COMUNE DI FIORANO AL SERIO

Provincia di Bergamo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ADOZIONE deliberazione del C.C. n. 3 del 15 aprile 2025
APPROVAZIONE deliberazione del C.C. n. 19 del 25 agosto 2026

VARIANTE GENERALE 2025

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E VARIANTI AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI

all. B

titolo Norme Tecniche di Attuazione

data 2 settembre 2026

Elaborato modificato a seguito dei pareri degli enti e dell'accoglimento delle osservazioni

Progetto urbanistico arch. Francesco Perlini
arch. Marco Tomasi
Valutazione Ambientale Strategica dott. Umberto Locati

COMUNE DI FIORANO AL SERIO

Provincia di Bergamo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO - VARIANTE GENERALE 2025

Nuovo Documento di piano e varianti al Piano delle regole e al Piano dei servizi

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DOCUMENTO DI PIANO **5**
1. Principi 5
2. Contenuti ed ambito di applicazione 5
3. Caratteri ed elaborati costitutivi del Documento di Piano 6
4. Perequazione e compensazione 6
5. Tutela idrogeologica del territorio 7
6. Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile 7
7. Vincoli 7
8. Ambiti Agricoli Strategici 7
9. Ambiti di Rigenerazione 7
10. Ambiti di Trasformazione 7
11. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio 8
12. Validità temporale del Documento di Piano 8

PIANO DEI SERVIZI **9**
13. Elementi costitutivi e principi del Piano dei servizi 9
14. Zona S1: aree per l'istruzione pubblica 9
15. Zona S2: aree per servizi pubblici 9
16. Zona S3: aree per attrezzature religiose 10
17. Zona S4: aree verdi pubbliche 10
18. Zona S5: aree pubbliche per impianti sportivi 10
19. Zona S6: parcheggi pubblici e di interesse pubblico 10
20. Zona S7: cimiteri 11
21. Zona S8: attrezzature tecnologiche di interesse pubblico 11
22. Servizi abitativi 11
23. Servizi eco-ambientali 12
24. Aree per progetti di riqualificazione previsti dalle Rete Ecologica. 12
25. Aree per la mobilità 12
26. Distributori di carburante 13
27. Tramvia 13
28. Percorsi pedonali e percorsi ciclabili, sentieri e mulattiere 13
29. Parcheggi 13
30. Dotazione di servizi e parcheggi pubblici 14
31. Criteri per la compensazione delle aree per servizi 15
32. Varianti al Piano dei Servizi 15

PIANO DELLE REGOLE **16**
33. Elementi costitutivi del Piano delle Regole 16
34. Articolazione del territorio comunale 16
35. Definizioni 17
36. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini 18
37. Destinazioni d'uso 18
38. Cambio di destinazione d'uso 21
39. Esame paesaggistico dei progetti 21
40. Carta del consumo del suolo 21
41. Aree di interesse archeologico 21
42. Tessuto Urbano Consolidato 21
43. Rispetto delle linee elettriche 22
44. Ambiti di esclusione del recupero dei sottotetti 22
45. Utilizzo dei diritti edificatori 22
46. Piani attuativi 22
47. Edifici isolati di interesse storico e architettonico 23
48. Gradi d'intervento per gli edifici nel centro storico e per gli edifici isolati di interesse storico e architettonico 23
49. Modifiche ai gradi di intervento: giudizio di globalità 25
50. Zona R1: centro storico 26
51. Zone R2, R3: residenziali esistenti 27
52. Zona R4: residenziale da consolidare 28
53. Zona R5: residenziale in piani attuativi vigenti 28

54. Norme particolari per le zone residenziali 28
55. Zona P1: produttiva esistente 29
56. Aziende a Rischio di Incidente Rilevante (RIR) 30
57. Zona C1: commerciale esistente 30
58. Insediamenti commerciali 31
59. Zona VR: verde di rispetto 31
60. Zona VP: verde pertinenziale 31
61. Interventi con prescrizioni specifiche (IS) 31
62. Insediamenti produttivi esistenti all'esterno delle zone produttive 34
63. Edifici residenziali esistenti all'esterno delle zone residenziali 34
64. Ambito di degrado ambientale da riqualificare 34
65. Il sistema ambientale 34
66. Provvedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale 34
67. Recinzioni nel sistema ambientale 35
68. Piano d'Indirizzo Forestale (PIF) 35
69. Percorsi veicolari nel sistema ambientale 35
70. Edifici esistenti nel sistema ambientale 36
71. Edificazione per la conduzione nel fondo nel sistema ambientale 38
72. Strutture accessorie nel sistema ambientale 39
73. Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici 40
74. Bonifiche 41

DOCUMENTO DI PIANO

1. Principi

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono formate nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche locali.

In particolare il Piano di Governo del Territorio ha come scopi principali:

- il contenimento del consumo di suolo orientandosi verso azioni di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale;
- la caratterizzazione morfologica, funzionale e quantitativa delle aree destinate alla residenza, alle attività produttive, all'agricoltura, ai servizi, alla tutela ed alla fruizione dell'ambiente naturale;
- la perequazione urbanistica intesa come una ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri da sostenere per gli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale;
- la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia intesa come riduzione del consumo di risorse, tutela dell'ambiente e del paesaggio, salvaguardia dei valori della memoria storica e dell'identità locale;
- la definizione della rete infrastrutturale.

Il Piano di Governo del territorio comunale è coerente con gli strumenti di pianificazione ambientale, territoriale e urbanistica di livello regionale e provinciale e ne costituisce la disciplina di maggior dettaglio.

2. Contenuti ed ambito di applicazione

Il Piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, ai sensi della legge regionale 12 marzo 2005 n. 12 definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- il Documento di Piano;
- il Piano dei Servizi;
- il Piano delle Regole.

