

# COMUNE DI GRONE

## PROVINCIA DI BERGAMO

### PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### PIANO DELLE REGOLE



### DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI VARIANTE 2024

Progettista

**Dott. Arch. PIERGIORGIO TOSETTI**

via D. Chiesa Bergamo 24121  
tel/fax 035/220260  
studio@archtosetti.it

Collaboratore

Dott. Arch. Vittorio Pagetti  
via Bergamina, 10  
Casirate d'Adda 24040

data **DICEMBRE 2023**

aggiornamenti **OTTOBRE 2024**

Adozione: Del. C.C. n. 1 del 12/03/2024

Approvazione: Del. C.C. n. 28 del 22/10/2024

Pubblicazione sul BURL n. del

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

**COMUNE DI GRONE**

**DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE**

**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI  
INTERVENTI: GENERALITA'**

*Art. 1 Contenuti delle Norme ed Elaborati del Piano delle Regole*

1. Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano delle Regole del Comune di Grone, ai sensi della LR 12/2005 e successive modifiche e integrazioni e nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.
2. Le presenti norme si integrano con la disciplina delle NTA del Documento di Piano che definisce le indicazioni aventi rilevanza sull'intero territorio comunale e le direttive per le scelte strategiche, nonché con le NTA del Piano dei Servizi in materia di attrezzature, infrastrutture e servizi, pubblici e di interesse pubblico.

*Art. 2 Modalità di attuazione*

1. Il Piano delle Regole si attua:
  - a. in forma diretta, sulla base dei titoli abilitativi previsti dalla legge
  - b. a seguito dell'approvazione di Piani Attuativi, previo ottenimento dei medesimi titoli abilitativi.
  
2. Sono titoli abilitativi all'effettuazione degli interventi edilizi, in conformità alle vigenti disposizioni di legge:
  - Il "Permesso di costruire" di cui agli artt. 33 e segg. della L.R. 12/2005;
  - Il "Permesso di Costruire convenzionato" ai sensi dell'Art 10, 2° comma della L.R. 12/2005 e dell'art. 10 delle presenti norme;
  - La Segnalazione Certificata di Inizio Attività ai sensi della legge 122/2010 e s.m.i.
  - Eventuali altri titoli abilitativi previsti dalla disciplina di legge.
  
3. In ogni caso di richiamo al Permesso di Costruire effettuato dalle presenti norme, esso si deve intendere esteso anche alla (SCIA) Segnalazione Certificata Inizio Attività, ove questa possa essere utilizzata in alternativa al Permesso di Costruire, e comunque ad ogni altra eventuale tipologia di titolo abilitativo a costruire previsto dalle leggi vigenti al momento dell'intervento.
  
4. Ove prescritto, e comunque in tutti i casi individuati dalle presenti norme, il rilascio del Permesso di Costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, i cui contenuti sono specificati, caso per caso, dalla disciplina del PGT.
  
5. I Permessi di Costruire potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa e urbana, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto delle disposizioni di legge.
  
6. L'intervento mediante Titolo Abilitativo Diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria dell'attività edilizia negli ambiti di antica formazione, negli ambiti del tessuto urbano consolidato e nelle aree interstiziali e di frangia, per gli interventi relativi al Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti, nonché per gli interventi sull'edilizia rurale e per il recupero degli edifici esistenti nel Sistema paesistico-ambientale e agricolo.
  
7. Ove sia prescritto dalle presenti norme o da quelle del Documento di Piano e/o del Piano dei Servizi, i titoli abilitativi possono essere ottenuti solo a seguito

dell'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata, previsti dalla vigente legislazione statale o regionale e dal presente Piano.

8. Tali strumenti, in particolare, sono:
  - a) I Piani Particolareggiati, i cui contenuti e le cui modalità di definizione sono stabiliti dalla disciplina del Documento di Piano;
  - b) I Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
  - c) I Programmi Integrati di Intervento di cui agli Artt. 87 e segg. della LR 12/2005;
  - d) I Piani per Insediamenti Produttivi di cui all'Articolo 27 della legge 865/71 e s.m.i.
  - e) I Piani di Lottizzazione Convenzionata;
  - f) I Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui alla legge 457/78 e s.m.i.
  
9. Gli interventi da realizzare previa approvazione di Piani Attuativi devono essere disciplinati da Convenzione e definiti sulla base dei principi e delle regole della perequazione e della compensazione urbanistica, in modo da garantire a tutti i proprietari delle aree interne al perimetro dei P.A., indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie, l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione Comunale.
  
10. Detti Piani Attuativi dovranno essere in vigore al momento del rilascio dei Permessi di Costruire, della SCIA o di altro titolo abilitativo.
  
11. Nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, anche ove non sia previsto l'obbligo della formazione di un Piano Attuativo, richiedere la preventiva presentazione di un progetto planivolumetrico con le modalità di cui al successivo art. 12, esteso all'intera area oggetto dell'intervento e, se del caso, imporre la rettifica di allineamenti preesistenti per gli interventi relativi ad edifici prospettanti su aree pubbliche o concedere riduzioni delle distanze minime dai confini e dalle strade.

*Art. 3 Perequazione urbanistica negli strumenti di pianificazione attuativa*

1. Il Piano delle Regole persegue l'obiettivo della perequazione urbanistica, quale elemento che deve mirare in ogni situazione a definire un sistema di diritti e doveri nel quale le necessità del "pubblico" e i diritti dei privati siano distribuiti secondo criteri equitativi.
2. A tal fine all'interno degli strumenti di pianificazione attuativa gli indici di edificabilità sono da intendersi territoriali e determinano la conformazione dei diritti edificatori in proporzione alle superfici delle singole aree di proprietà, indipendentemente dalle specifiche destinazioni o funzioni assegnate a ciascuna di esse.

*Art. 4 Definizione degli indici e dei parametri urbanistici*

**1 - Superficie territoriale (St)**

E' la superficie complessiva di un'area perimetrata dal P.G.T. sulla quale agisce una previsione unitaria di intervento; essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature e infrastrutture, delle zone verdi, pubbliche e private, delle fasce verdi di rispetto, delle zone di rispetto delle strade e di ogni altra area a qualsiasi destinazione sia volta.

Dal computo di tale superficie sono tuttavia escluse le superfici dei corpi idrici, considerate per l'intera superficie dell'alveo.

**2 - Superficie zonale (Sz)**

E' la superficie totale di un'area campita nelle tavole di Piano da coloritura uniforme e comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria.

**3 - Superficie fondiaria (Sf)**

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

**4 - Densità di fabbricazione**

E' il rapporto tra la capacità edificatoria (espressa in quantità di volume o di superficie edificabile) e la superficie dell'area alla quale essa è attribuita.

Essa può essere così individuata:

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

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

- densità fondiaria (Df) - E' il rapporto tra la capacità edificatoria attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto.

**5 - Rapporto massimo di copertura (Rc)**

E' il rapporto misurato in percentuale tra l'area coperta e l'intera area del lotto edificabile.

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

Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo della superficie coperta, le gronde e i balconi purché non sporgano dalla parete più di m. 1.50 e le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi pedonali agli edifici.

Qualora le gronde e i balconi abbiano una sporgenza, rispetto alla parete di riferimento, maggiore di m. 1.50 la parte eccedente sarà da computare ai fini del calcolo della S.c.

## **6 - Distanza minima dai confini (Dc)**

Per distanza dai confini di proprietà si intende la distanza minima che deve intercorrere tra la costruzione e i confini del lotto edificabile di pertinenza; tale distanza, salvo prescrizioni particolari e tranne che negli Ambiti di antica formazione, deve essere pari almeno alla metà dell'altezza della costruzione e comunque non inferiore a m 5,00, calcolata senza considerare gronde, pensiline, elementi decorativi sino ad una sporgenza massima di 1,5 m;

È consentito costruire sul confine, qualora sullo stesso già sorga il fabbricato del lotto vicino, o qualora esista una convenzione registrata e trascritta tra i proprietari confinanti, in ordine alla possibilità di edificare in aderenza.

La distanza minima può essere ridotta fino a m 1.50 dal confine se è intercorso tra i proprietari confinanti un accordo in forma scritta, nei modi consentiti dalla legge, dal quale risulti che gli interventi di edificazione da effettuare all' interno del lotto confinante, ove ammessi dalla disciplina di piano, dovranno rispettare le distanze tra i fabbricati previste dalla disciplina di legge o da quella di Piano, ove superiore.

E' consentito il sopralzo di edifici esistenti o autorizzati prima della data di adozione del PGT e che si trovino a distanza dai confini inferiore a m.5,00 purché il sopralzo non fuoriesca dal perimetro dell'edificio esistente e siano garantite, rispetto ad eventuali pareti fronteggianti di edifici esistenti, le distanze minime inderogabili individuate al successivo punto 7.

## **7 - Distanza minima fra edifici (De)**

Per distanza tra edifici si intende la distanza minima intercorrente tra le pareti che si fronteggiano.

Tale distanza si misura a squadra e raggio.

Nel caso in cui anche una sola parete sia finestrata la distanza non deve essere inferiore a m. 10, salvo specifiche previsioni della disciplina di PGT o previsioni piani volumetriche di Piani Attuativi.

All' interno degli ambiti di antica formazione e nelle operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente sono confermate le distanze preesistenti.

Le distanze tra gli edifici stabilite nel presente articolo sono da applicare anche nel caso di edifici da realizzare su fondi della medesima proprietà.

Le costruzioni accessorie con un'altezza non superiore a m. 2,50 non hanno rilevanza di edificio ai fini dell'applicazione del presente articolo.

Le aperture nella copertura effettuate con finestre in pendenza di falda non costituiscono parete finestrata.

Nel caso di pareti antistanti entrambe cieche è prescritta una distanza minima di m.3,00

## **8 - Distanza minima dalle strade (Ds)**

Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle previsioni del progetto approvato: in mancanza il confine è costituito dal

ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in trincea.

In mancanza di tali elementi il confine stradale è costituito dalla linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture, laterali alle predette sedi, quanto queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

La distanza degli edifici dal confine stradale si misura sulla retta perpendicolare alla linea di confine stradale esistente o prevista dal PGT.

Ove nel PGT sia definita una linea di arretramento o una fascia di rispetto la distanza dalla strada è quella individuata da tale indicazione.

Ai fini della misurazione delle distanze degli edifici dalle strade non vengono considerati gli eventuali balconi aperti e i normali aggetti (gronde, pensiline, elementi decorativi) sino ad una sporgenza di m 1,5, purché e non sporgano sul sedime della strada o non ricadano all'interno delle fasce di rispetto o alle linee di arretramento stradale indicate sulle tavole del PGT con apposita simbologia grafica.

In generale, tranne che per la zona A, e salvo diverse specifiche prescrizioni di zona le distanze minime degli edifici dal confine stradale sono:

- all'esterno del perimetro del centro abitato, quelle stabilite dal Codice della Strada, o quelle individuate con apposita simbologia grafica nelle tavole del PGT (fasce di rispetto e/o linee di arretramento);
- all'interno del perimetro del centro abitato, se non sono riportate nelle tavole del PGT puntuali distanze di rispetto e se la normativa di zona non riporta misure diverse, la distanza deve essere di:
  - a) m 5,00 per strade di larghezza fino a m 7,00;
  - b) m 7,50 per strade di larghezza tra m 7,00 fino a m 15,00;
  - c) m 10,00 per strade di larghezza superiore a m 15,00.

## **9 - Altezza degli edifici (H)**

L'altezza di un edificio è data dalla distanza tra il piano di spiccato e la quota di imposta esterna della gronda più alta; nel caso di edifici senza gronda verrà considerato il punto più alto della parete verticale o del coronamento.

Nel caso di edifici con tetto a due falde, l'altezza sarà misurata alla quota di imposta esterna della gronda della facciata più alta; non vengono considerate le gronde che formano il timpano laterale delle coperture a due falde.

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

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

Nei terreni acclivi la quota di riferimento per la determinazione dell'altezza verrà misurata sulla mezzeria del fronte più alto del fabbricato rispetto alla quota naturale del terreno o a quella del terreno sistemato, ove più bassa.

Nel caso di edifici costruiti su terrapieno l'altezza di questo ultimo non sarà considerata solo nel caso in cui la distanza dell'edificio dal piede dello stesso sia maggiore dell'altezza del fabbricato.

#### **10 - Superficie permeabile (SP)**

E' la quantità di superficie dell'area edificabile che deve essere mantenuta o resa permeabile alle acque in modo profondo.

Essa viene misurata in percentuale rispetto alla Superficie fondiaria.

#### **11 – Unità di carico insediativo (UC)**

E' la quantità di volume teorico determinato in rapporto alla dimensione della superficie degli alloggi ed è individuato, in rapporto al numero di abitanti teorici insediabili convenzionalmente, al fine del calcolo del contributo di costruzione di cui all'art. 43 e segg. della LR 12/2005 e del dimensionamento degli standards urbanistici.

#### **12 - Carico urbanistico primario (CUP)**

Il Carico urbanistico primario esprime il fabbisogno di spazi di parcheggio indotti dalle diverse destinazioni d'uso degli edifici.

#### **13 – Tessuto insediativo**

Si configura come la porzione di un ambito edificato, all'interno del quale i caratteri di omogeneità (funzionale, di regole d'impianto morfologico, di suddivisione del suolo e di caratterizzazione edilizia) sono significativamente prevalenti rispetto alle loro differenze.

#### **14 - Unità edilizia**

Rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio (villa, palazzina, ecc.) e che si configura come costruzione autonoma dal punto di vista spaziale, statico e funzionale.

#### **15 – Unità abitativa**

L' Unità abitativa è costituita dal singolo alloggio.

## **16 - Aree di pertinenza**

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

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

## **17 - Area edificabile**

E' la porzione di suolo ove sono possibili intereventi diretti di nuovo impianto e/o di completamento o su eventuali edifici esistenti.

In sede attuativa sono ammessi adeguamenti del perimetro del lotto individuato dalla cartografia del PGT, tenendo conto dei confini catastali e delle caratteristiche morfologiche dell'area.

## **18 - Volume del fabbricato V**

Nel caso di destinazioni residenziali il volume è definito dalla somma dei prodotti della Superficie Residenziale Complessiva di ciascun piano, così come definita al successivo art. 17, comprendendo gli eventuali soppalchi, per l'altezza teorica di m. 3,00 salvo quanto previsto dalla disciplina dell'art. 7 del P.d.S. in materia di unità di carico insediativo.

In tutte le altre destinazioni viene definito dal prodotto della superficie coperta dell'edificio per l'altezza misurata all'estradosso della copertura.

Nel caso di coperture non piane la misurazione dell'altezza al fine della determinazione del volume verrà effettuata mediante il calcolo dell'altezza ponderale delle altezze di falda.

Agli effetti dell'applicazione della disciplina dei parcheggi pertinenziali degli edifici produttivi il volume degli edifici viene determinato dal prodotto della superficie coperta per l'altezza convenzionale di m. 4,00

*Art. 5 Lotti liberi*

1. Ad ogni effetto si considerano liberi i lotti totalmente inediticati, o edificati con fabbricati aventi densità fondiaria complessiva non superiore a 0,03 mc/mq, di proprietà del richiedente il Permesso di Costruire e che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di Piani Attuativi vigenti, dopo la data di adozione del Piano di Governo del Territorio, né dalla sua stessa proprietà, se già edificata, né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.
2. Non sono da considerare liberi i “lotti funzionali” definiti al successivo articolo 6.

*Art. 6 Lotto funzionale*

1. Si definisce lotto funzionale, relativamente ad insediamenti esistenti all'interno di superfici aventi medesima destinazione omogenea, l'area complessiva (anche se costituita da più mappali) sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua complessiva strutturazione (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori).
2. Il lotto funzionale è quindi costituito da tutti i lotti catastali su cui insistono i fabbricati principali e i fabbricati accessori di un organismo o complesso edilizio, nonché dalle aree, anche se identificate da mappali diversi, che costituiscono pertinenza dell'edificio o dal complesso stesso.
3. Allo stesso modo fanno parte del lotto funzionale le aree non edificate adiacenti all'area di pertinenza di un edificio o complesso edilizio, anche se di proprietà diverse, qualora le loro possibilità edificatorie siano state utilizzate successivamente al 1° gennaio 1990 per la costruzione dei fabbricati realizzati sul lotto adiacente.

*Art. 7 Disciplina dei Piani Attuativi*

1. Gli elaborati tecnici prescrittivi del Piano delle Regole individuano con apposita perimetrazione e/o simbologia gli ambiti per i quali la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata o a Programmazione Integrata.
2. I Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento sono redatti ed approvati nel rispetto della vigente legislazione urbanistica statale e regionale e in coerenza con i principi, gli obiettivi generali, le caratteristiche di impostazione del Documento di Piano, nel rispetto del Piano dei Servizi e con l'osservanza delle disposizioni generali e specifiche contenute nei singoli articoli delle presenti norme.
3. La redazione dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento avviene garantendo la partecipazione e il confronto tra i soggetti interessati e nel rispetto del principio perequativo.
4. Le volumetrie degli edifici esistenti dei quali i Programmi Integrati di Intervento e i Piani Attuativi prevedono il mantenimento con destinazioni d'uso che non siano classificabili, in base al Piano dei Servizi, come servizi pubblici e/o privati di interesse pubblico o generale, devono essere detratte dal potenziale insediativo complessivo ammesso per lo strumento Attuativo.
5. Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dalle presenti norme, i Piani Attuativi e i Programmi Integrati di Intervento, di iniziativa pubblica e privata, possono proporre una localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e di interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella eventualmente prevista dal PGT e, conseguentemente, una diversa localizzazione delle superfici fondiarie destinate all'edificazione privata, purché l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo rispetto allo schema individuato dal Piano e non sia in contrasto con l'interesse pubblico.
6. I Piani Attuativi e i Programmi Intergrati di Intervento sono disciplinati in via generale dalle NTA del Documento di Piano e saranno corredati, in particolare, da una convenzione sottoscritta dall'Amministrazione Comunale, dai Proprietari delle aree e degli immobili compresi negli ambiti di intervento, e dai i soggetti attuatori degli interventi stessi. La convenzione sarà trascritta a spese dei soggetti privati sottoscrittori.

