cui si trova, badando ad eliminare gli elementi architettonici e di finitura incoerenti o atipici, o comunque estranei alle regole costruttive storicamente consolidate nel centro storico. La progettazione degli interventi su edifici isolati di recente costruzione, dovrà essere uniformata a criteri di sobrietà nell'utilizzo di materiali, soluzioni architettoniche, colorazioni e finiture.

Sulla scorta di conforme parere della Commissione del Paesaggio potranno essere autorizzati interventi che, in parziale deroga ai criteri generali sopra descritti, siano funzionali alla valorizzazione di progetti architettonici di rilevante qualità formale, documentati ed illustrati da un'approfondita relazione tecnica.

L'entità della demolizione, sostituzione, adeguamento degli elementi in contrasto, dovrà essere rapportata all'entità ed alle caratteristiche dell'intervento proposto, comprendendo tutte le porzioni interessate a vario titolo dall'intervento edilizio. In ogni caso dovrà essere perseguito un ridisegno unitario dell'edificio, escludendo pertanto ogni suddivisione dell'intervento non tecnicamente giustificabile, e, nei casi di cui alle lettere c/d/e dell'art. dell' art. 27 della LR 12/2005 dovranno comunque essere demolite le superfetazioni di epoca recente.

La ricostruzione dai fabbricati esistenti è subordinata alla demolizione dei fabbricati non confermati (V° grado) esistenti nell'unità edilizia.

### **Grado V° d'intervento**

#### **INTERVENTI DI DEMOLIZIONE DI EDIFICI**

Tali interventi sono finalizzati a rendere libera un'area attraverso la demolizione di costruzioni o di parti di esse prive di valore ambientale ed in contrasto con il tessuto storico.

Se un manufatto, compreso in una proprietà di cui si chiede qualsiasi tipo di intervento, è vincolato alla demolizione, è necessario predisporre un progetto unitario riferito all'intera proprietà al fine di verificarne la congruità con il contesto in cui è collocato, solo in questo caso il progetto potrà sostenere l'eventuale coerenza del manufatto da demolire con le caratteristiche volumetriche ed espressive del contesto in cui si trova.

Il progetto unitario dovrà essere corredato da una relazione tecnica e illustrativa contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione dello stato di fatto dell'immobile e del contesto in cui si trova, le caratteristiche delle opere da realizzare, e delle scelte progettuali finalizzate alla demolizione di eventuali manufatti di cui ne andrà documentata la storia e alla salvaguardia e valorizzazione degli elementi di pregio.

La obbligatorietà della redazione di un progetto unitario esteso all'intera proprietà decade se la demolizione del manufatto è stata effettuata prima di qualsiasi intervento sul resto della proprietà.

In attesa della demolizione sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria nonché interventi dettati da necessità igienico-sanitaria, dalla salvaguardia della incolumità pubblica e degli immobili confinanti: ancorché senza opera, in questi immobili è vietato il cambio di destinazione d'uso.

Le disposizioni dei precedenti commi si applicano anche alla realizzazione di autorimesse interrato insistenti su tale area là dove la loro realizzazione sia subordinata alla demolizione dei fabbricati non confermati (V° grado) ed esistenti nell'unità edilizia di proprietà del richiedente.

#### **18.5.4 PRESCRIZIONI SPECIFICHE**

Oltre all'attribuzione dei gradi di intervento per ogni singolo edificio, si è ritenuto segnalare per alcuni di questi, anche la presenza di elementi in contrasto con il contesto e che dovranno essere rimossi.

Nella tabella di seguito riportata si elencano gli edifici riconoscibili rispetto alla tavola di riferimento **PdR3 - Centro storico Gandino, Barzizza e Cirano \_ Prescrizioni di intervento**, grazie alla numerazione corrispondente.

Inoltre si ritrovano il grado di intervento dell'edificio, lo stato di conservazione rilevato, l'eventuale presenza di elementi negativi e le prescrizioni di intervento corrispondenti.

Tali prescrizioni sono da ritenere vincolanti in sede di qualsiasi tipo di intervento sul manufatto di riferimento, fatta eccezione per la sola manutenzione ordinaria.

## CENTRO STORICO GANDINO

ID_EDIFICIO	STATO DI CONSERVAZIONE	GRADO DI INTERVENTO	NOTE PRESCRITTIVE	NOTE NEGATIVE
GA07	sufficiente	IV grado	coerenziane le aperture al piano terra e i balconi al primo piano, conservare facciata via IV Novembre	aperture al piano terra e balconi al primo piano non idonei
GA08	sufficiente	IV grado	conservare facciata via IV Novembre	
GA15	edificio in ristrutturazione/recupero	III grado		sventrato verso il cortile
GB02	buono	IV grado	abbassare l'edificio	edificio troppo alto
GC03	buono	III grado	coerenziane balcone e scala esterna non idonei	balcone e scala esterna non idonei
GC14	ottimo	IV grado	demolire la tettoia	
GC15	buono	IV grado	conservare facciata interna	
GC16	buono	IV grado	conservare facciata interna	
GC17	discreto	IV grado	conservare facciata interna	
GC18	buono	IV grado	conservare facciata interna	
GC20	buono	IV grado	recuperare le facciate	
GD03	discreto	V grado	demolire il wc	
GD03	buono	II grado	sistemare lo spazio aperto comune	
Gd04	ottimo	IV grado	sistemare spazio aperto comune	
GD04	buono	II grado	demolire wc esterno e sistemare spazio aperto comune	
GD04	discreto	IV grado	sistemare spazio aperto comune	
GD05	discreto	IV grado	conservare facciata vicolo Orfanatrofio	
GD07	discreto	III grado	eliminare la tettoia del sottotetto	tettoia sottotetto non idonea
GD08	buono	III grado	coerenziane le aperture e il balcone facciata d'angolo	aperture e balcone facciata d'angolo non idonei
GD09	discreto	III grado	eliminare la tettoia del secondo piano della facciata interna	tettoia secondo piano facciata interna non idonea
GD11	buono	III grado	coerenziane la facciata non idonea verso il cortile	facciata non idonea verso il cortile
GD13	discreto	IV grado	abbassare l'edificio	edificio troppo alto
GD15	discreto	IV grado	conservare la facciata su via Forzenigo, eliminare le tettoie e coerenziane le facciate su via Campana	tettoie e facciate su via Campana non idonee
GD18	ottimo	III grado	conservare facciata via Forzenigo	
GE06	discreto	III grado	coerenziane aperture non idonee	aperture non idonee
GE07	discreto	III grado	coerenziane aperture non idonee al secondo piano e conservare facciata via Forzenigo	aperture non idonee al secondo piano
GF06	buono	III grado	conservare facciate	
GF08	discreto	III grado	coerenziane le aperture non idonee al secondo piano	aperture non idonee al secondo piano
GF10	buono	III grado	coerenziane le aperture non idonee al piano terra	aperture non idonee al piano terra
GH01	ottimo	III grado	conservare facciate	
GH02	ottimo	III grado	conservare facciate	
GH03	buono	III grado	conservare facciata via Papa Giovanni XXIII	
GH04	buono	III grado	coerenziane i balconi non idonei delle facciate su vicolo Cugini e conservare facciata via Papa Giovanni XXIII	balconi non idonei facciate vicolo Cugini
GH05	discreto	II grado	coerenziane i balconi	balconi non idonei
GH06b	discreto	III grado	coerenziane il balcone della facciata interna	balcone non idoneo facciata interna
GH08	buono	III grado	sostituire intonaco	intonaco non idoneo
GH10	discreto	III grado	conservare facciata via Papa Giovanni XXIII	
GH11	discreto	III grado	conservare facciata via Papa Giovanni XXIII	
GH12	sufficiente	II grado	coerenziane al contesto il muro di recinzione verso via Cav. V. Veneto	muro di recinzione verso via Cav. V. Veneto in contrasto con il contesto
GH15	buono	III grado	conservare il portale d'ingresso	
GI01	discreto	III grado	conservare le facciate	
GI03	buono	III grado	adeguare aperture del sottotetto non idonee	alcune aperture del sottotetto non idonee
GI04	discreto	III grado	coerenziane facciata interna	facciata interna non idonea

GI05	discreto	III grado	eliminare veletta sopra ingresso non idonea	veletta sopra ingresso non idonea
GL02	buono	III grado	sostituire le tapparelle al piano terra con persiane	tapparelle al piano terra non idonee
GL07	discreto	IV grado	abbassare l'edificio	edificio troppo alto
GL08	buono	III grado	conservare facciate	
GL09	buono	III grado	adeguare il serramento della vetrina alla facciata	serramento vetrina non idoneo
GL10	buono	III grado	coerenzare i serramenti di due vetrine	serramenti due vetrine non idonei
GL11	buono	III grado	demolire la veranda sulla copertura a terrazza	veranda sulla copertura a terrazza non idonea
GL12a	discreto	III grado	conservare facciate	
GL12a	buono	III grado	coerenzare l'apertura del box non idonea e conservare facciate	apertura box non idonea
GM01	discreto	III grado	conservare le facciate	
GM02	buono	IV grado	coerenzare facciata fronte interno	facciata fronte interno non idonea
GM03	buono	III grado	conservare facciata via Lussana	
GM05	discreto	III grado	mantenere ingresso via del Castello	
GM09	discreto	III grado	coerenzare aperture box	aperture box non idonee
GN01_AR2b	discreto	III grado	coerenzare le aperture non idonee	aperture non idonee
GN01_AR2b	buono	III grado	coerenzare le aperture non idonee	aperture non idonee
GN02	discreto	II grado	coerenzare l'apertura del box ed eliminare la chiusura del balcone	apertura box e chiusura balcone non idonee
GN07	buono	III grado	conservare facciate	
GN09b	discreto	III grado	sostituire tapparelle e coerenzare apertura ingresso e conservare facciata via del Castello	tapparelle e apertura ingresso non idonee
GO01_AC1	discreto	III grado	aperture al piano terra non idonee	
GO03	sufficiente	III grado	coerenzare aperture box, aperture e balconi al secondo piano non idonei	aperture box, aperture e balconi al secondo piano non idonei
GO04	sufficiente	III grado	coerenzare le aperture non idonee ai piani terra e primo	aperture non idonee ai piani terra e primo
GO06	discreto	II grado	eliminare la chiusura parziale della loggia al secondo piano	chiusura parziale della loggia al secondo piano non idonea
GO06	discreto	III grado	eliminare tettoia in cortile	
GO09	buono	III grado	uniformare i colori	
GO14	discreto	III grado	coerenzare apertura box	apertura box non idonea
GO16	sufficiente	III grado	coerenzare aperture piano terra facciata via Castello	facciata via Castello in pessimo stato, aperture p.t. non idonee
GO17a	discreto	III grado	coerenzare aperture box facciata via Castello	aperture box facciata via Castello non idonee
GP01	discreto	III grado	coerenzare apertura box facciata su strada e intera facciata interna, conservare facciata su via Bettera	apertura box facciata su strada e intera facciata interna non idonee
GP02a	discreto	III grado	conservare facciata su via Bettera	
GP02b	discreto	III grado	eliminare la zoccolatura del piano terra e sostituire i serramenti	zoccolatura piano terra e serramenti non idonei
GP03a	scarso	III grado	conservare facciata su via Bettera	
GP03b	discreto	III grado	conservare facciata su via Bettera	
GP04	discreto	III grado	sostituire i serramenti ed eliminare il rivestimento del piano terra	recupero non idoneo
GP09a	discreto	III grado	conservare le facciate	
GP09b	ottimo	III grado	conservare le facciate	
GP10	scarso	III grado	conservare le facciate	
GP11	scarso	V grado	salvare il portale di pregio	
GP11	scarso	III grado	conservare le facciate	
GP12_AP2	sufficiente	I grado	facciata, stato di conservazione buono	
GP12b	discreto	III grado	conservare le facciate	
GP12c_AC2	discreto	III grado	conservare le facciate	
GP13a	discreto	III grado	coerenzare aperture e balcone non idonei	aperture e balcone non idonei
GP13c	buono	III grado	coerenzare scala d'ingresso ed eliminare zoccolatura	scala d'ingresso e zoccolatura non idonee
GP17	buono	III grado	coerenzare la facciata interna all'edificio	facciata interna non idonea
GP18	discreto	III grado	conservare le facciate, eliminare la veletta sul muro perimetrale	
GP21	discreto	III grado	coerenzare le aperture dei box	aperture box non idonee
GP22	discreto	III grado	ridimensionare le aperture	aperture troppo grandi
GQ03	sufficiente	IV grado	mantenere le aperture al piano terra	

GR07	discreto	III grado	coerenzia la scala esterna della facciata laterale	scala esterna facciata laterale non idonea
GR11_AR7	discreto	III grado	coerenzia le aperture non idonee della facciata su via Ghirardelli	aperture non idonee facciata via Ghirardelli
GR12	discreto	III grado	sostituire i serramenti del piano terra non idonei	serramenti del piano terra non idonei
GR13	discreto	III grado	eliminare il rivestimento del piano terra e coerenzia le aperture non idonee	rivestimento piano terra e alcune aperture non idonee
GS013	buono	III grado	rimuovere la chiusura parziale del loggiato della facciata interna	parziale chiusura loggiato facciata interna non idonea
GS014	discreto	III grado	rimuovere parziale chiusura loggiato secondo piano	parziale chiusura loggiato secondo piano non idonea
GS018	ottimo	III grado	rimuovere chiusura loggiati	chiusura loggiati non idonea
GS019	ottimo	III grado	rimuovere il balcone/tettoia al primo piano arcata centrale	balcone/tettoia primo piano arcata centrale non idonea
GS021	discreto	III grado	coerenzia balcone, aperture e recupero sottotetto	balcone, aperture e recupero sottotetto non idonei
GS022	buono	III grado	coerenzia la porzione unita all'edificio GS021	porzione unita all'edificio GS021 non coerente
GS023	buono	III grado	adeguare i serramenti	serramenti non adeguati
GS025/GS026	discreto	III grado	conservare le facciate	
GS027	discreto	III grado	conservare le facciate	
GS028	buono	III grado	coerenzia le aperture non idonee	aperture non idonee
GS038	discreto	III grado	eliminare la veranda al primo piano della facciata interna	veranda al primo piano facciata interna non idonea
GS046	buono	IV grado	mantenere la facciata sulla cortina esterna	
GS048	discreto	IV grado	mantenere la facciata sulla cortina esterna	
GS050	sufficiente	III grado	coerenzia le aperture e conservare la facciata verso la corte	aperture non idonee
GS055/GS056	ottimo	III grado	coerenzia i serramenti e i balconi	serramenti e balconi non idonei
GS057	discreto	III grado	eliminare balcone, chiusura parziale e tettoia terzo piano e coerenzia aperture	balcone, chiusura parziale e tettoia terzo piano non coerenti, aperture non idonee
GS061	buono	III grado	coerenzia i balconi della facciata sulla corte	balconi facciata sulla corte non idonei
GT093	sufficiente	III grado	eliminare chiusura loggiato primo piano fronte interno	chiusura loggiato non idonea primo piano fronte interno
GT096	discreto	III grado	coerenzia balastra balcone e apertura box	balastra balcone e apertura box non idonee
GT103/GT104	discreto	III grado	eliminare chiusura terrazza non idonea secondo piano fronte interno	chiusura terrazza non idonea secondo piano fronte interno
GV01	discreto	III grado	coerenzia aperture box e togliere rivestimento piano terra	aperture box e rivestimento piano terra non idonei
GV02	discreto	III grado	coerenzia apertura box piano terra ed eliminare crespatura facciata	apertura box piano terra e crespatura facciata non idonee
GV04	buono	IV grado	coerenzia le facciate	facciate non idonee
GV08	buono	III grado	demolire veletta sopra finestra primo piano e coerenzia apertura box	veletta sopra finestra primo piano e apertura box non idonee
GV09	discreto	III grado	coerenzia la facciata non idonea fronte cortile	recupero facciata non idoneo fronte cortile
GV15	discreto	III grado	coerenzia aperture ed eliminare il rivestimento del piano terra	aperture e rivestimento piano terra non idonei
GV19	discreto	III grado	eliminare balcone/loggia e tettoia secondo piano	balcone/loggia e tettoia secondo piano non idonee
GV20a	buono	III grado	coerenzia apertura box	apertura box non idonea
GV20b	discreto	III grado	togliere tettoia ingresso	
GV21a	buono	III grado	coerenzia facciata fronte interno	non idonea facciata fronte interno
GV21b	discreto	III grado	eliminare chiusura logge facciata fronte interno	non idonea chiusura logge facciata fronte interno
GV25c	discreto	III grado	coerenzia aperture piano terra fronte corte	aperture piano terra fronte corte non idonee
GV26a	scarso	III grado	conservare le facciate	
GV26a	discreto	III grado	coerenzia aperture box fronte via Bettera	aperture box fronte via Bettera non idonee
GV27b	ottimo	III grado	coerenzia apertura box e balcone secondo piano	apertura box e balcone secondo piano non idonei

GZ02	discreto	III grado	conservare il portale	
GZ02	discreto	III grado	demolire il muro balastra della copertura a terrazza	muro balastra copertura a terrazza in contrasto
GZ08	buono	III grado	intonacare balcone in c.a. primo piano	

## CENTRO STORICO BARIZZA

ID_EDIFICIO	STATO DI CONSERVAZIONE	GRADO DI INTERVENTO	NOTE PRESCRITTIVE	NOTE NEGATIVE
B01a	buono	IV grado	rimuovere cemento amianto copertura deposito	
B01b	discreto	V grado	rimuovere copertura cemento amianto	
B01b	discreto	III grado	mantenere integra la facciata su strada	
B07	buono	III grado	coerenziale porzione seminterrata dei box	
B12c	buono	IV grado	rimuovere il muro a lato dei balconi della facciata verso valle	facciata verso valle: muro a lato dei balconi non idoneo
B13	buono	IV grado	coerenziale il balcone e la facciata sulla corte	balcone non idoneo secondo piano/facciata non idonea su corte
B17	discreto	III grado	coerenziale facciata lato cortile box	facciata non idonea lato cortile box
B18	discreto	III grado	coerenziale facciata verso valle	facciata compromessa verso valle
B19	discreto	III grado	coerenziale aperture primo piano facciata su strada e facciata verso valle	aperture non idonee primo piano facciata su strada, facciata non idonea verso valle
B21	buono	III grado	coerenziale facciata verso valle	facciata verso valle non idonea
B26	buono	III grado	coerenziale aperture non idonee	aperture non idonee
B27	ottimo	III grado	coerenziale balconi e aperture non idonee lato giardino	balconi e aperture non idonee lato giardino
B29b	ottimo	III grado	coerenziale aperture non idonee facciata verso valle	aperture non idonee facciata verso valle
B30b	ottimo	IV grado	eliminare il rivestimento in pietra	sbagliato rivestimento in pietra
B31	ottimo	III grado	eliminare vetrocemento secondo piano facciata a monte	vetrocemento secondo piano facciata a monte non idoneo
B33	buono	IV grado	rimuovere zoccolatura piano terra	zoccolatura piano terra non idonea
B34	buono	IV grado	rimuovere zoccolatura piano terra	zoccolatura piano terra non idonea
B35	discreto	III grado	coerenziale facciata verso il cortile	facciata non idonea verso il cortile
B36	discreto	III grado	coerenziale il balcone al primo piano	balcone non idoneo al primo piano
B46	discreto	II grado	togliere muretto balcone angolo via Piave	muretto balcone angolo via Piave non idoneo
B51	discreto	III grado	coerenziale il recupero del sottotetto	recupero del sottotetto in evidenza
B55	buono	IV grado	conservare facciata su vicolo Castelli	
B57	ottimo	III grado	conservare facciata su vicolo Castelli	
B58	ottimo	III grado	coerenziale i balconi e conservare facciata su vicolo Castelli	balconi in cemento armato non idonei
B58	discreto	III grado	coerenziale i balconi	balconi in cemento armato non idonei
B59	discreto	IV grado	coerenziale i balconi e conservare facciata su vicolo Castelli	balconi in cemento armato non idonei
B61	discreto	IV grado	salvaguardare il portale d'ingresso	
B62	discreto	IV grado	coerenziale le aperture e i balconi, adeguare il muro in c.a. della recinzione	aperture e balconi non idonei, muro in c.a. recinzione pessimo

## CENTRO STORICO CIRANO

ID_EDIFICIO	STATO DI CONSERVAZIONE	GRADO DI INTERVENTO	NOTE PRESCRITTIVE	NOTE NEGATIVE
C02	buono	III grado	rimuovere la zoccolatura a piano terra	zoccolatura a piano terra non idonea
C04	discreto	IV grado	facciata su cortina esterna da salvaguardare	
C08b	buono	III grado	coerenziale le aperture e i balconi	aperture e balconi non idonei
C16	sufficiente	III grado	coerenziale le aperture non idonee	aperture non idonee
C19b	discreto	III grado	coerenziale aperture e balcone	aperture e balcone non idonei
C22e	sufficiente	III grado	conservare la facciata su via della Madonna	
C26	buono	III grado	coerenziale la facciata verso valle	facciata verso valle non idonea
C27	discreto	III grado	coerenziale la facciata verso valle	facciata verso valle non idonea
C28a	buono	III grado	coerenziale le aperture dell'ingresso e del box	aperture ingresso e box non idonee
C37	discreto	III grado	coerenziale le aperture non idonee	aperture non idonee
C39	buono	III grado	coerenziale le aperture non idonee	aperture non idonee
C41a	buono	III grado	conservare il portale d'ingresso	
C41b	buono	III grado	coerenziale apertura box, intonaco e balconi non idonei	apertura box, intonaco e balconi non idonei
C41d	edificio in ristrutturazione/recupero	II grado	coerenziale il recupero della porzione in ristrutturazione	intervento non idoneo sulla porzione recuperata in ristrutturazione
C42	discreto	V grado	rimuovere veranda posta al primo piano	veranda posta al primo piano non idonea
C46	discreto	IV grado	facciata su via De Novellis da salvaguardare	
C48	discreto	III grado	coerenziale le aperture	aperture non idonee
C50	buono	IV grado	facciata su cortina esterna da salvaguardare	
C52/C53	sufficiente	III grado	recuperare il loggiato	loggiato manomesso
C52/C53	discreto	III grado	conservare la facciata su via De Novellis	
C54	discreto	III grado	conservare la facciata su via De Novellis	
C56	ottimo	III grado	conservare la facciata su via De Novellis	
C59	edificio in ristrutturazione/recupero	III grado	coerenziale i box seminterrati e il recupero sottotetto	box seminterrati non idonei al contesto, recupero sottotetto non adeguato
C63	discreto	III grado	rimuovere la chiusura del loggiato e il volume aggettante	chiusura loggiato e volume aggettante

**18.5.5 INTERVENTO DI CONSERVAZIONE DI FACCIATA**

Per la facciate degli edifici di I° e II° grado e per quelle di cui è prevista la conservazione, le modalità di intervento sono le seguenti:

- ✓ le aperture (i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione delle parti degradate e non recuperabili con identici materiali e forme, purché coerenti con i caratteri attuali della facciata, il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse non ché il riadattamento di quelle recentemente alterate sono ammessi;
- ✓ marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata devono essere conservati; l'intervento si limiterà al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili;
- ✓ il rifacimento dell'intonaco di facciata è ammesso purché con materiali e tecniche tradizionali;
- ✓ l'eliminazione degli elementi contrastanti e di quelli recenti non conformi all'abaco è prescritta obbligatoria.

È vietata la formazione di nuove aperture o la modifica delle esistenti.

**18.5.6 INTERVENTO DI RIAMBIENTAZIONE DELLE FACCIATA**

Le facciate degli edifici di I°, II° e III° grado che presentano elementi contrastanti con i caratteri tradizionali del centro storico richiedono un intervento di riambientazione che ha finalità di riportarle all'omogeneità espressiva caratteristica del Centro di Gandino.

Le modalità d'intervento previste sono le seguenti:

- ✓ La modifica di aperture di negozi, finestre, porte, accessi di autorimessa, ecc. con ricomposizione dei relativi vani in coerenza con il disegno generale della facciata, l'eliminazione di contorni e davanzali in materiale lapideo di recente ma incongruente fattura; la sostituzione di serramenti, oscuramenti ed altri elementi con altri conformi;
- ✓ La sostituzione di finiture di facciata eseguite in passato con materiali e tecniche non tradizionali ;
- ✓ La modifica di balconi,ballatoi, logge e relativi parapetti difformi;
- ✓ La modifica dei manti di copertura,dei canali di gronda e dei pluviali, dei cornicioni e degli sporti di gronda non conformi.

I seguenti interventi sono altresì obbligatori:

- ✓ l'eliminazione degli elementi contrastanti e di quelli recenti non conformi all'abaco;
- ✓ la conservazione delle aperture tradizionali e degli elementi di pregio eventualmente presenti.

#### **18.5.7\_ AMBITO SOGGETTO A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA**

L'ambito così perimetrato sull'elaborato grafico PdR 3 \_Centro Storico\_ Gandino, Barzizza e Cirano è soggetto a intervento di ristrutturazione urbanistica attraverso un Piano di recupero urbano obbligatori di cui al punto e) dell'art. 31 della L. 457/78 e mediante l'osservanza di un insieme di puntuali criteri e prescrizioni che dettagliano le previsioni del Piano delle Regole specificando le modalità di trasformazione e riqualificazione previste; tali perimetrazioni, nei casi specifici, costituiscono individuazione di zone di recupero del patrimonio urbanistico-edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della L.457/78.

Il Piano delle Regole fa proprie le disposizioni contenute nel DdPO Relazione - Quadro strategico, in materia di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica; pertanto è fatto obbligo darvi applicazione. In tali ambiti dovranno essere equamente ripartiti, in proporzione alla superficie di proprietà, i diritti edificatori assegnati e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree ed opere di urbanizzazione previsti dai documenti del PGT.

Sono esclusi dalle prescrizioni specifiche di cui al presente articolo tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della L.457/78, non sono consentiti interventi di demolizione con ricostruzione e i cambi di destinazione d'uso.

Sono considerate varianti al Piano e devono seguire le relative procedure, tutte le modifiche che investono gli obiettivi generali indicati connessi alla riorganizzazione della struttura viaria e al dimensionamento degli interventi.

E' previsto per questo ambito un incentivo volumetrico nelle quantità e alle condizioni seguenti:

- \_5% della volumetria a condizione che almeno il 50% degli interventi edilizi rientrino nella classe energetica A o in alternativa che il 100% degli interventi edilizi rientrino nella classe energetica B.

I criteri generali di attuazione sono contenuti nelle schede allegate alle presenti NTA e contengono indicazioni riferite ai caratteri dei percorsi, agli accessi, agli allineamenti, all'articolazione delle funzioni, alle necessarie urbanizzazioni, alle sistemazioni delle superfici scoperte ed alle volumetrie consentite.

#### **18.6\_INTERVENTI SUGLI SPAZI APERTI**

##### **18.6.1\_NORME GENERALI**

Nella progettazione ed esecuzione degli interventi di cui alle lettere a/b/c/d dell' art. 27 della LR 12/2005 si dovrà in generale perseguire l'obiettivo di evidenziare il disegno ed il carattere storico ed ambientale degli elementi costitutivi dello spazio aperto. (i percorsi, gli impianti arborei, gli arredi, le aree a verde, la conformazione naturale o artificiale del terreno, ecc), rimuovendo tutti gli elementi e le sistemazioni che nel corso del tempo lo hanno snaturato.

Fatte salve le ulteriori e più restrittive prescrizioni di tutela ambientale previste da norme e regolamenti in materia, la sostituzione di impianti arborei è consentita solamente in base ad un progetto di reimpianto che preveda l'utilizzo di essenze identiche od analoghe a quelle prevalenti nel contesto ambientale dell'area oggetto d'intervento, finalizzato alla ricostituzione in tempi brevi delle condizioni ambientali e paesaggistiche precedenti anche con eventuali opere di riqualificazione e ridisegno adeguatamente motivate.

Su parere della Commissione Paesaggio, potranno essere imposti ulteriori vincoli speciali al disegno, al carattere architettonico ed alle finiture degli arredi e dei volumi tecnici eventualmente previsti e ammessi dalle presenti norme.

Nel caso di rinvenimento di resti archeologici è obbligatoria la sospensione delle opere autorizzate e la tempestiva comunicazione alla competente Sovrintendenza, e se dovessero risultare di valore e qualità rilevanti, è fatto obbligo di adottare, in sede di progetto, tutte le misure idonee alla loro preservazione.

## 18.6.2 \_SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI APERTI

### SPAZI PUBBLICI

La sistemazione degli spazi pubblici, oltre a perseguire obiettivi di riqualificazione dell'ambiente urbano e di ricostituzione di una relazione materica, dimensionale e funzionale con gli edifici e le aree che vi si affacciano, dovrà mirare a riproporre ordinamenti e gerarchie che ne accrescano il livello di riconoscibilità funzionale, architettonica e culturale.