Tutte le opere edilizie, nonché le trasformazioni urbanistiche per le quali in base alla vigente legislazione risulti necessaria l'acquisizione di idoneo titolo abilitativo, debbono essere conformi alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.

3. Caratteri ed elaborati costitutivi del Documento di Piano

Il Documento di Piano (DP) definisce obiettivi, strategie e azioni delle politiche urbanistiche comunali.
Insieme al Piano delle Regole (PR) e al Piano dei Servizi (PS) costituisce articolazione del Piano di Governo del Territorio (PGT).

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

- *tav.1 Carta dei vincoli;*
- *tav.2 Il PTCP e gli Ambiti Agricoli Strategici;*
- *tav.3 Stato di attuazione del PGT vigente;*
- *tav.4 Tavola delle previsioni di Piano;*
- *tav.5 Carta della sensibilità paesistica;*
- *tav.6 Carta dei beni culturali e della potenzialità archeologica;*
- *tav.7 Proposta di riperimetrazione degli Ambiti Agricoli Strategici.*

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

4. Perequazione e compensazione

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

I proprietari delle aree dove il Piano dei Servizi prevede la destinazione a servizi pubblici, con esclusione di quelle comprese entro gli Ambiti di Trasformazione, possono richiedere al Comune, in alternativa all'esproprio e/o alla cessione onerosa, di trasferire su altre aree i diritti di edificatori nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.
All'atto del riconoscimento dei diritti edificatori da trasferire, l'area destinata a servizi pubblici che ha generato il diritto volumetrico sarà ceduta gratuitamente al Comune.
Le aree oggetto d'immissione dei diritti edificatori altrove maturati sono individuate e regolamentate dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole.

Per la gestione dei diritti edificatori, derivanti dalla cessione gratuita di aree con destinazione pubblica e dagli ambiti di rigenerazione, verrà istituito presso il Comune il Registro dei diritti edificatori, pubblico e consultabile, sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti tutti i diritti generati con espresso riferimento ai mappali di provenienza e, al momento del loro utilizzo, a quelli di destinazione.
I trasferimenti dei diritti volumetrici debbono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a spese del richiedente.

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

5. Tutela idrogeologica del territorio

Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale sono soggetti alle norme tecniche contenute nella "*Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT*".
Il Documento di Piano individua in conformità con la "*Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT*" le aree non soggette a trasformazioni per ragioni idrogeologiche ed idrauliche.

6. Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile

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

7. Vincoli

Per le aree interessate da vincoli derivanti dalla legislazione vigente si applicano le relative disposizioni di legge che prevalgono sulle norme del PGT.
I vincoli gravanti sul territorio comunale sono individuati in modo indicativo nella Tavola 1 del PGT "*Carta dei vincoli*" fermo restando che l'esatta consistenza di questi ultimi è quella risultante dagli atti che li hanno istituiti e/o dalla reale situazione dei luoghi.

8. Ambiti Agricoli Strategici

Il Documento di Piano recepisce, con integrazioni, rettifiche e precisazioni puntuali, gli Ambiti Agricoli Strategici individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale nella Tavola 7 "*Proposta di riperimetrazione degli Ambiti Agricoli Strategici*".
Gli Ambiti Agricoli Strategici sono disciplinati dagli articoli 23 e 24 delle Regole di Piano (RP) del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente.
Le aree comprese negli Ambiti Agricoli Strategici sono classificate dal PGT nel sistema ambientale (zone A1 agricole e naturali e zone A2 aree boscate).

9. Ambiti di Rigenerazione

Il Comune di Fiorano al Serio non ha individuato Ambiti di Rigenerazione finalizzati alla riqualificazione e alla riorganizzazione dell'assetto urbano (art. 2 lett. e L.R. 31/2014) o immobili dismessi con criticità (art. 40 bis LR 12/2005 - LR 18/2019).
L'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuarli e regolamentarli in ogni momento tramite apposita delibera consigliare.

10. Ambiti di Trasformazione

Il Documento di Piano non prevede Ambiti di Trasformazione.
Per i Piani Attuativi relativi ad Ambiti di Trasformazione approvati prima della approvazione del presente PGT la convenzione dovrà essere stipulata entro 12 mesi dalla entrata in vigore del presente PGT: decorso tale termine per le aree comprese in detti Ambiti di Trasformazione si applicano le disposizioni dell'articolo 9 del D.P.R. n. 380/2001.

11. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio

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

12. Validità temporale del Documento di Piano

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

PIANO DEI SERVIZI

13. Elementi costitutivi e principi del Piano dei servizi

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

- *tav.11 Piano dei Servizi;*
- *tav.12 REC - Rete Ecologica Comunale.*

Per la realizzazione degli interventi pubblici previsti dal Piano dei Servizi non sono stabiliti i parametri edificatori se non quelli fissati dalle Leggi e dal Codice Civile.
Gli interventi di interesse pubblico promossi da soggetti diversi dal Comune saranno attuati tramite permesso di costruire convenzionato: la convenzione stabilirà le modalità di fruizione pubblica e i parametri edificatori.
All'interno del perimetro del centro storico o quando si tratti di edifici di interesse storico artistico prevalgono le modalità d'intervento previste dai gradi d'intervento attribuiti ai singoli edifici.

14. Zona S1: aree per l'istruzione pubblica

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

A seguito dell'accoglimento dell'osservazione presentata con prot. 3983 del 13/07/2026, per il fabbricato al foglio 2, mappale 150 classificato dal PGT in zona S1 "aree per l'istruzione pubblica" è consentita la possibilità di destinare fino al 50% della SL esistente a residenza con affitto calmierato.