7. In sede di approvazione dello strumento attuativo l'Amministrazione Comunale può individuare comparti edificatori ai sensi della normativa vigente, comprendenti aree inedificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni.
8. I comparti edificatori devono risultare di dimensioni atte a garantire un'organica attuazione delle previsioni e, comunque, dovranno interessare almeno il 50% della capacità edificatoria complessiva, ed essere in grado di raggiungere gli obiettivi e le finalità di piano. Per ognuno di essi è prevista la sottoscrizione di una specifica convenzione integrativa da parte dell'Amministrazione Comunale, dei proprietari delle aree e immobili compresi nel comparto e dei soggetti attuatori degli interventi al fine di garantire un'esecuzione omogenea e coordinata degli interventi previsti. La convenzione viene stipulata e trascritta a spese dei soggetti privati sottoscrittori.
9. Nei casi di presentazione di Piani Attuativi da parte di un numero di proprietari inferiore al 100% della superficie del comparto ma superiore al 51% del valore catastale degli immobili, si applicherà la disciplina attuativa di cui all'art. 12, comma 4 della LR 12/2005.

*Art. 8 Disposizioni per la corretta gestione degli interventi soggetti al Piano delle Regole*

1. Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le aree edificate, ed i vincoli pertinenziali derivanti dall'applicazione della disciplina del Piano delle Regole.
2. Tale archivio sarà aggiornato con continuità, anche in sede di rilascio di Permessi di Costruire, di SCIA e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.
3. Sulle mappe descritte al precedente comma 1 devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le aree le cui possibilità edificatorie hanno già avuto in tutto o in parte utilizzazione.
4. Le domande di Permesso di Costruire o gli altri atti abilitativi devono essere corredati da una tavola estratta dalle mappe di cui ai precedenti commi, aggiornata alla data di presentazione della domanda, sulla quale devono essere riportati in modo chiaro ed evidente l'ingombro e la localizzazione dell'edificio, nonché la superficie che viene vincolata per il rispetto degli indici.

*Art. 9 Compensazione urbanistica: registro dei diritti edificatori*

1. Ai sensi dell'art. 11, comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i. il Comune istituisce presso l'Ufficio Tecnico il "Registro dei diritti edificatori" nel quale, a seguito degli interventi soggetti a compensazione, incentivazione e/o perequazione urbanistica vengono iscritti i diritti di edificabilità attribuiti ai singoli soggetti coinvolti in tali interventi, ove questi non vengano attuati all'interno degli interventi stessi.
2. Poiché tali diritti sono commerciabili essi devono essere riportati, su richiesta degli interessati, nei certificati di destinazione urbanistica relativi alle aree coinvolte dagli interventi o in appositi specifici certificati urbanistici finalizzati a garantire la commerciabilità dei diritti stessi.
3. Le caratteristiche del registro, le modalità di registrazione e tutti i contenuti necessari per garantire la funzionalità dei documenti saranno definiti, con apposita delibera dalla Giunta Comunale nella quale saranno inoltre previste le modalità di aggiornamento e le forme di accesso al pubblico.

*Art. 10 Titolo edilizio convenzionato*

1. Per “titolo edilizio convenzionato” si intende l’atto abilitativo dell’intervento, costituito da Permesso di Costruire, o titolo equipollente ai sensi della normativa vigente, corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti elementi:
  - realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture e attrezzature di servizio, ovvero previsioni di monetizzazione sostitutiva;
  - osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
  - osservanza di prescrizioni o indirizzi planivolumetrici, morfologici e/o distributivi da rispettare negli interventi edilizi in attuazione dell’intervento;
  - necessità di preventivo assenso sulle varianti in corso d’opera.
  
2. Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti alternativamente:
  - in apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente Funzionario che agisce per conto dell’Amministrazione ai sensi e per gli effetti dell’art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241, come modificato dall’art. 7 della L. 11.2.2005, n. 15. Tale convenzione, se espressamente precisato nell’atto e a condizione preesistano i pareri e le autorizzazioni richieste dalla legge, potrà avere efficacia sostitutiva del titolo edilizio. Per tale convenzione non è prevista la trascrizione.
  - in apposito atto unilaterale d’obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato.
  
3. In presenza di situazioni che rendano eccessivo l’obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa prevista dallo strumento urbanistico, gli interventi edilizi, previa deliberazione del Consiglio Comunale, possono essere assoggettati al “titolo edilizio convenzionato”.
  
4. In attuazione di quanto previsto dal precedente comma 3, l’utilizzo del Permesso di Costruire Convenzionato è possibile:
  - quando, pur essendo l’area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa Il Consiglio Comunale, con provvedimento motivato, ritenga che l’ambito presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del piano attuativo, ferma restando la necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e/o di standard già esistenti in adeguamento alla disciplina del Piano dei Servizi;

- quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto intervento concernente una unità edilizia o immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo e funzionale oggetto di operazioni di recupero.
5. Può inoltre essere fatto ricorso al titolo edilizio convenzionato anche qualora un intervento di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.
    - Sono soggetti in particolare a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti alla modifica di destinazioni d'uso, se, rispetto alle destinazioni d'uso in atto, sussista la necessità di prevedere o integrare la dotazione di standards in rapporto alla nuova destinazione, ovvero qualora sussista, negli ambiti residenziali, la necessità di assicurare, con le opportune misure, la compatibilità dell'uso con la destinazione principale della zona.
  6. In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere precedentemente approvato dalla Giunta Comunale e richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo; trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.
  7. Con le modalità di cui al presente articolo, si procede anche nei casi di modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti non connesse ad opere edilizie: le eventuali misure condizionanti l'ammissibilità della modifica sono assunte con atto unilaterale d'obbligo, o convenzione, e costituiscono pregiudiziale al rilascio del certificato di agibilità dei locali per la nuova destinazione, e/o al rilascio di autorizzazione commerciale; l'osservanza degli impegni ivi assunti costituisce condizione di efficacia di tali ultimi provvedimenti.
  8. Tra i contenuti dell'atto deve in ogni caso essere previsto l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella

titolarità delle aree interessate dall'intervento, e l'indicazione delle sanzioni, anche pecuniarie, da applicarsi in caso di violazione degli impegni assunti.

9. La Giunta Comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione delle presenti disposizioni.

*Art. 11 Dotazione dei requisiti urbanizzativi*

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

*Art. 12 Progetti preliminari*

1. Al fine di un miglior approccio alle tematiche progettuali, prima dell'inoltro della domanda di Permesso di Costruire o della Denuncia di Inizio Attività i proprietari degli immobili oggetto di intervento o gli aventi titolo, potranno presentare un progetto preliminare per l'ottenimento del parere preventivo.
2. Il progetto preliminare deve essere costituito da elaborati adeguati a consentire la valutazione:
  - dei caratteri urbanistico architettonici degli edifici delle dimensioni plani volumetriche, degli elementi e del rispetto dei parametri previsti dalla disciplina di intervento incidente sull'area interessata (altezze, distanze, ecc.)
  - dell'incidenza dell'intervento proposto in rapporto con il contesto urbano nel quale l'intervento viene inserito, anche in ordine ai rapporti con gli spazi pubblici e privati circostanti e con i caratteri architettonici degli edifici presenti al contorno
3. Il progetto preliminare potrà essere presentato anche ai fini della valutazione tra più alternative planivolumetriche, in rapporto ad eventuali situazioni di particolare complessità funzionale e distributiva delle costruzioni.
4. I contenuti minimi della documentazione da allegare al progetto preliminare saranno definiti dal Regolamento Edilizio.
5. Il parere preliminare sarà espresso entro 60 giorni dalla presentazione della richiesta e, ove reso in termini favorevoli, costituirà parte integrante della documentazione da presentarsi nell'ambito della domanda di Permesso di Costruire o nella presentazione di altri titoli abilitativi, rispetto ai quali, purché vengano presentati entro 12 mesi dalla data di comunicazione del parere e fatta salva l'entrata in vigore di nuove e diverse norme urbanistico edilizie, la proposta progettuale già assentita non costituirà oggetto di nuovo esame se non per accertare l'ottemperanza alle eventuali indicazioni o prescrizioni formulate nel verbale di approvazione. Il progetto definitivo sarà quindi esaminato esclusivamente per gli aspetti non precedentemente valutati e inerenti la conformità alla disciplina di PGT e alle norme di legge vigenti.
6. La presentazione del progetto preliminare è obbligatoria nei seguenti casi:
  - richiesta di utilizzazione dei "volumi premiali" previsti dalla disciplina delle singole norme;

- richiesta di interventi in deroga alla disciplina delle presenti norme ai sensi del successivo art. 13.
7. Il Progetto Preliminare sarà valutato dalla “Commissione per la qualità urbana” che provvederà all’esame del progetto in rapporto ai caratteri insediativi, architettonici, ambientali e paesistici della proposta formulata.
  8. Ove non nominata tale Commissione, il parere sarà espresso dalla Commissione per il Paesaggio.
  9. La Commissione per la Qualità Urbana di cui al precedente comma 7 sarà costituita dalla Commissione edilizia e dalla Commissione per il Paesaggio, riunite in forma plenaria.

*Art. 13 Elementi che concorrono alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali: interventi in deroga alla disciplina del PdR*

1. Gli interventi pubblici e privati, in attuazione del PGT concorrono complessivamente alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e paesistici del Comune e sono quindi considerati come elementi aventi rilievo di interesse generale e collettivo.
2. In considerazione dei principi di sussidiarietà, adeguatezza, sostenibilità, collaborazione, flessibilità ed efficienza, individuati quali criteri ispiratori di ogni attività di pianificazione dall'art. 1, 2° comma della LR 11 marzo 2005 n. 12, e al fine di perseguire i già dichiarati obiettivi della maggiore qualità degli spazi urbani e dei caratteri ambientali e paesistici del Comune, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli di nuova edificazione, potranno proporre soluzioni progettuali anche diverse rispetto a quelle individuate dalla disciplina del PGT o contenenti ipotesi non pienamente coerenti con specifiche disposizioni normative, laddove i progetti stessi consentano di raggiungere una maggiore qualità urbana ed ambientale in coerenza con gli obiettivi indicati al precedente comma 1 e con le procedure di cui al precedente art. 12.
3. Tali interventi oltre che soggetti alle verifiche e ai controlli normativi, debbono essere fatti oggetto di valutazione in rapporto al tipo e alla qualità delle modificazioni che possono indurre nel contesto urbano e/o ambientale e paesistico nel quale andranno a collocarsi.
4. In tal caso gli interventi dovranno essere fatti oggetto di preventiva valutazione mediante la presentazione di un “progetto preliminare”, nei modi e con i contenuti previsti dalla disciplina del Regolamento Edilizio.
5. In particolare i principali fattori che determinano tali modificazioni e che conseguentemente caratterizzano la qualità architettonica, urbana e il possibile impatto sul paesaggio sono i seguenti:
  - Modalità di aggregazione rispetto ad altre costruzioni già presenti nel contesto urbano di riferimento, in rapporto agli schemi aggregativi già esistenti;
  - Tipologie edilizie, in rapporto ai modi aggregativi già esistenti;
  - Altimetria dei fronti, rispetto alla media delle altezze degli edifici circostanti esistenti e/o rispetto a quelle previste dallo strumento urbanistico del contesto considerato;
  - Orientamento dei fronti verso gli spazi pubblici o di uso collettivo, in rapporto alle linee;

- Orientamento dei fabbricati che determinano, allo stato di fatto, la delimitazione degli spazi stessi (tracciati guida e direzioni prevalenti);
  - Caratteri architettonici e compositivi degli edifici esistenti in rapporto ai volumi (semplici o articolati) e ai prospetti (rapporto pieni/vuoti, moduli, materiali, colori, ecc.) specie quelli rivolti verso gli spazi pubblici;
  - Elementi di delimitazione degli spazi privati;
  - Elementi di arredo e fruibilità degli spazi di uso collettivo;
  - Elementi della progettazione connessa con il risparmio energetico e l'utilizzo di risorse energetiche alternative, quando interessino la configurazione volumetrica e la definizione dei caratteri architettonici e compositivi dell'involucro esterno.
6. Il PGT riconosce quindi gli elementi sopra elencati come fattori significativi per la definizione della qualità urbana e architettonica del paesaggio, che si aggiungono ai criteri progettuali eventualmente già definiti dalla disciplina del Documento di Piano e del Piano delle Regole.
7. La valutazione sarà effettuata mediante verifica, elemento per elemento, della capacità dell'intervento di condurre ad una effettiva qualificazione del contesto urbano nel quale andrà a collocarsi.
8. Laddove la proposta risulti condivisibile e positiva essa verrà approvata con specifico provvedimento motivato
9. In tal caso il proponente potrà procedere alla redazione del progetto definitivo, necessario al rilascio del Permesso di Costruire o alla presentazione dei titoli abilitativi ammessi, fermo restando che i contenuti del Progetto Preliminare, così come approvato, non potranno più essere posti in discussione ai sensi dell'art. 12, comma 5, restando solo da effettuare le verifiche di conformità alle Norme, ai Regolamenti e alla Disciplina del PGT.
10. Nell'ambito della valutazione dei progetti preliminari la "Commissione per la qualità urbana", con proprio parere motivato, potrà consentire deroghe alla disciplina degli artt. 4, 19 e 50, qualora tali deroghe consentano il perseguimento dei più volte richiamati obiettivi di qualità architettonica, urbana ambientale e paesistica.

*Art. 14 Destinazioni d'uso*

1. La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.
2. I progetti di pianificazione urbanistica attuativa, le istanze per il rilascio dei Permessi di Costruire e gli altri Titoli Abilitativi previsti dalle leggi vigenti, devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto degli immobili esistenti e quella prevista per ciascun immobile oggetto di intervento e, ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.
3. Le convenzioni dei Piani Attuativi devono contenere l'obbligazione, assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare, neppure parzialmente, le destinazioni d'uso previste dal progetto senza preventiva modifica al P.A. e alla relativa convenzione.
4. I Permessi di Costruire enunciano espressamente le destinazioni d'uso previste nell'immobile oggetto di intervento o nelle varie parti dello stesso, anche ai fini della definizione del Carico Urbanistico Primario, di cui al precedente art. 4 punto 12 .
5. Si ha mutamento della destinazione d'uso quanto l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una categoria di destinazione diversa da quella prevista dal titolo abilitativo.
6. Il mutamento della destinazione d'uso si configura anche senza realizzazione di opere edilizia: in tal caso esso potrà avvenire in conformità alle prescrizioni dell' art. 52 della l.r. 12/2005 e del successivo art. 15.
7. Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazione d'uso sono definite come segue:
  - a) **residenziale:** abitazioni, residenze collettive, strutture assistenziali, anche di iniziativa privata, finalizzate alla residenza di categorie sociali deboli;
  - b) **produttiva artigianale di servizio:** attività artigianali per la produzione di servizi o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; autorimesse non pertinentziali; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe);
  - c) **produttiva:** attività di produzione, di beni o di servizi;

- d) **commerciale per la vendita al dettaglio:** l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti e circoli privati che somministrino bevande e/o alimenti, uffici, nonché quelle relative alla vendita di servizi quali quelle bancarie, assicurative, di agenzia turistica, immobiliare, stazioni di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi self-service,
- e) **commerciale per la vendita all'ingrosso:** l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e merci;
- f) **direzionale:** l'attività che prevede l'impiego degli immobili in forma prevalente ad uffici per lo svolgimento di funzioni direttive od operative, di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati, attività professionali in genere le cui superfici lorde di pavimento siano superiori a mq 200
- g) **turistico e ricettiva:** oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar, nonché campeggi e strutture organizzate per la permanenza temporanea di abitazioni semoventi (roulottes, campers, ecc.)
- h) **per l'impiego del tempo libero:** in essa rientrano le attività di spettacolo e ricreative;
- i) **agricola produttiva** che concerne tutte le attività del settore primario;
- j) **residenziale agricola** inerente l'alloggio degli aventi titolo ai sensi dell'art. 59 e segg. della L.R. 12/2005.

*Art. 15 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti*

1. La destinazione d'uso, in sintonia con i disposti degli artt. 51 e segg. della L.R. n.12/2005, è costituita dal complesso di usi o di funzioni, corrispondenti alla definizione delle destinazioni di cui al precedente art. 14.
2. Le destinazioni d'uso possono essere principali, complementari o accessorie e compatibili e sono così specificate:
  - A) Principali: le destinazioni d'uso qualificanti dell'ambito urbano in cui un'area o un edificio sono inclusi;
  - B) Complementari o accessorie: le destinazioni costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessarie per renderne possibile lo svolgimento; detti usi sono dipendenti dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);
  - C) Compatibili: le destinazioni che non contrastano con la destinazione principale e la integrano in un articolato ed ordinato uso del territorio e degli insediamenti; detti usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.
3. Il PGT, in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51 e 52 della L.R. n. 12/2005:
  - definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni compatibili e quelle complementari ed accessorie ammesse;
  - definisce, per ogni zona omogenea, la o le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati.Ogni destinazione principale comprende tutti gli usi e le attività non vietati corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi.
4. Sono conseguentemente ammissibili, nelle varie zone urbanistiche, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale, anche se non espressamente elencati; sono altresì ammissibili gli usi accessori e complementari alla destinazione principale, e non espressamente vietati.
5. Gli usi e le funzioni che costituiscano attrezzature e servizi, anche se di iniziativa privata, sono ammessi in tutte le zone, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.