Pertanto dovrà ridisegnare i luoghi pubblici di incontro, di transito, di sosta, di svago, di spettacolo all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, attribuendo al transito veicolare gli spazi ed i percorsi strettamente necessari a garantire l'accessibilità ai vari parcheggi interni agli edifici o alle corti ed ai servizi di pubblico interesse interni al perimetro dei Nuclei.

Le pavimentazioni dovranno preferibilmente utilizzare materiali e modalità di posa affini alla tradizione locale, o comunque in grado di integrarsi efficacemente con il contesto ambientale ed architettonico.

Gli elementi di arredo urbano dovranno contribuire innanzitutto ad assicurare un elevato livello di fruibilità e di riconoscibilità del sito. Per conseguire tale obiettivo dovranno essere utilizzati elementi realizzati con materiali e finiture affini a quelli prevalenti nella cultura materiale locale.

L'inserimento di eventuali elementi di particolare valenza architettonica e/o artistica sarà ammissibile solamente nell'ambito di uno studio riferito all'intero contesto in cui lo spazio aperto è inserito, rimanendo comunque ammessa la realizzazione di installazioni a carattere temporaneo.

### SPAZI PRIVATI

La sistemazione degli spazi privati deve essere rivolta a riattribuire a tali aree la funzione di disegno urbano e la valenza ambientale che hanno avuto in origine.

Le aree di uso comune, ed in particolare le corti interne ai blocchi edilizi, dovranno essere ricondotte a un disegno unitario caratterizzato dalla specificità delle funzioni (sosta veicoli, percorsi, gioco, socializzazione). La suddivisione delle proprietà di tali spazi potrà anche essere definita da partizioni purché queste non ne pregiudichino la funzionalità e mirino a caratterizzarla in relazione alle tipologie edilizie di cui sono le pertinenze.

Eventuali marciapiedi lungo i fronti degli edifici potranno essere ammessi solamente nell'ambito di un ridisegno generale della corte, con il divieto di creare dislivelli col piano della corte.

Le pavimentazioni storiche dovranno essere mantenute e soggette ad interventi conservativi.

Devono essere salvaguardati gli impianti arborei di valenza storica, ambientale e paesaggistica, ivi compresi i percorsi interni, per i quali potranno essere proposti progetti di realizzazione e ridisegno, purché rispettosi del rapporto esistente con l'area a verde.

### MATERIALI E TECNICHE CONSENTITI

L'uso dei materiali e delle tecniche costruttive deve essere adeguato alle prescrizioni generali.

Per le pavimentazioni sia degli spazi pubblici che di quelli privati, è prescritto l'uso dei seguenti materiali:

- ✓ il porfido;
- ✓ i ciottoli;
- ✓ il cotto;
- ✓ la pietra a spacco o a taglio nei tipi ricorrenti nella zona;
- ✓ il pietrischetto.

Per gli elementi di valore architettonico, (fontane, esedre, ecc.) eventualmente presenti e/o previsti negli spazi aperti, sono ammessi il mattone, la pietra, il ferro, il legno per le strutture portanti, i coppi di recupero per le coperture, il rame per le gronde e i pluviali. Le murature saranno di norma intonacate con malta a base di calce, e l'utilizzo di pietrame o del ciottolame a vista, sarà consentito solamente per particolari e motivati interventi architettonici da mettere in relazione con il contesto architettonico ed ambientale.

### 18.7 GUIDA DEGLI ELEMENTI ARCHITETTONICO-COSTRUTTIVI NEI CENTRI STORICI

La guida si riferisce alle caratteristiche costruttive e di finitura rilevate sugli edifici storici, ed è principalmente rivolta a definire le modalità di realizzazione degli elementi architettonici nell'ambito degli interventi di conservazione degli edifici di antica e tarda edificazione.

Per gli edifici di recente edificazione e per gli interventi di ricostruzione, la progettazione degli esterni (facciate, aree libere), soprattutto per quanto riguarda gli elementi di finitura, le dimensioni, le proporzioni e le caratteristiche dei materiali, dovrà ispirarsi alle regole compositive e costruttive contenute nella guida, con particolare attenzione all'uniformità temporale e compositiva di ciascuna facciata e/o spazio aperto.

Le voci della guida sono costituite da:

1. Finitura delle superfici murarie di facciata
2. Zoccolature
3. Impianti tecnologici
4. Portici, androni, loggiati
5. Balconi
6. Scale esterne
7. Coperture degli edifici
8. Materiali lapidei
9. Finestre, vani, davanzali
10. Inferriate
11. Serramenti
12. Porte, portoncini, ingressi, basculanti per autorimesse
13. Vettrine
14. Insegne e targhe, segnaletica.
15. Pareti e volte affrescate, soffitti a cassettoni
16. Pavimentazione di cortili
17. Fienili
18. Recinzioni
19. Elementi in aggetto

#### Finitura delle superfici murarie di facciata

Di norma tutti gli edifici devono essere intonacati con intonaci a base di calce evitando l'uso di malte a base di cemento.

Le finiture di facciata ammesse sono le seguenti:

- ✓ intonaco civile a base di calce con i seguenti tipi di finitura:
- ✓ intonaco di rasatura con colore in pasta (intonachini, marmorino, cocchiopesto, ecc.);
- ✓ intonaco bianco con tinteggiatura ai silicati, limitatamente agli edifici ottocenteschi o più recenti.
- ✓ intonaco a base calce rustico o a raso pietra da utilizzarsi prevalentemente nei tratti di muratura in pietra di fattura non particolarmente pregevole o nelle murature eterogenee in pietrame.

Nella stesura dell'intonaco è preferibile adattarsi alle irregolarità della facciata senza tirare l'intonaco a perfetto piano sia verticale che orizzontale e mantenere una certa rugosità superficiale utilizzando inerti di idonea granulometria.

- ✓ intonaco strollato non tinteggiato eseguito con malte a base di calce limitatamente alle zoccolature ed ai muri di recinzione e di sostegno.

#### Murature in pietra.

Le murature tradizionali in pietra devono essere mantenute. Gli interventi su tali murature devono limitarsi alla pulizia, al consolidamento, alla riparazione, alla rimozione dei rappezzi eseguiti con malta a base di cemento.

È comunque di norma vietato lasciare a vista tratti di muratura che già non lo erano o di cui non è prescritto il mantenimento a vista salvo il rinvenimento di elementi di particolare pregio.

Per le finiture di facciata sono comunque vietati:

- ✓ intonaci plastici, al quarzo, in graniglia resinata, ecc.;
- ✓ rivestimenti in pietra naturale e artificiale;
- ✓ mattoni a vista, rivestimenti in piastrelle di ceramica, gres, clinker, ecc.;
- ✓ rivestimenti in legno, metallo, materiali plastici;

✓ verniciature al quarzo o diverse da quelle a calce e silicati.

Eventuali decorazioni pittoriche o a graffito di facciate e sottogronde esistenti devono essere conservate o ripristinate.

### Zoccolature

La zoccolatura deve di norma essere realizzata in intonaco di calce stollato di colore grigio o comunque più intenso rispetto al colore del fondo di facciata, in genere dovrà comunque essere riproposta la tipologia già presente sul fabbricato o su fabbricati tipologicamente simili.

Le tipologie consentite sono:

- ✓ in stollato ad unico paramento;
- ✓ in bugnato ad unico paramento;
- ✓ con intonaco liscio a unico paramento;
- ✓ con intonaco liscio e modanature che rispondano alle regole geometriche presenti all'interno del centro storico e di documentata coerenza con i caratteri storici e architettonici dell'edificio.

Generalmente la zoccolatura deve essere contenuta al di sotto dei davanzali delle finestre situate al piano terreno e deve riguardare l'intero edificio e non solo una porzione di facciata. Essa deve essere omogenea per altezza ed esecuzione per tutta l'unità edilizia e non deve essere necessariamente unificata ad unità edilizie diverse o confinanti.

È ammessa, se coerente con i caratteri storici e architettonici dell'edificio, la zoccolatura in pietra da eseguirsi con lastre di arenaria di Sarnico, in ceppo o pietre simili dello spessore minimo di cm. 4 e con lavorazione della superficie spuntata o a piano di sega bocciardata.

### Impianti tecnologici

Ove possibile le tubazioni, le canalizzazioni elettriche e telefoniche e dell'illuminazione pubblica, e le apparecchiature complementari, in caso di interventi manutentivi e di ristrutturazione, devono essere sostituite con impianti interrati o sottotraccia, utilizzando accorgimenti tecnici idonei allo scopo all'interno delle strutture murarie.

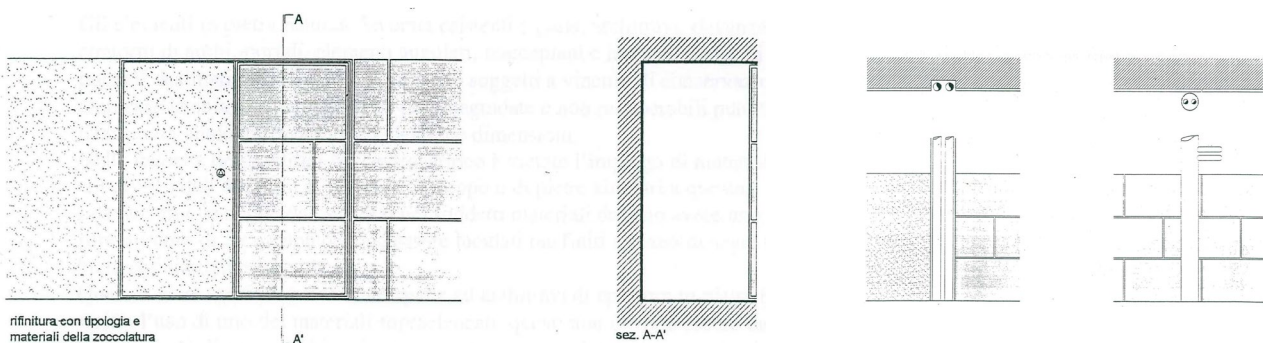
Le cabine dei servizi tecnologici, se possibile, devono essere sotterranee o occultate alla vista; in caso di verificata impossibilità dovranno essere armonizzate con l'ambiente circostante.

I contatori del gas, dell'acqua e dell'energia elettrica devono essere collocati preferibilmente all'interno degli androni. Dove ciò non sia possibile gli sportelli di protezione dovranno essere integrati nella facciata rispettandone il disegno, le proporzioni e le simmetrie, adottando comunque tutti gli accorgimenti necessari a ridurre l'impatto visivo con particolare riguardo ai materiali incongrui (plastica, acciaio inox, ecc.).

Dovrà essere in ogni caso evitata la collocazione di sportelli su murature in pietrame e/o ciottoli a vista o con trame murarie di pregio.

Le griglie di ventilazione devono essere in rame o colorate come la facciata, l'uso di manufatti in acciaio inox in ferro è ammesso purché sottoposti a sabbiatura.

È vietata la realizzazione di canne fumarie esterne al filo di facciata. Ai soli fini dell'adeguamento di impianti esistenti alle normative vigenti, ove non altrimenti possibile, potranno essere autorizzati interventi in deroga a quanto sopra indicato sulla scorta di apposito progetto redatto in conformità ai criteri generali degli interventi sugli edifici esistenti.



### Portici, androni, loggiati

È vietata la chiusura di portici, loggiati e androni esistenti.

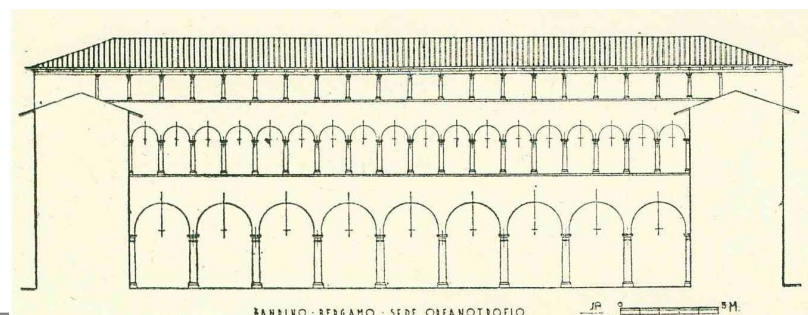
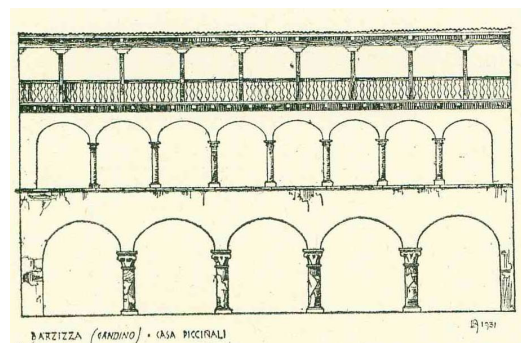
Previo adeguato studio con particolari costruttivi, potrà essere ammessa la chiusura, in edifici soggetti a ristrutturazione, con elementi in trasparenza disposti ad una distanza non inferiore a mt 2,00 dal filo di facciata, solamente a condizione che l'intervento sia finalizzato ad un miglior recupero ad usi abitativi o di pubblico interesse dell'edificio, con contestuale salvaguardia di altri elementi funzionali e morfologici.

È prescritto il mantenimento degli esistenti solai in legno su porticati, androni e loggiati.

Le volte situate in corrispondenza dei passi carrai dovranno essere rigorosamente conservate, con divieto assoluto di alterazione della sagoma e delle quote di imposta della volta, e di sostituzione con solaio piano.



Disegni di Sandro Angelini



### Balconi

I balconi e/o i parapetti di pregio esistenti sono soggetti a vincolo di conservazione con ammessa la sola sostituzione, con analoghi materiali, delle parti degradate e non recuperabili o restaurabili.

È vietata la formazione di nuovi balconi e la copertura o la chiusura, con qualunque tipo di materiale, dei balconi esistenti. Eventuale deroga a tale divieto è ammessa solamente per documentate esigenze di ridisegno delle facciate, e di riqualificazione di ambiti degradati.

La struttura orizzontale dei nuovi balconi potrà essere realizzata in calcestruzzo (spessore complessivo non superiore a cm 18 interamente intonacato) in pietra o legno, è vietata la formazione di parapetti ciechi in muratura o altro materiale, l'uso del vetro, materiali plastici, elementi prefabbricati in pietra artificiale, ecc..

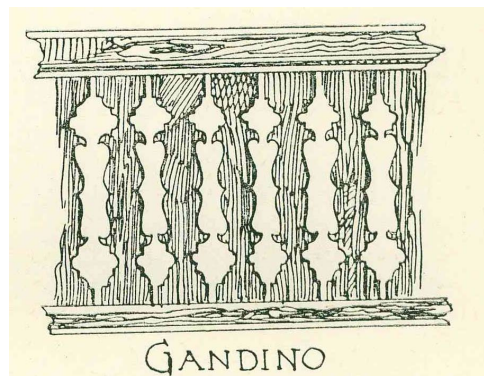
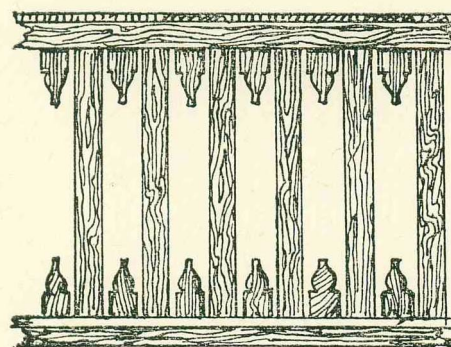
I parapetti dovranno di norma essere formati da profilati in ferro semplici (piatti, tondi e quadri: usualmente i primi per gli elementi orizzontali e gli altri per quelli verticali) escludendo l'impiego di profilati a L, T, U, Z, di elementi scatolari e tubolari, di reti e grigliati, dell'alluminio, dell'acciaio inox, ecc..

Tutte le parti metalliche dovranno essere verniciate con colore scuro coprente opaco, satinato micaceo o brunito di colore scuro.

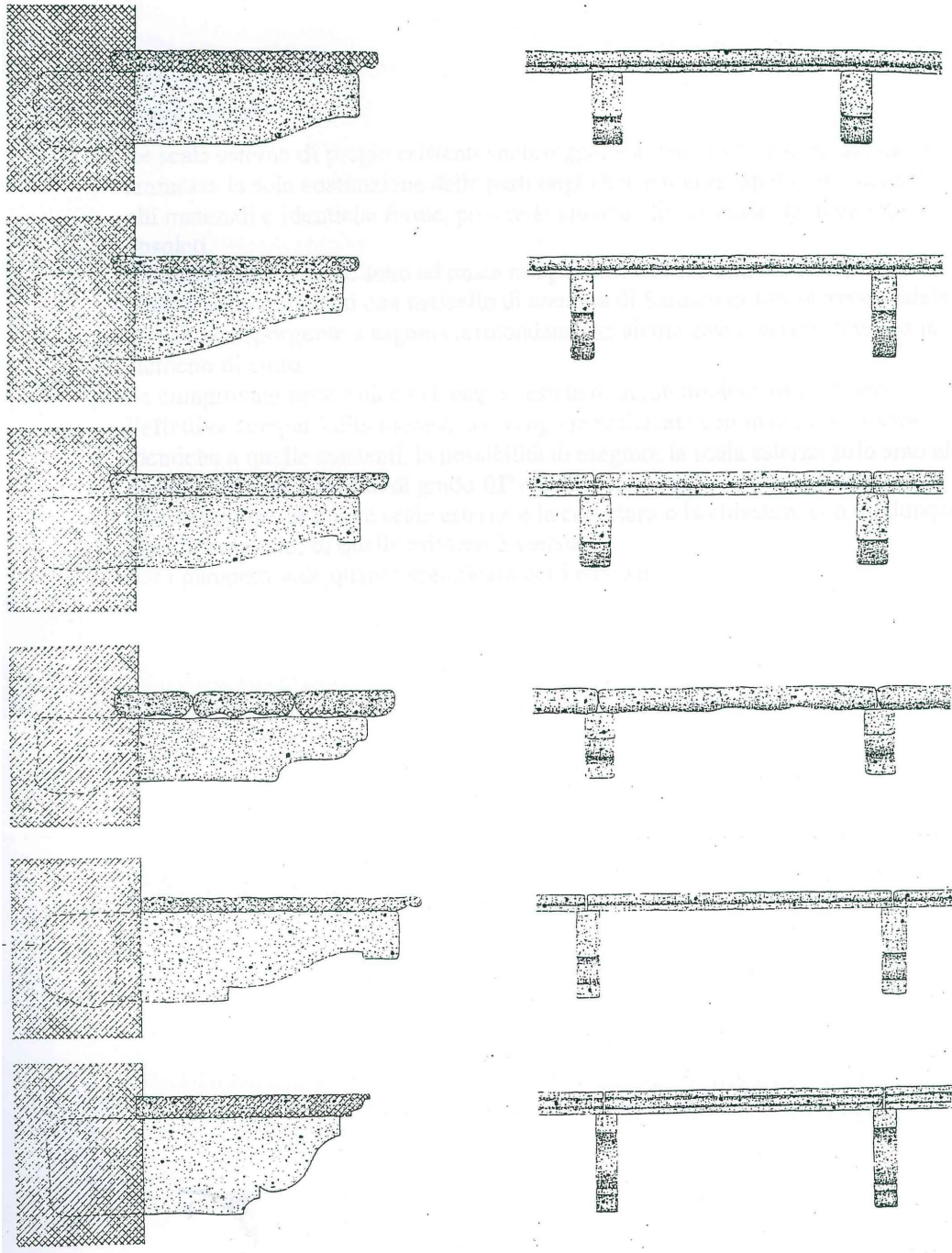


Qualora la struttura del balcone sia in legno, i parapetti dovranno essere in legno con disegno tradizionale. La pavimentazione dei balconi deve essere coerente per tipo, materiali e colori con i caratteri dell'edificio.

Disegni di Sandro Angelini



**MENSOLE BALCONI**



### Scale esterne

Le scale e i collegamenti verticali dovranno, di norma, essere ricavati all'interno del corpo di fabbrica, limitando le modificazioni in facciata ed evitando l'occupazione dei porticati esistenti. L'eventuale formazione di nuove aperture nel vano scale dovrà essere riferita al disegno complessivo delle facciate, utilizzando anche riduzioni dimensionali rispetto alle normali aperture, ma mantenendo l'allineamento di quota.

È ammesso il mantenimento e/o il ripristino di scale esterne solamente per il collegamento tra il piano terra e il piano primo negli edifici con tipologia " a ballatoio "; in tali casi il recupero edilizio deve essere prioritariamente rivolto a valorizzare le caratteristiche tipologiche del complesso edilizio, anche col mantenimento, nel disegno della facciata, del ballatoio lungo l'intero fronte edilizio.

I materiali e la tipologia delle scale dovranno essere ispirati ai tipi tradizionali, di norma i gradini dovranno essere realizzati con massello in arenaria di Sarnico con pedata sporgente arrotondata, per i parapetti vale quanto precisato per i balconi.

Le scale esterne di pregio esistenti sono soggette a vincolo di conservazione con ammessa la sola sostituzione, con analoghi materiali, delle parti degradate e non recuperabili e restaurabili.

È vietata la formazione di nuove scale esterne e la copertura o la chiusura, con i qualunque tipo di materiale, di quelle esistenti.

### Copertura degli edifici

È prescritto per tutti gli edifici esistenti o di nuova costruzione l'impiego di tetti a falde inclinate con pendenza compresa tra il 30 % e il 40 % e con manto di copertura in tegola a canale in laterizio (coppi) con l'esclusione di altri materiali o forme.

È prescritto il recupero dei coppi esistenti da riutilizzare nello strato superiore.

È ammesso, per edifici o corpi di forma particolare (cupole, campanili abbaini, ecc.), l'impiego della copertura in lastre di rame o di piombo.

I comignoli e i torrioni devono essere realizzati o in muratura intonacata come le facciate o in mattoni, con divieto di impiego di manufatti in cemento, fibrocemento, materiali metallici o plastici o altri materiali.



È vietata la formazione di terrazzi, aperture, corpi sporgenti, volumi tecnici nelle falde del tetto: è ammessa esclusivamente l'apertura di abbaini (art.18.4), di lucernari di forma rettangolare o quadrata e di dimensione non superiore a m. 0,70 di base per m. 1,20 di altezza, complanari alla falda, e di pozzi di luce nei limiti strettamente necessari a garantire i rapporti aeroilluminanti dei locali (se abitabili) cui appartengono e previo parere vincolante della commissione Paesaggio.

Pannelli solari termici o fotovoltaici potranno essere autorizzati su parere della commissione Paesaggio, alla condizione che vengano collocati sulla copertura degli edifici solo se integrati nella stessa, ad esclusione di quelli classificati di grado I, II e III per i quali è vietato.

Per gli edifici classificati di grado II e III in casi particolari, di coperture di edifici non fronteggianti spazi pubblici ( ad esclusione degli edifici vincolati con D.Lgs 42/2004 e/o di grado I ) e previo parere obbligatorio della commissione Paesaggio potranno essere autorizzati per superfici non superiori ad 1/10 della falda.

Lo sporto di gronda deve essere realizzato con travetti e assito in legno trattato al naturale o verniciato.

In coerenza con i caratteri dell'edificio, il sottogronda può essere realizzato a cassettoni, anche sagomato, in legno o in muratura intonacata.

È vietato l'utilizzo del cemento armato a vista e del rivestimento in legno a listelli ("perline").

I canali di gronda devono essere realizzati in rame o in lamiera verniciata di colore grigio scuro o marrone testa di moro ed avere sezioni semicircolari; i pluviali devono essere a vista, di sezione circolare, realizzati con gli stessi materiali dei canali di gronda.

È vietata la realizzazione di canali di gronda e pluviali a sezione diversa da quella circolare e l'impiego di altri materiali quali le materie plastiche, l'acciaio inox, le lamiere zincate a vista, ecc.

Il tratto terminale a terra del pluviale per l'altezza minima di m. 2,50, deve essere annegato in facciata con gocciolatoio ai gomiti nel caso che il pluviale sia su spazi pubblici, o realizzato con apposito elemento in ghisa negli altri casi.



### Materiali lapidei

Gli elementi in pietra naturale lavorata esistenti (spalle, architravi, davanzali, arcate, portali, elementi angolari, marciapiedi, ecc.) sono soggetti a vincolo di conservazione. Sono ammessi pertanto i soli interventi di sostituzione, con materiali analoghi delle parti degradate e non recuperabili o restaurabili.

Nelle facciate degli edifici è vietato l'uso dei materiali lapidei diversi da quelli tradizionalmente impiegati, quali arenaria di Sarnico o pietra simile. Per la formazione di spalle ed architravi di nuove aperture e per le aperture esistenti prive di contorni in pietra sarà consentito l'utilizzo di pietra naturale con finitura a piano di sega, bocciardata e spuntata di sezione minima 15x15 e solamente previa verifica di congruità architettonica rispetto l'intera facciata.

### Finestre: vani, davanzali

Ove consentite, le nuove aperture devono rispettare le proporzioni ricorrenti nelle facciate oggetto dell'intervento.