15. Zona S2: aree per servizi pubblici

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

16. Zona S3: aree per attrezzature religiose

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

17. Zona S4: aree verdi pubbliche

Il Piano dei Servizi individua le aree esistenti e/o previste destinate a parchi e giardini pubblici e/o di uso pubblico: in tali aree è ammessa la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, nonché di tutte le infrastrutture e attrezzature ritenute utili dall'Amministrazione per una migliore fruizione dell'area.
Qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse l'attuazione degli interventi in dette aree potrà essere effettuata anche da soggetti privati subordinatamente a convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree.

18. Zona S5: aree pubbliche per impianti sportivi

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

19. Zona S6: parcheggi pubblici e di interesse pubblico

Il Piano dei Servizi individua le aree esistenti e/o previste destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.
Nelle aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico, oltre ai parcheggi di superficie è consentita la realizzazione di parcheggi multipiano sotterranei o fuori terra che, qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse, potranno, previa convenzione, essere attuati anche da soggetti privati.
La realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico è comunque ammessa nelle zone S1, S2, S3, S4 ed S5 nei limiti della destinazione di zona e della superficie permeabile ammessa.
I parcheggi privati al servizio di attività produttive, terziarie, commerciali sono contrassegnati da specifico segno grafico: la sosta in tali parcheggi può essere regolamentata dai titolari delle attività. Tali aree sono inedificabili e non sono computabili ai fini edificatori.
Le aree per parcheggi sono pavimentabili nel rispetto delle vigenti normative sull'invarianza idraulica e sugli scarichi delle acque reflue.

20. Zona S7: cimiteri

Le aree destinate a cimiteri sono contraddistinte da specifico colore: in tali aree e nelle relative aree di rispetto si applicano le disposizioni previste dalle norme vigenti ed in particolare dal DPR 10 settembre 1990 n. 285 e dal Piano Regolatore Cimiteriale.
Per gli edifici esistenti ricadenti nelle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni dell'articolo 338, ultimo comma, del Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265.

Le case del commiato possono essere collocate all'interno delle zone S3 "*aree per attrezzature religiose*", nelle zone residenziali e nelle zone produttive.
Nelle zone residenziali le case del commiato devono esser collocate in appositi edifici isolati unifamiliari o ad uso esclusivo, che garantiscano condizioni di decoro e riservatezza e che siano dotati di idonee aree di parcheggio. La realizzazione di case del commiato avverrà tramite Permesso di Costruire Convenzionato.

21. Zona S8: attrezzature tecnologiche di interesse pubblico

Il Piano dei Servizi individua le aree esistenti e/o previste destinate ad attrezzature tecnologiche pubbliche o private di interesse pubblico, (raccolta e trattamento delle acque reflue, approvvigionamento idrico, produzione e distribuzione dell'energia elettrica, distribuzione del gas metano, telecomunicazioni, illuminazione pubblica).
Tali attrezzature, qualora si ravvisi l'interesse pubblico, sono comunque realizzabili anche in altre zone fermo restando che all'interno dei centri e nuclei storici e del sistema ambientale la loro realizzazione dovrà essere limitata all'indispensabile attuando tutti i provvedimenti necessari ad un corretto inserimento nel contesto.

22. Servizi abitativi

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

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

Gli interventi per servizi abitativi:

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

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

23. Servizi eco-ambientali

I servizi eco-ambientali sono le azioni che contribuiscono al miglioramento dell'ambiente nelle sue componenti (aria, acqua, suolo, clima, rumore, vegetazione, fauna, energia, ecc.).
Il Piano individua gli interventi che consumano suolo e/o che, per le loro caratteristiche e dimensioni, incidono sull'ambiente e richiedono interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale.
Gli interventi che determinano consumo di suolo libero, oltre a realizzare gli eventuali interventi di mitigazione previsti dal PGT, devono monetizzare le opere di compensazione ambientale da realizzare nel territorio comunale (formazione e/o potenziamento di aree verdi, corridoi ecologici, mobilità ciclo pedonale, ecc.).
L'ammontare della monetizzazione è determinato con la maggiorazione percentuale degli oneri di costruzione (oneri di urbanizzazione più contributo sul costo di costruzione) stabilita dal provvedimento comunale che fissa l'ammontare degli oneri di urbanizzazione.

24. Aree per progetti di riqualificazione previsti dalle Rete Ecologica.

Il Piano dei Servizi individua all'interno della Rete Ecologica Comunale (Tavola 12) le "*Zone di riqualificazione ecologica*" che includono le aree soggette a progetti di riqualificazione ambientale e le connessioni ripariali da potenziare. Questi elementi ridefiniscono alla scala comunale quanto previsto dalle Reti Ecologiche sovracomunali.
Le aree dove attuare i progetti di riqualificazione previsti dalle Rete Ecologica sono soggette alla tutela del suolo e della vegetazione, sono inedificabili e sono destinate esclusivamente allo sviluppo delle potenzialità eco-sistemiche. In tali aree sono ammesse le opere di regimazione idraulica, da realizzare nel rispetto della prioritaria funzione di corridoio ecologico fluviale, e sono vietati tutti gli interventi che riducono la funzione eco sistemica del suolo.
La REC individua un unico varco ecologico da mantenere di livello comunale in un punto critico per la continuità della rete ecologica. Su tali aree vige il divieto di edificabilità e quello di realizzazione di nuove recinzioni. In queste intersezioni sono sempre possibili interventi quali la realizzazione di sottopassi ed ecodotti oltre al potenziamento e alla creazione di fasce arbustive lungo le infrastrutture.