6. Le destinazioni d'uso del sottosuolo, del suolo, e delle costruzioni devono sempre essere indicate in ogni progetto di Piano Attuativo ed in ogni progetto di intervento edilizio.
7. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, e fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste nei termini sopra precisati, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella che, connessa ad opere edilizie, pur se conforme alle destinazioni previste dal PGT, comporti un aumento del carico urbanistico e, correlativamente, determini la necessità di integrazione o modificazione della dotazione di standard dovuta.
8. Affinché la modificazione di destinazione d'uso sia da considerarsi urbanisticamente rilevante, è necessario cumulativamente che detto mutamento, se connesso ad opere edilizie:
  - intervenga tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali tra quelle indicate dalle presenti NTA, oppure intervenga tra usi appartenenti, nell'ambito della medesima destinazione principale, se relativa ad attività economiche, a categorie diverse di attività;
  - introduca l'uso in via principale o compatibile.
9. Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste dal PGT, è diretta ad allocare un uso di tipo complementare a quello previsto o esistente, finalizzato ad essere parte integrante della destinazione principale svolta nell'area o immobile.
10. E' invece modificazione urbanisticamente rilevante la trasformazione di un uso da complementare a principale.
11. Ai fini della individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione ufficiale disponibile (titoli abilitativi successivi all'anno 1967, catasto (per le destinazioni radicate precedentemente), ecc.
12. Costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal PGT, quella in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali superiori al vicinato, di cui alla lett. d) dell'art. 4 del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114 e s.m.i..
13. Ogni modifica d'uso è ammissibile in rapporto alla specifica tipologia di cui al comma 2, se l'uso conferito all'area od immobile è compreso tra le destinazioni principali,

accessorie o complementari della zona omogenea di appartenenza e non è in tale zona specificamente vietato.

14. E' inammissibile la modifica d'uso, anche non connessa ad opere edilizie, diretta a costituire la sede di esercizi commerciali di media o grande distribuzione, di cui alle lett. e) e f) del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114, in aree o immobili in cui tali tipologie di esercizi non siano espressamente ammessi.
15. In conformità all'art. 52 della L.R. n. 12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di Piani Attuativi in corso di esecuzione, salva la verifica delle dotazioni di standard.
16. I mutamenti di destinazione d'uso, se consentiti dalle relative norme urbanistiche di zona e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purchè conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico – sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune, ad esclusione di quelli riguardanti un'unità immobiliare, o parti di essa, la cui superficie lorda di pavimento sia inferiore a mq 150, per i quali la comunicazione non è richiesta.
17. Il mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie finalizzato alla creazione di luoghi di culto e centri sociali, ove ammessi dalla disciplina di Piano, sono assoggettati a permesso di costruire convenzionato.
18. Sono fatte salve le previsioni di cui all'art. 20, comma 1, del D. Lgs. 42/2004, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.
19. L'immobile variato senza l'esecuzione di opere dovrà essere comunque adeguato alla normativa edilizia e igienico sanitaria in riferimento alla nuova destinazione prevista.
20. Agli effetti della presente normativa, e al fine di prevenire fenomeni elusivi, è equiparato al mutamento di destinazione d'uso connesso ad opere edilizie quello, anche se dichiaratamente effettuato in assenza di opere, che concerna immobili o unità immobiliari interessati da opere edilizie conclusesi, con il rilascio del titolo di abitabilità/agibilità, entro il biennio precedente alla modifica di destinazione d'uso.
21. L'equiparazione di cui al precedente comma ha effetto per ciò che concerne la verifica delle condizioni di ammissibilità e compatibilità del mutamento di destinazione, nonché

la determinazione degli oneri urbanizzativi dovuti per le opere edilizie compiute nel biennio precedente, con conseguente obbligo di conguaglio.

22. I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere adeguati al nuovo regime fiscale da essi derivanti. A tal fine, è d'obbligo depositare presso il Comune, anche per i mutamenti concernenti unità immobiliari inferiori a mq. 150 di slp, l'atto di variazione del classamento catastale delle porzioni immobiliari interessate, e contestuale aggiornamento della dichiarazione IMU.
23. In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, nel senso precisato ai precedenti commi, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento della dotazione di standard eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione e al soddisfacimento del Carico Urbanistico Primario. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:
- con previsione inserita nel piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato siano compresi;
  - con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento da allegarsi all'istanza di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività.
24. Nei casi di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie ma urbanisticamente rilevanti, è comunque obbligatoria l'integrazione delle dotazioni di standard aggiuntive, qualora dovuta e al soddisfacimento del Carico Urbanistico Primario.
25. La dotazione di standard mancante può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:
- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso, ad eccezione delle aree per la sosta veicolare salvo quanto previsto dalla disciplina del Piano dei Servizi.
  - tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
  - tramite monetizzazione, se accettata dall'Amministrazione Comunale, nel caso assenza di interesse dell'Amministrazione per le soluzioni sopra indicate, con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.
26. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo relativo al Permesso di Costruire è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

27. La violazione delle prescrizioni in materia di mutamenti d'uso dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 53, della L.R. 12/2005.

**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI  
INTERVENTI NEI TESSUTI URBANI CONSOLIDATI: DESTINAZIONI  
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

*Art. 16 Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli interventi a destinazione residenziale*

1. Negli interventi in zone residenziali gli edifici debbono essere prevalentemente destinati ad abitazione.
2. La prevalenza viene valutata in percentuale sulla superficie residenziale complessiva dell'edificio e non può essere inferiore al 51% di questa salvo per le destinazioni di cui ai punti c, d, f.
3. L' utilizzazione edilizia deve essere controllata al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree già edificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di spazi urbani qualitativamente positivi.
4. Negli edifici interni alle zone residenziali potranno essere consentite anche le seguenti destinazioni:
  - a** - negozi, magazzini di vendita, pubblici esercizi;
  - b** - banche ed uffici in genere, studi e laboratori professionali, agenzie commerciali, istituzioni complementari alla residenza ed alle attività produttive;
  - c** - alberghi e ristoranti (anche in edifici autonomi);
  - d** - teatri e cinematografi (solo in edifici autonomi);
  - e** - locali per il divertimento e lo svago, ad esclusione dei locali pubblici con dimensioni superiori a mq.150;
  - f** - sedi di attività assistenziali e culturali, di associazioni in genere (anche in edifici autonomi);
  - g** - attività artigianali di piccola entità e di servizio e che non producano né rumori né odori molesti o nocivi, purché vengano realizzate con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale;
  - h** - autorimesse pubbliche e stazioni di servizio, sempreché si provveda ad una adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di manovra, nonché ad una conveniente protezione contro i rumori molesti.
5. Le aree scoperte pertinenti agli edifici residenziali saranno destinate prevalentemente a giardino, ad eccezione delle aree sistemate a parcheggio.
6. La quantità delle aree scoperte da destinare a parcheggio sarà comunque riferita ai disposti di cui alla L.R. 51/75 e alla Legge 122/89, fatte salve successive modifiche e integrazioni.
7. Sono vietate le seguenti destinazioni:

- a) attività commerciali di media distribuzione, nelle aree a bassa densità edilizia e comunque nelle aree non espressamente indicate a tal fine;
  - b) attività commerciali di grande distribuzione;
  - c) attività produttive non di servizio quando siano allocate a piani dell'edificio superiori al piano terra e comunque qualora superino una s.l.p. complessiva di mq.150;
  - d) edifici, strutture e attrezzature per l'esercizio delle attività agricole.
  - e) Edifici per il culto, se non nelle aree specificamente individuate dal Piano dei Servizi.
8. Gli edifici che all'atto dell'adozione delle presenti norme presentassero situazioni di prevalenza delle destinazioni compatibili di cui al precedente comma 4 rispetto alle superfici residenziali potranno mantenere le destinazioni in essere.

*Art. 17 Parametri specifici per l'edificazione residenziale*

**1 - Rapporto di utilizzazione (Ru)**

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

Si esprime in mq/mq.

**2 - Superficie residenziale complessiva (Src)**

E' la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali, ivi comprese anche le superfici dei vani non abitabili e accessori, nonché le eventuali scale esterne di accesso agli alloggi o ai sottotetti, quand'anche questi non siano abitabili.

Dal computo sono tuttavia escluse:

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

b - Le superfici dei locali completamente interrati solo quando detti locali non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie, le superfici dei locali seminterrati quando questi non fuoriescano dal piano di riferimento del terreno per più di m. 1.00 all'intradosso e non abbiano altezza superiore a m. 3.00.

c - Le superfici dei sottotetti che abbiano una altezza all'imposta interna della gronda non superiore a m. 1.00 e una altezza all'intradosso del colmo della copertura non superiore a m. 3.00.

Per imposta interna della gronda si intende l'intersezione reale o virtuale della faccia interna del muro perimetrale con l'intradosso della soletta di copertura.

d - I porticati, i balconi e le logge quando siano aperti su tre lati; i balconi e le logge, ancorché chiusi su due o tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a m. 1.50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 8.00.

Le superfici destinate ad attività produttive e terziarie ove ammissibili, sono - ai soli effetti del computo di cui alla presente norma - considerate come superfici residenziali.

I locali di cui ai punti a e b potranno avere accesso anche ove siano presenti muri di contenimento di terrapieni prospettanti sulla viabilità esistente, condizionatamente alla preventiva autorizzazione dell'ente proprietario della sede stradale e nel rispetto delle eventuali specifiche prescrizioni di intervento da questo formulate.

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

Il volume teorico degli edifici negli insediamenti residenziali è calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica di ogni piano per la superficie residenziale complessiva computata secondo i criteri di cui al precedente punto 2.

Negli interventi edilizi che prevedano presenza di unità immobiliari con s.r.c. inferiore a 70 mq il volume teorico di tali unità è calcolato comunque nella misura di 250 mc.

Le densità di fabbricazione indicate nelle singole zone omogenee hanno valore di mera specificazione in termini volumetrici, ai fini del calcolo delle volumetrie teoriche di Piano delle Regole, delle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione del "rapporto di utilizzazione" sopra definito, nonché ai fini della determinazione del contributo dei Permessi di Costruire e del calcolo dei parcheggi di pertinenza.

La determinazione delle reali possibilità edificatorie di ciascuna superficie fondiaria di ogni zona omogenea residenziale dovrà essere fatta con la sola ed esclusiva applicazione del "rapporto di utilizzazione" indicato.

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

Rappresenta l'altezza da utilizzarsi al fine del calcolo del volume di cui al punto 3 di ogni singolo piano abitabile: essa è fissata in m. 3,00.

#### **5 - Distacchi e distanze**

I distacchi e le distanze degli edifici dai confini e dalle strade sono quelli previsti dal precedente art. 4, da misurarsi a squadra e a raggio, salvo diverse prescrizioni specificatamente individuate nelle Norme di Piano relative a ciascun insediamento.

#### **6 - Src teorica negli interventi di recupero edilizio e urbanistico**

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

*Art. 18 Interventi negli Ambiti di valorizzazione del tessuto urbano di antica formazione  
(tessuti storici consolidati)*

1. Gli interventi di cui al presente articolo sono individuati nella tavola 4 del Piano delle Regole e gli ambiti di riferimento sono definiti come Zone di Recupero ai sensi della Legge 5.8.78 n° 457 e s.m.i.
2. Nel Centro Storico sono ammesse le operazioni di cui al 1° comma lettere a b c d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie, nonché gli interventi di cui alle lettere e) ed f) ove previsti dai gradi di intervento di cui al successivo art. 19. Gli interventi di cui alla lettera f) potranno essere previsti solo mediante la preventiva presentazione di Piano di Recupero ai sensi della l. 457/78 e s.m.i. o di un Programma Integrato di Intervento, di cui agli artt. 87 e seguenti della LR 12/2005.
3. Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno essere rivolti:
  - a. - alla salvaguardia dell'assetto morfologico;
  - b. - alla salvaguardia dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie;
  - c. - alla salvaguardia di tutti gli aspetti architettonici e stilistici degli edifici e, nei limiti del possibile, dei modi costruttivi in particolare modo per i fronti edilizi.
4. Conseguentemente potranno essere concesse trasformazioni globali o ricostruzioni purché avvengano senza incrementi di densità fondiaria o di altezza e purché non venga modificato l'assetto morfologico, vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema delle facciate e vengano mantenute le caratteristiche delle antiche murature nelle parti esterne; laddove queste possano essere sostituite ai sensi delle disposizioni di cui al successivo art. 19, gli interventi siano coerenti con i caratteri architettonici degli edifici dell'intorno e della zona.
5. Soluzioni architettoniche innovative saranno ammissibili solo se previste all'interno della normativa dei Piani Attuativi.
6. Ove necessario a migliorare la viabilità potrà essere imposta la realizzazione di portici o di spazi da adibire a passaggi pedonali e da lasciare liberi ad uso pubblico.
7. Non è ammesso l'insediamento di attività artigianali moleste o nocive per rumori o esalazioni, o che possano comunque arrecare disturbo alla residenza, di contro sono ammesse tutte le attività artigianali che non creino disturbo alla residenza purché non

richiedano tipologie insediative autonome e diverse da quelle residenziali e siano coerenti con i caratteri urbani ed edilizi del contesto.

8. Sino alla approvazione dei Piani Attuativi, ove siano previsti, sono ammesse solo le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro e risanamento conservativo, con esclusione di ampliamenti, anche se ammissibili, e ricostruzioni.
9. Tutti gli interventi all' interno degli Ambiti di antica formazione devono essere fatti oggetto della procedura di cui al precedente art. 12 e potranno essere attuati solo a seguito dell'espressione di parere positivo sulla proposta progettuale.
10. Gli interventi eseguiti dalla Pubblica Amministrazione per la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico potranno essere eseguiti in deroga alla disciplina dei gradi di intervento di cui sopra.
11. All'interno del perimetro dei tessuti storici consolidati sono ammessi box fuori terra al servizio delle abitazioni con altezza massima di mt. 2,50 per un massimo di 2 box per ogni unità abitativa e superficie complessiva non superiore a 30 mq.  
Tali box possono essere realizzati alla distanza minima prevista dal Codice Civile e/o anche a confine; il muro a confine non viene considerato agli effetti della misurazione delle distanze tra i fabbricati.

*Art. 19 Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione dei tessuti storici consolidati*

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

Essi sono:

**GRADO 1° EDIFICI STORICI EMERGENTI SOGGETTI A TUTELA ASSOLUTA**

Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo, escluse le modifiche all'assetto distributivo interno anche delle singole unità immobiliari.

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

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

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

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

**GRADO 3° EDIFICI DI ANTICA FORMAZIONE SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELL'IMPIANTO E DELLE FACCIATE ESTERNE CHE COSTITUISCONO ELEMENTI DI CARATTERIZZAZIONE DELLA CORTINA EDILIZIA O DELLA STRUTTURA URBANA**

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

È comunque esclusa la demolizione con ricostruzione, anche se fedele.

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

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

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

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

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

#### **GRADO 4° EDIFICI CHE DETERMINANO CARATTERI PERCETTIVI DELLE CORTINE EDILIZIE DEL NUCLEO STORICO SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE CON POSSIBILITA' DI MODIFICA DELLE APERTURE**

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

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture, in una soluzione coerente con i caratteri del contesto storico.

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

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

Il Regolamento Edilizio definirà i caratteri dell'inserimento architettonico edilizio.

#### **GRADO 5° EDIFICI DA RICONDURRE AD UNITA' CON IL CONTESTO SOGGETTI ALLA LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI QUELLA ESISTENTE**

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

Gli interventi di ricostruzione salvo diverse prescrizioni dei Piani Attuativi dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli involucri dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area. Nei P.A. sono ammesse integrazioni volumetriche finalizzate alla riqualificazione funzionale e architettonica.

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

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

Gli interventi sono attuabili previo Permesso di Costruire Convenzionato.

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

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

*Art. 20 Modifiche ai gradi di intervento: giudizio di globalità*

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

Piani Preliminari di Coordinamento di iniziativa pubblica, eventualmente proposti anche dai privati interessati.