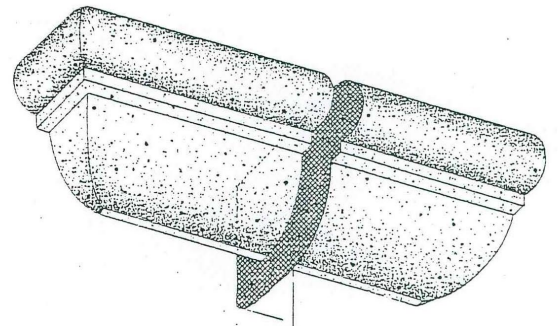
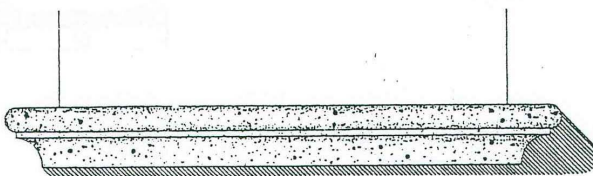
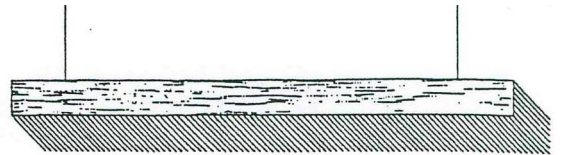
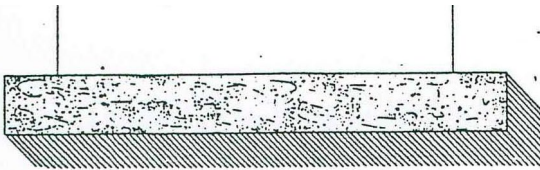
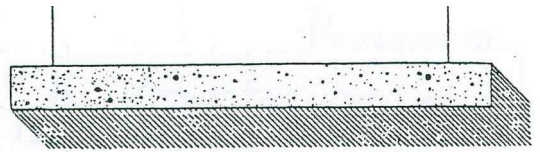
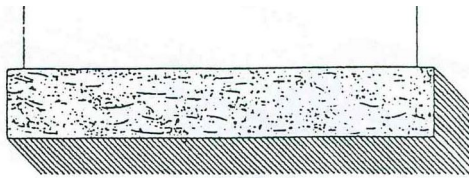
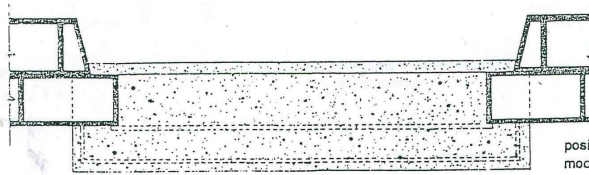
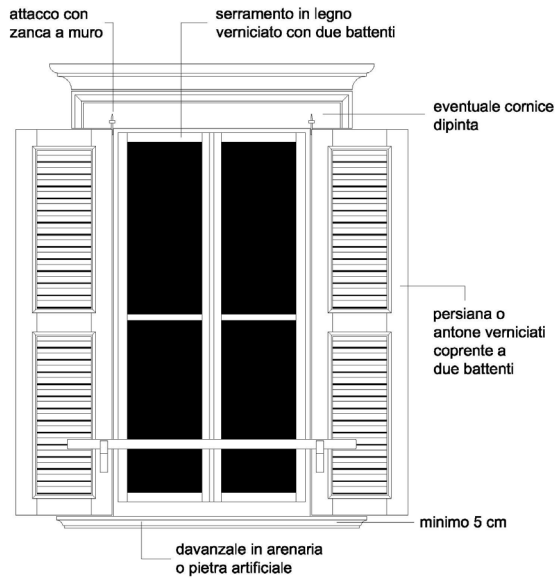
Le finestre situate ai piani terra dovranno essere dotate di inferriate previa verifica con la tipologia dell'edificio. È ammessa l'apertura di porte e finestre a condizione che ne sia dimostrata:

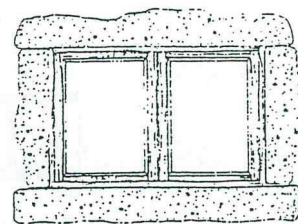
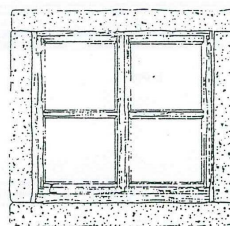
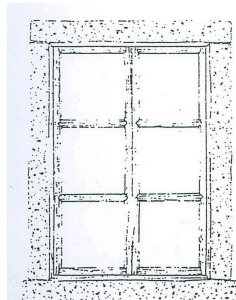
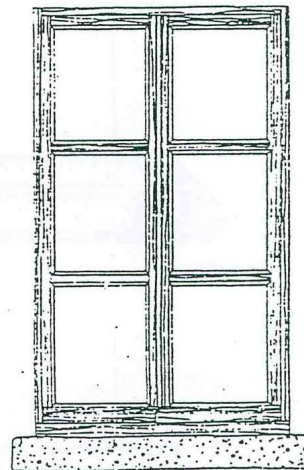
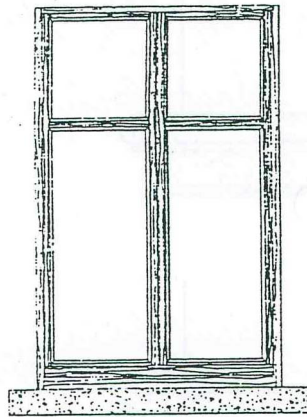
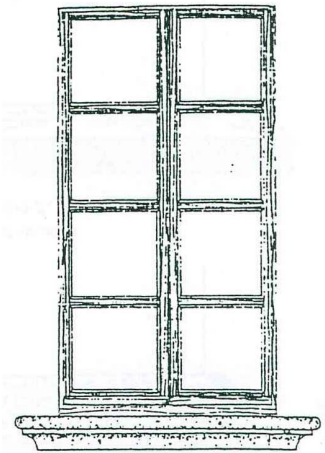
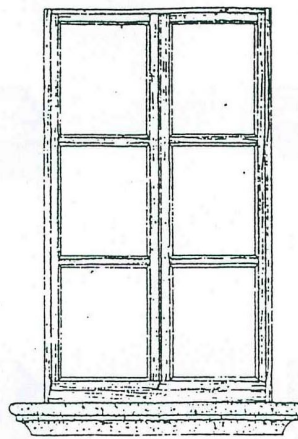
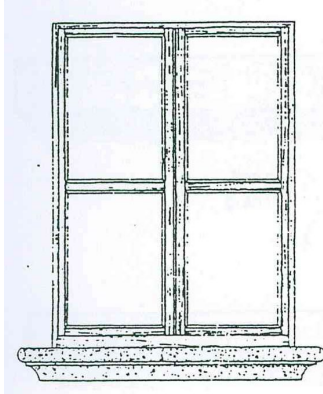
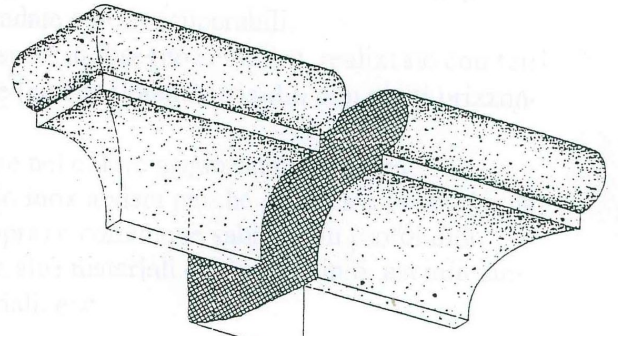
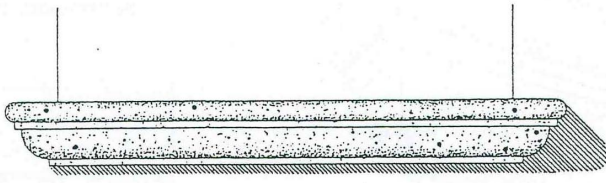
- ✓ l'integrità degli elementi costitutivi (contorni, architravi, stipiti, ecc.) dell'antico vano;
- ✓ che non snaturi gli equilibri compositivi derivanti dalle stratificazioni storiche;
- ✓ che non determini sovrapposizioni funzionali e non si deteriori il valore storico-artistico complessivo dell'edificio;
- ✓ che sia giustificata sotto il profilo del riordino strutturale e non modifichi i rapporti tra le varie parti dell'edificio, e che non determini un mutamento delle quote dei solai interni.

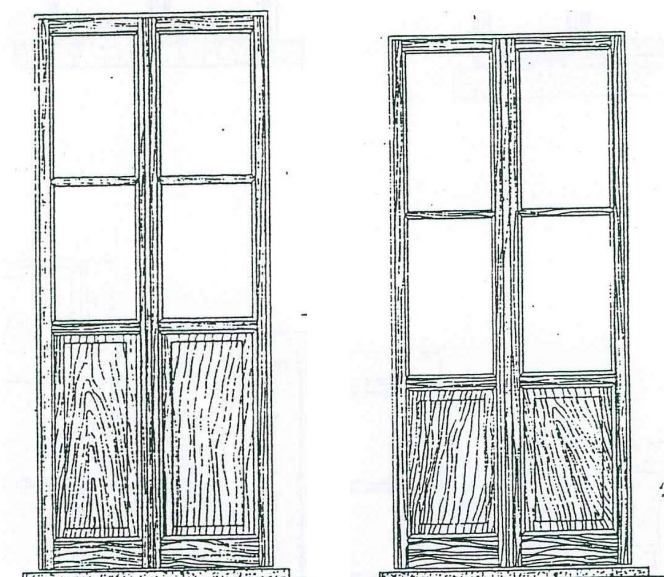
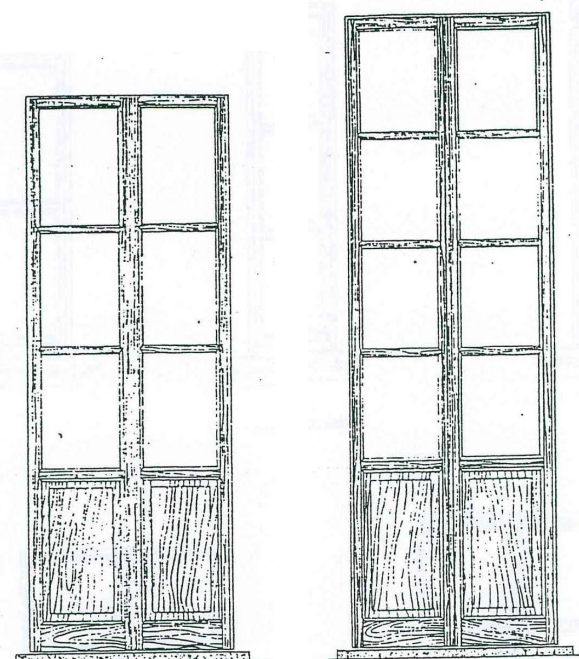
Le finestre di norma devono avere forma rettangolare aurea (larg.massima mt 1,00 h 1,5 volte la larghezza), sono ammesse aperture quadrate ( non superiori a mt 1,00x1,00), rettangolari (h mt 0.60 x larghezza massima mt 1,00) tonde ed ellittiche (diametro massimo mt 1,00).

Tutte le aperture di tipo tradizionale sono da salvaguardare.









### Inferriate

Le inferriate tradizionali esistenti sono soggette a vincolo di conservazione. È ammessa la sola sostituzione, con analoghi materiali e lavorazioni, delle parti degradate e non recuperabili.

Le inferriate delle finestre devono essere di disegno semplice preferibilmente con elementi a sezione tonda o quadra ed eventuali ferri piatti di irrigidimento orizzontale. Le verniciature dovranno essere preferibilmente realizzate in vernice micacea, colore grigio "canna di fucile".

Sono vietate inferriate realizzate con materiali diversi dal ferro, con trattamenti di zincatura a vista e quelle realizzate con disegni estranei alla tradizione locale.

I tipi ricorrente nel centro storico sono:

- ✓ a maglia ortogonale formata da quadri con ferri passanti;
- ✓ a magli diagonale formata da quadri passanti;

- ✓ a losanghe formate da ferri passanti.

Le inferriate storiche sono generalmente in luce e i ferri che le costituiscono sono direttamente ancorate ai contorni.



### Serramenti

Per gli oscuramenti sono ammesse le persiane esterne ad ante a stecche o gli antoni realizzati con tavole di legno smaltati con colori coprenti opachi e/o satinati, da estendere a tutte quelle appartenenti all'intera porzione verticale di facciata avente colorazione e/o materiale di finitura uniforme.

Solamente per gli antoni è ammessa l'eventuale mordenzatura con tonalità scure e opache, rimanendo escluso l'impiego di perline.

La scelta del tipo di oscuramento e della relativa verniciatura o smaltatura dovrà essere coordinata con i materiali e le eventuali colorazioni o decorazioni della facciata.

Per l'oscuramento delle aperture ubicate ai piani terra, se prospettanti su spazi pubblici, devono essere utilizzate ante cieche disposte all'interno.

I serramenti devono essere realizzati in legno, di norma verniciati in colori chiari coprenti opachi o satinati, da estendere a tutti quelli appartenenti all'intera facciata ( e per tutti i piani) avente colorazione e/o materiale di finitura uniforme.

E' escluso l'impiego di serramenti ad una sola anta su finestre originariamente dotate di serramenti a due ante e sconsigliate, se non per casi particolari, per le nuove aperture.

In casi particolari, al fine di meglio valorizzare elementi architettonici peculiari o in caso di aperture di grandi dimensioni e/o vetrine, potrà essere autorizzati l'uso di serramenti metallici realizzati con profilati semplici in ferro con verniciatura micacea colore grigio "canna di fucile" su parere conforme della commissione Paesaggio.

È vietato l'utilizzo di:

- ✓ blocchi che integrano il serramento con l'oscuramento;
- ✓ oscuramenti avvolgibili (tapparelle e veneziane in qualunque materiale).



### **Porte, portoni, ingressi, basculanti autorimesse**

I portoni e portoncini tradizionali esistenti sono soggetti a vincolo di conservazione con ammessa la sola sostituzione con analoghi materiali delle parti degradate e non recuperabili.

Portoni e portoncini devono essere realizzati in legno con disegno ispirato ai tipi tradizionali, di norma verniciati con colori coprenti. Eventuali telai metallici non dovranno comunque essere visibili.

È di norma vietato nei nuovi manufatti l'impiego di legno con trattamento di mordenzatura. Nel caso di accertata preesistenza storica di manufatti in legno non verniciato è ammessa la conservazione ed il mantenimento di tale finitura.

L'eventuale impiego di lamiere piane senza nervature o telai a vista e verniciati con colori coprenti e opachi o satinati di colore grigio "canna di fucile" può essere ammesso in casi particolari.

Le roste (inferriate semicircolari o semiellittiche a forma di raggiera) sono soggette a vincolo di conservazione.

È in ogni caso vietato apporre o inserire campanelli, citofoni, cassette postali, insegne, targhe, ecc., nelle spalle in pietra delle aperture.

Le basculanti delle autorimesse dovranno essere realizzate di norma con rivestimento in legno verniciato in colori coprenti opachi o satinati del colore dei serramenti di facciata dell'edificio o comunque in sintonia con le colorazioni della facciata.

In casi particolari su parere della Commissione Paesaggio, potrà essere autorizzato l'uso di materiali diversi, fermo restando che le colorazioni dovranno rispettare prescrizioni di cui al precedente comma.



### Vetrine

Negli edifici per i quali è ammessa la modifica delle facciate è vietata la formazione di nuove aperture per vetrine di dimensioni superiori a m. 3,00 di luce e m. 3,00 d'altezza, fermo restando il rispetto delle proporzioni e degli allineamenti delle facciate.

I contorni delle vetrine dovranno essere realizzati in arenaria di sarnico o similari, di adeguati spessore, o muratura intonacata.

È vietato il rivestimento con materiali lapidei naturali o artificiali, con piastrelle di qualunque genere, con metalli, legno, materie plastiche, ecc..

I serramenti devono essere realizzati in legno o in profilati semplici di ferro o alluminio con verniciatura coprente opaca o satinata.

Le vetrine dovranno essere mantenute sul filo di battuta del serramento, rientrate o sfondati di qualsiasi genere non sono consentiti.

Le pavimentazioni interne dei locali non devono sporgere oltre il filo del serramento e non devono essere visibili dall'esterno.

Sono ammesse le serrande purché realizzate con antoni ripiegabili o rimovibili in legno o in lamiera di ferro entrambi con verniciatura coprente opaca o satinata.

In caso di impossibilità ad installare gli antoni può essere ammesso l'impiego di serrande avvolgibili completamente cieche con verniciatura coprente opaca o satinata.

Le vetrine devono essere trattate unitariamente per ciascuna facciata, così come per eventuali tende per le quali sono esclusi materiali plastici, ma solo ed esclusivamente realizzate in tela.

Sulle facciate prospettanti o visibili da spazi pubblici le tende esterne possono essere applicate solo al piano terra a servizio di vetrine, l'oggetto massimo deve essere inferiore di cm 40 rispetto alla dimensione del marciapiede, i lembi inferiori devono mantenersi a cm 2,20 dal suolo e sporgere oltre il bordo della vetrina non oltre 15 cm.

Su strade aperte al traffico e prive di marciapiede, la posa di tende sporgenti più di cm 20 non è consentita.

### Insegne, targhe, segnaletica

Le insegne devono essere consone al carattere della zona e non devono occultare, anche parzialmente, la vista di elementi di interesse architettonico o ambientale.

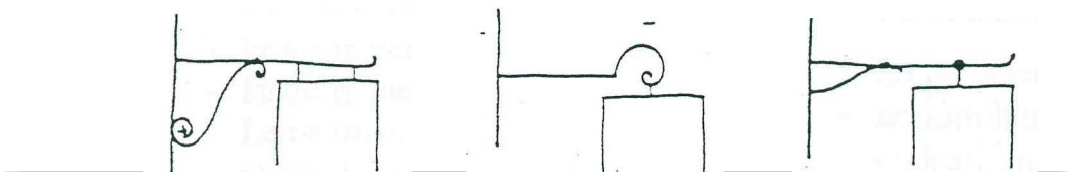
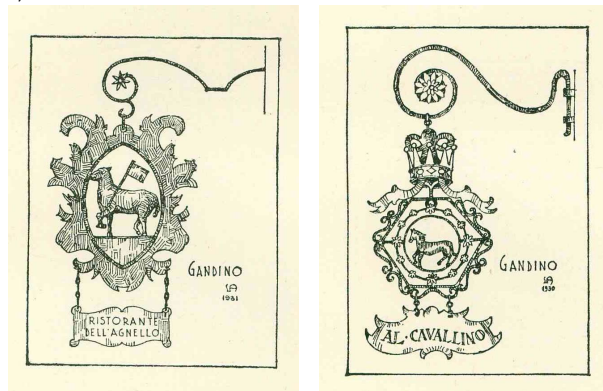
L'apposizione di insegne (comprese targhe e altri mezzi informativi e pubblicitari) all'interno del centro storico è soggetta a specifica autorizzazione.

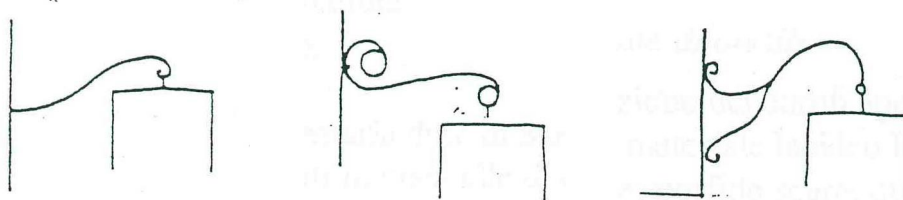
È comunque vietata l'installazione di insegne luminose a cassonetto o a caratteri scatolati, e in genere le insegne di tipo autoilluminante, le insegne con illuminazione anche esterna intermittente, quelle a messaggio variabile; è inoltre vietata l'apposizione di apparecchi illuminanti abbaglianti e/o sporgenti dalla facciata e/o posizionati fuori dall'insegna, mentre è consentita l'illuminazione esterna di insegne dipinte o costituite da pannelli piani da installare in facciata.

Sono consentite le insegne a bandiera, di limitate dimensioni, di tipologia e simbologia unificata relative a servizi pubblici (farmacie, telefoni pubblici, ecc.) o quelle per attrezzature di tipo ricettivo (alberghi, ristoranti, trattorie, ecc.) che possiedano significativi valori artistici e/o storico – ambientali di tipo opaco non autoilluminante con superficie non superiore a mq 0,80 e poste ad un'altezza minima, misurata dal punto più basso dell'insegna, di m 4,00 dal piano stradale;

Disegni di Sandro Angelini

Schemi mensole





Sono inoltre consentite:

- ✓ insegne dipinte sulla facciata o graffite nell'intonaco;
  - ✓ pannelli in lamiera verniciata di colore opaco con fondo scuro con scritte dipinte;
- Le insegne possono essere collocate in una delle seguenti posizioni ( vedi schema allegato):
- ✓ all'interno della cornice della vetrina senza limiti di dimensione;
  - ✓ entro i fili verticali dell'apertura della vetrina. In caso di apertura ad arco, la sporgenza laterale non deve essere superiore a cm 15, la sporgenza dal filo facciata non può superare i cm 5 e l'altezza non deve essere maggiore di cm 45 misurati in corrispondenza della chiave dell'arco;
  - ✓ sulla muratura, lateralmente alla vetrina, nel solo caso delle insegne di ceramica dipinta o di acciaio smaltato, con una superficie non superiore a mq 0,80.

Le insegne non aderenti alla facciata e in particolare le insegne sui parapetti dei balconi e quelle collocate nelle lunette sovrapporta munite di rosta sono vietate.

In presenza di portico le insegne non possono essere portate sulla facciata esterna ma devono essere collocate in corrispondenza della vetrina.

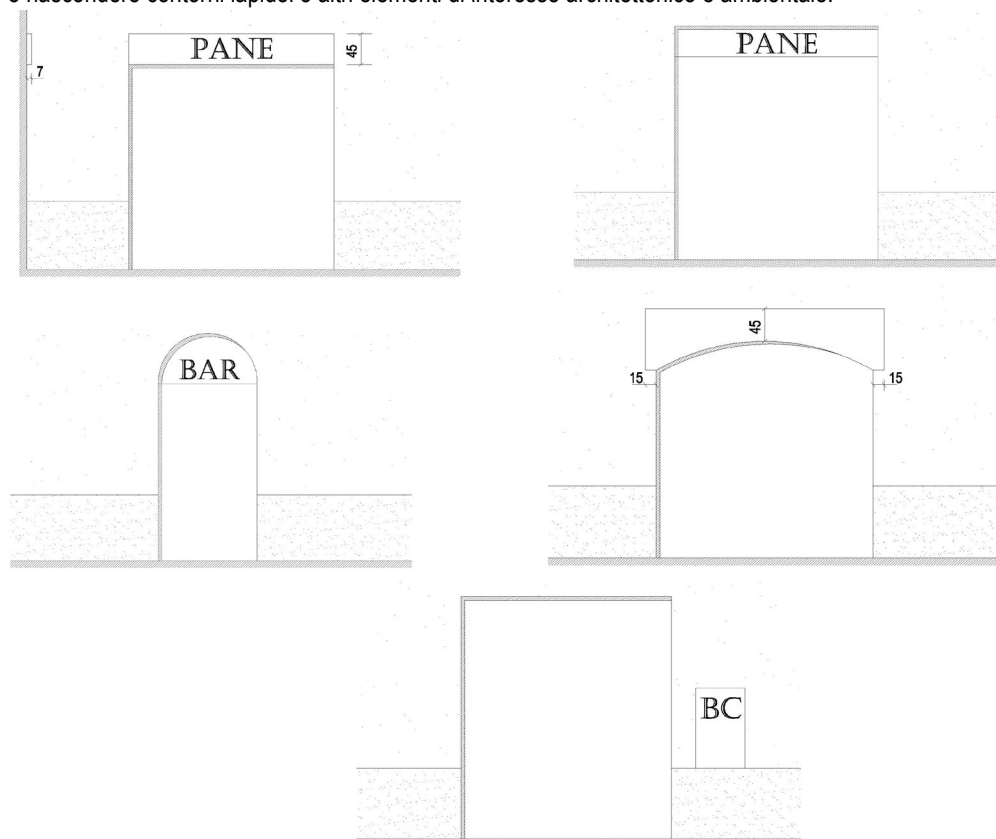
Le insegne devono riportare soltanto scritte riguardanti il genere e il nome dell'attività, i relativi simboli (marchio e/o logotipo).

Di norma è ammessa una sola insegna per attività e comunque, non più di un'insegna per vetrina, contenuta entro la cornice dell'apertura.

L'apposizione di insegne-dipinti sugli antoni di chiusura è ammessa.

Le targhe indicanti arti, mestieri, professioni o qualunque attività non devono essere auto illuminate e non possono essere realizzate in materiale plastico e devono essere unificate per ogni edificio.

Più targhe devono essere posizionate unitariamente, nel rispetto delle caratteristiche della facciata e senza alterare o nascondere contorni lapidei o altri elementi di interesse architettonico e ambientale.



All'interno del centro storico, l'installazione esterna di apparecchi fissi per la distribuzione di beni di consumo non è consentita.

Per la segnaletica stradale dovranno essere preferibilmente utilizzati cartelli di dimensioni ridotte, da collocare in posizione tale da non pregiudicare i valori ambientali.

Per la toponomastica si utilizzeranno preferibilmente targhe lapidee, in acciaio porcellanato opaco o la semplice pittura o graffito sulle murature.

#### **Pareti e volte affrescate, soffitti a cassettoni**

Qualora nelle operazioni di recupero venga accertata la presenza di pareti e/o volte affrescate, cassettoni lignei o finiture e decorazioni pittoriche, fatti salvi gli obblighi di segnalazione alla competente Soprintendenza, si dovrà operare per salvaguardare e conservare quanto rinvenuto, adeguando le previsioni progettuali alle esigenze insorte.

#### **Pavimentazione dei cortili**

Le pavimentazioni dei cortili devono essere realizzate con:

- ✓ acciottolati;
- ✓ lastre di pietra spuntata;
- ✓ ghiaietto o terra battuta;
- ✓ cubetti in porfido;
- ✓ lastre in porfido;
- ✓ lastre in pietra arenaria di Sarnico o similari.

Sono vietate le pavimentazioni in piastrelle di ceramica, gres o materiali similari, in blocchetti di cemento, in conglomerato bituminoso, in pietra a lastrine, opus incertum o comunque con finitura lucida.





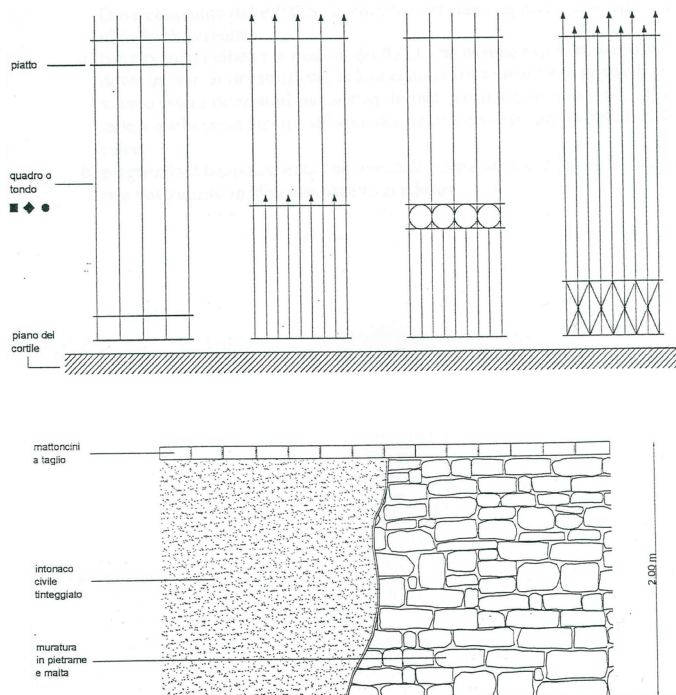
### Recinzioni

È vietata la formazione di recinzioni che frazionino spazi liberi tipologicamente unitari.

Dove compatibile con le esigenze di uniformità della cortina muraria lungo le strade e gli spazi pubblici, o in sostituzione delle esistenti recinzioni non di pregio di cui la presente normativa non prescrive l'eliminazione, le recinzioni possono essere realizzate con inferriate, senza muretto sporgente dal terreno realizzate con profilati semplici (quadri o tondi come elementi verticali, piatti come elementi prevalentemente orizzontali) con verniciatura opaca o satinata di colore scuro e di altezza non superiore a mt. 2,50.

È vietato l'impiego di profilati metallici a L, T, U, Z, ecc. , di elementi scatolari e tubolari, di reti e grigliati, di materiali quali l'alluminio, l'acciaio inox e comunque di tutti i materiali diversi dal ferro verniciato.

In alternativa all'inferriata, dove coerente con i caratteri del contesto, e non in contrasto con diritti di terzi e compatibile con il soleggiamento e la ventilazione dei luoghi, è ammessa la formazione di recinzioni costituite da muro intonacato di altezza non superiore a mt 2,00 con le stesse tecniche e materiali previsti per le facciate degli edifici.



### Fienili

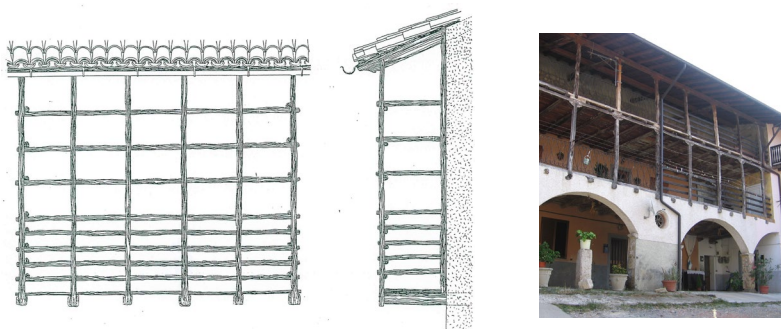
La chiusura dei vani originariamente aperti dei fienili, dove consentito dalle presenti norme, dovrà avvenire nel modo descritto di seguito.

- I pilastri in mattoni a vista dei fienili devono essere conservati e mantenuti a vista: dove non è possibile la loro conservazione per la ricostruzione dovranno essere impiegati mattoni formati a mano di dimensioni e colore simile a quelli preesistenti, con stilatura dei giunti a raso eseguita con malte a base di calce.

- Il tamponamento dovrà essere eseguito con muratura intonacata o con assito in legno naturale posizionato in sfondato rispetto ai pilastri.

Le strutture in legno dovranno essere confermate, con la sola sostituzione, con analoghi materiali, delle parti degradate e non recuperabili o restaurabili.

Previo adeguato studio con particolari costruttivi, potrà essere ammessa la chiusura, in edifici soggetti a ristrutturazione, con elementi in trasparenza disposti ad una distanza non inferiore a mt 2,00 dal filo di facciata, solamente a condizione che l'intervento sia finalizzato ad un miglior recupero ad usi abitativi o di pubblico interesse dell'edificio, con contestuale salvaguardia di altri elementi funzionali e morfologici.



#### **Formazione di nuovi elementi in aggetto**

È vietata la realizzazione di nuovi balconi o aggetti soprastanti arcate, portici e logge. In tali casi è ammessa la realizzazione di loggiati contenuti nel filo di facciata, con utilizzo di parapetto di materiale affine alla struttura portante del solaio (muratura cieca per i solai a volta, parapetto in legno per i solai in legno).

Per gli aggetti già esistenti, se costituenti elemento storicamente integrato con il disegno della facciata, dovranno essere utilizzati parapetti in ferro a disegno lineare, fatti salvi i casi di lavorazioni artistiche di riconosciuto valore architettonico.

Nel caso in cui l'aggetto sia realizzato sopra un passaggio carrabile passante voltato, l'altezza del suo piano di imposta dovrà variare in funzione della eventuale differenza di quota tra solaio del primo piano e chiave di volta del passaggio carrabile.

#### **Art. 19 - Ambiti A1: di interesse storico e/o ambientale nuclei sparsi**

Negli ambiti edificati classificati dal PGT come nuclei sparsi di valore storico e/o ambientale e campeggiati nello stesso da specifico segno grafico uniforme le volumetrie esistenti sono consolidate allo stato di fatto, con esclusione delle superfetazioni di epoca recente prive di valore storico o ambientale, che dovranno essere obbligatoriamente demolite in concomitanza di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui alla normativa in vigore.

In tali ambiti sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia ad eccezione degli interventi di demolizione e ricostruzione.

Interventi di parziale demolizione e ricostruzione (ed eventuali conseguenti contenute trasposizioni volumetriche) delle riconosciute superfetazioni di epoca recente autorizzate potranno essere acconsentiti solo attraverso un'analisi dettagliata dello stato attuale e previo progetto unitario che ridefinisca la composizione dell'intero compendio architettonico, fermo restando la conferma del volume esistente e la possibilità di attuazione in tempi successivi.