Ogni intervento sulla Rete Ecologica Comunale di cui ai commi precedenti del presente articolo dovrà avvenire previo studio da parte di un professionista competente in materia, in modo da garantirne l'efficacia dal punto di vista ecologico.
In ogni caso, per le aree interessate della Rete Ecologica, è prescritta la piantumazione di alberi d'alto fusto, arbusti e siepi di specie anallergiche e coerenti con le caratteristiche paesaggistiche e ambientali proprie del territorio.

25. Aree per la mobilità

Le aree per la mobilità veicolare e pedonale comprendono:

- le strade pubbliche e/o di uso pubblico inclusi cigli, scarpate, fossi di guardia e cunette, ecc.;
- i percorsi ciclabili e/o pedonali, i marciapiedi, le mulattiere, i sentieri;
- i parcheggi;

- le aiuole e le fasce alberate;
- i piazzali, gli slarghi, ecc.;
- i distributori di carburante.

Tali aree sono destinate all'uso pubblico e sono inedificabili.
I tracciati delle nuove strade e gli allargamenti delle strade esistenti sono indicati dal Piano dei Servizi.
I tracciati delle strade e dei percorsi previsti dal piano potranno subire modeste variazioni in sede di progettazione senza che ciò costituisca variante al Piano.

26. Distributori di carburante

La collocazione di distributori di carburante è regolata dalle leggi vigenti ed è vietata all'interno dei centri storici e nelle aree soggette a vincolo paesaggistico.
I fabbricati al servizio dei distributori di carburante potranno avere un Indice di Copertura (IC) non superiore al 20%, un'altezza massima in gronda di m 4,50.
Le pensiline completamente aperte sui lati potranno coprire un'area non superiore al 30% della superficie fondiaria, avere un'altezza massima di 7,50.
I nuovi impianti dovranno avere le caratteristiche stabilite dalle norme nazionali e regionali vigenti, in particolare quelle contenute Capo IV della L.R. 6/2010 e nella DGR X/6698/2017.
Le autorizzazioni per la collocazione di distributori di carburante debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per motivi di interesse pubblico.

27. Tramvia

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

28. Percorsi pedonali e percorsi ciclabili, sentieri e mulattiere

Il Piano dei Servizi individua i percorsi pedonali e/o ciclabili su tracciati esistenti e/o di nuova formazione: tali percorsi sono pubblici e/o assoggettati all'uso pubblico e destinati ai pedoni ed ai ciclisti con ammessa circolazione di mezzi a motore per le attività agricole e per l'accesso ai fabbricati esistenti.
Il tracciato dei percorsi di nuova formazione indicato nel PGT, fermi restando i punti di recapito, potrà subire in sede di progettazione modeste modifiche al tracciato.

29. Parcheggi

Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere dotati di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 mq ogni 3 mq di SL (Superficie Lorda).
Gli spazi di parcheggio comprendono i parcheggi scoperti all'interno e/o all'esterno della recinzione e le autorimesse. Sono escluse rampe, corselli e spazi di manovra.
Le autorimesse sotterranee, realizzate ai sensi dell'articolo 9 della legge 122/1989, dovranno essere comprese entro il profilo preesistente del terreno e potranno essere ricavate in corrispondenza delle aree scoperte di pertinenza a condizione che vengano

rispettate le superficie drenanti e verificate le condizioni di invarianza idraulica ai sensi del Regolamento Regionale n. 7/2017.
I parcheggi pubblici e privati dovranno avere forma regolare ed ordinata con spazi di sosta idonea per le autovetture. I parcheggi pubblici e/o pertinenziali dovranno avere pavimentazione impermeabile.

30. Dotazione di servizi e parcheggi pubblici

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

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

Il PGT stabilisce i casi in cui la dotazione dei servizi è dovuta, individua le aree per servizi da cedere e/o asservire all'uso pubblico (in forma localizzata o non localizzata), e quelle da monetizzare.
Nei casi in cui il Piano dei Servizi individui, in forma localizzata o non localizzata, aree per servizi queste dovranno essere obbligatoriamente cedute e/o asservite all'uso pubblico.
Le aree per servizi dovute ma non individuate dal Piano dei Servizi, dovranno essere monetizzate.
È comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale, qualora ne ravvisi l'interesse pubblico, prevederne comunque la monetizzazione e/o cessione e/o l'asservimento ad uso pubblico in quote diverse da quelle specificate dal PGT.

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

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

In caso di cambio di destinazione d'uso relativo a edifici esistenti alla data di adozione del PGT (25 settembre 2012) e collocati all'interno del Tessuto Urbano Consolidato la dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico è dovuta solo per la

quota della superficie oggetto di cambio di destinazione d'uso che eccede la soglia di 150 mq di Superficie Lorda (SL).

31. Criteri per la compensazione delle aree per servizi

Le aree classificate per servizi, con esclusione di quelle comprese negli Interventi con prescrizioni specifiche individuati dal Piano delle Regole, hanno un diritto edificatorio pari a 0,10 mq di SL o di SCOP per ogni mq di area.
Tali diritti possono, con le modalità specificate dall'articolo 4 delle NTA del Documento di Piano, essere trasferiti nelle zone edificabili individuate dall'art 45 del Piano delle Regole.
Le aree di proprietà comunale o pubblica non hanno diritti edificatori da trasferire.

A seguito del parziale accoglimento dell'osservazione presenta con prot. 4746 del 23/07/2026 relativamente all'area oggetto della richiesta individuata dal PGT come zona S4 "aree verdi pubbliche", il Comune riconoscerà ai proprietari un diritto edificatorio pari a 300 mq di SL da iscrivere nel Registro dei diritti edificatori a fronte della cessione dell'area al Comune mediante accordo bonario con determinazione del prezzo di vendita secondo le modalità ed i criteri di calcolo dell'indennizzo previsti dalla normativa in materia di procedure espropriative (D.P.R. 327/2001 e s.m.i.), con l'applicazione di un ribasso forfettario del 5% sull'importo complessivo così stimato.
In alternativa a quanto sopra, in caso di cessione gratuita dell'area al Comune, quest'ultimo riconoscerà ai proprietari un diritto edificatorio pari a 300 mq di SL da iscrivere nel Registro dei diritti edificatori aggiuntivi rispetto a quanto già previsto dal meccanismo di perequazione del PGT.