*Art. 21 Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a unità monofamigliari con presenza di spazi verdi*

1. Gli edifici di cui al presente articolo sono caratterizzati da presenze architettoniche di varia caratterizzazione posti in contesti di aree pertinenziali che ne qualificano il rapporto con gli spazi urbani o con gli ambiti di naturalità nei quali sono inseriti
2. In tutti i lotti sono ammessi tutti gli interventi sull'edilizia esistente, compresa la demolizione e ricostruzione, anche con eventuali modeste traslazioni del sedime dell'edificazione rispetto ai fabbricati demoliti.
3. Tali interventi non potranno tuttavia prevedere la diminuzione quantitativa delle superfici verdi esistenti, se non della quantità massima utile alla realizzazione dell'ampliamento previsto dal successivo comma 6; le superfici a verde potranno comunque essere oggetto di una proposta di riprogettazione da sottoporre al parere della Commissione per il Paesaggio, il cui esito positivo costituisce elemento pregiudiziale per l'effettuazione degli interventi.
4. Gli interventi stessi non potranno, di massima, prevedere l'abbattimento delle essenze arboree di medio e alto fusto presenti nelle aree di pertinenza dell'edificazione, salvo esigenze di ordine fitopatologico che richiedano documentatamente la loro rimozione.
5. In tal caso dovranno comunque essere effettuati interventi di sostituzione con alberature della medesima caratterizzazione strutturale.
6. Negli interventi sugli edifici è possibile prevedere l'integrazione dei volumi con ampliamenti della s.r.c. nella misura del 10% della superficie fondiaria libera, mantenendo inalterate le altezze preesistenti.
7. L'ampliamento può essere consentito anche attraverso recupero/sopralzo di sottotetto nella misura massima di 1,00 ml rispetto alle altezze delle facciate esistenti con la realizzazione di nuove coperture con pendenze di falda non superiori al 30%, all'interno delle quali sono realizzabili terrazze in falda, nel rispetto dell'altezza massima di 7,50 m.l.
8. Ai lotti liberi come definiti al precedente art. 5 è assegnata una s.r.c. pari a 0,30 mq/mq di superficie del lotto, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:
  - Altezza massima: ml. 7,50;
  - Rapporto di copertura: 30%;

*Art. 22 Ambiti di consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica*

1. Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alla Tav. 3 del Piano delle Regole e sono identificati come segue:
  - a. Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a piccole unità monofamigliari o plurifamigliari
  - b. Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano interne a singoli lotti
2. In tutti i comparti di cui al presente articolo è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole
3. Sono ammesse nuove costruzioni sui lotti liberi, così come definiti dall' Art.5 per le quali non potranno essere superate la densità fondiaria, la superficie residenziale complessiva e le altezze massime previste per gli interventi all'interno delle "aree libere utilizzabili a fini edificatori", di cui al successivo art. 27, comma 2.
4. Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005.
5. E' possibile l'ampliamento o il sopralzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva da determinarsi con l'applicazione delle seguenti formule:
  - Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali e piccole unità :  $S.f.^2 \times 0,045/S.r.c.$
  - Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali pluripiano  $S.f.^2 \times 0,050/S.r.c.$
6. Ai fini dell'applicazione delle formule matematiche per la determinazione degli ampliamenti ammessi si intende per S.r.c. la Superficie Residenziale Complessiva già esistente espressa in mq.
7. Per gli interventi di cui al precedente comma 5 è previsto comunque un limite massimo dello 0,45 mq/mq. di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria
8. I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici non potranno comunque superare l'altezza massima di 3 piani, salvo che l'edificio già esistente abbia già un'altezza maggiore, considerata in numero di piani: in tal caso i sopralzi potranno essere effettuati solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità e

fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento ai sensi dell'art. 63 della L.R. 12/2005, e comunque con altezza massima dei muri perimetrali pari a 1,50 mt a partire dal piano di calpestio interno. In qualsiasi caso non potranno essere realizzati sopralzi per gli edifici esistenti che presentano altezza uguale o superiore a ml. 12.

9. Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente.
10. Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente comma 5 non potranno comunque essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente. Tali volumetrie potranno comunque essere utilizzate nei lotti limitrofi se appartenenti alla medesima proprietà.
11. Sono infine consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le possibilità volumetriche di cui al precedente comma 7. Qualora tali interventi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi stessi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano Attuativo.
12. Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 40%.
13. L'altezza massima per le nuove costruzioni è fissata nella media del numero di piani degli edifici presenti al contorno, considerati al netto dei seminterrati e dei sottotetti non abitabili e arrotondata, in caso di decimali, all'unità più prossima.
14. Gli interventi di ampliamento potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive (esistente più ampliamento di cui al comma 5) ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità dei contesti urbani da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art.12.

*Art. 23 Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a schiera*

1. In tutti i comparti di cui al presente articolo è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole
2. Sugli edifici esistenti sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 3 lettere a-b-c-d-e del DPR 380/2001.
3. E' possibile l'ampliamento o il sopralzo delle unità abitative esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva non superiore al 15% della src esistente subordinatamente alla presentazione di un progetto unitario esteso all'intero organismo edilizio nel suo complesso.
4. I sopralzi e gli ampliamenti degli edifici non potranno comunque superare l'altezza massima di mt 1.20 rispetto alle pareti esterne e alla quota del colmo del tetto
5. Le volumetrie in ampliamento derivanti dalle possibilità previste dal precedente comma 3 non potranno comunque essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente. Tali volumetrie potranno comunque essere utilizzate nei lotti limitrofi se appartenenti alla medesima proprietà.
6. Per il comparto urbano in località San Fermo individuato da apposito simbolo grafico con presenza delle strutture edilizie esistenti lasciate al rustico è previsto il recupero di volumi edilizi in applicazione della disciplina dell'art. 40.bis della l.r.12/2005, anche mediante operazioni di sostituzione edilizia senza incremento di volumetria.

*Art. 24 Aree di verde privato di contenimento all'edificato*

1. Le aree di cui al presente articolo costituiscono elementi del quadro qualitativo del paesaggio urbano.
2. Tali aree dovranno essere mantenute a verde e in esse non potranno essere realizzati piazzali o aree lastricate con pavimentazione superiore al 15% della superficie del lotto.
3. Per esse non è prevista alcuna possibilità edificatoria, salva la possibilità di trasferirvi volumetrie residenziali derivanti da interventi coordinati in regime di compensazione.
4. Sono tuttavia ammesse piccole costruzioni per l'uso dei giardini nella misura massima di mq 10 con altezza massima di ml 2,50.
5. I caratteri costruttivi saranno definiti dal Regolamento edilizio.
6. È possibile la realizzazione di orti urbani.

*Art. 25 Lotti liberi interstiziali e di frangia utilizzabili a fini edificatori*

1. Negli ambiti destinati alle funzioni residenziali è sempre consentita l'edificazione dei lotti ineditificati: i nuovi edifici non potranno essere destinati ad artigianato di produzione.
2. Dovranno essere rispettati i seguenti indici:
  - Rapporto di utilizzazione: 0,40 mq/mq;
  - Altezza massima: ml. 7,50;
  - Rapporto di copertura: 40%;
3. Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli del comparto urbano all'interno dei quali sono collocati.
4. Gli interventi potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive (esistente più ampliamento di cui al comma 7 ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità dei contesti urbani da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art.12.
5. Le aree libere, la cui superficie singola o complessiva, ove l'intervento interessi più lotti contigui, supera la dimensione di 2.500 mq, sono edificabili con gli indici di cui al precedente comma 2, previa approvazione di specifico PL
6. La tavola 3 del PdR individua con specifico simbolo grafico le aree per le quali è ammessa l'edificazione con previsioni di "compensazione".  
Per tali aree è obbligatoria la presentazione di proposte di "progetto preliminare" per la definizione delle tipologie edilizie e il ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato, all'interno del quale saranno definiti gli elementi compensativi.

*Art. 26 Ambiti soggetti a Permesso di Costruire convenzionato a volumetria definita*

1. Il Piano delle Regole conferma con apposita campitura alcune aree già edificabili nel PRG previgente per le quali viene la possibilità di realizzazione di una s.r.c. definita
2. Gli interventi saranno attuati mediante permesso di costruire convenzionato ai sensi del precedente art. 10
3. Parimenti sono confermate le potenzialità e i parametri edificatori dei lotti non ancora edificati interni agli strumenti di pianificazione attuativa, alle condizioni e con le modalità indicate al successivo art. 27.
4. Gli interventi ammissibili sono quelli individuati nella successiva tabella nella quale ciascun lotto edificabile individuato mediante il richiamo numerico corrispondente alla numerazione individuata nella tav. 3 di progetto del Piano delle Regole
5. Gli interventi dovranno inoltre rispettare i seguenti parametri edilizi:
  - Altezza massima: ml. 7,50;
  - Rapporto di copertura: 30

AMBITO N.	Edificabilità (*) src. mq	altezza ml	rapp. copertura %	Volume mc.
1	350	7,5	40	1050
2	500	7,5	40	1500
3	400	7,5	40	1200
4	400	7,5	40	1200
5	600	7,5	40	1800
6	180	7,5	40	540
7	250	7,5	40	750
8	600	7,5	40	1800
9	350	7,5	40	1050
10	500	7,5	40	1500
11	480	7,5	40	1440
12	150	7,5	40	450
13	1000	7,5	40	3000
14	400	7,5	40	1200
15	500	7,5	40	1500
16	180	7,5	40	540
17	400	7,5	40	1200
18	250	7,5	40	750

(\*) comprensivo del volume già esistente

*Art 27 Aree oggetto di previsioni residenziali in piani attuativi di PRG non completati e confermati soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato*

1. Per gli interventi in zone, che sono già state oggetto di Pianificazione Attuativa o di convenzioni relative a PA in corso di realizzazione sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse o dalle norme di Piani di iniziativa pubblica.
2. I relativi interventi saranno attuabili mediante Permesso di Costruire Convenzionato che preveda, ove richiesto, la cessione di superfici necessarie alla realizzazione di interventi urbanizzativi e/o di viabilità, inerenti il miglior inserimento funzionale dell'intervento nel contesto urbano di riferimento o il completamento delle opere non realizzate con l'attuazione del previgente PA.
3. Ai fini della determinazione delle possibilità edificatorie sui singoli lotti il "rapporto di utilizzazione" è definito in  $1/3$  della densità edilizia fondiaria così come prevista dalla Convenzione: la superficie residenziale complessiva ammessa è quindi determinata dal quoziente (espresso in mq.) del volume complessivo realizzabile sul lotto ed il dividendo 3.

*Art. 28 Volumi edilizi soggetti a riqualificazione edilizia e ambiti/edilizi a destinazione mista o non residenziale con possibilità di riqualificazione dell'esistente con interventi di riconversione*

1. Sono definiti nella planimetria tav.3 del Piano delle Regole con apposita campitura grafica.
2. Per queste zone è prevista la complessiva ristrutturazione dei caratteri dell'impianto urbanistico e delle tipologie edilizie esistenti nonché l'eventuale cambio di destinazione se non già residenziale.
3. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica estesi a più fabbricati potranno essere effettuati previa predisposizione di Piano Attuativo o di Permesso di Costruire Convenzionato.
4. Gli interventi edilizi potranno essere realizzati previo Permesso di Costruire convenzionato sulla base delle possibilità edificatorie e di criteri d'intervento che saranno indicati dall'Amministrazione Comunale.
5. I progetti dovranno reperire all'interno delle superfici dei comparti la quantità di parcheggi necessaria a soddisfare le esigenze del Carico Urbanistico dell'intera volumetria oggetto di progettazione, salvo sia dimostrata l'effettiva impossibilità fisica di tale reperimento; le rimanenti aree per il raggiungimento degli standard minimi previsti dalla disciplina del Piano dei Servizi potranno essere monetizzate.
6. Gli interventi potranno usufruire di un incremento del 10% delle possibilità edificatorie complessive ove vengano proposte soluzioni di elevata qualità architettonica e di valenza migliorativa della qualità dei contesti urbani da valutarsi mediante presentazione del progetto preliminare di cui al precedente art.12.
7. Distanze e distacchi: sono confermati quelli definiti dal perimetro di massimo involucro dell'insieme degli edifici esistenti o di ciascun edificio esistente nel caso di operazioni edilizie, mentre verranno definiti nell'ambito dei singoli Piani Attuativi nel caso di intervento complessivo.
8. Per gli insediamenti produttivi esistenti e tuttora operanti si applicano le norme relative agli "Ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali" fino alla data del loro trasferimento.

9. Nel caso di interventi di riqualificazione di aree dismesse o critiche e di cambi di destinazione d'uso, si dovrà prevedere l'esecuzione di indagini volte alla verifica di eventuali contaminazioni: la realizzazione dei nuovi interventi potrà quindi essere effettuata solo in assenza di contaminazione, ovvero successivamente all'esecuzione della necessaria bonifica.\*
10. Al fine della promozione degli interventi di rigenerazione urbana ed edilizia sulle aree e gli edifici di cui al presente articolo si applicano i disposti dell'art. 40.bis della L.R. 12/2005

\* modifica introdotta in recepimento di prescrizione formulata dalla Provincia di Bergamo in sede di verifica di compatibilità con il PTCP

*Art. 29 Recupero a fini abitativi dei sottotetti e recupero dei semiinterrati esistenti*

1. **Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti** ai sensi degli artt. 63 e seguenti della LR 12/2005 è ammesso, ai sensi dell'art. 65 bis della citata legge solo nelle zone residenziali, ad eccezione di:
  - Zona del Centro Storico salvo che tale recupero non richieda modiche di altezza di falda;
  - Zona produttiva da trasformare in residenza, se non contestuale alla trasformazione in residenza.
  
2. È escluso anche il recupero dei sottotetti di edifici o delle parti di essi, privi dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'agibilità o ubicati al piano soprastante di opere condonate.
  
3. Il recupero a fini abitativi del sottotetto, ove ammesso, può avvenire solo se sono rispettate le limitazioni e attuate le condizioni seguenti:
  - nell'ambito di prossimità al Centro Storico non è consentito modificare le altezze del colmo e della gronda e la pendenza delle falde del tetto, né realizzare abbaini su fronte strada o spazi pubblici o ad uso pubblico, né modificare la forma, superficie e posizione delle finestre e delle altre aperture delle facciate prospettanti su fronte strada o spazi pubblici o ad uso pubblico;
  - negli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con "demolizione e ricostruzione" non è consentito realizzare pendenza di falda dei tetti maggiore del 30%, né realizzare abbaini su fronte della strada o di spazi pubblici o ad uso pubblico;il riuso del sottotetto può avvenire solo con un permesso di costruire convenzionato riguardante l'intero complesso edilizio.
  - nel caso in cui il recupero del sottotetto preveda la creazione di "nuove unità immobiliari" devono essere reperiti all'interno del lotto in cui insiste il fabbricato interessato dall'intervento, parcheggi privati pertinenziali nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc della volumetria resa abitativa sino ad un massimo di 25 mq per ciascuna nuova unità immobiliare e comunque realizzando almeno "1 posto auto" e i relativi spazi di manovra per ciascuna nuova unità immobiliare.Il reperimento dei parcheggi pertinenziali non potrà avvenire in deroga alla superficie drenante minima prevista dal Regolamento Locale di Igiene e agli altri indici e/o parametri urbanistici.

4. Nel caso di dimostrata impossibilità di tale reperimento si potrà provvedere alla monetizzazione nella misura di 25 mq per ogni posto auto e comunque per un numero di alloggi non superiore a 2.
5. I sottotetti realizzati in ampliamento delle unità immobiliari poste al piano sottostante non dovranno reperire nuove superfici a parcheggio.
6. **Il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti** ai sensi della lr 10.03.2017, n. 7 fa riferimento ai fabbricati o alle parti di essi il cui pavimento si trova ad una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio
7. Il recupero dei vani e dei locali presenti nei seminterrati è consentito alle condizioni di cui all'art. 1, terzo comma, della medesima lr n. 7/2017.
8. Gli interventi di recupero dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 1 comma 4 e 5 della legge citata, fatte salve le deroghe e le disposizioni inerenti i requisiti tecnici degli interventi di cui all'art. 3 della medesima lr 7/2017
9. Gli interventi di recupero dovranno essere effettuati previo gli adempimenti di cui all'art. 2 della citata lr n. 7/17

*Art. 30 Orti urbani*

1. La formazione di “orti urbani” è ammessa nelle aree interstiziali dell’edificato esistente e nelle zone di frangia urbana individuate dal presente atto mediante le suddivisioni di appezzamenti purché la superficie complessiva di detti orti sia inferiore a mq. 500 e ogni orto non sia superiore a mq 50.
  - l’autorizzazione alla realizzazione degli orti urbani potrà essere rilasciata previo impegno formale di destinazione d’uso e di rimozione dei capanni una volta cessata l’attività;
  - i capanni ad uso ricovero attrezzi avranno dimensione non superiore a 2x1,50 mt., con altezza non superiore a mt. 2,60 alla linea di gronda e dovranno essere realizzati in materiale ecocompatibile con particolare salvaguardia dell’inserimento estetico nel paesaggio urbano;
  - dovranno essere previsti appositi spazi comuni per la sosta delle vetture all’interno del comparto di intervento;
  - la recinzione delle aree di intervento dovrà essere realizzata in semplice rete metallica con pali opportunamente mascherata da quinta verde;
  - la delimitazione dei singoli orti sarà realizzata esclusivamente mediante siepe;
  - l’attuazione degli orti urbani dovrà essere regolata da apposito regolamento da approvarsi dalla Amministrazione, sottoscritto da tutti i conduttori degli orti stessi.

*Art. 31 Tettoie baracche e simili nelle zone residenziali*

1. Non è ammessa in nessuna zona residenziale nè nelle aree commerciali la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere.
2. Queste dovranno essere rimosse entro 3 (tre) mesi dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità e agibilità.
3. I box al servizio degli edifici già esistenti devono essere realizzati secondo le possibilità previste dalla Legge 122/89 e dalla Legge Regionale n. 12/2005 e smi (interrati o all'interno degli edifici).
4. Sono ammessi box seminterrati, anche all'esterno del perimetro dell'edificio, solo se abbiano le caratteristiche di cui al precedente Articolo 17, 2° comma, lettera a); in tal caso la soletta di copertura dovrà essere sistemata a giardino.
5. Tali costruzioni possono essere realizzate anche a confine, previo accordo sottoscritto con il confinante in ordine anche alle eventuali servitù di veduta
6. I box fuori terra sono ammessi solo se il lotto abbia ancora possibilità edificatorie residue e saranno conteggiati nel computo della s.r.c.