Tutti gli interventi edilizi consentiti, ad eccezione della sola manutenzione ordinaria, sono soggetti a parere obbligatorio e vincolante della Commissione del Paesaggio di cui all'art. 81 della legge regionale 12/2005.

Valgono inoltre le prescrizioni di cui al successivo art. 20 inoltre gli interventi edilizi dovranno fare riferimento alla guida degli elementi architettonico-costruttivi nei centri storici di cui al precedente art. 18.

Se del caso, inoltre, gli interventi edilizi dovranno fare riferimento alla guida degli elementi architettonico-costruttivi nei centri storici di cui al precedente art. 18.

#### **Art. 20 - Ambiti A2: di appartenenza a contesti di valore storico-ambientale**

Negli ambiti edificati classificati dal PGT come Ambiti omogenei A2 di appartenenza a contesti di valore storico-ambientale e campeggiati nello stesso da specifico segno grafico uniforme, ferma restando la

destinazione d'uso prevalentemente residenziale, non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Sono ammesse inoltre le ricostruzioni parziali o totali nei limiti delle altezze e della volumetria preesistente, da attuarsi secondo i criteri indicati nei paragrafi successivi del presente articolo e con l'osservanza delle prescrizioni di allineamento, arretramento e rispetto stradale eventualmente previste dalle tavole di Piano.

Gli interventi sugli edifici di cui al presente articolo ad eccezione della sola ordinaria manutenzione dovranno tendere al reinserimento dell'edificio nel contesto ambientale in cui si trova.

La progettazione degli interventi, dovrà essere uniformata a criteri di sobrietà nell'utilizzo di materiali, soluzioni architettoniche, colorazioni e finiture.

L'entità della demolizione, sostituzione, adeguamento degli elementi in contrasto e trasposizioni di volumi, dovrà essere rapportata all'entità ed alle caratteristiche dell'intervento proposto, comprendendo tutte le porzioni interessate a vario titolo dall'intervento edilizio e previo progetto unitario che consenta di valutare complessivamente e compiutamente quanto proposto anche se la totalità degli interventi potranno essere attuati in tempi successivi.

In ogni caso dovrà essere perseguito un ridisegno unitario dell'edificio, escludendo pertanto ogni suddivisione dell'intervento non tecnicamente giustificabile.

Se del caso, inoltre, gli interventi edilizi dovranno fare riferimento alla guida degli elementi architettonico-costruttivi nei centri storici di cui al precedente art. 18.

Tutti gli interventi edilizi consentiti, ad eccezione della sola manutenzione ordinaria, sono soggetti a parere obbligatorio e vincolante della Commissione del Paesaggio di cui all'art. 81 della legge regionale 12/2005; su parere conforme della stessa potranno essere autorizzati interventi che, in parziale deroga ai criteri generali sopra descritti, siano funzionali alla valorizzazione di progetti architettonici di rilevante qualità formale, documentati ed illustrati da un'approfondita relazione tecnica.

Ai soli fini del presente articolo il volume preesistente è quello dei corpi di fabbrica emergenti calcolato come all'art. 6.10 delle presenti norme, ma valutato all'intradosso delle strutture di copertura e computando in esso ogni volume comunque destinato, usabile o no.

Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni di cui agli artt. 6, 7 e 17 delle presenti norme.

#### **Art. 21 - Ambiti B1: di contenimento allo stato di fatto**

Negli ambiti edificati di contenimento allo stato di fatto, di cui si conferma la destinazione d'uso prevalentemente residenziale, indicate nelle tavole del PdR con specifico contrassegno di zona, è vietata la costruzione di nuovi edifici.

Per gli edifici esistenti, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, il lotto di pertinenza è quello risultante agli atti prima dell'adozione del presente PGT.

Sono ammesse anche le ricostruzioni parziali o totali nei limiti della volumetria esistente e con l'osservanza delle prescrizioni di allineamento, arretramento e rispetto stradale eventualmente previste dalle tavole di Piano.

Ai soli fini del presente articolo il volume preesistente è quello dei corpi di fabbrica emergenti calcolato come all'art. 6.10 delle presenti norme, ma valutato all'intradosso delle strutture di copertura e computando in esso ogni volume comunque destinato, usabile o no.

In tali ambiti sono confermate le altezze esistenti, in caso di applicazione della normativa sul recupero abitativo del sottotetto le altezze esistenti potranno essere incrementate fino al raggiungimento dell'altezza media ponderale di mt. 2,40 della nuova unità immobiliare e con un'altezza massima di mt. 2.50 di imposta interna del solaio di copertura salvo il fatto che non potranno, con questo, essere superati i 3 piani fuori terra. Dovranno inoltre essere rispettate le prescrizioni di cui agli artt. 6, 7 e 17 delle presenti norme.

#### **Ambiti B1: di contenimento allo stato di fatto con prescrizioni specifiche**

Il Piano individua e perimetra all'interno degli ambiti B1 un'area (ex Piano di Recupero Urbano e aree limitrofe con previsioni volumetriche) all'ingresso del centro abitato lungo Via Provinciale che si ritiene necessiti di una riorganizzazione distributiva complessiva e una accessibilità ridefinita prima di poter prevedere eventuali nuove volumetrie e che per la quale detta prescrizioni specifiche.

L'ambito viene assoggettato pertanto a CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO (B1) con le seguenti prescrizioni:

- ✓ sono consentite le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, non è consentita la demolizione con ricostruzione.
- ✓ non sono consentiti interventi di cambio di destinazione d'uso se non degli edifici produttivi presenti da riconvertire al residenziale, in tal caso sarà consentita una volumetria sostitutiva della volumetria produttiva esistente nell'ordine del 20%.

Qualora venissero presentate dalle proprietà interessate proposte che perseguono gli obiettivi di riqualificazione dell'ambito, l'Amministrazione Comunale potrà dare attuazione a tali proposte attraverso l'uso di varianti al PGT.

#### **Art. 22 - Ambiti B2: di completamento**

Nelle zone parzialmente edificate o edificate al loro contorno, con caratteristiche di buona conservazione generale, classificate dal presente PdR. come zone di completamento e/o di sostituzione, è consentita l'edificazione di lotti ineditati e per gli edifici esistenti, la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi che si intendano sostituire.

I nuovi edifici di completamento e/o di sostituzione, le ristrutturazioni, gli ampliamenti ed i sopralzi devono rispettare le seguenti prescrizioni specifiche e le norme di cui ai precedenti artt. 6 ,7 e 17.

La volumetria massima ammissibile deve essere computata al lordo dei volumi esistenti sul medesimo lotto se confermati; il lotto di pertinenza è quello risultante agli atti prima dell'adozione del PGT.

I limiti massimi di edificazione sono:

If	= 1,00 mc/mq
R	= 30%
Dc, De, Ds	= valgono i disposti dell'art. 7
H	= 8,00 ml

Valgono inoltre le norme di cui ai precedenti artt. 6 ,7 e 17.

#### **Art. 23 - Ambiti B3: di completamento a volumetria definita**

Nelle zone parzialmente edificate o edificate al loro contorno, con caratteristiche di buona conservazione generale, classificate dal presente PdR. come zone di completamento e/o di sostituzione a volumetria definita, sono consentiti l'edificazione di lotti ineditati e per gli edifici esistenti, la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi che si intendano sostituire.

I nuovi edifici di completamento e/o di sostituzione, le ristrutturazioni, gli ampliamenti ed i sopralzi devono rispettare le seguenti prescrizioni specifiche e le norme di cui ai precedenti artt. 6 ,7 e 17.

La volumetria massima ammissibile deve essere computata al lordo dei volumi esistenti sul medesimo lotto se confermati; il lotto di pertinenza è quello risultante agli atti prima dell'adozione del PGT.

I limiti massimi di edificazione sono:

##### **AREA DI VIA MILANO**

Volumetria definita	= mc. 2.200,00
R	= 25%
Dc, De, Ds	= valgono i disposti dell'art. 7
h	= 8,00 ml

##### **AREA DI VIA FOSCOLO**

Volumetria definita	= mc. 4.000,00
R	= 40%
Dc, De, Ds	= valgono i disposti dell'art. 7
h	= 9,00 ml
	3 piani fuori terra _ 3° piano mansardato

Valgono inoltre le norme di cui ai precedenti artt. 6 ,7 e 17.

#### **Art. 24 - Ambiti B4 : di completamento soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato**

Il PdR individua con apposito segno grafico all'interno degli ambiti già edificati lotti di completamento che assoggetta a Permesso di Costruire Convenzionato.

Il Piano delle Regole fa proprie le disposizioni contenute nel DdP 0 RELAZIONE GENERALE in materia di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica; pertanto è fatto obbligo darvi applicazione.

In tali ambiti dovranno essere equamente ripartiti, in proporzione alla superficie di proprietà, i diritti edificatori assegnati e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree ed opere di urbanizzazione previsti dai documenti del PGT.

I limiti massimi di edificazione sono:

If = 1,00 mc/mq di cui 0.80 mc/mq espresso dall'area  
 0.20 mc/mq per perequazione: proveniente dalla cessione di aree e servizi interne/esterne all'ambito

In caso di ambiti sprovvisti di opere di infrastrutturazione localizzate al loro interno si farà riferimento alle aree a servizi pubblici o di uso pubblico individuate dall'elaborato grafico del Piano dei Servizi PdS 2 - Ambiti di decollo.

R = 30%  
 Dc, De, Ds = valgono i disposti dell'art. 7  
 H = 8,50 ml

Valgono inoltre le norme di cui ai precedenti artt. 6, 7 e 17.

Sono previsti incentivi volumetrici nelle quantità e alle condizioni seguenti:

art. 11 c5\_LR 12/2005 \_5% della volumetria residenziale espressa dall'area a condizione che almeno il 50% degli interventi edilizi rientrino nella classe energetica A o in alternativa che il 100% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica B.

trasferimento volumetrico

dal centro storico \_pari al 50% della volumetria in demolizione dell'operazione che si accoglie, i diritti volumetrici in trasferimento andranno in parziale o totale integrazione/sostituzione del 20% di volumetria in perequazione.

Gli incentivi possono essere sommati ma non possono superare complessivamente il 15% della volumetria insediabile prevista dall'area.

I diritti volumetrici derivanti dagli incentivi spettanti potranno essere insediati nell'ambito anche in supero della Df prevista e comunque non superiore a 1,50 mc/mq o potranno essere ceduti agli ambiti assoggettati a PA del Piano delle Regole.

E' fatto obbligo della cessione gratuita e della realizzazione delle opere di infrastrutturazione (strade, parcheggi, verde) previste all'interno dell'ambito perimetrato, la realizzazione potrà avvenire a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

#### **Art. 25 - Ambiti omogenei B5 : di completamento e/o riqualificazione soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita**

Le aree così perimetrare sulle tavole di piano sono soggette a interventi di edificazione attraverso Piani Attuativi obbligatori o ristrutturazione urbanistica attraverso Piano di recupero urbano obbligatori di cui al punto e) dell'art. 31 della L. 457/78 e mediante l'osservanza di un insieme di puntuali criteri e prescrizioni che dettagliano le previsioni del Piano delle Regole specificando le modalità di trasformazione e riqualificazione previste; tali perimetrazioni, nei casi specifici, costituiscono individuazione di zone di recupero del patrimonio urbanistico-edilizio esistente ai sensi dell'art. 27 della L.457/78.

Il Piano delle Regole fa proprie le disposizioni contenute nel DdP0 Relazione - Quadro strategico, in materia di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica; pertanto è fatto obbligo darvi applicazione

In tali ambiti dovranno essere equamente ripartiti, in proporzione alla superficie di proprietà, i diritti edificatori assegnati e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree ed opere di urbanizzazione previsti dai documenti del PGT.

Sono esclusi dalle prescrizioni specifiche dei sopracitati PA o PRu di cui al presente articolo tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della L.457/78.

Sono considerate varianti al Piano e devono seguire le relative procedure, tutte le modifiche che investono gli obiettivi generali indicati per ciascun PA o PRU, connessi alla riorganizzazione della struttura viaria e al dimensionamento degli interventi.

Sono previsti per questi ambiti incentivi volumetrici nelle quantità e alle condizioni seguenti:

art. 11 c5\_LR 12/2005 \_5% della volumetria residenziale espressa dall'area a condizione che almeno il 50% degli interventi edilizi rientrino nella classe energetica A o in alternativa che il 100% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica B.

trasferimento volumetrico

dal centro storico \_pari al 50% della volumetria in demolizione dell'operazione che si accoglie, i diritti volumetrici in trasferimento andranno in parziale o totale integrazione/sostituzione del 20% di volumetria in perequazione.

Gli incentivi possono essere sommati ma non possono superare complessivamente il 15% della volumetria insediabile prevista dall'area.

I diritti volumetrici derivanti dagli incentivi spettanti potranno essere insediati nell'ambito anche in supero della Df.

I criteri generali di attuazione sono contenuti nelle schede allegate alle presenti NTA e contengono indicazioni riferite ai caratteri dei percorsi, agli accessi, agli allineamenti, all'articolazione delle funzioni, alle necessarie urbanizzazioni, alle sistemazioni delle superfici scoperte ed alle volumetrie consentite.

I disegni contenuti nelle schede vanno utilizzati tenendo conto delle seguenti precisazioni:

#### **HANNO VALORE PRESCRITTIVO**

- ✓ le indicazioni che si riferiscono ad aree destinate a servizi e attrezzature di interesse collettivo, sia come quantità che come collocazione;
- ✓ volumi edificabili;
- ✓ i tipi edilizi;
- ✓ gli allineamenti;
- ✓ gli innesti stradali;

#### **HANNO VALORE INDICATIVO**

- ✓ i tracciati dei percorsi pedonali ad esclusione dei loro recapiti (che hanno valore prescrittivo);
- ✓ i perimetri relativi alle differenti funzioni previste all'interno di ciascun ambito.

Le prescrizioni specifiche delle presenti norme relative a ciascuna ambito perimetrato prevalgono sulle prescrizioni generali di PGT.

## **CAPO II**

### **AMBITI DEL SISTEMA INSEDIATIVO PRODUTTIVO INDUSTRIALE ARTIGIANALE COMMERCIALE TERZIARIO-DIREZIONALE**

#### **Art. 26 – Destinazioni d'uso e norme generali**

##### **A - AMBITI PRODUTTIVI INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI**

Le zone produttive industriali e artigianali devono essere riservate, secondo le specificazioni del PGT alle attrezzature, alle costruzioni ed agli impianti, destinati ad attività industriali o artigianali, dirette alla trasformazione dei beni ed alla prestazione di servizi, di sosta, smistamento o distribuzione merci e prodotti.

Le caratteristiche tipologiche degli insediamenti dovranno preferibilmente uniformarsi ai tipi tradizionalmente impiegati nell'architettura industriale del territorio comunale, soprattutto per gli edifici situati nel fondovalle e in zone panoramicamente rilevanti.

In particolare, per gli insediamenti produttivi del fondovalle, gli interventi edilizi dovranno essere condotti nel rispetto dei valori architettonici presenti, con particolare attenzione alle caratteristiche delle facciate (scansioni, tipologie delle aperture, decorazioni ed elementi di disegno delle facciate, materiali), delle coperture (tipologie, materiali, strutture), e dell'organizzazione planimetrica; a tale fine la relazione di progetto dovrà essere corredata da un'analisi storica dell'edificio e da uno studio di compatibilità del progetto di ristrutturazione funzionale e produttiva con le caratteristiche sopra riportate.

L'introduzione di elementi non propriamente affini alla tipologia e alla storia dell'edificio potranno essere valutati e se del caso assentiti se ritenuti funzionali alla valorizzazione del disegno architettonico e di integrazione con altre parti del compendio immobiliare a cui appartengono, previo parere vincolante della commissione per il paesaggio.

La presenza di manufatti edilizi, strutture, edifici, sistemi di alimentazione e/o di produzione di forza motrice, aventi caratteristiche di archeologia industriale e comunque di valore storico riconosciuto, taluni di questi individuati e contrassegnati con le sigle d1, d2..., negli elaborati di Piano, determina l'obbligo da parte dei proprietari di conservazione, compresi i necessari interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Qualsiasi progetto riguardante il contesto in cui si trovano tali manufatti dovrà prevedere adeguati interventi volti alla loro valorizzazione e tutela, ivi compresa la sistemazione degli spazi liberi circostanti e l'eventuale demolizione di sovrastrutture di epoca recente prive di valore storico che ne pregiudichino il completo utilizzo o godimento.

Gli insediamenti produttivi fronteggianti corsi d'acqua dovranno salvaguardare le caratteristiche di naturalità delle sponde, mantenendone le pendenze naturali, utilizzando difese spondali "vive" e mantenendo la vegetazione spontanea delle zone umide.

Negli ambiti produttivi è consentita la realizzazione di tettoie aperte a protezione delle aree di parcheggio e delle aree di sosta dei mezzi meccanici se funzionali ad accogliere pannelli solari termici o fotovoltaici (realizzati contestualmente) per una superficie non superiore ad 1/3 delle aree scoperte di pertinenza.

Lungo il confine fra gli ambiti a destinazione produttiva industriale ed artigianale e gli altri ambiti dovrà essere realizzata una fascia verde da piantumare con essenze ad alto fusto; tale fascia dovrà avere una larghezza variabile tra i 5,00 e i 10,00 mt e comunque mai inferiore al minimo previsto.

#### **Destinazioni compatibili**

Sono compatibili con la specifica destinazione d'uso principale delle zone produttive le seguenti funzioni integrative **strettamente rapportate alle attività produttive considerate dall'intervento ed alla funzionalità ed agibilità del luogo di lavoro:**

1. servizi sociali, assistenza sanitaria, servizi igienici, spogliatoi, mense, sale di riunione per gli addetti e attrezzature varie, ancorchè di tipo privato;
2. uffici amministrativi e spazi di esposizione;
3. ricovero per automezzi, locali accessori e per gli impianti tecnologici;
4. servizi, edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e, in generale, uso di aree ed opere per l'urbanizzazione primaria e secondaria, quali parcheggi, verde pubblico attrezzato, impianti sportivi, centri e servizi sociali e attrezzature varie, quando la loro determinazione derivi da previsioni quantificate ma non localizzate del PGT ovvero da obblighi di legge o di regolamento.

Inoltre, (fatte salve specifiche prescrizioni per le singole zone urbanistiche) sono consentite attività commerciali e paracommerciali unicamente nei seguenti casi:

1. Attività di vendita al dettaglio diretta al pubblico di prodotti propri da parte dei produttori industriali e artigianali, nei seguenti limiti:
  - ✓ la SIp a destinazione commerciale non deve superare il 30% della SIp complessiva, purchè rimanda nei limiti tipologici stabiliti dalla normativa specifica relativa alle attività commerciali e assimilate del Piano delle Regole;
  - ✓ l'attività commerciale cesserà al momento della cessazione dell'attività produttiva.
2. attività di vendita al dettaglio abbinate all'ingrosso senza separazione dei locali, limitatamente alle merceologie per le quali la legge consente tale abbinamento;
3. attività di vendita abbinate ad attività di manutenzione, riparazione ed installazione senza separazione dei locali, limitatamente alle stesse merceologie di cui al precedente punto.

E' ammessa, entro le volumetrie o superfici lorde di pavimento complessive previste nelle singole zone industriali e artigianali, la destinazione residenziale nei limiti seguenti, riferiti in termini frazionari alla superficie lorda di pavimento realizzabile nell'intervento considerato, esclusivamente per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione nella misura di 150,00 mq di SIp.

Per la volumetria residenziale ammessa di cui al precedente comma dovranno essere applicati i criteri, parametri e le norme igienico-ambientali proprie delle zone produttive.

Le sopra elencate destinazioni compatibili potranno essere realizzate soltanto contestualmente alla realizzazione della superficie lorda di pavimento destinata alla funzione principale.

#### **Destinazioni complementari ammesse**

Inoltre, all'interno delle zone produttive industriali e artigianali (fatte salve specifiche prescrizioni per le singole zone urbanistiche) sono ammesse attività commerciali o paracommerciali in esercizi isolati autonomi non alimentari unicamente nei seguenti casi:

1. attività di vendita che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di auto, legnami, materiali edili e simili) per i quali la superficie di vendita viene computata in maniera convenzionale ai sensi del Paragrafo 2, comma 5, delle Modalità attuative del PTSSC 2006-08 e s.m.i., o attività caratterizzate da una rilevante presenza di aree di vendita o di deposito all'aperto (roulotte, combustibili, materiali di recupero, veicoli industriali, ecc). In questo caso il vincolo a trattare solo tale tipologia di merci deve risultare dalla convenzione urbanistica, qualora stipulata, o da atto unilaterale di impegno dell'operatore commerciale, valente anche per gli aventi causa, e deve comunque essere indicato nel titolo abilitativo dell'attività commerciale;
2. attività di commercio all'ingrosso; superfici di vendita superiori alla dimensione di media struttura, in deroga alla tabella di ammissibilità n° 1.1 allegata alle Norme relative alle attività commerciali e assimilate allegata al presente Piano, verificate le tipologie dimensionali e rapportate alle condizioni del contesto relativamente alle infrastrutture di accesso all'area, potranno essere autorizzate previa sottoscrizione di apposita convenzione con la Pubblica Amministrazione al fine di stabilire le modalità di cessione/monetizzazione delle dotazioni di aree a standard, che comunque non potranno essere inferiori al 20% della Superficie di Vendita (SV), così come definita dall'art. 4.4 delle Norme relative alle attività commerciali e assimilate allegata al presente Piano, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio;
3. attività paracommerciali di riparazione e manutenzione, di noleggio, di servizio rivolte alle attività produttive insediate nella zona (copisterie, eliografie, assistenza fiscale e tributaria e simili) e attività di servizio alla circolazione degli autoveicoli (noleggio con conducente, pratiche automobilistiche e centri revisione autoveicoli);
4. attività di intrattenimento e spettacolo;
5. esercizi di somministrazione di alimenti e bevande, anche se abbinati ad attività di intrattenimento e spettacolo, equivalenti a esercizio di vicinato o medie strutture di livello 1 (superficie di vendita non superiore a 600 mq);
6. Distributori di carburante purché ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti. E' consentita anche la presenza delle attività complementari previste dalla leggi vigenti (esercizio di vicinato, bar, officina e lavaggio auto, ecc.), comunque nel rispetto di tutte le norme autorizzative vigenti per ogni tipo di attività.

Le attività commerciali insediate in queste zone, ancorché preesistenti alla data di approvazione del presente PGT, possono essere trasferite in altra collocazione all'interno della stessa zona solo nel caso che mantengano o acquisiscano le caratteristiche di cui ai precedenti punti.

Per quanto non espressamente indicato si rinvia alle Norme relative alle attività commerciali e assimilate allegata al presente Piano.

## **B - AMBITI PER ATTIVITA' COMMERCIALI E ASSIMILATE**

Per destinazioni d'uso commerciali ed assimilate si intendono le modalità d'uso di un'area o di un edificio consistenti nello svolgimento di attività di commercio o per altri tipi di attività il cui impatto sul territorio è sostanzialmente assimilabile a quello delle attività commerciali.

Le zone classificate commerciali o le zone che il PGT ne consente la trasformazione da altre destinazioni devono essere riservate, secondo le specificazioni del PGT e delle norme relative allo studio delle attività commerciali e assimilate approvato con DCC n. 02/2012 che è il riferimento normativo e procedurale per queste attività, alla vendita al dettaglio di merci, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica (rivendite, esposizioni, concessionarie, aste, ecc.), dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:

1. la presenza del personale addetto alla vendita (salvo in caso di uso di distributori automatici);
2. lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
3. l'accesso ai clienti;

Sono considerati come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.

In deroga alle norme contenute nello studio per le attività commerciali, per le aree tendenzialmente non commerciali ma classificate dal PGT quali ambiti D1: INDUSTRIALI E ARTIGIANALI DI TRANSIZIONE, ove le norme del PdR consentono l'insediamento di esercizi commerciali di tipo MEDIA STRUTTURA DI VENDITA di tipo 1 ( 600 mq di superficie di vendita) anche di tipo alimentare in deroga alla tabella di ammissibilità allegata allo studio di cui sopra nelle norme stesse, è inoltre consentito sempre in deroga a quanto previsto dalle norme dello studio per le attività commerciali, l'insediamento di medie strutture di vendita di tipo 2 (1.500 mq di superficie di vendita) anche di tipo alimentare alle seguenti condizioni:

- ✓ soggetto a studio preventivo che ne dimostri il corretto e compatibile inserimento della specifica tipologia di attività in riferimento agli ambiti circostanti e nel rispetto della normativa nazionale e regionale per le medie strutture di vendita di tipo alimentare ;
- ✓ soggetto a piano attuativo la cui convenzione definisca le superfici di vendita autorizzabili in relazione all'ambito di inserimento, le modalità di cessione /monetizzazione di aree a standard e dei parcheggi come quantificati dalle norme dello studio del commercio, obbligatoriamente da localizzare le aree a parcheggio non inferiori al 100% della superficie di vendita

#### **Destinazioni complementari ammesse**

Sono inoltre ammesse le seguenti attività (fatte salve specifiche prescrizioni per le singole zone urbanistiche):

- uffici pubblici e privati (banche, centri elaborazione dati);
- attività direzionali e centri servizi;
- sedi di associazioni, partiti e attività culturali di superficie non superiore a mq. 150,00;
- esercizi per l'attività di intrattenimento e spettacolo (sale da ballo, sale da gioco o biliardo, bowling, cinematografi, teatri, sale da concerto
- esercizi pubblici (bar, ristoranti, mense, alberghi e attività ricettive)
- depositi di materiale non pericoloso od inquinante, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni di SIp non superiore a mq 250,00;
- laboratori artigianali di servizio e/o di produzione per il consumo caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, gelaterie, pizzerie d'asporto, ovvero le attività indicate come "paracommerciale," dalle Norme relative attività commerciali e assimilate allegate al presente piano;

E' ammessa, entro le volumetrie complessive previste nelle singole zone, la destinazione residenziale nei limiti di mq.150,00 di SIp, riferiti alla superficie lorda di pavimento complessivamente realizzabile, esclusivamente per i titolari delle attività e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione.

#### **C - AMBITI PER ATTIVITA' TERZIARIO – DIREZIONALI**

Le zone classificate terziario-direzionali devono essere riservate, secondo le specificazioni del PGT, a tutte quelle attività produttive terziarie tradizionali e avanzate, pertanto:

- uffici pubblici e privati (banche, centri elaborazione dati);
- attività direzionali e centri servizi;
- sedi di associazioni, partiti e attività culturali di superficie;
- esercizi per l'attività di intrattenimento e spettacolo (sale da ballo, sale da gioco o biliardo, bowling, cinematografi, teatri, sale da concerto
- esercizi pubblici (bar, ristoranti, mense, alberghi e attività ricettive)

#### **Destinazioni complementari ammesse**

Sono inoltre ammesse le seguenti attività (fatte salve specifiche prescrizioni per le singole zone urbanistiche):

- depositi di materiale non pericoloso od inquinante, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni di SIp non superiore a mq 250,00;

- laboratori artigianali di servizio e/o di produzione per il consumo caratterizzate da una fruizione da parte degli avventori analoga a quelle delle attività commerciali vere e proprie, gelaterie, pizzerie d'asporto, ovvero le attività indicate come "paracommerciale," dalle Norme relative attività commerciali e assimilate allegate al presente piano;

E' ammessa, entro le volumetrie complessive previste nelle singole zone, la destinazione residenziale nei limiti di mq.150,00 di Slp, riferiti alla superficie lorda di pavimento complessivamente realizzabile, esclusivamente per i titolari delle attività e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione.

Negli ambiti destinati alle attività commerciali è consentita la realizzazione di tettoie aperte a protezione delle aree di parcheggio se funzionali ad accogliere pannelli solari termici o fotovoltaici (realizzati contestualmente) per una superficie non superiore ad 1/3 delle aree scoperte di pertinenza.

Per quanto non espressamente indicato si rinvia alle Norme relative alle attività commerciali e assimilate allegate al presente Piano.