32. Varianti al Piano dei Servizi

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

PIANO DELLE REGOLE

33. Elementi costitutivi del Piano delle Regole

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

- *tav.8 Piano delle Regole scala 5.000;*
- *tav.9 Piano delle Regole scala 2.000;*
- *tav.10 Centro storico.*

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

34. Articolazione del territorio comunale

Il territorio comunale è articolato nei seguenti sistemi:

- sistema insediativo
- sistema ambientale
- servizi ed infrastrutture

Il sistema insediativo si articola nelle seguenti zone:

- zona R1: centro storico
- zona R2: residenziale esistente
- zona R3: residenziale esistente di versante
- zona R4: residenziale da consolidare
- zona R5: residenziale in piani attuativi vigenti
- zona P1: produttiva esistente
- zona C1: commerciale esistente
- zona VR: verde di rispetto
- zona VP: verde di pertinenza
- ambiti di degrado ambientale da riqualificare
- IS: interventi con prescrizioni specifiche

Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

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

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

Per la definizione delle destinazioni d'uso ammesse in ciascun ambito ed in ciascuna zona si richiama l'articolo 37 delle presenti NTA.

35. Definizioni

Nel PGT si applicano le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) di cui al D.g.r. 24 ottobre 2018 n. XI/695 allegate alle presenti Norme: tali definizioni, in caso di integrazioni e/o modifiche regionali, si ritengono automaticamente aggiornate.
L'altezza urbanistica (AU) da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico è di m 3,00.

Conformazione della copertura
La conformazione geometrica dell'estradosso della copertura inclinata degli edifici dovrà essere iscrivibile in un solido con le seguenti caratteristiche:

- la base sarà data dalla sagoma del fabbricato in corrispondenza dell'estradosso della copertura;
- i piani inclinati di raccordo tra il perimetro e il colmo dovranno avere una pendenza non superiore al 60% (sessanta per cento);
- l'altezza massima al colmo misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio all'estradosso della copertura non potrà essere superiore a m 4.

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

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

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

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

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

Lotto libero
Si considerano liberi i lotti totalmente inedificati di proprietà del richiedente il titolo abilitativo che non risultino catastalmente stralciati dopo la data di adozione del Piano di Governo del Territorio (25 settembre 2012) dalla sua stessa proprietà, se già edificata, o da aree contigue edificate.

Data di adozione del PGT
La data di adozione del PGT a cui si riferiscono le presenti norme è quella del primo PGT (25 settembre 2012).

36. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini

La distanza minima fra i fabbricati fuori terra, quando anche una sola delle pareti sia finestrata, è pari all'altezza della facciata del fabbricato più alto con un minimo di m 10.
La distanza minima dei fabbricati dalle strade è di 5 m salvo maggiori distanze previste dal Codice della strada o prescritte dal piano.
La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e dalle zone destinate a servizi pubblici è pari alla metà dell'altezza massima con un minimo di 5 m.
Per i fabbricati completamente interrati (riferiti alle quote del terreno esistente) la distanza minima dalle strade e dagli spazi pubblici è di m 2.
Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.
È ammessa la deroga alla distanza minima dai confini di proprietà, fermo il rispetto della distanza minima fra edifici, o l'edificazione a confine purché i proprietari confinanti convengano la costituzione di servitù mediante atto notarile registrato e trascritto.
In caso di sopralzo le distanze suddette non si applicano purché sia rispettata la distanza di m 10 tra pareti finestrate.

37. Destinazioni d'uso

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

- residenziale
- turistico-ricettiva
- produttiva
- terziaria e direzionale
- commerciale
- agricola

La destinazione d'uso residenziale comprende l'abitazione permanente libera e convenzionata, la residenza sociale e la residenza temporanea.
Le attività di seguito elencate sono ammesse purché non risultino incompatibili o di incomodo alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumori, vibrazioni, emissioni, orari di attività e non determinino incrementi non sostenibili di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta.
La compatibilità deve essere dimostrata mediante relazione tecnica, redatta a cura del richiedente, che comprenda eventuali approfondimenti previsti da specifiche normative (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, incremento di traffico e spazi di sosta, ecc.).
Oltre alla funzione principale sono ammesse:

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

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

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

La destinazione d'uso turistico-ricettiva comprende le strutture ricettive alberghiere e non alberghiere.
Le strutture ricettive alberghiere comprendono alberghi o hotel, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, condhotel.
Le strutture ricettive non alberghiere comprendono case per ferie, ostelli per la gioventù, foresterie, locande; case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast.
Oltre alla funzione principale sono ammessi:

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

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

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

La destinazione d'uso produttiva comprende le attività artigianali, industriali e di deposito.
Oltre alla funzione principale sono ammessi:

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

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

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

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

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

- i laboratori artigianali di servizio nei limiti di mq 200 di SL a condizione che non producano rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

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

La destinazione d'uso commerciale comprende le attività destinate al commercio ed alla vendita con superficie di vendita superiore a 150 mq.
Oltre alla funzione principale sono ammesse:

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

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

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

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

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

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

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

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

38. Cambio di destinazione d'uso

La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dal relativo titolo abilitativo.
Per i fabbricati di epoca remota, in mancanza di titoli abilitativi, si fa riferimento alla classificazione catastale antecedente al 1967.
Il cambio di destinazione d'uso, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, è subordinato al reperimento e/o alla monetizzazione della dotazione di parcheggi pubblici in rapporto alla destinazione d'uso prevista nella misura indicata dal Piano dei Servizi.