**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI  
INTERVENTI: ATTIVITA' PRODUTTIVE**

## **INSEDIAMENTI PRODUTTIVI**

### *Art. 32 Caratteri urbanistici*

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

*Art. 33 Destinazioni ammesse e vietate negli insediamenti produttivi*

1. Le porzioni di fabbricato o i corpi di fabbrica destinati all'abitazione del titolare o del personale addetto, nonché quelli destinati ad uffici e a locali di esposizione e simili, devono dar luogo, con i fabbricati a destinazione produttiva, ad un risultato compositivo armonico e in preferenza essere ricompresi nella sagoma del corpo di fabbrica dell'insediamento produttivo.
2. Nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi impianti e strutture di produzione e trasformazione di beni e volumi, e funzioni anche residenziali, ad essi complementari.
3. Queste ultime non potranno avere s.r.c. complessiva superiore a mq. 200 per ciascuna unità produttiva, indipendentemente dal numero delle unità abitative.
4. Nelle stesse zone sono inoltre consentiti edifici destinati al deposito e magazzinaggio. Sono anche ammessi edifici per la distribuzione e la vendita all'ingrosso delle merci, nonché edifici con destinazione di carattere terziario-direzionale, la cui funzione sia connessa con le attività produttive o al loro servizio.
5. Sono escluse le attività commerciali al dettaglio salvo specifica indicazione della norma di zona, fermo restando che ciascuna attività produttiva potrà prevedere spazi per la vendita al dettaglio dei propri prodotti
6. Le strutture produttive i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi, esalazioni nocive, rumori, ecc., dovranno essere dotate di opportuni sistemi di abbattimento che garantiscano il rispetto delle norme di legge in materia.
7. Le acque reflue dovranno essere convogliate nelle fognature, previ eventuali trattamenti previsti da vigenti regolamenti statali, regionali, comunali e consortili.
8. E' obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate dall'acquedotto municipale.
9. I progetti di ogni singolo intervento dovranno essere integrati da elaborati illustrativi dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche. Non sono soggetti a tale obbligo i progetti di ordinaria e straordinaria manutenzione.

10. Dovrà essere posta particolare attenzione ai caratteri insediativi e architettonici degli interventi, mediante una corretta progettazione delle sagome, dei profili, degli allineamenti, dei particolari costruttivi, dei materiali e delle recinzioni.
11. Il Responsabile del Procedimento potrà imporre particolari prescrizioni al riguardo nel provvedimento di Permesso di Costruire.
12. Per le porzioni di edifici adibiti alla commercializzazione dei beni prodotti e per la vendita al pubblico ed all'ingrosso, gli oneri di urbanizzazione saranno quelli del tipo commerciale.
13. Ulteriori indirizzi saranno definiti nel Regolamento Edilizio Comunale.
14. All'interno delle aree a destinazione produttiva e commerciale, lo stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, è consentito in appositi spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature.
15. Sono vietate le seguenti destinazioni:
  - le attività commerciali al dettaglio, non connesse con l'attività di produzione quando abbiano i caratteri dimensionali della media e della grande distribuzione, o che prevedano insediamenti unitariamente organizzati con i caratteri ascrivibili ai "centri commerciali" così come definiti dalla normativa regionale in materia, salvo specifiche previsioni individuate dalla disciplina dei successivi articoli
  - le destinazioni elencate nei precedenti comma quando abbiano caratteri dimensionali superiori a quelli eventualmente indicati
  - le residenze che non siano strettamente connesse alle esigenze dell'attività produttiva e comunque con dimensione complessiva delle singole unità immobiliari superiori a mq 200
  - tutte le destinazioni non previste specificate dal presente articolo
16. Nel caso di interventi di riqualificazione di aree dismesse o critiche e di cambi di destinazione d'uso, si dovrà prevedere l'esecuzione di indagini volte alla verifica di eventuali contaminazioni: la realizzazione dei nuovi interventi potrà essere effettuata solo in assenza di contaminazione, ovvero successivamente all'esecuzione della necessaria bonifica.\*
17. Tutte le costruzioni residenziali presenti nelle zone produttive nei casi in cui si tratti di fabbricati fisicamente e funzionalmente autonomi rispetto ai fabbricati a destinazione

\* modifica introdotta in recepimento di prescrizione formulata dalla Provincia di Bergamo in sede di verifica di compatibilità con il PTCP

produttiva, sono da considerarsi come destinazioni edilizie autonome; le eventuali aree di pertinenza dei fabbricati possono essere frazionate da quelle al servizio delle attività ed essere quindi fatte oggetto di autonome possibilità di compravendita, ferma comunque restando la destinazione urbanistica produttiva delle aree stesse.

*Art. 34 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone produttive e per insediamenti terziari*

**1 - Altezza**

E' calcolata come la differenza tra la quota più alta del fabbricato, compresi i volumi tecnici, e al netto delle eventuali velette di coronamento e la quota più bassa del piano di spiccato, come definito all'art.4 misurata lungo il perimetro del fabbricato. Dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti di smaltimento dei fumi.

Nel caso di dimostrata necessità di realizzazione di altri tipi di volumi tecnici o di impianti tecnologici essenziali per il ciclo produttivo, eccedenti le altezze massime consentite, il Responsabile del Servizio su proposta del Responsabile del Procedimento,, sentita la Commissione per il Paesaggio, ove costituita potrà rilasciare il relativo Permesso di Costruire solo quando non ostino particolari motivi di natura ambientale e paesistica e solo in presenza di documentata dimostrazione che tali volumi siano essenziali al ciclo produttivo o alla salvaguardia ecologica, per dimostrata impossibilità di provvedere con soluzioni tecniche alternative.

**2 - Indice di sfruttamento**

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

**3 - Rapporto di impermeabilizzazione**

E' il rapporto fra la superficie impermeabilizzabile e la superficie lorda dell'area di intervento, comprendendosi nel computo le eventuali fasce di rispetto in fregio al lotto medesimo. La superficie impermeabilizzabile è la superficie massima che è possibile rendere impermeabile sia con coperture che con semplice pavimentazione.

Le pavimentazioni parzialmente permeabili sono computate secondo il loro effettivo grado di permeabilità.

**4 - Rapporti fondiari e zonali**

Il rapporto di utilizzazione e il rapporto di impermeabilizzazione sono definiti "fondiari" quando l'area di intervento coincide con il lotto edificabile: "zonali" quando l'area di intervento coincide con la superficie zonale come definita all'Art. 4 punto 2 nell'intera estensione prevista dalla planimetria di piano.

**5 - Distacchi e distanze dalle strade**

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

### **5 bis – Distacchi e distanze dai confini e tra gli edifici**

I distacchi e le distanze degli edifici dai confini e quelli tra le pareti di edifici che si fronteggiano sono quelli previsti dal D.M. 02.04.1968 n. 1444 e sono da misurarsi a squadra e a raggio relativamente ai confini e a squadra relativamente alle distanze tra pareti finestrate.

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

### **6 - Superficie utilizzabile**

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

### **7 - Superficie utilizzata**

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

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

### **8 - Superficie lorda di pavimento**

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

### **9 – Superfici interrate**

I locali interrati potranno avere accesso anche ove siano presenti muri di contenimento di terrapieni prospettanti sulla viabilità esistente, condizionatamente alla preventiva autorizzazione dell'ente proprietario della sede stradale e nel rispetto delle eventuali specifiche prescrizioni di intervento da questo formulate.

*Art. 35 Valutazione di compatibilità per gli insediamenti produttivi: contenuti e procedure*

1. Tale valutazione viene effettuata per gli insediamenti di cui all'art.14 delle N.T.A. del Documento di Piano, su domanda del proprietario dell'insediamento, e deve essere rivolta all'accertamento di quanto segue:
  - caratteri tipologici, strutturali e architettonici del complesso insediativo;
  - caratteristiche del processo produttivo anche in ordine alle emissioni delle acque reflue, delle sostanze gassose e dei fumi, alla rumorosità nonché a quanto altro possa compromettere l'equilibrio ecologico e ambientale;
  - caratteri previsti dal traffico in entrata e in uscita la sua quantità e la sua periodicità, nonché la dimostrazione che la sosta dei veicoli non avverrà su spazi pubblici non specificatamente destinati a parcheggio;
  - lo stato delle urbanizzazioni dell'area e la dotazione di urbanizzazioni pubbliche al contorno, che abbiano potenzialità sufficienti per le zone e per lo specifico insediamento;
  - caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibile conflittualità.
2. La domanda dovrà essere corredata dagli elaborati e dai documenti necessari nonché dalle relazioni tecniche utili alla piena comprensione e valutazione degli elementi sopra indicati.
3. La domanda sarà esaminata dall'Amministrazione Comunale, entro 60 giorni dalla data di presentazione della stessa, previo parere di uno specifico collegio di esperti che riferirà tramite motivato parere formale, esteso anche - in caso di valutazione positiva - all'indicazione del periodo massimo in cui tale compatibilità può ravvisarsi.
4. Il Collegio per le valutazioni di compatibilità di cui al precedente comma sarà costituito:
  - a - Il Responsabile del Procedimento o l'Assessore delegato;
  - b - un esperto in materia urbanistica;
  - c - un esperto del settore industriale considerato;
  - d - un esperto di ingegneria sanitaria o un tecnico dell'ASL.
5. Gli esperti di cui ai punti c e d saranno nominati di volta in volta dalla Giunta Comunale in funzione delle peculiarità dell'insediamento richiesto.

*Art. 36 Ambiti urbani a destinazione prevalentemente produttiva e artigianali esistenti e confermati*

1. Gli impianti produttivi esistenti che vengono confermati sono individuati nelle planimetrie di Piano delle Regole con apposito segno grafico e sono relativi ai tessuti produttivi industriali e artigianali esistenti.
2. Nel caso di interventi che modificano l'assetto planivolumetrico, nonché di interventi di demolizione e ricostruzione, è fatto obbligo di presentazione di elaborati grafici planivolumetrici riferiti all'intera area interessata dal complesso produttivo.
3. I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:
  - Altezza: confermate le altezze massime esistenti; è comunque sempre ammessa un'altezza di 10,50 ml. all'imposta di gronda o della veletta;
  - Indice di sfruttamento: esistente; è sempre ammesso il raggiungimento di una superficie utilizzata pari al 60% della superficie fondiaria, salvo per gli edifici presenti negli ambiti di cui al successivo art. 38 per i quali è previsto un incremento massimo dell'esistente pari a 30 mq.
  - Rapporto di impermeabilizzazione: 85% salvo che tale indice sia già maggiore alla data di adozione delle presenti Norme, in tal caso l'indice esistente viene confermato; è comunque sempre fatto salvo il rispetto della disciplina del Regolamento Locale di Igiene.
  - Distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68 e come da D.P.R. 495/92, fatte salve le successive modificazioni e integrazioni.
4. Sono consentiti inoltre tutti gli interventi sui volumi esistenti, che confermino la destinazione produttiva, come indicata all'Art. 33 e con i caratteri di cui all'art. 34
5. E' comunque consentito, per comprovate necessità di adeguamento tecnologico/impiantistico, un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente.
6. Ulteriori ampliamenti potranno essere eventualmente previsti mediante l'acquisizione di aree di "standard impropri" così come indicate nel Piano dei Servizi.

*Art. 37 Ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali*

1. Gli ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali sono quelli posti a meno di 50 ml. da zone residenziali e sono da considerarsi come impianti produttivi esistenti sono contraddistinti da apposito simbolo grafico.
2. Per detti complessi il rilascio delle autorizzazioni e dei Permessi di Costruire edilizi è subordinato alla preventiva presentazione di una descrizione completa dello stato di fatto costituita da relazione e grafici, sotto forma di perizia redatta da tecnico abilitato.
3. Detta perizia dovrà precisare le quantità planivolumetriche esistenti, le tipologie costruttive, i materiali, le caratteristiche delle aree libere e le attività produttive in atto.
4. Fino alla presentazione di detta perizia sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
5. Gli interventi di ristrutturazione, ampliamento dei volumi esistenti e di nuova costruzione, ove ammissibili, nei limiti di cui al comma 3 del precedente art. 36 saranno consentiti solo subordinatamente alla presentazione della perizia di cui sopra ed esclusivamente per specifiche esigenze tecnologiche.
6. Per gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di nuova costruzione dovrà inoltre essere presentato un progetto planivolumetrico esteso all'intera proprietà.
7. Ai progetti edilizi di intervento dovrà essere allegata una convenzione o atto d'obbligo unilaterale che dovrà prevedere congrue garanzie in ordine al rispetto delle normative del regolamento locale di igiene e delle prescrizioni date in materia di compatibilità urbanistica espressa in base alla valutazione di cui al precedente Art.35 e all'art. 14 delle norme del DdP.
8. Tali progetti saranno oggetto di Permesso di Costruire o DIA convenzionati ai fini del rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti commi.
9. Qualora venga richiesta la sostituzione dell'attività produttiva in essere, la nuova attività potrà essere consentita solo a seguito del superamento positivo della valutazione di compatibilità di cui all'Art.14 delle norme del DdP.
10. Anche per i subentri alla titolarità dell'azienda dovrà essere predisposta la valutazione della compatibilità urbanistica.

*Art. 38 Ambiti produttivi con pianificazione attuativa in corso*

1. Sono le aree a destinazione produttiva prevista dal previgente PRG e da questo assoggettate a pianificazione attuativa approvata prima dell'adozione delle presenti norme.
2. Per tali ambiti valgono le indicazioni e le prescrizioni degli inerenti strumenti urbanistici attuativi approvati e i contenuti delle relative convenzioni.
3. Ove le convenzioni siano già scadute gli interventi di completamento edilizio potranno essere effettuati solo previo Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art.28.bis del DPR 380/2001 che preveda l'integrazione e l'ultimazione pro quota degli interventi di urbanizzazione eventualmente mancanti. In alternativa l'Amministrazione potrà consentire il pagamento del contributo di costruzione, di cui all'art. 43 della l.r.12/2005, determinato in ragione dei costi effettivi di realizzazione delle opere stesse.
4. Qualora le convezioni non siano sottoscritte entro il termine di cui al precedente comma 3 i comparti così come delimitati nella tav. 3 del PdR dovranno essere assoggettati a nuova proposta di pianificazione attuativa che dovrà avere i contenuti di cui agli artt. 9,10 e 11 del DdP. Tale pianificazione attuativa potrà essere presentata anche per unità minime di intervento di superficie non inferiore a mq. 5.000.
5. Nel caso di contrasto con le disposizioni delle presenti norme valgono, fino alla scadenza del periodo di vigenza dello strumento attuativo previsto dalla convezione, le disposizioni tutte le Piano Attuativo.

*Art. 39 Ambiti produttivi di riqualificazione*

1. La tav. 3 del PdR individua due comparti a destinazione produttiva già edificati o parzialmente edificati che, per modalità insediative, caratteri dell'edificazione esistente e situazione complessiva degli spazi liberi costituiscono elementi di negatività ambientale e qualitativa, pur all'interno del più vasto complesso degli insediamenti produttivi al contorno.
2. Per tali ambiti è prevista una complessiva riqualificazione urbanistica da attuarsi mediante interventi di demolizione e ricostruzione o ristrutturazione dell'esistente previa approvazione di piano attuativo, esteso a ciascuno dei due comparti.
3. in alternativa, a giudizio insindacabile dell'AC il PA potrà essere sostituito da Permesso di Costruire Convenzionato.
4. Le destinazioni d'uso sono quelle previste al precedente art. 33 con la possibilità di insediamento delle funzioni di cui al comma 4 del medesimo art. 33 anche in forma prevalente e/o sostitutiva rispetto alle funzioni produttive.
5. Gli indici di edificabilità sono i seguenti:
  - indice di sfruttamento fondiario: 0,5 mq/mq
  - altezza massima: ml 8
  - distacchi e distanze: da definirsi nell'ambito della proposta progettuale dei piani attuativi,
6. Il progetto di piano attuativo dovrà essere predisposto in conformità alla disciplina degli artt. 8 e segg. delle NTA del DdP e ottenere parere favorevole sulla proposta di progetto preliminare ai sensi e con le modalità di cui al precedente art. 12
- .
7. Nel caso di interventi di riqualificazione di aree dismesse o critiche e di cambi di destinazione d'uso, si dovrà prevedere l'esecuzione di indagini volte alla verifica di eventuali contaminazioni: la realizzazione dei nuovi interventi potrà essere effettuata solo in assenza di contaminazione, ovvero successivamente all'esecuzione della necessaria bonifica.\*

\* modifica introdotta in recepimento di prescrizione formulata dalla Provincia di Bergamo in sede di verifica di compatibilità con il PTCP

**COMUNE DI GRONE**

**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI  
INTERVENTI: ATTIVITA' COMMERCIALI - TERZIARIE**

*Art. 40 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone per insediamenti terziari e commerciali*

**1 - Altezza**

E' calcolata come la differenza tra la quota più alta del fabbricato, compresi i volumi tecnici, e al netto delle eventuali velette di coronamento e la quota più bassa del piano di spiccato, come definito all'Art. 4 misurata lungo il perimetro del fabbricato. Dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti di smaltimento dei fumi.

**2 - Indice di sfruttamento**

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

**3 - Rapporti fondiari e zonali**

Il rapporto di utilizzazione e il rapporto di impermeabilizzazione sono definiti "fondiari" quando l'area di intervento coincide con il lotto edificabile: "zonali" quando l'area di intervento coincide con la superficie zonale come definita all'Art. 34 nell'intera estensione prevista dalla planimetria di Piano.

**4 - Distacchi e distanze dalle strade**

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

**4 bis – Distacchi e distanze dai confini e tra gli edifici**

I distacchi e le distanze degli edifici dai confini e quelli tra le pareti di edifici che si fronteggiano sono quelli previsti dal D.M. 02.04.1968 n. 1444 e sono da misurarsi a squadra e a raggio relativamente ai confini e a squadra relativamente alle distanze tra pareti finestrate.

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

**5 - Superficie utilizzabile**

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

**6 - Superficie utilizzata**

La superficie utilizzata all'interno di un lotto è costituita dalla somma delle superfici delle figure geometriche piane definite dalla congiunzione di tutti i punti più esterni, individuati in

proiezione orizzontale, di ogni singola struttura o corpo di fabbrica collocati all'interno del lotto.