#### **D - PARAMETRI EDILIZI PER GLI AMBITI PRODUTTIVI INDUSTRIALI E ARTIGIANALI COMMERCIALI E TERZIARIO-DIREZIONALI**

Per le costruzioni o gli impianti destinati alle attività produttive di ogni tipo, non si tiene conto delle altezze raggiunte nè si computano le superfici relative alle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio delle attività stesse, nonchè le inerenti superfici relative a:

- a) manufatti tecnici di uso civile anche se isolati, per le sole parti emergenti dal terreno e dalla sagoma di copertura e di ingombro planivolumetrico degli edifici ed occorrenti per contenere l'extracorsa degli impianti elevatori, i serbatoi e impianti di sollevamento idrici e autoclavi, i vasi di espansione e le torri di refrigerazione degli impianti termici e di condizionamento, le canne fumarie e di ventilazione, antenne e altre apparecchiature tecnologiche libere;
- b) porticati liberi se assoggettati a servitù di uso pubblico;
- c) gronde e balconi in aggetto per una profondità inferiore o uguale a metri 1,50 dal perimetro del corpo di fabbrica da cui sporgono;
- d) pensiline a sbalzo aperte lateralmente e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi al carico e scarico degli automezzi purchè inferiori o uguali a metri 5,00 di profondità dello sbalzo o aggetto dal perimetro del corpo di fabbrica da cui sporgono;
- e) tettoie aperte a protezione delle aree di parcheggio e delle aree di sosta dei mezzi meccanici;
- f) cabine per apparecchiature di intercettazione fluidi;
- g) cabine per stazioni e trasmissione dati e comandi e per gruppi di riduzione sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature pensili, ecc.;
- h) garitte, chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
- i) passerelle di attraversamento delle strade con tubazioni di processo e servizi;
- j) vasche di trattamento e decantazione;
- k) attrezzature semifisse e per carico e scarico da autobotti e automezzi;
- l) attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa e in confezione, quali, nastri trasportatori, elevatori, ecc.
- m) cabine secondarie Enel;

Sono da computare ai fini degli oneri di urbanizzazione le superfici lorde dei seminterrati ed interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone ovvero faccia parte integrante dell'attività economica-produttiva principale nonchè le superfici lorde utilizzabili per gli impianti ed i cicli tecnologici della produzione.

I limiti di distanza tra i fabbricati e dai confini per le zone destinate ad insediamenti produttivi di ogni tipo sono quelli stabiliti nel precedente art. 7 in quanto applicabili agli insediamenti produttivi stessi.

Per il calcolo delle altezze nelle zone destinate ad insediamenti produttivi di cui al presente articolo valgono i disposti dell'art.6.9 intendendosi per intradosso dell'ultimo piano cui riferire l'altezza il punto a quota più elevata dell'intradosso delle strutture di copertura.

Possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite dalle specifiche norme di zona quando trattasi di ciminiera di opifici, di silos o serbatoi o di altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione.

Tutte le costruzioni e gli impianti da trasformare o realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati contro la produzione di inquinamenti atmosferici, acustici e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto, in particolare dovranno attenersi ai criteri e limitazioni fissati dallo studio della zonizzazione acustica se adottato dal Comune.

Negli ambiti destinati alle attività terziarie e direzionali è consentita la realizzazione di tettoie aperte a protezione delle aree di parcheggio se funzionali ad accogliere pannelli solari termici o fotovoltaici (realizzati contestualmente) per una superficie non superiore ad 1/3 delle aree scoperte di pertinenza .

#### **Art. 27 - Ambiti D1: industriali e artigianali di transizione**

Nelle zone edificate assoggettate a industriali e artigianali di transizione si conferma la destinazione d'uso produttiva esistente.

Per tali insediamenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza aumento della superficie lorda di pavimento esistente e senza modifiche alle altezze, alla superficie coperta ed al volume.

Il provvedimento di autorizzazione delle opere di manutenzione straordinaria è subordinato alla presentazione da parte del richiedente di una dichiarazione, nella quale siano esplicitati i principali valori dimensionali planivolumetrici ( sup. lorda di pavimento, sup. coperta, volume, altezze) dei fabbricati esistenti alla data di adozione del presente PGT.

In tali ambiti valgono le prescrizioni di cui al precedente art. 26

In tali zone sono consentite ed incentivate:

- ✓ le attività commerciali e assimilate e complementari di cui al precedente articolo lettera B, anche in esercizi isolati, di tipo esercizi di vicinato e medie strutture di vendita di tipo 1 con superficie di vendita non superiore a mq. 600,00 e di tipo 2 con superficie di vendita non superiore a mq. 1.500,00 mq, anche di tipo alimentare in deroga alle norme delle prescrizioni dello studio delle attività commerciali.
- ✓ le attività terziarie e complementari di cui al precedente articolo 26 lettera C.

Non sono consentite in tali ambiti attività di commercio all'ingrosso, di attività di intrattenimento e spettacolo di distribuzione di carburante.

Il cambio di destinazione d'uso dell'attuale destinazione produttiva alla destinazione commerciale e/o para-commerciale potrà avvenire solo previo il reperimento delle aree a standard e previo studio per la verifica di eventuali contaminazioni dell'area alla dismissione dell'attività, al fine di valutare l'eventuale necessità di interventi di bonifica, alle ulteriori seguenti condizioni:

- ✓ soggetto a studio preventivo che ne dimostri il corretto e compatibile inserimento della specifica tipologia di attività in riferimento agli ambiti circostanti e nel rispetto della normativa nazionale e regionale per le medie strutture di vendita di tipo alimentare ;
- ✓ soggetto obbligatoriamente a piano attuativo la cui convenzione definisca le superfici di vendita autorizzabili in relazione all'ambito di inserimento, le modalità di cessione /monetizzazione di aree a standard e dei parcheggi come quantificati dalle norme dello studio del commercio, obbligatoriamente da localizzare le aree a parcheggio non inferiori al 100% della superficie di vendita

Comunque interventi edilizi eccedenti la manutenzione ordinaria e straordinaria potranno essere consentiti solo a seguito della trasformazione della destinazione d'uso di cui al comma precedente e a seguito di Piano Attuativo.

I limiti massimi di edificazione in caso di nuova edificazione sono:

- Slp = 1,20 mq/mq
- R = 60%
- Dc, De, Ds = valgono i disposti degli art.li 7 e 26
- h = 9 ml e valgono i disposti degli art.li 6 e 26

Nel momento in cui la concentrazione di esercizi commerciali avrà le caratteristiche di un addensamento commerciale di cui alle Norme relative alle attività commerciali e assimilate allegate al presente piano, tali ambiti saranno soggetti alla normativa di tale sistema commerciale.

### **SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE SUAP Via Ca' dell'Agro**

La presente revisione del piano conferma l'ambito già assoggettato quale SUAP e contrassegnato da apposita perimetrazione negli elaborati del piano delle Regole.

Si riportano di seguito le norme specifiche.

- ✓ gli interventi sono stati assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato e per il quale si conferma la destinazione d'uso produttiva esistente.
- ✓ In questo ambito, è consentita la realizzazione di una struttura produttiva artigianale in ampliamento all'esistente .
- ✓ Oltre alle prescrizioni contenute nell'art. 14.2 delle presenti norme, si applicano i seguenti parametri edilizi:
 

Slp	= 1,20 mq/mq
R	= 60%
Dc, De, Ds =	valgono i disposti degli art.li 7 e 26
h	= 10 ml e valgono i disposti degli art.li 6 e 26
- ✓ La dotazione per aree e servizi dovrà prevedere come da art. 8 delle NTA del Piano dei servizi:
  - 10% della superficie edificabile all'interno della perimetrazione dell'ambito destinata a parcheggi:
  - di cui \_5% minimo obbligatoriamente localizzati all'interno dell'ambito
  - \_5% massimo da monetizzare.

### **Art. 28 - Ambiti D2: industriali e artigianali di completamento**

Nelle zone parzialmente edificate o edificate al loro contorno, con presenza di attività produttive, classificate dal PGT come zone produttive di completamento e/o di sostituzione, sono consentiti gli interventi di edificazione di lotti ineditificati e l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale, previa demolizione, dei fabbricati o di parti di essi che si intendono sostituire, ammettendosi la compresenza di attività lavorative e della funzione residenziale.

Gli interventi di cui sopra devono rispettare le seguenti prescrizioni specifiche e le norme di cui ai precedenti articoli 6, 7 e 26.

Al fine del computo della edificabilità, si intende per superficie disponibile del lotto edificabile l'area campeggiata nelle tavole di Piano da specifico segno grafico uniforme, al lordo delle superfici per le opere di urbanizzazione eventualmente previste, ma non localizzate dal P.R.G. o che si rendano comunque necessarie in sede di autorizzazione edilizia, benchè non predeterminate dal PGT.

I limiti massimi di edificazione sono:

- Slp = 1,25 mq/mq
- R = 60%
- Dc, De, Ds = valgono i disposti degli art.li 7 e 26
- h = 12 ml e valgono i disposti degli art.li 6 e 26

Per gli ambiti contrassegnati da specifico segno grafico, localizzati prevalentemente lungo gli assi stradali di Via Provinciale e di Via Manzoni e connotati da una presenza estremamente significativa di attività commerciali, pur mantenendo la destinazione prevalentemente industriale e artigianale, sono consentite attività commerciali e terziario-amministrative di cui al precedente art. 26.

Nel momento in cui la concentrazione di esercizi commerciali avrà le caratteristiche di un **ADDENSAMENTO COMMERCIALE CONSOLIDATO** di cui alle Norme relative alle attività commerciali e assimilate allegate al presente piano, tali ambiti saranno soggetti alla normativa di tale sistema commerciale. Il cambio di destinazione d'uso dell'attuale destinazione produttiva ad altra destinazione potrà avvenire solo previo il reperimento delle aree a standard .

Non sono consentite in tali ambiti le attività produttive insalubri di 1° classe ex art. 216 T.U.LL.SS.

### **SPORTELLO UNICO PER LE ATTIVITA' PRODUTTIVE SUAP Via Ca' Volpari**

La presente revisione del piano conferma l'ambito già assoggettato quale SUAP e contrassegnato da apposita perimetrazione negli elaborati del piano delle Regole che assoggetta a permesse di Costruire Convenzionato.

Si riportano di seguito le norme specifiche.

In tale ambito oltre a quanto previsto dal presente articolo e alle prescrizioni contenute nell'art. 14.2 delle presenti norme, valgono le seguenti prescrizioni specifiche:

- Non sono oggetto di convenzionamento le sole opere di manutenzione ordinaria o straordinaria;
- La convenzione dovrà prevedere le modalità per la monetizzazione delle aree relative alla strada e al parcheggio P4\_p precedentemente localizzate dal piano e stralciate con la variante 1\_suap corrispondenti a circa mq. 810,06 per la strada e a circa mq. 353,68 per il parcheggio P4\_p.

Si prescrive inoltre per tale ambito che:

- oltre il limite di arretramento all'edificazione in lato nord-est ove il Piano individua un ambito a verde privato, l'area dovrà essere mantenuta libera da qualsiasi manufatto sia in soprasuolo che in sottosuolo, saranno consentite le sole opere di pavimentazione e di raccolta delle acque superficiali ad esclusione di vasche per la raccolta dell'acqua, di laminazione, pozzi a perdere, e manufatti simili, inoltre non saranno consentiti manufatti di qualsiasi genere al servizio e/o per la produzione ( ad esempio: trattamento e smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi, serbatoi, tettoie aperte a protezione delle aree di parcheggio e delle aree di sosta dei mezzi meccanici, garitte e chioschi per l'operatore di pese a bilico, ecc., vasche di trattamento e decantazione, attrezzature semifisse e per carico e scarico da autobotti e automezzi, attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa e in confezione, quali, nastri trasportatori, elevatori, ecc., cabine secondarie Enel).
- In lato sud-est dovrà essere messa in opera una fascia di profondità minima pari a mt 5,00 di protezione agli ambiti residenziali opportunamente alberata con essenze ad alto fusto.

#### **Art. 29 - Ambiti D3: commerciali di completamento**

Nelle zone parzialmente edificate o edificate al loro contorno, con presenza di attività commerciali e residenziali, classificate dal PGT come ambiti commerciali connotati da una consistente presenza residenziale, sono consentiti gli interventi di edificazione di lotti inedificati e l'ampliamento, il soprizzo e la sostituzione totale o parziale, previa demolizione, dei fabbricati o di parti di essi che si intendono sostituire, ammettendosi la compresenza di attività lavorative e della funzione residenziale.

Non sono consentite in tali ambiti:

1. attività di intrattenimento e spettacolo;
2. attività di commercio all'ingrosso;
3. distributori di carburante.

E' ammessa, entro le superfici lorde di pavimento complessive previste nelle singole zone, la destinazione residenziale senza nessun limite di rapporti percentuali.

I limiti massimi di edificazione sono:

Slp = 1,20 mc/mq

R = 60%

Dc, De, Ds = valgono i disposti degli art.li 7 e 26

H = 9 ml e valgono i disposti degli art.li 6 e 26

Per quanto non indicato si rinvia alle Norme relative alle attività commerciali e assimilate allegate al presente Piano.

#### **Art. 30 - Ambiti D4: terziario - direzionali**

Il Piano delle Regole individua un'area che assoggetta ad attività terziario direzionali di cui al precedente art. 26.

In tale area, sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia nei limiti della volumetria e altezza esistenti e confermate.

Ai soli fini del presente articolo il volume preesistente è quello dei corpi di fabbrica emergenti calcolato come all'art. 6.10 delle presenti norme, ma valutato all'intradosso delle strutture di copertura e computando in esso ogni volume comunque destinato, usabile o no.

Valgono inoltre le norme di cui ai precedenti artt. 6, 7 e 26.

**Art. 31 STRALCIATO**

L'articolo 31 Ambito D5: Turistico – ricettivo (ex-colonia M.te Farno) è stato stralciato con la presente variante generale 2024

**Art. 32 - Ambiti: D5 attività estrattive**

Le aree individuate e classificate come zone omogenee D6 e individuate sulle tavole di Piano con specifico segno grafico, sono destinate agli impianti per le attività estrattive, nonchè per attività connesse allo sfruttamento in loco delle riserve del sottosuolo.

Tali aree sono assoggettate a quanto stabilito dalla legge regionale 14/1998 e dal Piano Cave Provinciale. Opere edilizie connesse all'attività di coltivazione dovranno essere oggetto di convenzionamento con il Comune.

**CAPO III  
AMBITI DEL SISTEMA AMBIENTALE****Art. 33 - Ambiti E: ad uso agricolo****33.1\_ NORME GENERALI**

Le aree individuate e classificate dal Piano delle Regole come zone omogenee E sono destinate al mantenimento, alla promozione e allo sviluppo dell'agricoltura, silvicoltura e zootecnia.

Tali zone sono distinte in funzione delle caratteristiche di uso del suolo e fisiognomiche in:

**Zone E1: zone rurali di fondovalle**

aree di fondovalle e di medio versante gravitanti sull'area urbana, caratterizzate dalla prevalenza dell'uso del suolo a prato, alternantesi a frange boscate e incolti. Per quanto riguarda i prati e i pascoli abbiamo in queste aree la maggiore diffusione di prati e pascoli pingui con le produzioni unitare di s.s./ha/anno maggiori. In merito ai boschi, dominano principalmente due categorie forestali distinte: aceri-frassineti, nei versanti esposti prevalentemente a nord; orno-ostrieti nelle esposizioni più calde. Le aree godono di una discreta rete infrastrutturale che garantisce una buona accessibilità. In queste aree il bosco ha anche un'importante funzione protettiva.

**Zone E2: zone pascolive**

aree montane sommitali e di alto versante caratterizzate dalla netta, se non esclusiva, prevalenza dell'uso del suolo a pascolo e prato-pascolo. Le attività prevalenti sono legate alla tradizionale gestione alpicolturale (zootecnia di alpeggio con carico stagionale), effettuata da imprenditori agricoli di provenienza prevalentemente locale, affittuari di terreni di proprietà pubblica o privata. Fanno parte di questa zona gli spazi aperti di maggiore estensione e gli alpeggi di proprietà comunale. Sotto il punto di vista del valore agricolo dei suoli troviamo aree dal valore agricolo moderato caratterizzate dalla presenza di *brometi* e *pascoli pingui*.

Sono dotate di una discreta rete infrastrutturale.

**Zone E3: zone forestali**

aree prevalentemente di medio e alto versante, caratterizzate dalla prevalenza dell'uso del suolo a bosco. In tali aree le attività produttive sono praticamente assenti o strettamente legate alla gestione forestale. Le categorie forestali maggiormente presenti sono le peccete a est/sud-est mentre a ovest/nord-ovest abbiamo prevalentemente orno ostrieti. In queste aree la componente forestale assume caratteristiche varie; conseguentemente sono molteplici i servizi ecosistemici offerti.

**Zone E4: zona forestale di tutela ambientale**

aree (Valle delle Valli) caratterizzate da un'accessibilità con gravi limitazioni: rete infrastrutturale assente e pendenze medie molto elevate. Dominano i boschi tipici di condizioni caratterizzate da scarsa feracità: scarsa capacità di ritenzione idrica e superficialità dei suoli. Assumono i valori massimi le funzioni protettive e naturalistiche dei boschi proprio per la ridotta influenza generata dall'uomo in queste aree.

**Zona E5: zona naturalistica di pregio**

aree dorsali del Monte Corno dai versanti ripidi con affioramenti rocciosi a giorno su cui alligna una vegetazione varia ideale per la fauna alpina rupestre. L'area presenta fenomeni di carsismo che ne influenzano la morfologia e gli ecosistemi. Sono ampiamente diffusi ambienti ecotonali, che costituiscono un'importante transizione tra ecosistemi diversi, arricchendo la biodiversità locale, sia vegetale che animale.

In queste aree non si svolgono rilevanti attività antropiche. I versanti sono in gran parte coperti da vegetazione naturale: prevalentemente boschi alternati a spazi aperti nelle aree in cui la fertilità è davvero limitata al punto da ostacolare/rallentare l'avanzata del bosco.

In tutte le zone E è considerata incompatibile con la destinazione di zona:

- ✓ l'apertura o l'ampliamento di cave.
- ✓ qualsiasi tipo di attività produttiva non direttamente correlata con l'attività agricola e silviculturale.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano destinati ad usi incompatibili con la destinazione di zona dovranno progressivamente essere ridestinati agli usi consentiti dalle presenti norme; non potranno essere rilasciate autorizzazioni edilizie per edifici a destinazione diversa da quanto previsto dalle presenti norme.

Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno è soggetta a preventiva autorizzazione edilizia, salvo che si tratti di normali interventi connessi all'attività agricola e alla silvicoltura.

**AMBITI AGRICOLI STRATEGICI (AAS)**

Il PGT individua inoltre (Tav. DdP\_3 CARTA DEGLI AMBITI AGRICOLI STRATEGICI del Documento di Piano) gli ambiti agricoli che rivestono un ruolo strategico nell'attività agricola e più specificatamente nella piattaforma agro-ambientale come definita dal PTPR.

Tali ambiti sono stati in parte individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTPC) e in toto recepiti dal presente PGT e in parte definiti dal PGT attraverso lo STUDIO AGRONOMICICO ( a cura dello studio ForST – Dr. Nicola Gallinaro) allegato allo stesso PGT.

Tutti gli Ambiti Agricoli di interesse strategico (AAS) assumono le norme previste per gli ambiti del sistema AGRICOLO e AMBIENTALE. ad eccezione di quelli localizzati all'interno del tessuto urbano consolidato (TUC), dove l'attività agricola si applica alle sole attività di coltivazione di mais spinato e piccoli frutti.

Negli ambiti agricoli strategici all'interno del TUC non è consentita l'edificazione né in sottosuolo né in soprassuolo e (OSS. N. 44) valgono le norme di cui al successivo art.34. V1 VERDE AMBIENTALE.

**33.2 INTERVENTI AMMISSIBILI**

In tutte le aree destinate a zona agricola sono ammesse esclusivamente le opere funzionali alla conduzione del fondo e destinate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale (ai sensi degli art. 59 e seguenti della L.R. 12/2005) e dei lavoratori dipendenti dell'azienda, nonché le opere destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive.

Tali opere dovranno essere realizzate prioritariamente attraverso il recupero, la conservazione e il riuso del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, modifiche interne, ampliamento e dotazione di volumi tecnici (legge 12/05, art. 59, comma 2) e solo in via secondaria mediante nuovi insediamenti rurali, completi di relativi servizi, in aree libere, in prossimità di opere di urbanizzazione primaria, fatti salvi i casi di comprovate difficoltà tecniche di insediamento.

Dovrà comunque essere in ogni caso garantito il corretto approvvigionamento idropotabile e modalità di smaltimento dei reflui conformi alla vigente normativa in materia.

Negli ambiti agricoli è inoltre consentita la realizzazione di strutture per animali d'affezione, con finalità di pensione e/o asilo in conformità alla legislazione nazionale e regionale e alle prescrizioni dettate dalle aziende sanitarie provinciali.

Tali strutture dovranno essere poste ad una distanza di almeno 100 mt. dal perimetro dei centri abitati e dei nuclei abitati esistenti (ancorché interessante altri territori comunali) o delle zone residenziali previste dal PGT.

Eguale distanza deve essere rispettata per le zone esistenti o previste dal PGT a destinazione scolastica e di interesse comune o comunque dal limite di zone urbanistiche A, B, C o F.

L'insediamento dovrà dimostrare di non diffondere odori molesti verso le zone abitate e dovrà essere prodotta una valutazione di impatto acustico (specialmente per i canili), per garantire che l'abbaiato non superi i limiti di zona. (OSS. N. 39)

E' anche ammessa la realizzazione di piscine scoperte di dimensioni contenute ad uso esclusivamente privato nell'ambito di pertinenza delle abitazioni (residenziali). (OSS. N. 49)

### 33.2.1\_RECINZIONI

In tutte le aree a destinazione agricola sono vietate le recinzioni dei fondi agricoli e boschivi con la sola eccezione per:

- Lo stretto ambito di pertinenza delle costruzioni lungo le strade di pubblico transito;
- L'allevamento specializzato;
- Chiudende per attività di rimboschimento

Le recinzioni che, comunque non dovranno interferire con la rete di viabilità agro-silvo-pastorale e con la rete dei percorsi pedonali (sentieri, mulattiere, ecc.), sono da realizzare nel rispetto delle tipologie, dei materiali e delle caratteristiche costruttive tipiche delle zone montane:

- manufatto in pietrame locale a secco/semisecco con altezza massima di m. 0,90 riferita al piano naturale del terreno;
- manufatto tipo staccionata in legname locale (stangame di abete rosso e/o paleria di castagno) con altezza massima di m. 1,20 riferita al piano naturale del terreno;
- siepe realizzata con specie arbustive e/o arboree esclusivamente autoctone ed ecologicamente coerenti con il contesto ambientale.

Fanno eccezione alle norme sopradescritte le recinzioni per l'allevamento specializzato per le quali non valgono i limiti di altezza, che dovranno essere definiti di volta in volta a secondo del tipo di allevamento.

Sono sempre consentite le recinzioni temporanee per l'esercizio dell'attività zootecnica (pascolo turnato e/o non turnato del bestiame in alpeggio) da rimuoversi obbligatoriamente alla fine di ogni stagione di carico.

Tutte le recinzioni esistenti alla data di approvazione della presente variante, che non sono conformi alle norme dettate dal presente articolo, dovranno essere progressivamente demolite o adeguate alla presente norma.

### 33.2.2 STRADE – SENTIERI – MULATTIERE

Nelle zone omogenee E4 - ZONE FORESTALI DI TUTELA AMBIENTALE ( Valle delle Valli) è vietata la realizzazione di nuove strade. ad eccezione di quanto previsto dalla pianificazione forestale (Piano di Indirizzo Forestale PIF o Piano di Assesamento PAF).

In tutte le altre zone, la realizzazione di nuove strade è consentita solo nei seguenti casi:

- a) quando si tratti di interventi di pubblica utilità approvati dalle competenti Amministrazioni;
- b) quando prevista nel piano VASP ovvero nel Piano di Indirizzo Forestale della CM di cui alla RL 31/2008 o nel Piano di Prevenzione e lotta agli incendi Boschivi (Piano AIB)
- c) quando siano indispensabili per la conduzione del fondo e ricorrano i presupposti soggettivi e oggettivi di cui all'articolo 60 della L.R. n° 12/2005;
- d) quando siano al servizio di almeno tre fabbricati esistenti di classe A, B o C ovvero dei ruderi ricostruiti ai sensi del successivo punto 33.3 e a fronte dell'impegno sottoscritto nelle forme di legge che preveda la possibilità di successiva adesione da parte di

qualunque altro proprietario alla sola condizione che partecipi, pro quota, ai costi sostenuti per la realizzazione ed a quelli sostenuti e da sostenere per la manutenzione;

In ogni caso l'apertura di nuove strade ad uso privato deve essere regolato da apposita convenzione registrata con il Comune, dimostrando l'inesistenza di altra viabilità alternativa.

La realizzazione di nuove strade è, in ogni caso, soggetta ai criteri stabiliti dalle norme di legge, nonché alle prescrizioni di seguito riportate e dovrà altresì conformarsi ai seguenti criteri: minimizzazione della lunghezza del percorso, del numero dei tracciati e delle connessioni con la rete stradale esistente più vicina.

Ai sensi delle presenti norme per i fabbricati i cui fondi confinano con strade esistenti, non vengono considerate strade ma bensì accessi al servizio del singolo fabbricato, tratti stradali di lunghezza non superiore a mt 200 (duecentometri) che si sviluppano all'interno del fondo di proprietà.

Gli stessi saranno comunque soggetti alle condizioni e ai criteri di realizzazione delle nuove strade di cui al presente articolo.”

Il transito sulle strade agro-silvo-pastorali, sulle mulattiere e sui sentieri è vietato ai mezzi motorizzati, fatta eccezione per quelli di servizio e per quelli autorizzati ai sensi della LR 31/2008 e successive modifiche

### 33.2.3. CRITERI COSTRUTTIVI GENERALI E PARTICOLARI PER LA REALIZZAZIONE DELLE STRADE DI SERVIZIO, AGRO-SILVO-PASTORALI E VIABILITÀ MINORE:

#### A.- STRADE DI SERVIZIO E AGRO-SILVO-PASTORALI

Le nuove strade di servizio e/o agrosilvopastorali dovranno essere realizzate in conformità ai parametri tecnici ed indicazioni fornite in conformità ai contenuti della LR 31/2008 e succ. mod. al RR 5/2007 e alla DGR 8 agosto 2003, n. 7/14016.

#### B.- VIABILITÀ MINORE

La viabilità minore esistente (mulattiere, sentieri, itinerari alpini) dovrà essere adeguatamente mantenuta.

La nuova viabilità minore (mulattiere, sentieri, itinerari alpini) dovrà essere realizzata in conformità e nel rispetto delle descrizioni ed indicazioni fornite nella LR 5/2017 che istituisce la Rete Escursionistica Lombarda. Nello Specifico il PGT prevede quanto esplicitato nella seguente tabella:

Viabilità minore	
Mulattiere	Tracciati a prevalente uso pedonale con larghezza minima di 1,2 m e larghezza massima di 1,8 m, pendenza non superiore al 25% con fondo lastricato (selciatoone in pietrame locale) nei tratti a maggior pendenza. Presenza di piccole opere di regimazione delle acque superficiali (canalette e cunettoni in pietrame locale) e di muri a secco e/o semisecco in pietrame locale di contenimento delle scarpate a monte e a valle
Sentieri	Tracciati ad esclusivo uso pedonale con larghezza non superiore a 1,2 m e pendenze che in presenza di gradini, possono raggiungere il 100%. Presenza di elementari opere d'arte (realizzate con materiali locali tradizionali a basso impatto ambientale) per il mantenimento del fondo e della scarpata.
Itinerari alpini	Insieme dei tracciati in zona di media ed alta montagna ad esclusivo uso pedonale, con sezione ridotta, fondo spesso irregolare e non consolidato e mancanza di opere d'arte.

### 33.3. INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

#### NORME GENERALI

Gli edifici esistenti in zona agricola sono individuati negli elaborati grafici **PdR 2 - Classificazione del patrimonio edilizio rurale** e distinti, in funzione delle caratteristiche tipologiche, morfologiche ed

architettoniche, nonché al grado di coerenza con il contesto paesaggistico-ambientale locale, nelle seguenti classi:

- Classe A: edifici con valenze storico-culturali e/o carattere identitari tradizionali ben definiti;
- Classe B: edifici con alterazioni dei caratteri specifici;
- Classe C: edifici privi di caratteri specifici;
- Classe D: edifici di culto;
- Classe E: edifici afferenti gli impianti tecnologici;
- Classe F: edifici temporanei e/o precari ed altri.

Nello stesso elaborato grafico **PdR 2 - Classificazione del patrimonio edilizio rurale** con apposito segno grafico sono stati individuati gli insediamenti agricoli recuperati a fini residenziali, terziari, ricettivi o comunque con finalità non connesse con l'attività agricola, agli stessi si applicano le norme di cui al presente articolo.

Ai sensi dell'art. 40-ter della Legge Regionale 12/2005 gli edifici rurali dismessi o abbandonati possono essere oggetto di recupero e di uso anche diverso da quello agricolo, nel rispetto dei caratteri dell'architettura e del paesaggio rurale.

Sugli edifici esistenti in zona agricola sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, nonché – per i ruderi iscritti in classe F – di ricostruzione entro i limiti della sagoma preesistente.