39. Esame paesaggistico dei progetti

I progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto secondo le modalità previste dalla Parte IV della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale in relazione alla sensibilità dei luoghi definita dal PGT nella Tavola 5 "*Carta della sensibilità paesistica*".

40. Carta del consumo del suolo

Il PGT ha la finalità di tutelare il suolo agricolo e naturale nelle sue funzioni produttive primarie, ambientale (regolazione idrica, conservazione della biodiversità, regolazione dei cicli degli elementi fondamentali per la vita, di regolazione climatica, di riserva strategica per il futuro per assicurare la produzione alimentare) e paesaggistica.
La *Carta del consumo del suolo* (costituita dalle tavole S1, S2, S3 e dall'allegata Relazione C), redatta in conformità dei Criteri definiti dall'Integrazione al Piano Territoriale Regionale, è lo strumento di riferimento per la verifica del consumo del suolo, rappresenta stato di fatto e di diritto dei suoli individuando le superfici urbanizzate, le superfici urbanizzabili, le superfici agricole e naturali, indica le aree da rigenerare e definisce la qualità dei suoli liberi.
In caso di nuova edificazione sulle aree libere individuate dalla Carta del Consumo del suolo si applica si applica la monetizzazione dei servizi eco-ambientali prevista dall'articolo 23 del Piano dei Servizi.

41. Aree di interesse archeologico

Il piano individua nella Tavola 6 *"Carta dei beni culturali e della potenzialità archeologica"* le aree di interesse archeologico di tipo areale o puntuale: in tali aree ogni intervento di trasformazione del suolo, con particolare riferimento agli scavi, dovrà essere sottoposto della Sovrintendenza Archeologica per l'espressione del parere di competenza.

42. Tessuto Urbano Consolidato

Il PGT definisce il perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) che comprende le parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento. Il TUC è individuato nella tavola 4 "Tavola delle previsioni di Piano*"*.

43. Rispetto delle linee elettriche

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

44. Ambiti di esclusione del recupero dei sottotetti

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

- Zone R5;
- interventi con prescrizioni specifiche (IS);
- Piani Attuativi.

Nel centro storico (zona R1), nelle zone R4 e per gli edifici di valore storico e architettonico esterni al centro storico il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti può avvenire solo senza modifica delle altezze esistenti.

45. Utilizzo dei diritti edificatori

I diritti edificatori altrove maturati possono essere utilizzati, con i limiti stabiliti per ciascuna zona, nelle seguenti zone:

- le zone residenziali R2 e R3;
- le zone produttive P1;
- le zone commerciali C1;
- gli edifici esistenti nel sistema ambientale di Categoria B e C di cui all'articolo 70 delle presenti norme.

L'incremento dei diritti edificatori è cumulabile con l'incremento per servizi abitativi, previsto dall'articolo 22 del Piano dei Servizi, entro il limite complessivo di incremento del 20% rispetto alla SL o alla SCOP prevista dal PGT.

46. Piani attuativi

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

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

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

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

Le aree per servizi, da determinarsi nella misura prevista dal Piano dei Servizi e delle quali non sia prevista dal PGT la collocazione in forma localizzata o non localizzata, saranno monetizzate con esclusione dei parcheggi pubblici che dovranno essere obbligatoriamente realizzati.

47. Edifici isolati di interesse storico e architettonico

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

- edifici di Grado I e di Grado II per i quali si applicano le modalità d'intervento previste dall'articolo 48 delle presenti norme.

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

48. Gradi d'intervento per gli edifici nel centro storico e per gli edifici isolati di interesse storico e architettonico

Il piano tutela gli edifici nel centro storico e gli edifici di interesse storico e architettonico all'esterno del centro storico attraverso l'apposizione, a ogni singolo edificio, di un grado d'intervento.
I gradi d'intervento sono i seguenti:

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

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

- la modifica delle divisioni interne purché in coerenza con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio; è comunque vietata la suddivisione o alterazione di spazi interni significativi quali locali voltati, saloni, elementi distributivi orizzontali e verticali, ecc.;

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

Grado II

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

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro delle facciate con divieto di formazione di nuove aperture e/o di modifica delle esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; sono ammessi il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata ed il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate; è prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili. E' vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, e la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti. E' ammessa, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, la formazione di nuove singole aperture.
- il restauro delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;
- gli interventi di ristrutturazione interna nel rispetto delle tipologie strutturali e distributive esistenti e della coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo con la conservazione delle murature portanti, delle volte e degli spazi interni particolarmente significativi;

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

Grado III

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

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto dell'eventuale ordine compositivo delle facciate fermo restando il mantenimento, ove esistenti, delle aperture e/o degli elementi di valore storico documentario; in caso di strutture murarie particolarmente degradate o prive di valore storico documentario è ammessa la loro parziale sostituzione; è

vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti
- il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari nella falda e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;
- gli interventi di ristrutturazione interna con mantenimento degli eventuali spazi interni particolarmente significativi (locali voltati, elementi distributivi verticali e/o orizzontali ecc.).

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

Grado IV
È finalizzato alla trasformazione degli edifici nel rispetto della coerenza con il contesto mediante ristrutturazione degli edifici esistenti e/o demolizione e ricostruzione totale o parziale.
Sono ammessi tutti gli interventi inclusa la demolizione e la ricostruzione entro i limiti di giacitura, altezza, volumetria e sagoma esistenti.
È ammesso il rifacimento delle coperture anche con forme diverse fermo restando la quota d'imposta esistente e la pendenza delle falde non superiore al 35% con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari e/o di abbaini sporgenti dalla falda e di terrazzi in falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa.