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

#### **7 - Superficie lorda di pavimento**

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

Art. 41 Definizione delle tipologie commerciali

1. Le presenti norme dettano la normativa specifica per le attività commerciali, in adeguamento ai vigenti criteri regionali di urbanistica commerciale, ed hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area avente destinazione d'uso commerciale.
2. Le attività di commercio al dettaglio sono definite, in riferimento alle tipologie distributive di cui all'art. 4 del D.Lgs.114/98, nelle seguenti tipologie distributive, che fanno riferimento ad una popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

TABELLA A TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 150
Medie strutture di vendita di prossimità	MSP	Da 151 fino a 300
Medie strutture di quartiere	MSQ	Da 301 a 900
Media struttura di vendita di rilevanza locale	MSL	Da 901 fino a 1.500

3. Si definisce superficie di vendita (Sv) l'area, non necessariamente coperta, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi in esso inseriti.
4. Negli esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della Slp se questa è inferiore o uguale a 1.500 mq., e di 1/4 della Slp se questa è superiore a tale limite. In tali esercizi è vietata l'introduzione o la vendita di merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che non venga richiesta e rilasciata autorizzazione per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Il calcolo delle dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico (standard urbanistici) deve essere effettuato conteggiando la Slp a destinazione commerciale, compresi, oltre agli spazi destinati alla vendita e alla distribuzione, anche gli spazi di esposizione ed i magazzini commerciali qualora siano, in qualsiasi modo, accessibili al pubblico.

5. Per il commercio all'ingrosso si applicano le definizioni tipologiche e gli standard urbanistici dettati dalle presenti norme per le attività di commercio al dettaglio. E' vietato l'esercizio congiunto di attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio, salvo che per la vendita dei seguenti prodotti: macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici, carta da parati; ferramenta ed utensileria; articoli ed impianti idraulici, a gas ed igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto – moto – cicli e relativi accessori e parti di ricambio; combustibili; materiali per l'edilizio; legnami.

*Art. 42 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali*

1. Gli insediamenti commerciali di qualsiasi tipologia sono consentiti solo laddove sia prevista la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto dei limiti previsti per le singole zone omogenee.
2. Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso commerciale.
3. La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato.
4. Il Piano definisce le aree o le zone nelle quali sono ammessi esercizi commerciali diversi dal vicinato, ferma restando in ogni zona la destinazione residenziale e negli ambiti di riconversione delle attività economiche la possibilità di insediamento di servizi di media distribuzione con superficie di vendita non superiore a 150\* mq.
5. Per tutte le altre zone, è ammissibile solo la tipologia di vicinato, fatto salvo quanto previsto dal precedente comma 4
6. Ove non diversamente disposto, si intende ammesso il commercio sia di generi alimentari che non alimentari.
7. Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.
8. Nel settore merceologico alimentare è consentita l'utilizzazione fino al 30% della superficie di vendita con categoria non alimentare.
9. L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme delle singole zone e ambiti del PGT e della dotazione di standard a parcheggio di cui all'art. 6 del Piano dei Servizi. (Carico Urbanistico Primario)
10. Sono sempre consentiti gli ampliamenti all'interno della medesima tipologia commerciale.

---

\* modifica introdotta in recepimento di prescrizione formulata dalla Provincia di Bergamo in sede di verifica di compatibilità con il PTCP

11. Le strutture di vendita operanti alla data di adozione delle presenti N.T.A. vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella A di cui all'art 41, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

*Art. 43 Correlazione dei procedimenti*

1. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.
2. Nei casi in cui per l'apertura di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1 della L.R. n. 12/2005.
3. Nei casi in cui per l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1, della L.R. n. 12/2005.
4. Qualora non ci si avvalga della facoltà di D.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire richiesto per la realizzazione delle opere necessarie.
5. Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.
6. Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della L.R. n. 12/05 e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n. VI/30194 del 25 luglio 1997.
7. L'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia e alla relazione degli esperti ambientali, alla competente Sovrintendenza, ai fini dell'avvio delle procedure autorizzative di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.
8. Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto delle *“Linee guida per l'esame paesistico dei progetti”* che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.

9. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998.
10. Il titolo autorizzativo necessario per la realizzazione edilizia delle opere dirette all'apertura di medie strutture di vendita deve essere rilasciato contestualmente o successivamente all'autorizzazione commerciale.
11. Nei casi in cui l'intervento edilizio necessiti di preventivo piano attuativo, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.
12. Il principio di contestualità, ai fini dell'insediamento di medie di vendita, è derogabile in caso di strumenti attuativi già approvati alla data di entrata in vigore del Regolamento regionale n. 3/2000 (9 agosto 2000), relativamente ai quali il rilascio del permesso di costruire costituente, ai sensi delle vigenti disposizioni, atto dovuto per l'Amministrazione Comunale, nonché l'inizio dei lavori a seguito di D.I.A., sono ammissibili anche anticipatamente al rilascio della corrispondente autorizzazione di esercizio.
13. Nei medesimi casi si intende altresì assolto l'obbligo di adeguamento di cui all'art. 6, comma 5 del D.Lgs. n. 114/1998 e inoltre non deve essere garantita la dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico al servizio di grandi strutture di vendite stabilita dall'art. 4, comma 5 della L.R. n. 14/1999.

*Art. 44 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali*

1. Per tutti gli insediamenti commerciali, le dotazioni di standards dovute sono determinate secondo i parametri indicati agli artt. 3 e 5 delle NTA del Piano dei Servizi e all'art.42 c. 9 delle presenti norme da applicarsi in rapporto alla slp delle parti dell'immobile destinate ad uso commerciale.
2. Nel caso di attività commerciali di esposizione e di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), ai fini dell'applicazione della disciplina sul commercio, si assume la superficie di vendita reale, di esposizione, vendita e distribuzione.
3. Per gli spacci aziendali, la dotazione di standard è dovuta secondo l'attività economica principale cui si riferiscono.
4. Nei casi di ampliamento delle superfici di vendita di vicinato di insediamenti commerciali esistenti, per i quali l'adeguamento è dovuto unicamente per la Slp afferente la superficie di vendita in ampliamento.
5. L'insediamento od ampliamento di esercizi eccedenti il vicinato, in qualunque forma attuato, comporta l'obbligo di costituire o integrare la dotazione complessiva di parcheggi.
6. Qualora, nel lotto interessato o nelle sue immediate vicinanze, sia già presente una dotazione di parcheggi, ad uso pubblico, sufficiente a quanto prescritto, è ammessa la monetizzazione, totale o parziale, della dotazione dovuta.
7. Per gli insediamenti commerciali di medie e grandi strutture di vendita, ove consentiti dalle presenti norme del PGT, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, che non compromettano la fluidità del traffico sulla viabilità esistente, costituisce condizione imprescindibile per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.
8. I nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere alberature.
9. Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a

condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

*Art. 45 Ambiti/edifici a destinazione ricettivo-alberghiera*

1. Il PdR conferma gli edifici e le aree che alla data di adozione del PGT sono finalizzati a destinazione ricettiva alberghiera
2. Al fine di valorizzare e potenziare la dotazione di offerta ricettiva e la funzionalità di tali strutture è possibile prevederne eventuali ampliamenti nei limiti di altezza esistente.
3. La slp degli edifici esistenti potrà essere ampliata in funzione di dimostrate esigenze di potenziamento della capacità ricettiva alberghiera entro limiti che saranno definiti in rapporto alle necessità di mantenimento di una corretta situazione di inserimento ambientale e paesistico all'interno del contesto territoriale nel quale sono collocati.
4. A tal fine gli interventi potranno essere realizzati previa approvazione di piano attuativo da sottoporre preventivamente alla valutazione preliminare di cui al precedente art. 12.
5. Tale piano attuativo dovrà inoltre essere predisposto con le procedure e i contenuti individuati dagli artt. 7 e segg. delle NTA del DdP.

*Art. 46 Attrezzature e dotazioni integrate di carattere turistico - sportivo - ricettivo*

1. L'ambito di cui al presente articolo è definito dalla Tav. 3 del Piano delle Regole con apposita campitura grafica che individua la struttura edilizia esistente, adibita a funzioni compatibili con le destinazioni turistico ricettive di cui al precedente articolo 14, lettera g), e l'area ad essa pertinente utilizzata per impianti di carattere sportivo e di supporto al tempo libero.
2. La situazione edilizia esistente è confermata allo stato di fatto, e potrà essere oggetto degli interventi di cui all'art. 27 della L.R. 12/2005 lettera a,b,c,d.
3. Potranno essere previsti interventi di ampliamento e/o nuovi nonché di demolizione e ricostruzione finalizzati al potenziamento delle dotazioni ricettivo alberghiere e degli spazi funzionali a supporto delle attività sportive e del tempo libero fino alla concorrenza dei seguenti parametri edilizi:
4. Sono consentiti interventi di sistemazione delle aree pertinenziali per una più adeguata e agevole utilizzazione ai fini dell'attività sportiva già presente, senza possibilità di realizzazione di nuovi ulteriori volumi rispetto a quanto previsto al precedente comma 2.
5. L'area e le costruzioni di cui al presente articolo saranno fatte oggetto di permesso di costruire convenzionato ai sensi del precedente art. 10 e potranno essere oggetto del meccanismo dell'“accreditamento” di cui all' art. 8 del Piano dei Servizi.
6. In tal caso potranno essere previsti incrementi di edificabilità e funzioni in conformità alla disciplina del citato articolo.

*Art. 47 Zone di deposito e attrezzature al servizio degli insediamenti turistici*

1. Il PGT individua con apposito segno grafico una zona per depositi e attrezzature al servizio degli insediamenti turistici.
2. Tale zona è destinata alla realizzazione di spazi aperti e di costruzioni per il ricovero di automezzi e mezzi e macchinari tecnici utili agli interventi di manutenzione, riparazione e realizzazione delle attrezzature e delle infrastrutture pubbliche e private presenti nella zona turistica.
3. Su tali aree è possibile realizzare anche volumi per il ricovero dei mezzi e dei materiali subordinatamente al rispetto dei seguenti indici:
  - superficie coperta: 0,3 mq./mq.
  - altezza massima: ml. 4,50
  - distanze dai confini: ml. 5,00 minimo
  - distanze dalle strade: ml. 5,00 minimo.
4. Data la specifica finalità dell'insediamento all'interno dei volumi non potranno essere esercitate attività produttive di qualsiasi genere.
5. E' esclusa ogni possibilità di realizzare volumi residenziali ad eccezione di una superficie massima di mq. 70,00 da realizzarsi in corpo unico con i fabbricati per l'alloggiamento eventuale del custode.
6. Il fabbricato realizzabile dovrà avere caratteristiche architettoniche congruenti con i caratteri degli insediamenti turistici sia rispetto alle finiture, sia rispetto agli elementi compositivi di facciata e dovrà essere realizzato con copertura a falde e manto in coppi.
7. E' esclusa qualsiasi possibilità di utilizzazione di elementi prefabbricati in calcestruzzo o metallo per la realizzazione delle finiture esterne.
8. Ogni diversa utilizzazione dei fabbricati ammissibili sull'area realizzata anche senza nuove opere edilizie sarà comunque da considerarsi variazione essenziale ai sensi e per gli effetti delle Norme di cui alla Legge 47/85.

*Art. 48 Riqualificazione ambientale e paesistica dell'ex “Ambito estrattivo AP4c.2 del Piano Cave Provinciale”*

1. La cartografia del PGT individua il sedime dell'ex cava AP4c.2 prevista dal Piano Cave Provinciale approvato con DCR 09.02.2000 n. VI/1485 quale contesto volto alla realizzazione di un Parco urbano plurifunzionale finalizzato ad interventi di riqualificazione ambientale e paesistica.
2. La realizzazione di tale previsione è soggetta alla seguente disciplina:
  - I recuperi e i ripristini dovranno avvenire sulla base di specifici progetti finalizzati a garantire la compatibilità ambientale e paesaggistica favorendo la rinaturalizzazione.
  - Tali progetti dovranno considerare l'intero ambito di cava e promuovere il miglioramento complessivo della qualità paesistica dei luoghi.
  - Il progetto potrà vedere - oltre alle attrezzature necessarie per la fruizione pubblica del Parco, come individuate dalla disciplina del Piano dei servizi – anche l'installazione di apparecchiature per lo sfruttamento di energie rinnovabili in misura compatibili con la valorizzazione e la caratterizzazione ambientale e paesistica dell'intervento, previa approvazione di specifico progetto degli interventi, da assoggettare al procedimento di VAS come previsto dalla disciplina dell'art. 4 della L.,R. 12/2005 e di “Valutazione di Impatto Ambientale” (VIA) fermo restando quanto previsto al successivo quarto alinea.
  - Gli interventi dovranno essere assoggettati alla preventiva approvazione di un PA di iniziativa pubblica, all'interno del quale saranno definiti i parametri planivolumetrici e quantitativi delle strutture e delle attrezzature necessarie alla realizzazione del progetto di parco, ivi compresi i volumi per le funzioni accessorie.
3. All'interno dell' “Ambito produttivo di riqualificazione” di cui all'art. 39 delle NTA, interno al perimetro dell'ambito di cava dismessa è possibile effettuare interventi di riqualificazione edilizia con altezza massima di m. 10,00 a fronte della presentazione di un “progetto preliminare” ai sensi dell'art. 13 c. 9 delle presenti norme e previo parere positivo della Commissione per la Qualità Urbana.

**COMUNE DI GRONE**

**AREE E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE**

**E AREE AGRICOLE STRATEGICHE DEL PTCP**

*Art. 49 Principi di carattere generale*

1. La valenza ecologica, paesistica e ambientale degli elementi e degli ambiti individuati dal PGT costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva e precondizione all'uso ed alle trasformazioni territoriali.
2. Le modalità di intervento ammesse negli ambiti e per gli elementi individuati, sono disciplinate in base ai principi di valorizzazione e riqualificazione.
3. La valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento e il recupero dei caratteri fondamentali originari degli ambiti e degli elementi che sono individuati come portatori di valenza ambientali e paesistiche.
4. La riqualificazione riguarda il recupero dei singoli beni e dei diversi contesti territoriali che rappresentano una risorsa in termini paesistico-ambientali, e avviene attraverso il riordino delle frange urbane, il ripristino dei degradi artificiali e naturali e il potenziamento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio.
5. La carta del paesaggio del Documento di Piano, la carta della valenza paesistica e la carta della salvaguardia paesistica ed ambientale del Piano delle Regole, individuano gli ambiti e gli elementi oggetto delle norme di cui ai successivi articoli.
6. Le finalità perseguite dal Piano sono le seguenti:
  - il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio rurale;
  - la salvaguardia, la qualificazione ed il potenziamento in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche della campagna. A tal fine si promuove la relazione tra l'uso del suolo a fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativo, culturale e ricreativa;
  - lo sviluppo degli ecosistemi esistenti, in funzione del potenziamento dei corridoi ecologici, degli ambiti naturali e parchi esistenti a livello comunale e sovracomunale;
  - il riequilibrio ecologico dell'area attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali;
  - il risanamento degli elementi di degrado del paesaggio (eliminazione degli usi impropri del suolo).

*Art. 50 Sistema delle aree di valore paesistico-ambientale ed ecologiche - Rapporto con la disciplina degli Ambiti Agricoli Strategici del PTCP della Provincia di Bergamo*

1. Le aree appartenenti al sistema sono individuate negli elaborati di Piano con apposite campiture grafiche e sono disciplinate dagli articoli 49 e seguenti delle presenti norme.
2. Le aree ricomprese nelle zone di salvaguardia non sono zone finalizzate all'attività agricola ma sono computabili agli effetti del dimensionamento delle strutture aziendali, condotte dall'imprenditore e/o dall'azienda agricola, ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità.
3. Sono ammesse le attività di coltivazione dei suoli purchè queste non comportino trasformazioni colturali tali da modificare i caratteri peculiari dell'ambiente nel quale vengono realizzate, anche in rapporto alle componenti vegetazionali ed in particolare ai caratteri dei boschi.
4. Qualsiasi trasformazione colturale, così come ogni forma di nuova edificazione per l'esercizio dell'attività dell'imprenditore agricolo o dell'impresa agricola, sarà pertanto soggetta alla preliminare approvazione di un Piano di Intervento colturale che dovrà essere presentato al Responsabile del Procedimento e sarà esaminato dalla Commissione per il Paesaggio, integrata con la presenza di un esperto nella materia agraria abilitato, regolarmente iscritto all'Albo Professionale.
5. In tale sede saranno esaminate le proposte di intervento e potranno essere approvate solo qualora sia verificato il sostanziale rispetto dei caratteri ambientali e paesistici peculiari della zona.
6. Ove costituita la Commissione per il paesaggio il parere di questa dovrà essere acquisito preventivamente all'esame da parte della Commissione Edilizia.
7. Sono ammesse per tutte le attività, anche non imprenditoriali, di utilizzazione colturale dei suoli, piccole costruzioni finalizzate al deposito di attrezzi o alla conduzione del fondo.
8. Tali costruzioni, ove poste a quota altimetrica superiore a 800 m. non potranno avere un'altezza superiore a ml 3,00 ed una superficie coperta superiore a mq. 10,00 e saranno ammesse nella misura di una sola unità per ogni proprietà, così come configurata catastalmente all'atto dell'adozione delle presenti norme.