Sugli edifici di classe **A, B e C**, come classificati nell'elaborato grafico **PdR 2 - Classificazione del patrimonio edilizio rurale** è ammesso il cambio di destinazione d'uso alle seguenti inderogabili condizioni:

- a) i fabbricati non siano, al momento della domanda, usati a fini agricoli e che con perizia asseverata vengano dichiarati dismessi o abbandonati da almeno 3 anni ;
- b) purchè tali fabbricati non siano stati realizzati in assenza di titolo abilitativo o in totale difformità rispetto al titolo abilitativo, se prescritto dalla legislazione o regolamentazione allora vigente, a esclusione di quelli per i quali siano stati rilasciati titoli edilizi in sanatoria ;
- c) non siano collocati in aree soggette a vincoli di inedificabilità assoluta o in aree comprese in ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, di cui agli articoli 10 e 10-bis della LR 12/2005
- d) L'intervento di recupero non deve costituire interferenza con l'attività agricola in essere.
- e) il richiedente si impegni, con atto unilaterale trascritto nei pubblici registri immobiliari:
  - o ad asservire comunque il fabbricato al rispettivo fondo (anche al fine di considerarne comunque l'esistenza in occasione della verifica delle quantità massime edificabili);
  - o a riconvertire il fabbricato agli usi di cui all'articolo 59 della legge della Regione Lombardia 11 marzo 2005, n° 12, per il caso in cui ciò risultasse in futuro necessario ai fini della conduzione del fondo;
  - o a provvedere regolarmente allo sfalcio, alla pulizia ed all'ordinaria attività di manutenzione del fondo.
- f) Non sono consentite destinazioni d'uso produttivo-industriali e commerciali, a eccezione degli esercizi di vicinato come più sotto descritte.

Alle medesime predette condizioni è altresì ammessa la ricostruzione e la destinazione a residenza dei ruderi iscritti in classe F esistenti in zona agricola.

Considerate le condizioni dei fabbricati censiti, la loro dislocazione sul territorio comunale, nonché la loro obiettiva attitudine ad usi saltuari e prevalentemente nei periodi estivi, i requisiti di abitabilità dei fabbricati ristrutturati e ricostruiti a fini residenziali ai sensi delle precedenti disposizioni sono quelli stabiliti dal Regolamento Locale d'Igiene per le case rurali e le rispettive pertinenze, fatte comunque salve le ulteriori possibilità di deroga contemplate dalle leggi e dai regolamenti vigenti.

Sono infine consentiti i seguenti interventi:

- a. piccoli ampliamenti "una tantum" fino a mq 15,00 di s.l.p. e altezza come da R.I. per quegli edifici che, alla data di adozione del presente PGT sono, parzialmente o totalmente, adibiti a strutture ricettive (bar, ristorante ecc.) al solo scopo di un adeguamento dei servizi igienici. Tale

ampliamento potrà essere acconsentito solo previa stipula di atto che convenzioni l'uso pubblico dei servizi igienici;

- b. per tutti gli edifici per i quali è consentita la trasformazione a fini residenziali (anche se già trasformati) è consentita (all'interno della volumetria esistente), la realizzazione di spazi per attività commerciali e assimilate di cui all'art. 26\_B delle presenti norme, nella forma di esercizi di vicinato o di esercizi pubblici (bar e ristoranti e attività ricettive) di contenute dimensioni comprensivi dei necessari servizi igienici, per un massimo di mq. 35,00 di slp complessiva, per la vendita di prodotti locali nel rispetto della normativa in materia di somministrazione di alimenti e bevande e specifiche per le varie tipologie consentite. La realizzazione di tali spazi potrà essere acconsentita solo previa stipula di atto che convenzioni l'uso pubblico dei servizi igienici;
- c. alle condizioni del precedente punto b sono inoltre consentiti piccoli interventi di nuova costruzione a carattere provvisorio la cui localizzazione dovrà avvenire lungo i percorsi di maggior concentrazione turistica, lungo le strade principali o lungo i sentieri della rete escursionistica lombarda come citati nello studio agronomico allegato alla revisione del PGT. I criteri costruttivi dovranno seguire le linee guida per gli interventi sugli edifici rurali del Parco delle Orobie Bergamasche a cura di Luigino Pirola e Ettore Pasini.

La richiesta dovrà essere corredata da georeferenziazione GPS, ovvero da planimetria in scala adeguata indicante l'ubicazione del manufatto e dagli elaborati grafici dello stato di fatto e di progetto del nuovo intervento (piante, sezioni, ecc.) così come proposto.

La progettazione di tali manufatti dovrà porre particolare attenzione anche al contesto ambientale e paesaggistico nel quale sono inseriti, per tale motivo **è richiesto il parere vincolante della commissione del paesaggio.**

Alla cessazione dell'attività o entro l'anno di non più utilizzo i manufatti dovranno essere rimossi e ripristinato lo stato dei luoghi.

## CLASSIFICAZIONE DEGLI EDIFICI E PRESCRIZIONI DI INTERVENTO

### Edifici di classe A

Appartengono a questa classe gli edifici che, per caratteristiche tipologiche, morfologiche e tecnologiche, costituiscono uno degli esempi rappresentativi della storia della civiltà materiale locale.

Tale categoria è a sua volta suddivisa in:

- |                 |  |
|-----------------|--|
| Sottoclasse A1: | Edifici con valenze storico-culturali rare e di particolare rilievo;                     |
| Sottoclasse A2: | Edifici che presentano caratteri tipologici tradizionali e ben definiti e riconoscibili. |

Su questi edifici è esclusa la possibilità di intervento mediante demolizione e ricostruzione ed è obbligatorio il mantenimento dell'involucro esterno, al netto delle sole superfetazioni.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono subordinati alla contestuale eliminazione delle superfetazioni di epoca recente (tettoie, pensiline, baracche, adattamenti provvisori di balconi e loggiati, coperture con materiali sintetici o non compatibili, servizi igienici esterni, etc.).

Tutti gli interventi edilizi dovranno salvaguardare i caratteri tipologici, morfologici, strutturali e stilistici, nonché i materiali del fabbricato originario.

La realizzazione di nuove aperture è ammessa solo nei casi di ristrutturazione edilizia a fini residenziali in conformità a quanto previsto dal successivo comma.

In deroga a quanto sopra stabilito, nei casi di ristrutturazione edilizia a fini residenziali sono altresì ammesse la realizzazione di nuove aperture e soluzioni progettuali non coerenti con i "principi regolatori" dei caratteri architettonici e dei valori del contesto esistente e/o che alterino la sagoma e/o i prospetti dell'edificio (fermo il divieto di aumenti volumetrici) a condizione che il progetto:

- sia accompagnato da una relazione contenente la descrizione degli elementi di pregio dell'immobile e del contesto ambientale in cui si inserisce, dello stato di fatto dell'immobile e del suo stato di conservazione, la definizione e la descrizione dell'intervento con l'indicazione delle specifiche destinazioni d'uso (segnalando le eventuali innovazioni al riguardo previste, rispetto allo stato di fatto), delle caratteristiche dei manufatti e delle opere da realizzare, l'illustrazione di tutti i mezzi e gli accorgimenti che saranno utilizzati per assicurare il rispetto e la valorizzazione degli

elementi di pregio e tutela del fabbricato, l'indicazione delle soluzioni di accesso e degli allacciamenti alle reti viarie ed ai servizi ove esistenti;

- sia accompagnato, oltre che dall'esame di impatto paesistico redatto ai sensi del Piano Territoriale Paesistico Regionale, da una valutazione comparativa (anche mediante simulazioni grafiche e fotografiche) dell'impatto dell'intervento sul circostante contesto ambientale;
- consegua il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, che, in proposito, dovrà verificare se la proposta innovativa risulti positiva (tale intendendosi quella che arricchisce il contesto o ne migliora la situazione) e dovrà esprimersi in rapporto all'insieme delle modificazioni e dell'impatto sui caratteri ambientali e paesistici che l'intervento proposto potrà comportare (anche rispetto ai caratteri degli edifici esistenti nel contesto considerato).

Gli elementi sui quali la Commissione del Paesaggio attuerà la verifica delle modificazioni indotte nel contesto ambientale e paesistico degli interventi sono quelli relativi ai caratteri dell'esteriore aspetto dei fabbricati oggetto di intervento, sicché l'esame sarà effettuato sui seguenti elementi: presenza di evidenti connotazioni compositive delle facciate esterne; presenza di elementi stilistici e decorativi proposti secondo sequenze articolate e riconoscibili; materiali e tecniche lavorative delle facciate; caratteri delle coperture.

### **Edifici di classe B**

Appartengono a questa classe gli edifici con caratteri tipologici tradizionali alterati in modo più o meno significativo per essere stati nel tempo riadeguati con aggiunta di corpi di fabbrica, ampliamenti, superfetazioni tali da comprometterne l'immagine d'insieme.

A seconda delle caratteristiche delle alterazioni subite si suddividono in due sottoclassi:

Sottoclasse B1: Edifici alterati in modo congruente ai caratteri architettonici e costruttivi originari e compatibili con le caratteristiche del paesaggio e dell'ambiente;

Sottoclasse B2: Edifici alterati in modo incongruente con i caratteri originari ed incompatibile con il contesto paesaggistico/ambientale.

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono subordinati alla contestuale eliminazione delle superfetazioni di epoca recente (tettoie, pensiline, baracche, adattamenti provvisori di balconi e loggiati, coperture con materiali sintetici o non compatibili, servizi igienici esterni, etc.).

Tutti gli interventi edilizi dovranno garantire il rispetto dei caratteri tipologici, morfologici, strutturali e stilistici, nonché dei materiali caratteristici dell'edificazione locale.

### **Edifici di classe C**

Appartengono a questa classe gli edifici privi di caratteri specifici e che fanno riferimento ad una architettura connotata come "moderna" o "industriale" cui è impossibile riconoscere un valore costitutivo dell'identità locale.

In relazione al grado di incongruenza architettonica ed all'intensità dell'impatto visivo tale gruppo di edifici viene suddiviso in due categorie:

Sottoclasse C1: Edifici congruenti con i caratteri architettonici e costruttivi locali e compatibili con il contesto ambientale e paesaggistico;

Sottoclasse C2: Edifici incongruenti con i caratteri architettonici e costruttivi locali e incompatibili con il contesto ambientale e paesaggistico.

Tutti gli interventi edilizi dovranno ridurre l'impatto visivo degli edifici esistenti, cioè diminuire l'incidenza della loro immagine sul paesaggio.

### **Edifici di classe D**

Appartengono a questa classe gli edifici di culto/religiosi (chiese rurali e santelle).

Questi edifici sono consolidati allo stato di fatto e sugli stessi sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo che dovranno salvaguardare i caratteri tipologici, morfologici, strutturali e stilistici, nonché i materiali del fabbricato originario.

### **Edifici di classe E**

Appartengono a questa classe gli edifici connessi al funzionamento degli impianti tecnologici.

Tutti gli interventi edilizi dovranno prevedere il ricorso a tecniche costruttive e materiali edilizi di largo impiego nell'edilizia tradizionale locale, quali la pietra, il legno strutturale, ecc..

### Edifici di Classe F

A questa classe appartengono i fabbricati provvisori, precari e diversi e comprendono:

- a. tettoie permanenti e/o temporanee;
- b. baracche e/o depositi attrezzi;
- c. pollai, porcilaie e conigliere;
- d. box auto;
- e. roccoli;
- f. capanni da caccia;
- g. rifugi e bivacchi;
- h. ruderi
- i. serre

I roccoli sono confermati allo stato di fatto e sugli stessi sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, con l'obbligo di demolire, in occasione dell'intervento, le superfetazioni esistenti e le strutture temporanee presenti nel sito del roccolo.

Tettoie, baracche, box auto, pollai, porcilaie, conigliere e capanni da caccia regolarmente autorizzati sono confermati allo stato di fatto e sugli stessi sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che la demolizione senza ricostruzione.

Ai sensi dell'art. 62 comma 1bis della LR 12/2005 e smi su tutto il territorio agricolo è consentita, previa presentazione al Comune di relativo atto di impegno, anche da parte dei soggetti non aventi titolo di cui all'art. 60 della LR 12/2005 e s.m.i., **la realizzazione di piccoli adeguamenti dei soli capanni da caccia regolarmente autorizzati** ai sensi dalla L.R. n. 26/1993 e smi finalizzati ed incentivanti la manutenzione del territorio rurale e boschivo.

La domanda dovrà essere corredata da georeferenziazione GPS, ovvero da planimetria in scala adeguata indicante l'ubicazione dell'appostamento che si intende ampliare così come autorizzato e dagli elaborati grafici dello stato di fatto e di progetto del nuovo intervento (piante, sezioni, ecc.) così come proposto a seguito dell'ampliamento.

La domanda dovrà essere accompagnata dal consenso scritto del proprietario o del conduttore del terreno.

Gli adeguamenti consentiti dovranno rispettare i seguenti requisiti:

- Destinazione d'uso: capanno da caccia o similari;
- Superficie coperta e utile massima in aggiunta all'esistente mq. 20,00 e volumetria aggiuntiva massima mc. 60,00;
- Altezza massima consentita all'intradosso del solaio di copertura mt. 3,50 (comprendendo anche l'eventuale trave di colmo) sia nel caso di soprizzo che in caso di ampliamento per il piano terra;
- Materiali di finitura: pietra, legno;
- La forma del manufatto, nel rispetto delle tradizioni locali, dovrà avere forma quadrata o **rettangolare** o leggermente sagomata con piccole rientranze con unica apertura di accesso (in legno),
- Le eventuali aperture per l'aerazione non potranno di massima superare gli 0,80 mq. ed avere forma prevalentemente quadrata con inferriate.
  
- I criteri costruttivi dovranno comunque seguire le linee guida per gli interventi sugli edifici rurali del Parco delle Orobie Bergamasche a cura di Luigino Pirola e Ettore Pasini.

Se l'aspetto esteriore del capanno rispetta le caratteristiche dei cosiddetti "roccoli" o "roccolini" (di cui all'esempio qui riprodotto) non dovrà essere snaturato dall'ampliamento consentito.



La progettazione di tali manufatti dovrà porre particolare attenzione anche al contesto ambientale e paesaggistico nel quale sono inseriti, per tale motivo **è richiesto il parere vincolante della commissione del paesaggio.**

Sui rifugi ed i bivacchi sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia e di ampliamento se di iniziativa pubblica. In ogni caso, gli interventi su rifugi e bivacchi dovranno rispettare i caratteri tipologici, morfologici, strutturali e materici caratteristici dell'edificazione agricola locale.

La ricostruzione dei ruderi censiti dovrà rispettare i caratteri tipologici, morfologici, strutturali e materici caratteristici dell'edificazione agricola locale.

Pollai, porcilaie e conigliere sono consolidati allo stato di fatto e sugli stessi sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le serre regolarmente autorizzate sono confermate allo stato di fatto e sulle stesse sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che la demolizione senza ricostruzione.

### **33.4\_INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE.**

#### **33.4.1\_NORME GENERALI**

Le nuove costruzioni nelle zone agricole sono soggette alla disciplina dettata dagli articoli 59 e seguenti della legge della Regione Lombardia 11 marzo 2005, n° 12 con le seguenti precisazioni:

1. La richiesta di permesso di costruire deve essere accompagnata oltre che dagli elaborati descrittivi, iconografici e cartografici di rito anche da un Piano di Sviluppo Aziendale, (PSA) redatto da un tecnico abilitato che renda conto:
  - della veste giuridica del richiedente, dei suoi dati anagrafici e, in particolare, del possesso dei requisiti soggettivi di cui ai punti a), b), c) del comma 1 dell'art.60 della l.r. 12/2005;
  - dei caratteri strutturali dell'azienda agraria, in atto o in progetto, che rendano conto dell'indirizzo produttivo, della consistenza dei capitali fondiari e di esercizio (anche attraverso idonea documentazione che ne attesti la disponibilità) e del rapporto che lega tali fattori di produzione all'impresa (proprietà, affitto, uso, ecc.);
  - della localizzazione del capitale fondiario, attraverso idonea cartografia catastale e fotogrammetrica di riferimento che riporti anche l'azonamento del PGT e della distribuzione dei diversi usi del suolo in atto o in progetto, confrontandoli anche alle qualità colturali catastali;
  - delle modalità organizzative dell'impresa, in ordine alla tipologia e dell'entità del lavoro prestato dagli addetti, al destino delle produzioni agroalimentari, alla loro eventuale manipolazione in

- azienda, ai rapporti che l'impresa ha o intende attivare con il mercato e alle ipotesi di sviluppo che possono incidere sulla tipologia ds e sulla dimensione delle strutture in progetto;
- per le imprese zootecniche, della percentuale di auto approvvigionamento alimentare assicurato dalle colture aziendali, delle modalità di stabulazione, dell'entità e delle modalità di smaltimento delle deiezioni zootecniche;
  - di ogni eventuale altro dato o circostanza che renda conto delle finalità dell'intervento e/o delle eventuali ricadute positive determinate nei riguardi dell'ambiente e del paesaggio.
2. I volumi destinati alla produzione (quali stalle, depositi, fabbricati e strutture per il ricovero di scorte e attrezzature, silos, ecc. ecc.) potranno essere autorizzati successivamente all'approvazione del PSA, fatto salvo il rispetto dei rapporti di copertura e delle altre diverse disposizioni normative. I volumi residenziali potranno invece essere assentiti qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente (c.2, art.59 l.r. 12/2005) e qualora si verifichino entrambe le seguenti condizioni:
- successivamente alla reale esistenza e funzionalità dell'impresa intesa come effettiva organizzazione su colture, allevamenti, impianti e strutture produttive;
  - quando per la conduzione dell'azienda così com'è strutturata al momento della domanda, siano richieste non meno di 250 giornate lavorative anno stimate facendo riferimento alla "tabella dei fabbisogni medi di manodopera per il settore agricolo lombardo" di cui alla D.d.u.o. 6.1.2.2007 e s.m.e.i.;
3. il permesso per costruire i soli volumi residenziali in zona agricola, che giusto il comma 1a dell'art. 60 l.r. 12/2005 è rilasciato in forma gratuita, è concesso all'imprenditore in possesso del definitivo "Riconoscimento della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale – D.Lgs. 99/2004" rilasciato dai competenti Uffici della Provincia di Bergamo;
4. gli indici di densità fondiaria di cui al c.3 dell'art. 59 l.r. 12/2005 sono riferiti alle qualità colturali in atto al momento della presentazione della domanda del permesso di costruire e, pertanto, non si considerano né le qualità colturali catastali né quelle derivanti da eventuali riconversioni colturali previste dal PSA ancorché assentite.

Tenuto conto dei fabbricati esistenti (e, per quelli che saranno recuperati a fini abitativi dati dalla possibilità di riconversione degli usi agricoli previsti dalle presenti norme), nonché del particolare pregio ambientale e paesaggistico di questa parte di territorio compreso tra gli ambiti di elevata naturalità per la tutela paesistica previsti dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, **in tutto il territorio comunale al di sopra della quota di 800 metri s.l.m. non è consentita la realizzazione di nuove costruzioni**, fermo restando che i fondi compresi in detta zona concorreranno alla determinazione delle quantità massime che si potranno edificare al di sotto della quota di 800 metri s.l.m..

A fronte di specifiche richieste opportunamente documentate attraverso la presentazione di quanto richiesto al punto 1 del presente capo 33.4.1, al di sopra della quota di 800 metri s.l.m. potranno essere concesse deroghe per adeguare, anche a fini agrituristici e per favorire l'accoglienza rurale, i fabbricati degli alpeggi ricompresi nel Piano Alpeggi della Regione Lombardia o che comunque siano ritenuti come idonei per beneficiare degli aiuti pubblici espressamente destinati al recupero ambientale e produttivo degli Alpeggi stessi.

Tali interventi di adeguamenti dovranno essere condotti nel rigoroso rispetto dei valori architettonici degli edifici all'interno di una valutazione unitaria e complessiva ed in sintonia con le prescrizioni dettate nel precedente punto **33.3 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE** e previo parere vincolante della commissione del paesaggio.

Nelle sole zone classificate E1 – rurali di fondovalle è consentita la realizzazione di serre, nel rispetto del rapporto di copertura massimo del 40% riferito alla sola porzione accorpata della superficie aziendale su cui le serre vengono realizzate, le cui caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dovranno essere valutate come ambientalmente compatibili dalla competente commissione del paesaggio.

### 33.4.2 DISTACCHI.

Le nuove costruzioni destinate a stalle e fabbricati per allevamenti di norma devono essere poste alla distanza minima di mt. **100**, nel punto più vicino dal perimetro dei centri e dei nuclei abitati esistenti (ancorchè interessante altri territori comunali) o delle zone residenziali previste dal PGT.

Eguale distanza deve essere rispettata per le zone esistenti o previste dal PGT. a destinazione artigianale, scolastica e di interesse comune o comunque dal limite di zone urbanistiche A, B, C, D o F.

Le stalle per allevamento di suini, devono rispettare distanze non inferiori a mt. 600.

La preesistenza di stalle e fabbricati per allevamenti alla data di adozione del PGT non costituisce limitazione a previsioni di destinazione urbanistica da parte del PGT nelle aree limitrofe, fermo restando l'obbligo per gli edifici di nuova costruzione in tali aree di mantenere la distanza minima di cui al primo comma.

La coesistenza della funzione abitativa strettamente connessa e limitata alla esigenza di conduzione e custodia degli allevamenti è sempre ammessa nel rispetto delle condizioni che caso per caso verranno prescritte in ordine alla tutela dell'igiene e della salute.

**Quanto sopra riportato nel rispetto di eventuali maggiori distanze previste dalle (OSS. B. ARPA Lombardia) delle LINEE GUIDA REGIONALI: CRITERI IGIENICI E DI SICUREZZA IN EDILIZIA RURALE di cui alla D.d.g. 29 dicembre 2005 n. 20109.**

La localizzazione dei volumi destinati alla produzione (quali stalle, depositi, fabbricati e strutture per il ricovero di scorte e attrezzature, silos, concimaie. ecc.) oltre al rispetto delle distanze sopracitate e alle norme di legge e di settore vigenti dovrà :

- essere subordinata al principio della minimizzazione degli impatti, dando priorità alle soluzioni progettuali che, a parità di funzionalità aziendale, determinino le minori esternalità negative in termini di emissioni odorigene e acustiche verso i fronti abitati più sensibili.

Inoltre, la loro localizzazione è condizionata all'adozione delle seguenti misure tecniche, minime ed inderogabili:

- ✓ dotazione di sistemi di stoccaggio dei reflui a tenuta e dotati di coperture permanenti ed efficaci nel ridurre le emissioni gassose.,
- ✓ implementazione di un sistema di trattamento (biologico, fisico-chimico o altro) idoneo a garantire che le concentrazioni degli inquinanti nelle emissioni in atmosfera e negli eventuali scarichi idrici rispettino i valori limite previsti dalla normativa nazionale e regionale in materia di emissioni agricole e di tutela delle risorse idriche.

(OSS. NN. 14 – 15 – 16)

### 33.4.3 NORME SPECIALI PER LA ZONA PASCOLIVA COMPATIBILE CON ATTREZZATURE SPORTIVE

L'elaborato grafico **PdR 1a - Disciplina del Territorio** individua all'interno della zona E2 "pascoliva" un' area, contrassegnata da apposita simbologia grafica (PR at\_2 Monte Farno), destinabile ad attività ricreative e sportive Tale area è soggetta a Piano di recupero obbligatorio di cui all'art. 31 della L. 457/78 e mediante l'osservanza di un insieme di puntuali criteri e prescrizioni che dettagliano le previsioni del Piano delle Regole specificando le modalità di trasformazione e riqualificazione previste..

In tale ambito si applicano i criteri di incentivazione e di perequazione urbanistica e pertanto dovranno essere equamente ripartiti , in proporzione alla superficie di proprietà, i diritti edificatori assegnati e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree ed opere di urbanizzazione previsti dai documenti del PGT.

Sono esclusi dalle prescrizioni specifiche del sopracitato PR di cui al presente articolo tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della L.457/78.

I criteri generali di attuazione sono contenuti nelle schede allegate alle presenti NTA e contengono indicazioni riferite ai caratteri dei percorsi, agli accessi, agli allineamenti, all'articolazione delle funzioni, alle necessarie urbanizzazioni, alle sistemazioni delle superfici scoperte ed alle volumetrie consentite.

Tale ambito è computabile a fini edificatori per quanto previsto per le aree a destinazione agricola di cui all'art. 59 della LR 12/2005.

#### 33.4.4 NORME FINALI

Fatte salve le autorizzazioni allo scopo necessarie, in tutte le zone agricole non boscate è ammesso l'approntamento di piste da sci, nonché di strutture provvisorie a carattere stagionale per l'esercizio della pratica sportiva.

Tali strutture potranno essere acconsentite solo previa stipula di atto che convenzioni l'uso pubblico dei servizi igienici;

Tali spazi di servizio dovranno in primo luogo trovare collocazione in strutture esistenti e solo in via secondaria in nuove costruzioni.

La progettazione di tali manufatti dovrà porre particolare attenzione anche al contesto ambientale e paesaggistico nel quale sono inseriti, per tale motivo **è richiesto il parere vincolante della commissione del paesaggio.**

I criteri costruttivi dovranno seguire le linee guida per gli interventi sugli edifici rurali del Parco delle Orobie Bergamasche a cura di Luigino Pirola e Ettore Pasini.

La richiesta dovrà essere corredata da georeferenziazione GPS, ovvero da planimetria in scala adeguata indicante l'ubicazione del manufatto e dagli elaborati grafici dello stato di fatto e di progetto del nuovo intervento (piante, sezioni, ecc.) così come proposto .

La progettazione di tali manufatti dovrà porre particolare attenzione anche al contesto ambientale e paesaggistico nel quale sono inseriti, per tale motivo **è richiesto il parere vincolante della commissione del paesaggio.**

Alla cessazione dell'attività o entro l'anno di non più utilizzo i manufatti dovranno essere rimossi e ripristinato lo stato dei luoghi.

#### Art. 34 - Ambiti V1: di valore ambientale

Il Piano delle Regole individua aree a verde ambientale , alle quali è affidata la funzione di salvaguardia dei contesti ambientali caratterizzanti il territorio di Gandino oltre alla tutela e valorizzazione degli edifici e manufatti; di valore storico-artistico e ambientale, nonché la protezione e rispetto dei nuclei abitati esistenti.

In tali ambiti è vietato il deposito dei materiali, nonché ogni alterazione dello stato dei luoghi, è consentito l'esercizio dell'attività agricola.

In tutte le zone a verde ambientale sono vietate le recinzioni dei fondi agricoli e boschivi con la sola eccezione di quelle necessarie allo stretto ambito delle costruzioni; tali recinzioni dovranno essere realizzate con essenze arboree e/o arbustive o in legno o in muratura di pietra.

Sono comunque consentite le recinzioni temporanee delle aree adibite al pascolo e/o all'allevamento di animali.

Le aree a verde ambientale non sono computabili ai fini edificatori salvo per quanto previsto per le aree a destinazione agricola della L.R. 12/2005 art.59; in tali zone non è consentito alcun tipo di edificazione né in soprasuolo, né in sottosuolo.

Per tutti gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d della legge regionale 12/2005 , non è consentito il recupero abitativo dei sottotetti ai sensi dell'art. 63 della stessa legge.

E' altresì ammessa la ricostruzione di eventuali ruderi esistenti ed è sempre consentito il cambio di destinazione d'uso in residenza.

In tutte le zone di valore ambientale è consentita la realizzazione di nuove strade alle seguenti condizioni:

- ✓ quale unico accesso a edifici esistenti che ne siano sprovvisti alla data di adozione del presente Piano.
- ✓ se strade pubbliche o di uso pubblico;
- ✓ se strade provvisorie o di cantiere con l'obbligo del ripristino.

Ad esclusione delle strade classificate pubbliche e di pubblica utilità o provvisorie di cantiere, il loro tracciato dovrà essere valutato in base ai seguenti criteri:

- ✓ connessione unica con la rete stradale più vicina (indipendentemente dalla proprietà) e minimizzazione della lunghezza del percorso nel rispetto delle caratteristiche tecniche sottoriportate;
- ✓ salvaguardia di essenze arboree pregevoli;

Ad esclusione delle strade provvisorie e di cantiere, tutte le strade dovranno essere realizzate con una larghezza massima della sezione stradale di mt 3,50 di cui mt.2,.50 di carreggiata, dovranno essere sterrate o pavimentate con materiali filtranti, il loro tracciato dovrà seguire l'andamento naturale del terreno limitando i movimenti di terra e l'impatto ambientale dei manufatti di sostegno che non potranno superare i mt. 1,50 di altezza e dovranno essere realizzati con le tecniche e i materiali tradizionali locali.

Per la costruzione di autorimesse pertinenziali esternamente all'involucro dell'edificio vale quanto prescritto nel successivo art. 38 delle presenti norme.

Tutti gli interventi edilizia ammessi, ad eccezione della sola manutenzione ordinaria, sono soggetti a parere vincolante della Commissione del Paesaggio.

#### **Art. 35 - Ambiti V2: a verde privato di distacco tra gli insediamenti produttivi e residenziali**

Lungo il confine fra gli ambiti a destinazione produttiva e le altre zone, il Piano individua fasce di protezione da mantenere a verde e per le quali è prevista l'obbligatoria piantumazione con essenze ad alto fusto.