Grado V
È finalizzato a liberare un'area da costruzioni o da parti di esse prive di valore ambientale ed in contrasto con il tessuto storico mediante la demolizione.
Sono ammessi, in attesa della demolizione, esclusivamente interventi di manutenzione per necessità igienica e per la salvaguardia della incolumità pubblica e degli immobili confinanti con divieto di cambio di destinazione d'uso.

49. Modifiche ai gradi di intervento: giudizio di globalità

I gradi di intervento definiti dal precedente articolo 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 presente articolo.
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.
Il giudizio di globalità può consentire l'applicazione del grado immediatamente successivo a quello indicato alla tavola 10 del Piano delle Regole.
La modifica dei gradi di intervento previsti dalle presenti Norme è comunque consentita, su conforme giudizio di globalità, solo nel caso in cui, a seguito di maggiori e più specifici approfondimenti conoscitivi della situazione di fatto rispetto alle indicazioni di Piano (da dimostrarsi mediante adeguata documentazione e/o motivata giustificazione), si rendano opportune soluzioni di intervento diverse da quelle consentite dal grado già attribuito, ai

fini di una migliore salvaguardia e valorizzazione dei manufatti oggetto di intervento e/o per oggettivi impedimenti determinati dalle condizioni statiche e fisiche degli edifici o di loro componenti edilizie.
Il giudizio di globalità potrà consentire anche l'allocazione di destinazioni d'uso diverse, rispetto a quelle previste dalle indicazioni della disciplina di Piano, ove queste vengano valutate coerenti con le finalità di salvaguardia e con gli indirizzi e i contenuti delle presenti norme.
Il giudizio di globalità è espresso con deliberazione della Giunta Comunale previa espressione di parere congiunto della Commissione Urbanistica e della Commissione per il Paesaggio.

50. Zona R1: centro storico

Il piano individua il perimetro del centro storico di Fiorano al Serio.
La destinazione d'uso è residenziale.
Tutti gli interventi si attuano con titolo abilitativo diretto.
Per tali zone il piano stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali attribuendo a ciascun immobile un grado d'intervento.
I gradi d'intervento e le eventuali prescrizioni relative alle facciate, alle aree libere e ai manufatti isolati sono riportati nella tavola 10 *"Centro storico"*.
L'altezza massima degli edifici ed il volume massimo ammesso nelle zone R1 sono quelle esistente salvo specifica previsione del PGT.
I diritti edificatori, espressi in Superficie Lorda, degli edifici di cui il PGT preveda la demolizione (Grado V) sono, all'atto della demolizione, trascritti nel Registro dei diritti edificatori e possono essere utilizzati nelle zone e nei modi ammessi dal PGT.

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

Spazi inedificati
Gli spazi inedificati pavimentati e non pavimentati (cortili, giardini, orti, vigneti, aree agricole, ecc.) dovranno essere mantenuti liberi da manufatti e costruzioni fuori terra, anche provvisorie, di qualunque genere.
In dette aree sono vietate tettoie, autorimesse e costruzioni in genere.

Elementi storici, artistici, documentari da salvaguardare
Gli elementi di interesse storico, artistico, documentario, indipendentemente dalle modalità d'intervento previste dal PGT per gli edifici e per le aree libere, sono vincolati alla conservazione in loco e al ripristino.
In particolare sono soggetti a vincolo di conservazione, anche se non espressamente vincolati dal piano, i seguenti elementi:

- le volte, gli archi, i solai in legno di pregevole fattura;
- i manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, scale ecc.);

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

In caso di impossibilità di mantenimento e/o di conservazione di tali elementi, dimostrata con apposite perizie strutturali a cura di uno strutturista iscritto al proprio Ordine professionale, e previo giudizio di globalità di cui al precedente art. 49, sarà possibile derogare alla loro conservazione e/o ripristino.

51. Zone R2, R3: residenziali esistenti

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

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

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

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

In alternativa all'applicazione dei parametri di zona è ammessa, anche per i fabbricati accessori, la conferma della STOT, della SCOP e dell'altezza esistenti alla data di adozione del PGT (25 settembre 2012) anche se superiori ai parametri edificatori di zona. In caso di ricostruzione e/o ampliamenti la superficie permeabile, se già inferiore al minimo, non potrà essere ulteriormente ridotta.

Nella zona R2 e R3 le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT (25 settembre 2012) sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona fermo restando che l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non potrà eccedere di m 0,50 rispetto all'altezza esistente.
Sui lotti liberi è ammessa la nuova costruzione applicando i seguenti parametri edificatori:

zona R2: residenziale esistente

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

zona R3: residenziale esistente di versante

Indice di edificabilità fondiaria (IF)	SL 0,30 mq/mq
Indice di Copertura (IC)	30%

Altezza dell'edificio	9 m
Indice di permeabilità fondiaria (IPF)	35%

L'indice di edificabilità fondiaria (IF) è incrementabile:
- fino al 10% con l'utilizzo di diritti edificatori trasferiti da altre zone;
- fino al 20% (riferito alla sola parte destinata a servizi abitativi) in caso di presenza di servizi abitativi di cui all'articolo 22 del Piano dei Servizi.

I due incrementi sono fra loro cumulabili.

52. Zona R4: residenziale da consolidare

Il PGT identifica le aree residenziali con parchi o giardini che, per particolari caratteristiche architettoniche o paesaggistiche, sono assoggettate al contenimento dello stato di fatto.
Salvo le limitazioni di natura idrogeologica, agli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui all'articolo 70 relative agli "*Edifici esistenti nel sistema ambientale*" o, nel caso di edifici di interesse storico e architettonico, quelle di cui all'articolo 47.
La superficie impermeabile (coperta più pavimentata) non può essere incrementata rispetto a quella esistente alla data di adozione del PGT.
In dette aree è vietata qualunque alterazione morfologica, la formazione di costruzioni anche completamente interrate, di strade, di piazzali, di parcheggi, di recinzioni, di pavimentazioni non drenanti ed in genere tutti gli interventi, gli usi e le attività che possano compromettere il mantenimento e lo sviluppo del patrimonio arboreo.