8bis Negli ambiti di cui al presente articolo posti a quota altimetrica inferiore a 800 m le costruzioni di cui al comma 7 potranno avere una superficie coperta di 50 mq e saranno ammesse nella misura di una sola unità per ogni proprietà interna agli ambiti del Sistema di cui al presente articolo, così come configurata catastalmente all'atto dell'adozione delle presenti norme; l'altezza massima è fissata in m 3,00

9. Tali costruzioni non potranno comunque avere destinazione abitativa né necessitare della formazione di nuovi accessi carrali dalla viabilità pubblica e/o privata, la cui formazione è in ogni caso vietata.
10. Fermi restando i limiti e le prescrizioni che potranno essere imposti in sede di approvazione del "Piano di intervento colturale", di cui al precedente comma 4, e fatte salve le "piccole costruzioni" di cui al precedente comma 7, nelle aree di cui al presente articolo è ammessa l'edificazione delle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività agricole di tipo imprenditoriale, con un rapporto di copertura massimo del 5% dell'intera superficie aziendale condotta all'interno del territorio comunale, escluse le superficie boscate, ivi compresa la residenza dell'imprenditore agricolo, la quale non potrà comunque superare la volumetria massima di 600 mc. e l'altezza massima di ml 5,50.
11. Le altezze massime ammissibili per le attrezzature saranno fissate in conformità agli obiettivi di cui al precedente comma 5.
12. Ove sia realizzabile una destinazione residenziale, ai sensi del successivo comma 16, questa è da intendersi non estensibile alle destinazioni compatibili di cui al quarto comma dell'art. 16 delle presenti norme, salvo specifiche indicazioni delle "schede di intervento" di cui al successivo comma 16.
13. I percorsi carrali per il raggiungimento degli edifici e delle aree di sosta veicolare dovranno essere oggetto di specifica domanda di Permesso di Costruire con elaborati in scala minima 1/100 corredati dei particolari costruttivi. In particolare per quanto concerne gli eventuali interventi di scavi e riporti per la eventuale formazione di elementi di contenimento l'altezza degli stessi non potrà superare i ml. 1,00.
14. I manufatti tecnici per l'ottenimento della abitabilità o dell'agibilità (smaltimento acque reflue, canalizzazione di servizi: acqua, elettricità, ecc.) dovranno essere realizzati completamente interrati.

15. Sugli edifici esistenti sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a- b all'art 27 della L. 12/2005 e la ristrutturazione interna nonché interventi sulle facciate esterne purché mirati alla valorizzazione dei caratteri architettonici e ambientali delle stesse.
- 15 bis E' ammessa la possibilità di ampliamento degli edifici di cui al precedente comma nella misura del 30% della volumetria esistente, comunque fino ad un ampliamento massimo di 40 mq di s.r.c, e subordinatamente all'attivazione della procedura del progetto preliminare di cui al precedente art. 12.
- 15 ter E' inoltre ammessa la realizzazione di box e/o locali accessori con dimensioni massime di 50 mq di slp, al servizio delle abitazioni o delle attività agricole, quando essi possano essere realizzati con interrati retrostanti i muri di contenimento di terrapieni, e prospettanti sulla viabilità esistente, a condizione che tali murature non necessitino di essere sopralzate e che i volumi interrati consentano il ripristino della morfologia preesistente del terreno, mantenendo le medesime quote.  
La realizzabilità di tali manufatti è condizionata alla preventiva autorizzazione dell'Ente proprietario della sede stradale e nel rispetto delle eventuali specifiche prescrizioni di intervento da questo formulate.
16. Il Piano delle Regole, con apposita elencazione, individua e classifica gli edifici esistenti nelle aree di cui al presente articolo, sulla base del censimento già allegato al PRG previgente e da questo disciplinato.  
Tale censimento dovrà essere aggiornato entro 12 mesi dalla data di approvazione delle presenti norme e, sulla base degli indirizzi di intervento sugli edifici individuati dal PGT dovranno essere ridefinite le schede di intervento, che saranno oggetto di approvazione da parte del Consiglio Comunale. Fino a tale data continua ad applicarsi, in via transitoria, la disciplina prevista dal PRG.  
Gli interventi per i quali è ammessa la possibilità di ampliamento dei volumi esistenti dovranno obbligatoriamente essere assoggettati al parere preventivo di cui all'art. 12, 1° comma, mediante presentazione del progetto preliminare di cui al medesimo articolo 12.
17. Ai fini di una migliore gestione della qualità di intervento sugli edifici e sulle aree della zona collinare e montana le presenti norme verranno dotate di una specifica "Appendice" relativa ad indicazioni di intervento sul patrimonio edilizio presente nelle aree collinari e montane individuando per ciascun edificio uno specifico grado di intervento, e definendo specifici elementi per gli interventi sulle aree inedificate.
18. Ai fini della gestione degli interventi nelle more della revisione del censimento e delle schede previste dal precedente comma 16, nel caso di contrasto tra i contenuti delle

schede e i gradi di intervento di cui al precedente comma, questi ultimi hanno valore prevalente sui contenuti delle schede stesse.

19. Il territorio rurale di cui al presente articolo è in parte individuato dalla cartografia del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo quale “Ambito Agricolo Strategico” ai sensi degli artt. 23 e segg.
20. L’individuazione di tali ambiti ha valore prescrittivo e prevalente ai sensi della disciplina regionale e pertanto opera anche in assenza o in contrasto della disciplina del presente PDR.
21. Ai sensi dell’art. 23, comma 6, della disciplina del Titolo V° delle “Regole di Piano” del medesimo PTCP restano tuttavia confermate e operanti, anche laddove esse risultino più restrittive, le possibilità e le limitazioni agli interventi previste delle norme del presente Titolo.

*Art. 51 Ambiti di particolare valenza paesistico ambientale di valorizzazione delle presenze diffuse di architettura rurale: paesaggio antropizzato con insediamenti sparsi o a struttura complessa*

1. Sono tutti gli ambiti del “sistema paesistico ambientale” che conservano significativi caratteri pedomorfologici e antropici dell’ambiente agrario, collinare e pedemontano
2. Sono individuati nelle tav. 3 e 5 del Piano delle Regole.
3. In tali ambiti è possibile il mantenimento delle infrastrutture e la realizzazione di nuove attrezzature agricole, nei limiti di cui al precedente art. 47 comma 9bis, a condizione che vengano rispettati gli elementi peculiari della tessitura del paesaggio agrario.
4. È vietata la realizzazione di serre o tunnel per la protezione delle colture, salvo le protezioni stagionali, per il periodo strettamente necessario alla salvaguardia delle colture stesse.
5. Per tutti gli edifici agricoli esistenti che abbiano perso la destinazione agricola attiva da almeno cinque anni è prevista la possibilità di trasformazione della destinazione per usi non connessi con l’agricoltura, a fini residenziali-turistici secondo le previsioni delle “schede di intervento” di cui al precedente art. 50, comma 16.
6. Per tali edifici potranno essere eseguiti solo gli interventi di cui alle lettere a,b,c,d dell’art. 27 della Legge Regionale 12/2005, sono anche ammessi gli interventi di cui alla lettera d) con esclusione della demolizione e ricostruzione, salvo specifica diversa indicazione delle “schede di intervento” di cui al precedente comma 5.
7. In ogni caso non potranno essere autorizzati interventi di trasformazione di destinazione d’uso, qualora questi richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture viarie che attraversino territori e qualora questi richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture viarie che attraversino territori e suoli attualmente destinati all’agricoltura e alla coltivazione.
8. Gli interventi di sistemazione di aree esterne per funzioni e usi pertinenziali alle nuove destinazioni potranno essere realizzati solo all’interno delle aree di cui al successivo art. 54.
9. Gli interventi stessi inoltre non potranno prevedere destinazioni che rechino in qualsiasi modo pregiudizio all’equilibrio e alla situazione ecologica delle aree agricole.

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

*Art. 52 Percorsi di interesse paesistico*

1. Si tratta di percorsi che attraversano ambiti di qualità paesistica o che collegano mete diverse di interesse storico e turistico, anche di importanza minore. Lungo tali percorsi vengono altresì individuati anche quei tratti o quei luoghi dai quali si godono ampie viste o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio. Parte di questi tracciati costituiscono fondamento dell'organizzazione storica del territorio, così come rilevato dalla cartografia della prima levata IGM del 1888.
2. I criteri e le modalità di intervento ammessi, lungo tali percorsi, rispondono al principio della valorizzazione.
3. Ai luoghi e percorsi di interesse paesistico si applicano le seguenti disposizioni:
  - all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato gli interventi di trasformazione non devono limitare le visuali panoramiche nei punti e lungo i percorsi individuati;
  - di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada.

*Art. 53 Fasce di protezione e continuità fruitiva del reticolo idrico minore*

1. Il PGT, coerentemente alle indicazioni emerse dagli studi sulla struttura e i caratteri del reticolo idrico minore, individua le fasce di protezione del reticolo stesso che garantiscono gli elementi di continuità naturalistica, ambientale e fruitivi del reticolo medesimo.
2. Lungo tali fasce è vietata qualsiasi alterazione dello stato dei luoghi, anche mediante movimenti di terra, salvo che siano preordinati a garantire lo stato di sicurezza degli alvei e dei bordi stessi.
3. È comunque sempre ammessa la possibilità di realizzazione di interventi per la formazione di percorsi pedonali e ciclabili, effettuata di iniziativa pubblica o di iniziativa privata in convenzione con la Pubblica Amministrazione.
4. Nel caso di formazione dei percorsi di cui al precedente comma 3 da parte dell'Amministrazione Comunale, in forma diretta previa acquisizione delle aree, le aree stesse saranno assoggettate ai criteri di compensazione di cui all'art. 5 del Piano dei Servizi.

*Art. 54 Lotto teorico di pertinenza – ambiti di primo riferimento*

1. Ove non individuato un ambito di primo riferimento per gli insediamenti di cui al precedente art. 50, comma 16, si definisce "lotto teorico di pertinenza" di un edificio esistente nel contesto di valore paesaggistico ambientale il lotto che si ottiene congiungendo le rette parallele ai lati esterni dell'edificio, individuate a distanza di ml. 25 da questo, ovvero il lotto catastale sul quale insiste l'edificio, nel caso in cui esso sia circondato da proprietà diverse e sia di dimensioni inferiori a quello teorico.
2. Nel caso di insediamenti costituiti da più edifici (complessi edilizi) il lotto teorico di pertinenza è quello che si ottiene congiungendo le parallele ai lati più estremi degli edifici costituenti l'insediamento, individuate alla distanza di ml. 25 dai lati stessi.
3. Qualora gli edifici costituenti il complesso siano distanti tra loro più di ml. 80, misurati a raggio, il lotto teorico di pertinenza viene considerato edificio per edificio, con i criteri di cui al primo comma del presente articolo.

*Art. 55 Ambiti boscati della quota montana*

1. Nelle aree di cui al presente articolo è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificatamente finalizzato alla conduzione agricola.
2. In particolare vanno salvaguardate la posizione, la consistenza e la configurazione delle macchie boschive, così come individuate dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Bergamo, ove approvato.
3. Per questi casi, comunque, gli interventi potranno essere effettuati esclusivamente da Imprenditori agricoli a titolo principale o da Aziende Agricole presenti nell'ambito del Territorio comunale.
4. E' inoltre fatto divieto di realizzare nuovi percorsi carrabili per il raggiungimento di costruzioni esistenti quando questi comportino necessità di interventi di disboscamento.
5. E' sempre ammessa la utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento colturale e protettivo del bosco così come la sistemazione dei sentieri esistenti, previa verifica di compatibilità agronomica e paesistica e il rispetto delle norme del PIF della Comunità Montana.
6. In tali zone saranno ammesse unicamente le opere ed i normali lavori di coltura silvicola, connessa alle attività di mantenimento e potenziamento del bosco in un quadro di economia forestale.
7. Al fine di salvaguardare il quadro paesaggistico naturale del territorio, pur ammettendo il mantenimento o il potenziamento delle colture, ai fini di interventi di riqualificazione agricolo-forestale, sono vietate le realizzazioni di impianti, strutture agricole e le nuove edificazioni in genere.
8. Le piantumazioni ed i rimboschimenti andranno effettuati con essenze tipiche della vegetazione spontanea a foglia caduca, con divieto dell'impianto compatto di essenze resinose.
9. In tutte le zone di cui al presente articolo individuate in cartografia è ammesso il potenziamento, l'ampliamento e realizzazione di nuove opere ed impianti di pubblico servizio o di pubblica utilità.

10. Ai fini dell'esatta individuazione del perimetro di tali zone, che nella cartografia di Piano ha valore indicativo, nonché in rapporto alla esatta individuazione della effettiva dividente tra le aree boschive e le zone prative, farà fede il rilievo topografico delle aree che dovrà essere presentato contestualmente al deposito di pratiche relative alla realizzazione delle costruzioni ammesse.
11. Tale rilievo dovrà essere asseverato da Tecnico abilitato e iscritto all'Albo professionale.
12. Successivamente alla approvazione del perimetro delle aree boschive definito dai Piani di Indirizzo Forestale di cui all'art. 8, comma 2 della LR 28 ottobre 2004 n. 27, da parte della Provincia, la disciplina di cui al presente articolo si applicherà esclusivamente all'interno delle aree individuate dal PIF

*Art. 56 Alberi di interesse monumentale*

1. Sono gli esemplari arborei singoli, in gruppo o in filare di alto pregio naturalistico, storico, paesaggistico e culturale.
2. Gli interventi ammessi per tali elementi rispondono al principio della valorizzazione.
3. Il Comune provvederà all'attivazione di uno specifico censimento di tali esemplari da effettuarsi mediante studio condotto da agronomo specialista che individuerà localizzandole le presenze di alberi monumentali indicandone la disciplina di conservazione e valorizzazione.
4. È vietato danneggiare o abbattere gli alberi di interesse monumentale.
5. L'abbattimento può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo avere accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative.
6. In tal caso l'abbattimento viene autorizzato dal comune previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomiche-forestali.

**COMUNE DI GRONE**

**AREE E AMBITI CHE CONCORRONO ALLA DEFINIZIONE DELLE RETI  
ECOLOGICHE**

*Art. 57 Sistema della rete e dei corridoi ecologici e direttrici di permeabilità: ambiti pedemontani di salvaguardia della fascia periurbana*

1. Il Piano delle Regole nella “Componente paesistica” e il Documento di Piano individuano fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna.
2. In tali ambiti la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità deve essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità orientate nel senso del corridoio stesso per una larghezza idonea a garantirne la continuità (in via indicativa almeno 50 m), anche sulla base dei criteri progettuali presenti nel Repertorio del PTCP.
3. Il Comune con apposito studio specifico:
  - individua a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le direttrici di connessione;
  - definisce modalità di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica;
  - individua eventuali ulteriori aree di connessione ecologica a livello locale a completamento del progetto provinciale.

*Art. 58 Fasce ecologiche di immediato rapporto con la struttura idrica principale*

1. L'intero sistema delle aree spondali della struttura idrica principale, a diversa valenza ambientale e paesistica, costituisce, nell'ambito della struttura della rete ecologica provinciale e nella articolazione della rete ecologica locale la "fascia di immediato rapporto con la struttura idrica principale" che si definisce come elemento di interesse primario del sistema della rete.
2. Le aree comprese all'interno di tale fascia continua restano comunque disciplinate in funzione dell'articolazione individuata nella componente ambientale e paesistica del PGT.

*Art. 59 Ambiti prevalentemente boscati della quota collinare di valore naturalistico e paesistico*

1. Sono ambiti di naturalità che presentano caratteristiche analoghe a quelle dei gangli boschivi primari (ambiti territoriali sufficientemente vasti, caratterizzati da una particolare compattezza territoriale e ricchezza di elementi naturali) ma dai quali si differenziano per il più modesto livello di naturalità presente.
2. Le modalità di intervento ammesse all'interno dei gangli rispondono al principio della riqualificazione.
3. In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:
  - a. si devono evitare interventi di nuova edificazione anche se a finalità rurale o di infrastrutturazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
  - b. i tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche dovranno limitare l'interferenza con le aree di cui al presente articolo. Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.

*Art. 60 Varchi funzionali ai corridoi ecologici*

1. Ove non siano presenti i corridoi di cui al precedente art.57 dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti devono essere realizzati varchi in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica.
2. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione.
3. A tali situazioni si applicano le seguenti disposizioni:
  - a. in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo uno spazio minimo inedificato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico;
  - b. nelle situazioni puntuali di maggior criticità strategiche ai fini della continuità dei corridoi ecologici nelle aree più intensamente urbanizzate devono essere previsti progetti di rinaturalizzazione per il rafforzamento del corridoio ecologico;
  - c. nell'ambito dei programmi di rimboschimento deve essere data priorità agli interventi in tali zone.

*Art. 61 Compensazione ambientale*

1. Nel caso di nuovi interventi di costruzione nelle aree soggette a pianificazione esecutiva oltre alle aree a servizi pubblici dovranno essere reperite aree di mitigazione ambientale con superficie pari al 5% della superficie territoriale dell'intervento.
2. Per gli interventi di nuova costruzione soggetti a Permesso di Costruire o SCIA e, ove l'Amministrazione lo ritenga negli interventi soggetti a Piano Esecutivo, la superficie delle aree di mitigazione potrà essere monetizzata al fine di consentire all'Amministrazione e il reperimento di tali aree in zone idonee.
3. I valori di monetizzazione saranno corrispondenti a quelli previsti per la monetizzazione degli standard urbanistici.
4. Nei nuovi interventi edilizi, dovrà essere garantita anche mediante monetizzazione la realizzazione di una pianta di alto fusto ogni mc 400 di intervento, da piantumare sul territorio comunale in aree appositamente individuate dall'Amministrazione mediante intervento eseguito dall'Amministrazione stessa utilizzando i proventi della monetizzazione.
5. con apposita specifica deliberazione, contestualmente all'adozione del Regolamento Edilizio, il Consiglio Comunale individua gli ambiti territoriali o le aree nelle quali attuare gli interventi di compensazione, indicando inoltre i valori economici sostituiti per la monetizzazione di cui al precedente comma 4.