Tali aree sono vincolate all'obbligo di rispettare, mantenere e sviluppare il verde esistente.

Nel rispetto dell'obbligo di cui sopra per gli edifici eventualmente esistenti sono comunque consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia nei limiti della volumetria esistente .

E' consentito inoltre il cambio di destinazione d'uso degli immobili eventualmente presenti, la nuova destinazione dovrà essere per quanto consentito compatibile con l'ambito in cui ricade l'area classificata V2. Oltre a quanto sopra sono infine consentiti interventi anche di nuova costruzione di eventuali recinzioni fra diverse proprietà e accessi carrali e/o pedonali.

#### **Art. 36 - Ambiti V3: a verde privato**

Tali ambiti sono vincolati all'obbligo di rispettare, mantenere e sviluppare il verde esistente.

Il rinvicchiamento o l'abbattimento per motivi di sicurezza di alberature esistenti deve essere seguito da un reimpianto con le medesime essenze o con essenze tipiche della zona.

Per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Per la costruzione di autorimesse pertinenziali esternamente all'involucro dell'edificio vale quanto prescritto nel successivo art. 38 delle presenti norme.

#### **Art. 36 bis – Rete Ecologica di livello Comunale**

La rete ecologica comunale (REC) allegata alla presente revisione del PGT ed in particolare al Piano Dei Servizi e al quale si rinvia, è composta dai seguenti documenti :

- ✓ PdS\_REL\_REC-Relazione Rete Ecologica Comunale
- ✓ PdS\_TAV\_REC\_ALLEGATO-Dagli studi preliminari al disegno della rete ecologica
- ✓ PdS\_3\_Rete Ecologica Comunale
- ✓ PdS\_4\_Schema Rete Ecologica Comunale.

La Rete Ecologica è una strategia di tutela della diversità biologica e del paesaggio basata sul collegamento di aree ad elevato interesse ambientale-paesistico in una rete continua che consenta spostamenti della fauna e scambi genetici interni alle popolazioni delle specie selvatiche, dando origine ad habitat in quantità e qualità tali da poter mantenere livelli soddisfacenti di biodiversità.

La Rete Ecologica è quindi lo strumento che consente di superare (di attenuare, se non risolvere), i limiti ed i conflitti tra gli elementi di valore naturalistico e i sistemi antropizzati attraverso la messa in relazione degli

stessi sistemi di valore naturalistico con aree ed elementi di ricostruzione della naturalità, continui e interrelati con le strutture insediative e le reti infrastrutturali.

La REC in linea di massima non si configura come “vincolo” sul territorio ma quali indirizzi di tutela e raccomandazioni, che sono lo strumento che può consentire di superare ( attenuare, se non risolvere) i conflitti tra gli elementi di valore naturalistico e gli elementi di tipo antropico, favorendo un dialogo in grado costruttivo.

Tali indirizzi sono riportati nella relazione di accompagnamento della rete ecologica comunale.

Oltre agli indirizzi di tutela e raccomandazioni la REC si avvale anche di disposizioni prescrittive in ordine alla salvaguardia di particolari sensibilità ambientali finalizzate anche a dare concreta attuazione a scelte pianificatorie.

Di tali indirizzi, raccomandazioni e disposizione prescrittive se ne dovrà tener conto nella programmazione e progettazione degli interventi sia pubblici che privati e nel rilascio di qualsiasi autorizzazione edilizia quali elementi minimi degli interventi operativi.

L'altro strumento che può consentire e garantirne la sostenibilità economica degli interventi che verranno individuati anche in fasi successive sono i meccanismi di perequazione, compensazione, possibili forme di convenzioni per la realizzazione di interventi.

Gli elementi principali della rete ecologica sono:

#### **NODI DELLA RETE**

Costituiti dagli elementi di primo livello della RER (rete ecologica regionale), dagli ambiti di elevata naturalità (art. 17 PTR) e dagli ambiti di consolidamento della Rete Verde Regionale, i nodi della rete si articolano in nodi naturali e nodi antropici.

#### **INDIRIZZI DI TUTELA E RACCOMANDAZIONI**

I nodi rivestono un ruolo di caposaldo della rete ecologica di livello locale e sono destinati a funzioni di tipo conservativo, che, **nel caso dei nodi naturali**, devono limitare l'attività antropica alle funzioni strettamente legate alle attività di tipo agro-silvo-pastorali. Gli indirizzi di tutela e valorizzazione prevedono:

- evitare interventi di trasformazione che possano alterare le caratteristiche degli elementi del paesaggio e comprometterne la funzionalità ecosistemica;
- Mantenere se possibile e potenziare le formazioni vegetali presenti, arricchendo la biodiversità e il ruolo primario del nodo;
- Migliorare dal punto di vista qualitativo il patrimonio boschivo, potenziandone le funzioni protettive e produttiva con interventi ed azioni proprie della silvicoltura naturalistica;
- Favorire le pratiche di selvicoltura naturalistica, mediante il mantenimento della disetaneità del bosco, il mantenimento delle piante vetuste, la conservazione della lettiera, la conversione a fustaia del bosco ceduo, la conservazione di grandi alberi, la creazione di alberi habitat (creazione cavità soprattutto in specie alloctone).
- Mantenere le aree a pascolo per preservare la diversità biologica, contrastare l'espansione del bosco e l'aumento di specie invasive, oltre ad evitare la semplificazione del paesaggio, tramite decespugliamento delle aree soggette a inarbustimento.
- Conservazione delle stepping stones individuate all'interno del tessuto urbano consolidato, che possono svolgere funzioni di rifugio per la biodiversità all'interno di una matrice meno ospitale.
- Mantenimento delle pozze di abbeverata esistenti come luogo per l'insediamento e la sopravvivenza di specie animali e vegetali specializzati, tramite asporto periodico del terreno sciolato all'interno a seguito del calpestio del bestiame in abbeverata; contenimento della vegetazione acquatica per mantenere la funzionalità della pozza evitando che vi si accrescesse eccessivamente all'interno accelerandone il naturale processo di interrimento.
- Realizzare percorsi di fruizione qualificata del paesaggio (greenways)

### DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE

- nel caso di interventi di trasformazione che possano comprometterne la funzionalità ecosistemica, sono da definire idonei interventi di mitigazione e compensazione.

### ZONE BUFFER

Costituite dagli elementi di secondo livello della RER, dagli ambiti di consolidamento e valorizzazione della Rete Verde Regionale.

### INDIRIZZI DI TUTELA E RACCOMANDAZIONI

Gli indirizzi di tutela devono essere orientati al potenziamento delle funzioni ecosistemiche esistenti, tramite mantenimento delle aree a prato esistenti e al riequipaggiamento delle aree agricole, oltre alla tutela degli ambiti agricoli strategici, già normati all'art. 33.1 delle NTA del Piano delle Regole.

Gli indirizzi sono i seguenti:

- nelle aree agricole, sono da limitare gli sbancamenti di terreno e da incentivare le pratiche di coltivazione a basso impatto; in particolare l'agricoltura biologica contribuisce alla qualità dell'ambiente principalmente attraverso la riduzione (fino all'eliminazione) dell'uso di fertilizzanti e di sostanze biocide, salvaguardando risorse naturali quali l'acqua e il suolo.
- l'integrazione delle superfici coltivate con nuove unità ecosistemiche para-naturali (nuclei alberati, siepi ecc.) opportunamente orientate e distribuite nello spazio;
- costruire occasioni per economie integrative per le attività agro-silvo-pastorali presenti.
- promuovere la conservazione attiva, il mantenimento delle tradizionali attività di sfalcio e concimazione, il decespugliamento delle aree soggette a inarbustimento;
- conservare il carattere di ruralità e incrementare il gradiente di permeabilità biologica ai fini dell'interscambio dei flussi biologici, (all'interno di più habitat naturali è favorito lo spostamento della fauna e lo scambio dei patrimoni genetici tra le specie presenti aumentando il grado di biodiversità);
- promuovere pratiche agricole sostenibili per la riattivazione delle aree abbandonate ed incolte.
- mitigare gli elementi di criticità mediante la realizzazione o l'incremento di nuclei boscati extraurbani;
- evitare il consumo di suolo agricolo e permeabile.

### DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE

- privilegiare l'eterogeneità nella progettazione della struttura: siepi con più specie arbustive ed arboree, in grado di sostenere un maggior numero di specie animali e di garantire una maggiore resistenza alle malattie rispetto a siepi dominate da un numero ristretto di specie vegetali;
- realizzare di fasce tampone entro gli ambiti residenziale/agricolo e per le sorgenti di impatto;

### CORRIDOI E CONNESSIONI ECOLOGICHE

Costituiti dagli elementi lineari delle Reti ecologiche regionale e provinciale, e dagli elementi connettivi primari della Rete Verde Regionale, si distinguono in corridoi naturali e in corridoi antropici.

### INDIRIZZI DI TUTELA E RACCOMANDAZIONI

Gli indirizzi di tutela sono orientati al mantenimento e al completamento della continuità ecologica, e in generale, a preservare la continuità territoriale e la funzionalità ecologica dei corridoi:

- programmare interventi di riqualificazione degli habitat esistenti mediante interventi spondali e consolidamento di versante con tecniche di ingegneria naturalistica; rinaturazioni polivalenti in fasce di pertinenza fluviale, volti alla riduzione del rischio idraulico con contestuale incremento delle funzioni utili (es. depurazione, aumento della biodiversità, ecc.). La rinaturazione dei corsi d'acqua al fine di garantire una continuità ecologica sul territorio può avvenire attraverso la ricostruzione del mosaico di microhabitat acquatici; tali interventi possono prevedere la formazione di alvei di magra a flusso idrico permanente in situazioni a deflusso idrico critico e di rifugi per l'ittiofauna per le eventuali fasi di asciutta.

- L'eventuale realizzazione di opere lineari di attraversamento del corso d'acqua dovrà garantire il mantenimento di sufficienti ambiti liberi lungo le sponde e la fascia fluviale per consentire il mantenimento della permeabilità ecologica.
- Ricostruire la permeabilità ambientale con adeguate soluzioni tecniche (recinzioni, muri di contenimento o di sostegno, ecc., distacco della recinzione dal suolo, formazione di mini-varchi entro lo stesso muretto di recinzione, rampe con mini-varchi nei muri di contenimento o di sostegno, ecc.)
- Promuovere forme di fruizione del territorio di tipo sostenibile, attraverso la messa in rete dei percorsi ciclo-pedonali, la valorizzazione agrituristica di percorsi nella natura, la predisposizione di aree attrezzate:
- Realizzare un percorso di valorizzazione dedicato alla Valle Concozzola, mirato alla tutela e alla fruizione dell'area, con aree attrezzate, anche a scopi didattici.

#### **DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE**

- Evitare la copertura e/o tombinatura dei corsi d'acqua, salvo necessaria ai fini della tutela della pubblica incolumità;
- Vietare interventi che possono favorire la saldatura fra aree edificate;

#### **AREE DI SUPPORTO**

Costituite da elementi verdi, quali aree verdi urbane (giardini pubblici e privati, verde con funzione di arredo urbano) e verde pubblico di progetto, ed elementi di presidio del territorio, quali malghe, rifugi e bivacchi e alcune cascine, di proprietà pubblica, di valore storico architettonico rilevante in cui attivare processi di rifunionalizzazione.

#### **INDIRIZZI DI TUTELA E RACCOMANDAZIONI**

Gli indirizzi di tutela per gli elementi mappati in questa categoria sono orientati, in generale, al mantenimento e al potenziamento delle aree verdi esistenti, e alla valorizzazione degli elementi di presidio territoriale. Si raccomanda di:

- creare ambiti a valenza naturalistica all'interno delle aree urbane
- evitare la trasformazione di suolo libero all'interno del tessuto urbanizzato;
- prevedere la valorizzazione, e l'eventuale recupero, di malghe, rifugi, bivacchi e cascine storiche, anche utilizzando strumenti premiali e prevedendo eventualmente usi diversi da quello agrosilvopastorale, a condizione di preservare e recuperare i caratteri architettonici tradizionali degli edifici e delle loro pertinenze e purché l'intervento sia compatibile con il contesto paesaggistico dei luoghi e delle infrastrutture;
- i geositi proposti, di prevalente interesse geomorfologico, sono oggetto di attenta e specifica salvaguardia al fine di preservarne la specifica conformazione e connotazione. Sono pertanto da escludersi tutti gli interventi che possano alterarne o comprometterne l'integrità e la riconoscibilità causando sbancamenti o movimenti di terra che modificano in modo permanente l'assetto geomorfologico, nonché l'introduzione di elementi di interferenza visuale e la cancellazione dei caratteri specifici.

#### **DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE**

- progettare le aree verdi, pubbliche e private, tramite l'impiego di specie autoctone;

#### **VARCHI**

I processi di urbanizzazione hanno prodotto una significativa frammentazione del territorio; nelle zone in cui l'edificazione corre il rischio di assumere il carattere di continuità, i varchi costituiscono le porzioni residuali di territorio non urbanizzato da preservare.

#### **INDIRIZZI DI TUTELA E RACCOMANDAZIONI**

È necessario preservare l'area da ulteriore consumo del suolo e simultaneamente intervenire per ripristinare la continuità ecologica presso le interruzioni antropiche già esistenti. Per tali ambiti si indicano le seguenti operazioni:

- la previsione di costruzione di nuovi habitat: barriere antirumore a valenza multipla, fasce arboree stradali, piantagione di essenze gradite alla fauna;
- prevedere opere di deframmentazione idonee a ricomporre la continuità ecologica mediante interventi anche di demolizione di manufatti inappropriati; la creazione di sottopassi faunistici alle infrastrutture (ecodotti); l'abbinamento di canalizzazioni per l'acqua con passaggi specifici per la fauna minore; la realizzazione di opere lineari di attraversamento dei corpi d'acqua dovrà prevedere il mantenimento di sufficienti ambiti liberi lungo le sponde e la fascia fluviale per consentire il mantenimento della permeabilità ecologica.

**Si ricordano inoltre le indicazioni del PTCP in merito ai varchi:**

- salvaguardare la loro estensione, evitando interventi di trasformazione in senso edificatorio o per infrastrutture;
- provvedere alla qualificazione e alla estensione della dotazione arboreo-arbustivo;
- individuare gli elementi di mitigazione e compensazione degli eventuali interventi previsti che possano comprometterne la funzionalità ecosistemica.

#### **DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE**

- la programmazione di interventi di riqualificazione degli habitat esistenti: rinaturazioni in aree intercluse ed in altri spazi residuali, rinaturazioni polivalenti in fasce di pertinenza stradale;
- ricostruire la permeabilità ambientale con adeguate soluzioni tecniche (recinzioni, muri di contenimento o di sostegno, ecc., distacco della recinzione dal suolo, formazione di mini-varchi entro lo stesso muretto di recinzione, rampe con mini-varchi nei muri di contenimento o di sostegno, ecc.);
- in caso di interferenza con tracciati di infrastrutture, sia esistenti che previsti, dovranno essere realizzati passaggi faunistici o interventi adeguati a soddisfare l'esigenza di permeabilità ecologica.
- individuare gli elementi di mitigazione e compensazione degli eventuali interventi previsti che possano comprometterne la funzionalità ecosistemica.

#### **ZONE DI RIQUALIFICAZIONE ECOLOGICA**

Queste zone si caratterizzano per la presenza di aree compromesse da interventi antropici, quali la tombinatura dei corsi d'acqua, piuttosto che l'edificato denso, ma anche per la presenza di aree soggette a rischio idrogeologico. Si considerano zone adatte alla riqualificazione anche quelle aree in cui è possibile attivare o riattivare dinamiche naturali positive, quali cespuglieti in aree agricole abbandonate o incolte e le fasce di mitigazione e progettazione paesaggistica, individuate nel PGT come "ambiti V1 di valore ambientale".

#### **INDIRIZZI DI TUTELA E RACCOMANDAZIONI**

In linea generale, nelle zone di riqualificazione ecologica, si tratta di perseguire la costruzione di nuovi ecosistemi locali, e di contenere eventuali dissesti dovuti a elementi di natura geomorfologica o antropica.

- Nelle aree adiacenti alle frange periurbane, sono da evitare le espansioni, e le eventuali trasformazioni urbane devono configurarsi come riqualificazione e ricomposizione dei fronti; la progettazione degli interventi dovrà essere corredata da specifici elaborati che rendano conto dell'inserimento ecosistemico e paesistico dell'opera nel contesto delle relazioni insediativo/agricolo/naturale;
- per le aree ricadenti nelle fasce di mitigazione e progettazione paesaggistica valgono le norme previste negli ambiti V1, all'art. 34 delle NTA del Piano delle Regole, cui si rimanda.
- Per le aree soggette a dissesto idrogeologico si applicano le norme contenute nello Studio Geologico, in riferimento alle sottoclassi di appartenenza.
- La validità di un cespuglieto è data dal grado di diversificazione in senso verticale (stratificazione e completezza dei piani vegetazionali), dall'ingombro in senso orizzontale, dalla composizione specifica, dalla ricchezza in specie, dalla maturità dell'ecosistema, dall'ampiezza e dalla

composizione dello strato erbaceo. La mancanza o l'incompletezza di uno o più dei precedenti elementi può motivare i seguenti interventi gestionali migliorativi per la siepe:

- Libera evoluzione della vegetazione arborea  
La mancanza dello strato arboreo può essere ovviata mediante la libera crescita delle relative specie. Alcune delle piante che compongono tipicamente le siepi (acero campestre, olmo campestre, salice bianco, carpino bianco e altre), qualora queste siano state mantenute potate, possono essere lasciate alla libera evoluzione affinché si rigeneri lo strato delle chiome degli alberi. Il forte ricaccio vegetativo determinato dalla potatura può, in realtà, causare scompensi e crescite squilibrate nelle piante lasciate successivamente alla libera evoluzione tanto da poter richiedere interventi di conversione (potatura selettiva) modulata durante i primi due - tre anni.
- Ringiovanimento del cespuglieto  
La naturale evoluzione di un cespuglieto (soprattutto quando questa risulti di spessore ridotto) può portare alla forte riduzione dello strato arbustivo a causa della competizione e dell'eccessivo ombreggiamento determinato dallo sviluppo dello strato arboreo. Una ponderata ceduzione della vegetazione arborea (effettuata solo in caso di reale necessità, con tempistiche dilazionate e, comunque, mai su tutta la superficie contemporaneamente) può consentire un rinfoltimento della siepe grazie allo sviluppo di numerosi polloni da lasciare, poi, all'evoluzione spontanea.

#### **DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE**

Nessuna

#### **ELEMENTI DI CRITICITÀ DELLA RETE ECOLOGICA**

Rappresentano il complesso degli ostacoli alla permeabilità ecologica del territorio e sono costituiti dalle infrastrutture di trasporto e dall'insieme delle aree urbanizzate (tessuto residenziale e ambiti produttivi) che determinano la frammentazione del territorio ed il principale ostacolo alla permeabilità ecologica, oltre agli ambiti di cava.

#### **INDIRIZZI DI TUTELA E RACCOMANDAZIONI**

Gli indirizzi di tutela sono orientati alla riduzione degli impatti negativi, e ogni intervento edilizio e/o infrastrutturale deve tendere al ripristino della continuità ecologica presso le interruzioni antropiche già esistenti. Per tali ambiti si indicano le seguenti operazioni:

- la predisposizione di specifico programma di azione volto alla identificazione degli interventi di deframmentazione: sottopassi faunistici in infrastrutture (ecodotti), opere idrauliche in grado di mantenere la continuità ecologica dell'habitat acquatico, siepi o macchie arboree-arbustive in aree urbanizzate;
- la programmazione di interventi di riqualificazione degli habitat esistenti: interventi spondali di ingegneria naturalistica nei corsi d'acqua, rinaturazioni polivalenti in fasce di pertinenza fluviale;
- la creazione di unità ambientali naturaliformi (fasce di resilienza) realizzate specificamente al fine di impedire contatti diretti tra il perimetro dell'area di impatto e gli elementi vulnerabili;
- la previsione di interventi che determinano la formazione di nuovi habitat suscettibili di essere inquadrati in schemi di rete: formazione di microhabitat, piantagione di essenze gradite alla fauna; barriere antirumore a valenza multipla, fasce arboree stradali;
- interventi specifici per ridurre gli impatti da frammentare: una categoria di opere atte a ridurre gli scontri diretti tra fauna e zona urbana, ed a ridurre gli impatti e gli ostacoli con l'abitato, è costituita dalle recinzioni. Il ruolo della recinzione potrà poi essere migliorato, dal punto di vista ecologico, affiancando filari di arbusti opportunamente scelti e collocati.

#### **DISPOSIZIONI PRESCRITTIVE**

- la predisposizione di specifico programma atto a favorire, la ri-permeabilizzazione di superfici impermeabili attuali (piazze, parcheggi ecc.) mediante coperture vegetali polivalenti (con funzioni

di microlaminazione delle acque meteoriche, di filtro di acque meteoriche, di rinaturazione diffusa, di offerta di spazi di fruizione ecc.);

#### CAPO IV

#### AMBITI DEL SISTEMA A RETE DELLA MOBILITA'

##### Art. 37 - Aree destinate alla viabilità

Le aree destinate alla mobilità comprendono:

- ✓ le strade, i nodi stradali, i percorsi pedonali e le piste ciclabili;
- ✓ le fasce di rispetto;
- ✓ i parcheggi.

##### 37.1 STRADE - NODI STRADALI

Le strade di PGT sono così classificate:

1. strade principali, costituite dalle attuali strade provinciali;
2. strade locali, con funzione prevalentemente comunale, accessibili anche dai singoli lotti mediante normali immissioni.

La sezione minima da recinzione a recinzione, per le nuove strade, è definita in mt 10,00.

1. strade vicinali, consorziali, interpoderali e campestri, a servizio dei fondi e dei fabbricati esistenti.  
La loro realizzazione, compatibilmente con le previsioni delle singole zone urbanistiche, è ammessa purché vengano realizzate seguendo il naturale andamento del terreno e non richiedano l'esecuzione di rilevanti sbancamenti o riporti, nonché la costruzione di manufatti di sostegno di altezza fuori terra superiore a mt. 1,50, da realizzarsi di norma in pietrame a vista e dotati di opportuni drenaggi.  
Le caratteristiche delle strade in aree agricole di cui all'art. 33 delle presenti norme dovranno rispettare le prescrizioni contenute nello stesso articolo.

##### 37.2 PERCORSI PEDONALI E PISTE CICLABILI

Il PGT individua i principali percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o di uso pubblico funzionali al collegamento di zone abitate o di diversi servizi pubblici.

Tali tracciati, della dimensione minima di mt. 2,00 se pedonali e mt. 2,50 se ciclabili ( se configurabili come marciapiedi stradali la dimensione minima non potrà essere inferiore a mt. 1,50) non ammettono la circolazione veicolare e dovranno essere oggetto di particolare studio di arredo urbano e di regolamentazione di polizia urbana.

Ulteriori percorsi potranno essere previsti nei piani attuativi o da parte dell'Amministrazione Comunale quando ne ravveda l'opportunità.

##### 37.3 FASCE DI RISPETTO STRADALE

Le fasce di rispetto stradale sono individuate del Piano con apposito segno grafico e sono misurate dal ciglio stradale come definito dall'art.7 delle presenti norme; esse sono destinate alla realizzazione di nuove strade e corsie di servizio, ampliamenti e rettifiche delle carreggiate esistenti, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato naturale.

Ad esclusione degli ambiti classificati E\_ad uso agricolo dalle presenti norme le fasce di rispetto stradale non potranno essere conteggiate ai fini planivolumetrici, e su di esse è vietata ogni nuova edificazione sia in soprassuolo che in sottosuolo; per gli edifici esistenti sono ammessi solamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria restauro e risanamento conservativo ai sensi dell'art. 27 della legge regionale 12/2005 non sono consentiti interventi di demolizione con ricostruzione.

L'edificazione sulle aree in cui è consentita la realizzazione di costruzioni lungo le quali sono disposte le fasce di rispetto, può avvenire in fregio alle fasce stesse.

All'interno delle fasce di rispetto stradale è consentita, a titolo precario e mediante convenzionamento, la costruzione di:

- ✓ canalizzazioni, manufatti e cabine per impianti e servizi pubblici, cabine secondarie per la distribuzione dell'energia elettrica;
- ✓ di distribuzione di carburante purché ricorrano tutte le condizioni di sicurezza previste dalle leggi vigenti, e delle relative attività complementari previste dalla leggi vigenti (esercizio di vicinato, bar, officina e lavaggio auto, ecc.), comunque nel rispetto di tutte le norme autorizzative vigenti per ogni tipo di attività.

Le recinzioni, per le quali potranno essere imposti arretramenti e prescrizioni particolari in relazione alle specifiche esigenze del traffico, a norme e regolamenti comunali, potranno essere realizzate all'interno delle fasce di rispetto stradale con l'obbligo di sottoscrizione di dichiarazione unilaterale di non indennizzabilità in caso di esproprio.

Le fasce di rispetto stradale contrassegnate con apposito contorno di colore azzurro riportate sugli elaborati del Piano delle Regole potranno accogliere, compatibilmente con la sicurezza della viabilità, impianti per la produzione di energia elettrica attraverso tecnologie innovative quali il «fotovoltaico». I progetti assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale, la loro realizzazione potrà avvenire solo in fasi contemporanee alla realizzazione della strada a cui sono affiancate.

#### **FASCE DI RISPETTO PER IL TRACCIATO DELLA VECCHIA SEGGIOVIA PER IL MONTE FARNO**

Gli elaborati grafici del Piano Delle Regole individuano una fascia di rispetto lungo l'asse della vecchia seggiovia che intende mantenere e proteggere, pertanto in tale fascia non è consentito nessun tipo di edificazione né in sottosuolo né in soprasuolo.

#### **37.4\_PARCHEGGI**

All'ambito delle aree destinate alla viabilità è comunque consentita la realizzazione di parcheggi a raso, con le modalità previste dalle NTA del Piano dei Servizi.

#### **Art. 38 - Autorimesse e parcheggi di pertinenza delle costruzioni**

Autorimesse e parcheggi di pertinenza delle costruzioni, anche se assimilati dalla normativa vigente alle opere di urbanizzazione non rientrano nella definizione di servizi, e devono essere realizzati di norma nel sottosuolo delle stesse costruzioni, ai piani terra o in aree pertinenziali.

Ai sensi dell'art. 66 della LR 12/2005 inoltre tali spazi potranno essere realizzati anche esternamente al lotto di appartenenza, in tale caso il rapporto di pertinenza dovrà essere garantito da atto unilaterale da trascrivere nei registri immobiliari.

Per gli ambiti residenziali nelle nuove costruzioni e negli interventi di demolizione e ricostruzione dovranno essere previsti idonei spazi destinati a parcheggio o autorimesse nei limiti di 1 posto auto per unità immobiliare di Slp inferiore a mq. 40,00 e, se di superficie maggiore, a 2 posti auto (dimensioni minime mt 5,00x2,50), la superficie complessiva compresi gli opportuni spazi di manovra ed eventuali scivoli/rampe di accesso, non potrà essere inferiore a 1mq/10mc, ritenendosi così soddisfatta la dotazione minima di cui all'art. 41 sexies della legge 1150/42.

In particolare negli interventi di demolizione e ricostruzione ricadenti in ambiti classificati A (Centri storici Gandino Cirano Barzizza) e A1 la dotazione minima è ridotta ad un solo posto auto per unità immobiliare.

Nelle zone residenziali, nel caso di realizzazione di autorimesse, di norma le stesse non potranno superare l'altezza all'intradosso del solaio di copertura di mt 2,50 ad eccezione delle seguenti situazioni:

- ✓ per edifici unifamiliari l'altezza delle autorimesse potrà superare l'altezza prescritta fino al raggiungimento massima di mt 3,50 per una superficie uguale o inferiore a mq. 25,00;
- ✓ per gli edifici plurifamiliari l'altezza delle autorimesse potrà superare l'altezza prescritta fino al raggiungimento massima di mt 3,50 per una superficie uguale o inferiore a mq. 50,00.

In tutte le zone territoriali omogenee **E\_ ad uso agricolo** e **V** la realizzazione di autorimesse e/o parcheggi pertinenziali nel sottosuolo delle aree esterne al fabbricato è considerata, in generale, incompatibile con l'uso agricolo o di salvaguardia delle medesime e con la loro naturale funzione drenante, sicché tali costruzioni sono ammesse nei soli seguenti casi e con le seguenti prescrizioni:

1. al servizio di fabbricati a destinazione residenziale serviti da strada d'accesso;
2. quando risulti impossibile ricavarle al piano terreno del fabbricato e nel suo sottosuolo;
3. in misura non superiore a quanto stabilito dall'articolo all'art. 41 sexies della legge 1150/42. e comunque non superiore a due posti auto per unità immobiliare oppure a 1 posto auto se la Slp dell'unità immobiliare è inferiore a mq. 40,00;
4. di altezza inferiore o uguale a mt. 2,50 misurata all'intradosso del solaio di copertura;
5. entro 20 metri dall'abitazione da servire;
6. con un solo accesso, di larghezza non superiore a tre metri, per fabbricato, indipendentemente dal numero di proprietari e di unità immobiliari;

7. limitando al minimo l'impatto sul territorio ed adeguandosi, per le parti visibili, ai caratteri tipologici, morfologici, strutturali e stilistici, nonché ai materiali caratteristici dell'edificazione locale.  
Il vincolo pertinenziale è garantito con le forme di cui all'articolo 66, comma 1, della L.R. n° 12/2005.

Ai sensi dell'art.63 e seguenti della LR 12/2005 gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità abitative, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di un posto auto per unità immobiliare indipendentemente dalla superficie della stessa, la superficie complessiva compresi gli opportuni spazi di manovra ed eventuali scivoli/rampe di accesso, non potrà essere inferiore a 1mq/10mc, ritenendosi così soddisfatta la dotazione minima di cui all'art. 41 sexies della legge 1150/42, e superiore a mq. 25,00.

Per le caratteristiche costruttive si rimanda ai commi precedenti del presente articolo.

Il vincolo pertinenziale è garantito con le forme di cui all'articolo 66, comma 1, della L.R. n° 12/2005.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità per mancanza disponibilità di spazi idonei ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.

Fatte salve prescrizioni specifiche in tutti gli ambiti i nuovi accessi carrali dovranno essere arretrati dal ciglio stradale di una distanza non inferiore a mt. 4.00, potranno essere consentiti arretramenti di distanza inferiore con un minimo di mt. 1.50 (salvo diverse disposizioni da parte di organi superiori) dal ciglio stradale solo in caso di sistemi automatizzati di apertura comandati a distanza.

## CAPO V

### AMBITI DEL SISTEMA DEI SERVIZI

#### **Art. 39 - Ambiti per attrezzature e servizi pubblici e di uso pubblico e generali**

Le aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico sia esistenti che di nuova previsione appartenenti al sistema dei servizi, sono localizzate nelle tavole del Piano dei Servizi e indicate con contrassegni e simboli di zona, secondo determinate classi d'uso.

Per la definizione della relativa disciplina si rimanda alle NTA del Piano dei Servizi.

#### **Art. 40 - Ambiti destinati all'edilizia economica e popolare**

Il Piano delle Regole individua gli ambiti di edilizia economica e popolare esistente per i quali conferma la destinazione, le volumetrie esistenti ed i parametri edilizi con i quali sono state edificate.

Per tali ambiti valgono le prescrizioni di cui alle zone residenziali di cui al precedente art. 17 ad eccezione delle attività compatibili che non sono ammesse, nonché degli articoli 6 e 7; è consentito il recupero abitativo del sottotetto alle condizioni di cui agli articoli delle presenti norme.

## TITOLO V - VINCOLI

#### **Art. 41 - Zone a vincolo speciale**

La perimetrazione di tutte le zone soggette a vincoli derivanti da disposizioni di Legge o Regolamentari, è comunque da intendersi riferita ai criteri fisici, dimensionali, catastali, orografici e altimetrici fissati dalle normative che hanno istituito e/o definito ciascun vincolo; pertanto le perimetrazioni indicate nelle tavole di PGT sono da intendersi come indicative.

#### **Art. 42 - Vincolo di rispetto cimiteriale**

Il Piano delle Regole individua le aree occupate da cimiteri o destinate a nuovi cimiteri la cui utilizzazione ed edificazione è assoggettata al regolamento di Polizia Mortuaria di cui al D.P.R. n. 285 del 10.09.1990.

Le zone di rispetto cimiteriale, vincolate ai sensi dell'art. 338 T.U.LL.SS. 27 luglio 1934 n° 1265 e smi, , si estende per un'ampiezza di ml. 50,00 dai limiti esterni del cimitero, come stabilito da decreto prefettizio n° 7720 divisione III° in data 20.08.1958.

Nelle aree di rispetto cimiteriale sono consentite costruzioni permesse delle vigenti leggi sanitarie, dal regolamento di polizia mortuaria e dal regolamento comunale del cimitero, ad eccezione di interventi edilizi di nuova costruzione o aumenti volumetrici di costruzioni esistenti, né in sottosuolo né in soprasuolo che non sono consentiti.

Sono altresì consentite, piccole costruzioni a titolo precario, per la vendita dei fiori ed oggetti di culto.

Sarà inoltre possibile attrezzare spazi a verde pubblico ed a parcheggi a raso.

#### **Art. 43 - Vincolo idrogeologico**

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico, l'autorizzazione di cui all'art. 7 del R.D. 30/12/1923 n° 3267 è concessa dal Presidente della Comunità Montana ai sensi dell'art. 44 della legge regionale 31/2008.

L'individuazione del vincolo idrogeologico indicata dalle tavole di PGT è da intendersi indicativa, la puntuale esistenza del vincolo deve essere verificata con la documentazione ufficiale depositata presso il Comune di Gandino

### **TITOLO VI - NORME SPECIALI - TRANSITORIE E FINALI**

#### **Art. 44 - Recupero abitativo dei sottotetti**

Ai sensi dell'art. 65 della legge regionale 12/2005 e smi sono esclusi dall'applicazione della normativa in materia di recupero abitativo dei sottotetti esistenti:

1. gli edifici assoggettati a vincolo ai sensi della Parte II, Titolo I del D.Lgs. n. 42/2004.
2. gli edifici esistenti localizzati in ambiti di pianificazione attuativa P.A./PCC previsti dal Piano delle Regole;
3. gli edifici localizzati nell'Ambito A di valore storico - artistico - ambientale del centro storico di Gandino che il Piano delle Regole assoggetta a parziale demolizione facoltativa, intendendosi tali edifici quelli identificati dall'art. **18.1.2 ATTRIBUZIONE DI DIRITTI VOLUMETRICI AD ALCUNI EDIFICI LOCALIZZATI NEL CENTRO STORICO DI GANDINO** delle presenti NTA;
4. gli edifici localizzati negli ambiti A di valore storico - artistico - ambientale che il Piano delle Regole assoggetta ad interventi di grado 1 restauro integrale degli edifici, grado 2 restauro dell'involucro degli edifici;
5. gli edifici localizzati negli ambiti E e classificati **A** edifici con valenze storico - culturali e/o caratteri identitari tradizionali ben definiti;
6. gli edifici che non garantiscono i parametri di cui all'art. 63 c. 6 della LR 12/2005 e comportanti pertanto modifiche alle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde e dei caratteri architettonici compresi negli ambiti:
  - o Ambito A \_ di interesse storico artistico ambientale \_ Centri Storici  
Intendendosi tale esclusione relativa a quei soli fabbricati per cui non sia consentito, in via ordinaria, la modifica delle coperture e nei limiti in cui questa modifica sia ammessa dalle specifiche norme.
  - o Ambito A1 \_ di interesse storico e/o ambientale \_ Nuclei sparsi
  - o Ambito A2 \_ di appartenenza a contesti di valore storico-ambientale
  - o Ambiti E1 E2 E3 E4
7. Gli edifici che, indipendentemente dagli ambiti in cui ricadono, costituiscono cortine edilizie e non garantiscono i parametri di cui all'art. 63 c. 6 della LR 12/2005 e comportanti pertanto modifiche alle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde e dei caratteri architettonici;

Sono altresì esclusi dall'applicazione della normativa in materia di recupero abitativo dei sottotetti esistenti:

- ✓ gli edifici esistenti che ricadono in ambiti V1 di ambientale di cui all'art. 34 delle presenti norme;
- ✓ gli edifici esistenti che ricadono in ambiti V2 a verde privato di distacco fra gli insediamenti produttivi e residenziali di cui all'art. 35 delle presenti norme;
- ✓ gli edifici esistenti che ricadono in ambiti V3 a verde privato di cui all'art. 36 delle presenti norme;
- ✓ gli edifici esistenti che ricadono su sedi viarie e fasce di rispetto stradale, in zone verdi di rispetto cimiteriale o in aree per attrezzature pubbliche di cui all'art. 46 delle presenti norme;
- ✓ gli edifici con destinazione difforme, privi di prescrizioni specifiche, di cui all'art. 47 delle presenti norme.

Tutti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi a parcheggio pertinenziali secondo quanto previsto dal precedente art. 38.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 63 e seguenti della L.R. n° 12/2005, di seguito si riporta la definizione del termine "abbaino":

- struttura ricavata al di sopra della linea di falda del tetto per consentire la realizzazione delle aperture strettamente necessarie a garantire i rapporti aeroilluminanti del locale cui appartengono. Per la loro realizzazione si dovranno utilizzare di norma tipologie a doppia falda la cui larghezza ed altezza dovranno essere contenute nei limiti strettamente necessari per l'installazione di una finestratura dimensionalmente corrispondente al minimo consentito per la verifica dei rapporti aeroilluminanti. Sagomature diverse potranno essere consentite solamente per comprovate e rilevanti motivazioni di ordine architettonico ed ambientale previo parere vincolante della Commissione Paesaggio. In ogni caso non è consentita la realizzazione di serie di abbaini, o abbaini con finestrate continue, o comunque tali da determinare un aumento d'altezza su una superficie superiore al 30% della superficie utile di ciascun locale nel quale s'intende realizzarne.

#### **Art. 45 - Aree libere**

Ad ogni effetto si considerano aree libere quelle totalmente inedificate di proprietà del richiedente e che non risultino stralciate, dopo la data di adozione del PGT ne dalla sua stessa proprietà, se già edificata, ne da aree contigue edificate.

Non sono considerate "aree libere", anche se catastalmente autonome e inedificate le aree le cui possibilità edificatorie siano state utilizzate per la realizzazione di fabbricati su altri mappali, successivamente alla data del 12.01.1998.

Al fine della verifica della condizione di "lotto libero" dovrà essere presentata autocertificazione che attesti la presenza delle condizioni di cui ai precedenti commi, eventualmente accompagnata da adeguata documentazione.

#### **Art. 46 - Edifici esistenti che ricadono su sedi viarie, in zone verdi di rispetto cimiteriale o in aree per attrezzature pubbliche**

Tali edifici sono destinati alla loro graduale demolizione ovvero alla riconversione d'uso pubblico a spese della Pubblica Amministrazione ovvero a carico di enti e privati titolari dell'autorizzazione a realizzare i P.A. entro il cui perimetro eventualmente ricadono.

Temporaneamente tali edifici sono consolidati allo stato di fatto e su di essi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, non è ammessa la demolizione con ricostruzione.

Tutti gli interventi ammessi di cui al presente articolo sono assoggettati al vincolo di non indennizzabilità delle opere eseguite nel caso di esproprio limitatamente agli immobili ricadenti all'interno delle fasce di rispetto stradale.

#### **Art. 47 - Edifici con destinazione difforme, privi di prescrizioni specifiche.**

Per gli edifici esistenti con destinazione difforme da quella di zona in cui ricadono, e privi di prescrizioni specifiche, è vietata ogni trasformazione della destinazione di uso che non sia in conformità con le norme di zona.

Per tali edifici, con il mantenimento della destinazione difforme, sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, non è consentita la demolizione con ricostruzione.

Le disposizioni di cui ai precedenti primo e secondo comma si applicano anche agli edifici esistenti compresi in ambiti assoggettati a Piano Attuativo, fino all'entrata in vigore del PA medesimo.

Il provvedimento di autorizzazione delle opere di manutenzione straordinaria è subordinato alla presentazione da parte del richiedente di atto d'obbligo da cui risultino i principali valori dimensionali planivolumetrici (Superficie lorda di pavimento, superficie coperta, volume, altezze) dei fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT e sia accettata la non indennizzabilità delle opere eseguite qualora le previsioni di Piano ne indichino l'acquisizione pubblica.

Per gli edifici produttivi compresi in zone con diversa destinazione di PGT, oltre agli interventi consentiti dal secondo comma, è altresì ammessa la ristrutturazione interna e l'esecuzione di opere di aggiornamento degli impianti di produzione e di miglioramento delle attrezzature al servizio degli addetti, subordinatamente alla presentazione di una relazione che dimostri la compatibilità dell'intero insediamento esistente rispetto ai problemi di inquinamento, di accessibilità e traffico, nonché di decoro ambientale.

**Art. 47 bis – Norme di attenzione Archeologica**

L'elaborato grafico DdP\_7 CARTA DEL POTENZIALE ARCHEOLOGICO individua per il territorio del Comune di Gandino, su proposta della Soprintendenza Archeologica Belle arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia, zone sensibili che potrebbero conservare evidenze archeologiche nel sottosuolo riferibili a fasi di vita più antiche.

Per i siti e le aree indicati in tale elaborato cartografico come aree sensibili ed elementi di rischio archeologico si prescrive che tutti i progetti pubblici e privati di una certa entità come definiti dall'Amministrazione Comunale comportanti manomissioni del sottosuolo debbano ottenere il parere di competenza da parte della stessa Soprintendenza Archeologica.

Per tutte le opere pubbliche e di interesse pubblico, comprese le opere di urbanizzazione previste per i nuovi ambiti, si richiama alla puntuale applicazione della normativa vigente in materia di verifica preventiva dell'interesse archeologico di cui al D.Lgs 36/2023 art. 41 comma 4 e al D.Lgs. 42/2004 art. 28 comma 4.

**Art. 48 - Misure di salvaguardia**

Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione degli atti di PGT si applicano le misure di salvaguardia in relazione a interventi, oggetto di domanda di autorizzazioni edilizie che risultino in contrasto con le previsioni degli atti medesimi.

**Art. 49 - Inammissibilità di deroghe**

Le prescrizioni del Piano delle Regole e le presenti norme non ammettono deroghe all'infuori che per opere pubbliche, nonchè per quelle di interesse pubblico o generale nei limiti fissati dalla legislazione in vigore.

.....

**ALLEGATO: Schede degli interventi soggetti a piano attuativo del Piano delle Regole**

Con la presente Revisione Generale 2024 al PGT non viene confermato il PRu 1 localizzato in via Provinciale.



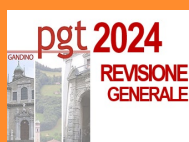
Con la presente Revisione Generale 2024 al PGT non viene confermato il PRu 2 tra via Ca' Volpari e via Foscolo.



Con la presente Revisione Generale 2024 al PGT non viene confermato il PRu 3 localizzato in via Foscolo.



Con la presente Revisione Generale 2024 al PGT il PRu 4 Via Moro – Via Rimembranze diviene un AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA AR 5 e viene allegato alle NTA del Documento di Piano
















Con la presente Revisione Generale 2024 al PGT non viene confermato il PRu 5 localizzato in Via Ca' dell'Agro.

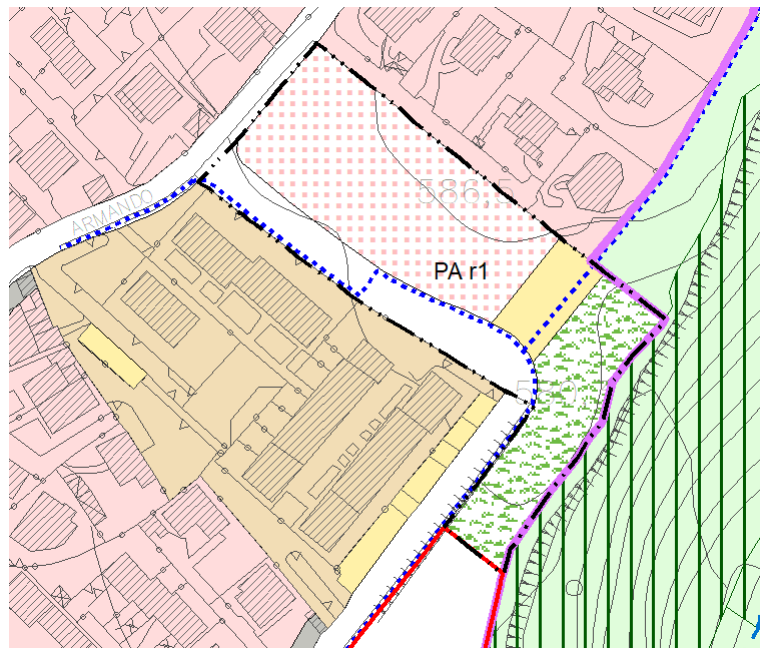


Con la presente Revisione Generale 2024 al PGT il PRu 6 Centro Storico Gandino Via Cazzaniga Via Salvatoni diviene un AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA AR 2 a e AR 2 b e viene allegato alle NTA del Documento di Piano



## LEGENDA

	ambiti B2 di completamento
	ambiti B5 di completamento e/o riqualificazione soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita
	ambiti EEp di edilizia economico popolare
	ambiti V1 di valore ambientale
	verde pubblico attrezzato
	parco urbano
	spazi di sosta e parcheggio
	piani attuativi PA
	classe di fattibilità geologica quattro
	Tessuto Urbano Consolidato
	fasce di rispetto
	viabilità
	percorsi pedonali e piste ciclabili



## PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo

Superficie territoriale ambito	mq. 5.952,96
Superficie ambito insediativo	mq. 2.908,76
Volumetria Complessiva di massima insediabile	mc. 4.000,00
Rapporto di copertura	35% ambito insediativo
Altezza massima	6,50 mt
	2 piani FT
	2° P. mansardato

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

## INCENTIVI VOLUMETRICI FACOLTATIVI

art. 11 c5\_LR 12/05:

5% della volumetria insediabile nell'ambito a condizione che almeno il 50% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica A o in alternativa che il 100% degli interventi edilizi residenziali rientrino nella classe energetica B.  
Tale volumetria potrà essere insediata nell'ambito del PRu nel rispetto dell'Indice Fondiario massimo previsto

trasferimento volumetrico dal centro storico:

pari al 50% del volume in demolizione dell'operazione che si accoglie.  
I diritti volumetrici in trasferimento andranno in parziale o totale integrazione/sostituzione del 20% di volumetria in perequazione.

## DIRITTI VOLUMETRICI IN ECCEDEXENZA

I diritti volumetrici eccedenti l'INDICE FONDIARIO (calcolato sull'ambito Insediativo) di 1,60 mc/mq provenienti dagli incentivi spettanti, potranno essere ceduti alle aree assoggettate a Piano Attuativo e a Permesso di Costruire convenzionato del Piano delle Regole.

## DESTINAZIONI D'USO

Residenziale.

## INDIRIZZI DI PROGETTO

Il Piano Attuativo dovrà prevedere quali opere di infrastrutturazione:

- la viabilità collegamento fra Via Colleoni e Via Diaz e relativi marciapiedi;
- il percorso-ciclo-pedonale di collegamento fra Via Colleoni e Via Diaz ed il percorso pubblico denominato "NOA" all'interno del perimetro del P.A.;
- la realizzazione del parcheggio opportunamente alberato localizzato all'interno dell'ambito.

## STANDARD URBANISTICI

La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da reperire e realizzare è di 26,50 mq per abitante (parametro di calcolo 150 mc/ab) di cui per parcheggi 3 mq minimo per abitante da localizzare nell'ambito, oltre al verde pubblico sempre localizzato all'interno del PA.  
Concorrono alla dotazione degli standard le sole aree destinate a servizi localizzate all'interno del perimetro del PA.  
La realizzazione delle opere di infrastrutturazione e gli standard potrà avvenire a scapito delle opere di urbanizzazione primaria.

## VINCOLI

Parte dell'area è interessata dal Vincolo di tutela ambientale art 142 del D.lgs. 42/2004 (ex L. 431/85).

Per gli opportuni approfondimenti di carattere geotecnico, geomeccanico, geomorfologico, idraulico si rinvia alle prescrizioni specifiche contenute nello studio di settore geologico allegato al DdP del presente PGT

MISURE DI  
COMPENSAZIONE E  
MITIGAZIONE, IN  
AGGIUNTA AGLI  
INDIRIZZI DI  
PROGETTO

Si ritiene necessario implementare interventi di mitigazione e compensazione orientati alla tutela delle funzioni ecosistemiche esistenti. Si raccomanda un'accurata progettazione e disposizione dell'edificato in modo tale da preservare la continuità fra gli elementi costituenti la rete.

Si prescrive inoltre l'applicazione delle seguenti Condizioni d'obbligo (estratte da Allegato D della D.G.R. 5523/2021)

**Condizioni d'obbligo applicabili a tutti gli interventi/attività**

1. al fine di evitare possibili interferenze con la fase riproduttiva della maggior parte di animali di interesse conservazionistico, le attività di cantiere saranno comunque sempre limitate alle ore in cui si dispone di luce naturale;
4. al termine delle attività sarà garantito il ripristino morfologico e vegetativo dello stato dei luoghi (aree di cantiere, di deposito temporaneo, di stoccaggio dei materiali, delle eventuali piste temporanee di servizio, nonché di ogni altra area che risultasse alterata a seguito dell'esecuzione dei lavori) con rimozione dei rifiuti prodotti e di quelli presenti nell'area di cantiere, ed eventuale utilizzo di idoneo miscuglio erbaceo autoctono per evitare l'erosione del suolo;
8. in caso di presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'area di intervento si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale;

**Condizioni d'obbligo per opere edili**

35. i rivestimenti esterni delle opere in progetto, incluse le vetrate, saranno realizzati con materiali privi di qualsiasi effetto riflettente o saranno dotati di accorgimenti per evitare la collisione accidentale dell'avifauna;
37. l'illuminazione esterna sarà limitata e non indirizzata dal basso verso l'alto e non sarà radente ai muri o alle pareti;

**Condizioni d'obbligo per varianti puntuali al PGT**

41. sarà garantita la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, anche privato, attraverso l'utilizzo di specie autoctone, certificate ed ecologicamente coerenti con il contesto;
42. in caso di diffusa presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'ambito di trasformazione, si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale;
44. nella realizzazione di schermature alberate, sarà prevista la costituzione di filari arborei-arbustivi multispecie e sarà garantito il mantenimento delle specie arboree già presenti, qualora autoctone e coerenti con il contesto.

Con la presente Revisione Generale 2024 al PGT non viene confermato il Pa r2 localizzato in via Pino di Sotto.



Provincia di Bergamo  
Comune di Gandino

Con la presente Revisione Generale 2024 al PGT non viene confermato il Pa t1 localizzato in via Provinciale.











Provincia di Bergamo  
Comune di Gandino

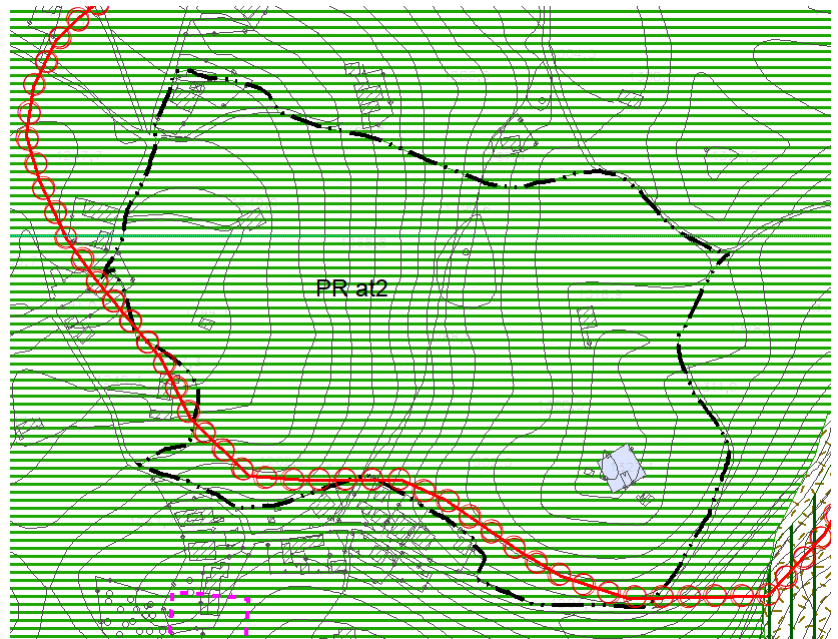
PGT Piano delle Regole  
Piani attuativi

Con la presente Revisione Generale 2024 al PGT non viene confermato il PR at1 denominato Ex Colonia Monte Farno  
diviene un AMBITO DI RIGENERAZIONE URBANA AR 1 e viene allegato alle NTA del Documento di Piano



## LEGENDA

-  E2 pascolive
-  spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni
-  classe di fattibilità geologica quattro
-  fascia di rispetto della seggiovia
-  fasce di rispetto del Reticolo Idrico
-  piani attuativi PA
-  percorsi pedonali e piste ciclabili
-  demanio sciabile approvato con D.G.R. n. VII/20115 del 23 dicembre 2004

PARAMETRI  
URBANISTICO-EDILIZI

Obbligatoria attuazione attraverso Piano Attuativo  
Superficie territoriale ambito  
VOLUMETRIA mq. 93.190,90  
ESISTENTE

Per quanto non indicato si farà riferimento alle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole e in particolare dell'art. 33.4.3 Si rinvia inoltre alle NTA del Piano dei Servizi art. 5.3 **DEMANIO SCIABILE: aree sciabili attrezzate**

## DESTINAZIONI D'USO

Principale Agricola  
Complementare Attrezzature sportive Pubblici esercizi  
Attrezzature ricettive nella sola forma di B. & B.

INDIRIZZI DI  
PROGETTO

Ogni intervento ammesso in zona è sottoposto a preventivo piano attuativo dell'intero comparto perimetrato, ad esclusione delle normali attività agricole.

Il progetto di piano sarà oggetto di parere vincolante della commissione del paesaggio.

Nell'area sarà consentita la realizzazione di impianti sportivi a terra per la pratica dello sci come da Decreto n. 2/85 ai sensi della L.R. n. 36/85 del Presidente della Comunità Montana Valle Seriana (pista da sci "CONCA DEL FARNO" e delle successive normative in materia.

Tale P.A. è inoltre ricompreso nell'ambito del demanio sciabile approvato da Regione Lombardia con DGR 23/12/2004.

In tale area non è consentita la realizzazione di nessun tipo di nuova volumetria né in sottosuolo né in soprasuolo, strutture di appoggio e/o servizio delle strutture sportive potranno essere realizzate utilizzando le volumetrie esistenti entro il perimetro delimitato.

Obiettivo è la salvaguardia del sito, caratterizzato da un elevato grado di sensibilità paesistica, pertanto il PA dovrà prevedere interventi che non alterino le caratteristiche morfologiche dei luoghi. Il recupero funzionale delle strutture edilizie potrà avvenire in conformità a quanto dettato dalle specifiche prescrizioni contenute nelle Norme Tecniche di attuazione del Piano delle Regole, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, costruttive e dei materiali.

Tale area è computabile a fini edificatori per quanto previsto per le aree a destinazione agricola dalla LR 12/2005 art. 59 e seguenti.

All'interno del perimetro dell'ambito soggetto a P.A. è presente una piccola area perimetrata e classificata quale "spazi attrezzati per istruzione e attrezzature comuni" con la presenza di un serbatoio dell'acquedotto. Tale struttura è esclusa dalle prescrizioni del P.A. e l'Amministrazione Comunale se del caso ne valuterà le condizioni e l'utilizzo prima dell'approvazione del Piano Attuativo.

STANDARD  
URBANISTICI

La dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico da reperire e realizzare sarà definita in funzione delle destinazioni che il PA prevedrà, e dovranno rispettare i parametri previsti dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole oltre che al Piano dei Servizi, in relazione alle singole destinazioni d'uso.

## VINCOLI

aree di elevata naturalità art.17 P.T.P.R.

limite di vincolo idrogeologico R.D.L. 30/12/1923, n. 3269 Parte dell'area:

aree boscate L.R. 27/2004

Classe di fattibilità geologica 4 DGR 1566/05 e 7374/08

Per gli opportuni approfondimenti di carattere geotecnico, geomeccanico, geomorfologico, idraulico si rinvia alle prescrizioni specifiche contenute nello studio di settore geologico allegato al DdP del presente PGT

## MISURE DI COMPENSAZIONE E MITIGAZIONE, IN AGGIUNTA AGLI INDIRIZZI DI PROGETTO

Si prescrive l'applicazione delle seguenti Condizioni d'obbligo (estratte da Allegato D della D.G.R. 5523/2021):

### Condizioni d'obbligo applicabili a tutti gli interventi/attività

1. al fine di evitare possibili interferenze con la fase riproduttiva della maggior parte di animali di interesse conservazionistico, le attività di cantiere saranno comunque sempre limitate alle ore in cui si dispone di luce naturale;
4. al termine delle attività sarà garantito il ripristino morfologico e vegetativo dello stato dei luoghi (aree di cantiere, di deposito temporaneo, di stoccaggio dei materiali, delle eventuali piste temporanee di servizio, nonché di ogni altra area che risultasse alterata a seguito dell'esecuzione dei lavori) con rimozione dei rifiuti prodotti e di quelli presenti nell'area di cantiere, ed eventuale utilizzo di idoneo miscuglio erbaceo autoctono per evitare l'erosione del suolo;
8. in caso di presenza di specie vegetali alloctone invasive nell'area di intervento si provvederà a sostituirle con specie autoctone coerenti con il contesto territoriale