**COMUNE DI GRONE**

**INTERVENTI DI TUTELA, VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI  
ELEMENTI SPECIFICI**

*Art. 62 Tutela dei corpi idrici e dei corsi d'acqua minori*

1. Lo studio geologico redatto ai sensi della L.R. 41/97 e s.m.i. allegato al PGT individua il reticolo dei corsi d'acqua minori indicandone la disciplina ai fini idrogeologici.
2. Lungo tali corsi d'acqua, per le parti a cielo aperto, il Piano delle Regole indica quale "ambito sensibile agli effetti morfologici e idrologico-idraulici" una fascia di pertinenza pari a ml. 10 per lato misurati a partire dalle sponde dell'alveo inciso.
3. Tale fascia è costituita dall'alveo inciso (monocursale o pluricursale) e dal terreno posto ai lati. Essa garantisce la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale.
4. All'interno della fascia è vietato qualsiasi tipo di edificazione nonché la posa di manufatti permanenti.
5. Sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione verde nonché eventuali percorsi pedonali e ciclabili.
6. Le recinzioni a protezione di eventuali lotti edificabili non potranno essere poste a meno di 3 mt. dalla sponda dell'alveo inciso.
7. Nell'ambito delle fasce di cui al presente articolo non sono inoltre ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, autorizzati dall'Amministrazione Comunale.
8. All'interno del corpo idrico deve essere evitata qualunque trasformazione, manomissione e immissione di reflui non depurati.
9. Le distanze di cui ai precedenti commi potranno essere modificate a seguito di specifico studio da effettuarsi – validarsi – dall'Ente proprietario e/o gestore e dal Consiglio Comunale, senza che ciò necessiti di specifica variante al PGT

*Art. 63 Ciclo delle acque*

1. Le acque superficiali e sotterranee costituiscono un sistema complesso formato da un reticolo idrografico superficiale gerarchizzato in tratti principali e secondari, connesso ai corpi idrici sotterranei a loro volta distinti in falda freatica superficiale e falde profonde.
2. Per la valorizzazione di tali ambiti dovranno essere rispettate le seguenti direttive:
  - a. gli scarichi idrici dovranno possedere requisiti di qualità compatibili con l'effettivo stato del ricettore;
  - b. deve essere favorita l'immissione delle acque pluviali sul suolo e nei primi strati del sottosuolo, evitando comunque condizioni di inquinamento. Nella realizzazione dei nuovi interventi di urbanizzazione e di infrastrutturazione vanno definite opportune aree atte a favorire l'infiltrazione e l'invaso temporaneo diffuso delle precipitazioni meteoriche;
  - c. le immissioni dirette delle acque meteoriche negli alvei fluviali devono essere ridotte, favorendo opportune soluzioni progettuali e individuando aree in grado di fermare temporaneamente le acque nei periodi di crisi e di regolarne il deflusso al termine degli stessi;
  - d. per gli impianti di depurazione di futura realizzazione o per l'ampliamento degli esistenti deve essere prevista, ove possibile, l'adozione del trattamento terziario e di processi di fitodepurazione o di lagunaggio. Deve inoltre essere incentivato il riuso delle acque depurate;
  - e. nei nuovi insediamenti sono da promuovere la distinzione delle reti di distribuzione in acque di alto e basso livello qualitativo e interventi di riciclo e riutilizzo delle acque meteoriche

*Art. 64 Esame dell'impatto paesistico dei progetti*

1. In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame relativamente al loro inserimento nel contesto.
2. Il medesimo esame è obbligatorio anche per i Piani Attuativi, i cui provvedimenti di approvazione, devono essere preceduti dall'esame dell'impatto paesistico.
3. Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole, fatta eccezione per tutte le strutture di protezione delle colture orto-floro-vivaistiche che, oltre a sottostare alle norme specifiche che ne regolano la costruzione, dovranno essere sottoposte a specifico studio ed esame.
4. Ai fini dell'esame di cui al primo comma la carta della sensibilità paesistica, di cui al DdP, definisce il grado di sensibilità dei siti per l'intero territorio comunale.
5. Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni del Piano Territoriale Pesistico Regionale.

**COMUNE DI GRONE**

**NORME FINALI E TRANSITORIE**

*Art. 65 Presenze di carattere storico documentario*

1. Al fine di conservare le testimonianze di avvenimenti storici o di valore documentario tutte le lapidi, i cippi e le indicazioni relative a tali avvenimenti dovranno essere mantenute in loco.
2. A tal fine negli interventi edilizi si dovrà porre cura alla conservazione di tali elementi con il mantenimento in essere o la ricollocazione sulle superfici murarie oggetto di interesse.

*Art. 66 Fasce e aree di rispetto*

1. Il Piano delle Regole individua e determina, anche in estensione, le fasce e aree di rispetto o di contenimento previste a tutela di specifiche entità; ove manchino l'individuazione o la determinazione anzidette, trovano comunque applicazione le disposizioni di legge statale e regionale; indipendentemente da quanto cartograficamente indicato nelle tavole di piano, ma coerentemente alla profondità indicata, la fascia di rispetto va misurata dalla reale posizione dell'entità da salvaguardare.
2. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per le costruzioni già esistenti; alla data di adozione del Piano.
3. All'atto della presentazione di istanze di concessioni o autorizzazioni edilizie in attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, si potrà procedere a verifiche, mediante rilevazioni planimetriche riferite a caposaldi noti ed inamovibili, delle distanze che hanno determinato il vincolo di rispetto a cui le fasce si riferiscono.
4. L'Amministrazione Comunale, fatte le necessarie verifiche, potrà procedere al rilascio di Permessi di Costruire per quegli interventi che risultassero effettivamente non ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo.
5. Nelle aree di rispetto dei cimiteri non sono ammesse nuove costruzioni diverse dai chioschi a servizio del cimitero stesso, né ampliamenti di fabbricati; negli edifici esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente Piano delle Regole sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume; è ammesso altresì la realizzazione di parcheggi, parchi e colture arboree anche industriali.
6. Nelle aree di rispetto intorno alle opere di presa degli acquedotti, e per il raggio stabilito dalla normativa igienico sanitaria sono vietate le seguenti attività e destinazioni:
  - a) dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati;
  - b) accumulo di concimi organici;
  - c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
  - d) realizzazione di aree cimiteriali;
  - e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
  - f) apertura di cave e pozzi;
  - g) scariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
  - h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;

- i) centri di raccolta, demolizione o rottamazione di autoveicoli;
  - j) impianti di trattamento di rifiuti;
  - k) pascolo e stazzo di bestiame;
  - l) insediamento di fognature e di pozzi di scarico nonché di depuratori.
7. Nelle aree di rispetto intorno agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto è vietata qualsiasi edificazione.
8. Nelle fasce di rispetto dei metanodotti sono consentiti gli interventi ammessi dalle disposizioni che disciplinano la materia, ed in particolare dal D. Min. Interno 24.11.1984.
9. Al fine di eliminare le possibilità di sosta permanente al servizio degli edifici esistenti lungo la S.P. 79, a partire dall'innesto della Via dei Ciclamini, a valle, fino all'innesto della via delle Querce, a monte è consentita, all'interno delle fasce di rispetto, la realizzazione di box interrati fino alla distanza di 7m dal ciglio stradale, previo parere positivo dell'Ente Gestore.
10. Gli interventi potranno essere realizzati esclusivamente previo Permesso di Costruire Convenzionato.

*Art. 67 - Realizzazione di strutture temporanee*

1. Nelle aree residenziali, produttive a prevalente destinazione industriale e artigianale, commerciali, sportive e per l'impiego del tempo libero, turistiche ricettive e nelle aree agricole è consentita la realizzazione di strutture temporanee ex art. 3 comma 1 lettera e 5 con esclusione dei depositi per accumuli di rifiuti e rottami, nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie dell'area o di quelle in essere nonché delle norme sulle fasce e zone di rispetto, e degli eventuali i vincoli di inedificabilità speciali
2. Le strutture precarie in oggetto dovranno rispettare il rapporto di copertura previsto dalla norma di riferimento e le distanze previste da strade, confini e fabbricati.
3. Tali strutture devono essere non fisse, prive cioè di fondazioni di ogni tipo e natura e semplicemente appoggiate o tassellate al suolo e adeguatamente controventate, di facile rimozione da eseguire a seguito di semplice richieste dell'A.C.
4. L'atto di assenso dovrà essere subordinato al deposito di adeguata garanzia fidejussoria assicurativa o bancaria di importo pari al costo delle opere necessarie alla rimozione della struttura stessa, stimato al momento del rilascio dell'atto amministrativo dal tecnico progettista con idonea relazione di stima e maggiorato del 20% a copertura degli eventuali costi che l'AC dovesse sostenere per provvedere direttamente alla rimozione.
5. La temporalità del manufatto ha come presupposto la temporaneità della funzione per la quale necessita di essere realizzato e deve essere definita nei suoi limiti temporali (data di posa e di smontaggio) e adeguatamente motivata. La sua durata non può superare i 24 mesi.
6. Non è invece necessario il rilascio di alcun atto amministrativo per quanto concerne la posa, su suolo privato, di serre temporanee a protezione di colture agricole o floreali, costituite semplicemente da centine fissate nel terreno e copertura, di strutture configurabili quali elementi di arredo giardino, impianti tecnologici o sportivi semplicemente appoggiate o tassellate al suolo senza fondazioni di alcun tipo e natura la cui copertura sia costituita semplicemente da teloni in tessuto, teli in pvc o similari, su intelaiatura rigida, e ogni altra struttura temporanea non ancorata al suolo e presentante caratteristiche tipologiche e di funzionalità analoghe a quelle sopra descritte.
7. La posa di dette strutture comporterà comunque da parte del proprietario dell'immobile delle norme di Codice Civile circa il rispetto di ogni diritto di terzi.

*Art. 68 Chioschi, edicole, impianti per la distribuzione di carburanti e strutture temporanee*

1. È consentita, nel rispetto delle disposizioni dei commi seguenti, delle norme sulle fasce e zone di rispetto, l'installazione provvisoria di chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale quali edicole di giornali, chioschi di vendita di fiori e piante, chioschi di somministrazione al pubblico di bevande e alimenti, su tutto il territorio comunale ivi comprese le aree vincolate dal Piano delle Regole per servizi pubblici.
2. L'atto di assenso ad installare le opere di cui al precedente comma su aree vincolate a servizi pubblici è caratterizzato da precarietà, essendo subordinato nella sua efficacia all'assenza di un interesse pubblico prevalente la cui soddisfazione comporti la rimozione dell'opera.
3. Non è comunque consentita l'installazione di chioschi o edicole od altre strutture, che coprano più di venti metri quadrati, derogabili, in caso di sostituzione di strutture preesistenti, fino al limite massimo della superficie precedentemente concessa.
4. Il rilascio dell'atto di assenso ad effettuare le installazioni di cui al presente articolo su aree destinate a servizi, deve essere preceduto da convenzione o atto d'obbligo, trascritti a cura e spese dell'interessato, che riservino all'Amministrazione la facoltà di revocare l'assenso senza indennizzi l'area debba essere concretamente destinata al servizio pubblico.
5. Solo nelle aree a prevalente destinazione industriale e artigianale, previo pagamento degli oneri urbanizzativi è consentita l'installazione di autolavaggi; nelle aree di proprietà pubblica o privata destinate a servizi è consentita altresì l'installazione provvisoria di detti impianti ai sensi del precedente comma 1 purchè normati da apposita convenzione.

*Art. 69 Inammissibilità di deroghe*

1. Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o per opere di interesse pubblico.
2. La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art. 4 della legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.
3. Per gli edifici esistenti, situati in ambiti per i quali è prevista una destinazione diversa da quella in essere, è tuttavia possibile, fino alla prevista riconversione della destinazione, effettuare gli interventi di cui all'art. 27, lettere a,b,c, della LR 12/2005.
4. Le previsioni insediative e di servizi del presente Piano delle Regole, nonché i progetti di opere pubbliche già approvati dall'Amministrazione ai sensi della vigente legislazione in materia, essendo già vigenti alla data di pubblicazione della delibera di adozione del PTCP della Provincia di Bergamo sul B.U.R.L. della Regione Lombardia, sono state recepite dal PTCP quale propria parte integrante e costitutiva ai sensi dell'art. 12 delle Regole di Piano.

Dette previsioni sono quindi realizzabili in quanto a tutti gli effetti conformi alla disciplina del PTCP medesimo.

## Indice

Art. 1 Contenuti delle Norme ed Elaborati del Piano delle Regole .....	3
Art. 2 Modalità di attuazione .....	4
Art. 3 Perequazione urbanistica negli strumenti di pianificazione attuativa .....	6
Art. 4 Definizione degli indici e dei parametri urbanistici.....	7
Art. 5 Lotti liberi.....	12
Art. 6 Lotto funzionale .....	13
Art. 7 Disciplina dei Piani Attuativi .....	14
Art. 8 Disposizioni per la corretta gestione degli interventi soggetti al Piano delle Regole .....	16
Art. 9 Compensazione urbanistica: registro dei diritti edificatori.....	17
Art. 10 Titolo edilizio convenzionato .....	18
Art. 11 Dotazione dei requisiti urbanizzativi .....	21
Art. 12 Progetti preliminari.....	22
Art. 13 Elementi che concorrono alla definizione e alla qualificazione degli spazi urbani e dei caratteri ambientali: interventi in deroga alla disciplina del PdR .....	24
Art. 14 Destinazioni d'uso .....	26
Art. 15 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti .....	28
Art. 16 Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli interventi a destinazione residenziale .....	34
Art. 17 Parametri specifici per l'edificazione residenziale.....	36
Art. 18 Interventi negli Ambiti di valorizzazione del tessuto urbano di antica formazione.....	38
(tessuti storici consolidati).....	38
Art. 19 Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione dei tessuti storici consolidati.....	40
Art. 20 Modifiche ai gradi di intervento: giudizio di globalità .....	43
Art. 21 Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie residenziali a unità monofamigliari con presenza di spazi verdi.....	45
Art. 22 Ambiti di consolidamento morfologico e riqualificazione architettonica .....	46
Art. 23 Comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a schiera .....	48
Art. 24 Aree di verde privato di contenimento all'edificato .....	49
Art. 25 Lotti liberi interstiziali e di frangia utilizzabili a fini edificatori .....	50
Art. 26 Ambiti con previsione di PRG confermata soggetti a PdC convenzionati a volumetria definita .....	51
Art. 27 Aree oggetto di previsioni residenziali in piani attuativi di PRG non completati e confermati soggetti a PdCC52	
Art. 28 Aree soggette a riqualificazione edilizia e ambiti/edifici a destinazione mista o non residenziale con possibilità di riqualificazione dell'esistente con interventi di riconversione.....	53
Art. 29 Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti.....	55
Art. 30 Orti urbani .....	57
Art. 31 Tettoie baracche e simili nelle zone residenziali .....	58
Art. 32 Caratteri urbanistici .....	60
Art. 33 Destinazioni ammesse e vietate negli insediamenti produttivi .....	61
Art. 34 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone produttive e per insediamenti terziari .....	64
Art. 35 Valutazione di compatibilità per gli insediamenti produttivi: contenuti e procedure .....	66
Art. 36 Ambiti urbani a destinazione prevalentemente produttiva e artigianali esistenti e confermati .....	67
Art. 37 Ambiti produttivi di immediato rapporto con le zone residenziali .....	68
Art. 38 Ambiti produttivi con pianificazione attuativa in corso .....	69
Art. 39 Ambiti produttivi di riqualificazione .....	70
Art. 40 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone per insediamenti terziari e commerciali .....	72
Art. 41 Definizione delle tipologie commerciali .....	74
Art. 42 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali .....	76
Art. 43 Correlazione dei procedimenti.....	78
Art. 44 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali .....	80
Art. 45 Ambiti/edifici a destinazione ricettivo-alberghiera .....	82
Art. 46 Attrezzature e dotazioni integrate di carattere turistico - sportivo - ricettivo .....	83
Art. 47 Zone di deposito e attrezzature al servizio degli insediamenti turistici .....	84
Art. 48 Ambito estrattivo AP4c.2 del Piano Cave Provinciale .....	85
Art. 49 Principi di carattere generale .....	87
Art. 50 Sistema delle aree di valore paesistico-ambientale ed ecologiche.....	88
Art. 51 Ambito di particolare valenza paesistico ambientale di valorizzazione delle presenze diffuse di architettura rurale: paesaggio antropizzato con insediamenti sparsi o a struttura complessa.....	92

Art. 52 Percorsi di interesse paesistico .....	94
Art. 53 Fasce di protezione e continuità fruitiva del reticolo idrico minore .....	95
Art. 54 Lotto teorico di pertinenza – ambiti di primo riferimento .....	96
Art. 55 Ambiti boscati della quota montana .....	97
Art. 56 Alberi di interesse monumentale .....	99
Art. 57 Sistema della rete e dei corridoi ecologici e direttrici di permeabilità: ambiti pedemontani di salvaguardia della fascia periurbana .....	101
Art. 58 Fasce ecologiche di immediato rapporto con la struttura idrica principale .....	102
Art. 59 Ambiti prevalentemente boscati della quota collinare di valore naturalistico e paesistico .....	103
Art. 60 Varchi funzionali ai corridoi ecologici .....	104
Art. 61 Compensazione ambientale .....	105
Art. 62 Tutela dei corpi idrici e dei corsi d'acqua minori .....	107
Art. 63 Ciclo delle acque .....	108
Art. 64 Esame dell'impatto paesistico dei progetti .....	109
Art. 65 Presenze di carattere storico documentario .....	111
Art. 66 Fasce e aree di rispetto .....	112
Art. 67 Realizzazione di strutture temporanee .....	114
Art. 68 Chioschi, edicole, impianti per la distribuzione di carburanti e strutture temporanee .....	115
Art. 69 Inammissibilità di deroghe .....	116