53. Zona R5: residenziale in piani attuativi vigenti

Il piano conferma i piani attuativi residenziali vigenti per i quali si continuano ad applicare le norme della convenzione fino alla scadenza della convenzione medesima.
Alla scadenza della convenzione, a condizione che siano stati assolti tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione, per gli eventuali lotti residui si applicano i parametri edificatori previsti dal piano attuativo scaduto.
Per i piani attuativi dove, alla scadenza della convenzione, non siano stati assolti tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione, l'utilizzo dei lotti residui è subordinato alla stipula di una nuova convenzione.
Alla scadenza della convenzione per gli edifici esistenti, entro i limiti della SL, della SCOP, dell'altezza e della IPF esistenti, sono consentiti tutti gli interventi inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime.
La Convenzione di Piani attuativi approvati precedentemente alla data di entrata in vigore della presente Variante Generale deve essere stipulata entro un anno da tale data: decorso tale termine il Piano Attuativo decade e dovrà essere presentato un nuovo piano attuativo applicando i parametri edificatori già previsti.

54. Norme particolari per le zone residenziali

Per l'edificio individuato dalle tavole del Piano delle Regole come "norma particolare (a)" si applica quanto stabilito dalla convenzione del 10/06/1998 tra i sig.ri Calderoni G.

Franco e Brena Fabrizio e dalla successiva Variante al PRG deliberata dal Consiglio Comunale con delib. n. 48 del 26/09/2000.

Per l'edificio di servizio di Villa Martinelli, individuato con apposito segno grafico dalle tavole del Piano delle Regole "norma particolare (b)", è prevista la possibilità di demolizione e ricostruzione con mantenimento dove possibile del sedime esistente e un incremento delle superficie lorda (SL) di mq 200, oltre l'esistente e altezza massima di 7 m. L'intervento dovrà essere sottoposto alla preventiva valutazione della Commissione del paesaggio.

Per l'area di pertinenza dei civici n. 20, 22 e 24 di via Locatelli, individuata dalle tavole del Piano delle Regole come "norma particolare (c)", si applica quanto stabilito con deliberazione della Giunta Comunale n. 106 del 24/10/2023 relativamente alla possibilità di ricostruzione dei fabbricati accessori demoliti a seguito di ordinanza del Sindaco.

A seguito dell'accoglimento dell'osservazione presenta con prot. 5223 del 18/08/2025, per l'edificio di via Locatelli n. 61 di cui al mappale n. 85, individuato dalle tavole del Piano delle Regole come "norma particolare (d)", sono consentiti tutti gli interventi di ristrutturazione interna anche con modifica della distribuzione dei locali. Rimane valido il grado di intervento II per quanto riguarda le facciate, la copertura e qualsiasi altro elemento esterno.

55. Zona P1: produttiva esistente

Il piano individua le zone produttive esistenti e di completamento: in tali zone la destinazione d'uso ammessa è quella produttiva.
Per i fabbricati esistenti è consentita la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo, la loro sostituzione totale e/o parziale e l'utilizzo dei lotti liberi nel rispetto degli indici di edificabilità di seguito specificati.

Parametri edificatori zona P1

Indice di Copertura (IC)	60 %
Altezza dell'edificio	m 10
Indice di permeabilità fondiaria (IPF)	15 %

In caso di demolizione e ricostruzione, anche con variazione della giacitura, è confermata la SCOP esistente anche se superiore ai parametri edificatori di zona. L'indice di edificabilità fondiaria espresso in SCOP è incrementabile fino al 10% con l'utilizzo di diritti edificatori.
In caso di demolizione e ricostruzione e/o ampliamenti la superficie permeabile, se già inferiore al minimo, non potrà essere ulteriormente ridotta.
La quota di abitazioni per i titolari e gli addetti alla custodia non potrà essere superiore al 15% della SL totale realizzata con un massimo di mq 120 salvo maggiori quote residenziali esistenti alla data di adozione del piano che si intendono confermate.
Per motivate esigenze produttive i fabbricati di non più di un piano fuori terra e gli impianti tecnologici potranno, sentita la Commissione per il paesaggio, derogare

all'altezza massima prevista. Tale deroga non può comunque superare i limiti massimi di m 10,50 per i fabbricati e di m 18,00 per gli impianti tecnologici (silos, serbatoi, ecc.).
Gli interventi sono subordinati, in rapporto alla loro entità, alla monetizzazione delle aree per servizi nella misura prevista dal Piano dei Servizi.

56. Aziende a Rischio di Incidente Rilevante (RIR)

Nelle zone produttive P1 e P2 non sono ammesse industrie a rischio di incidente rilevante (RIR), di cui al D.Lgs. 26 giugno 2015, n. 105 e s.m.i.
Potranno tuttavia essere ammessi insediamenti con attività di cui al comma precedente che a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentito gli enti competenti, siano sostenibili dal punto di vista ambientale ed abbiano sottoscritto con il Comune adeguato protocollo/convenzione per la definizione delle condizioni di localizzazione con riferimento alle ricadute sull'ambiente e sulla popolazione, alle compensazioni ambientali e alla programmazione di periodiche verifiche e controlli.
La localizzazione delle suddette attività insalubri è comunque vietata, per una fascia profonda almeno 50 metri dal confine con le zone residenziali.

57. Zona C1: commerciale esistente

Il piano individua le zone commerciali esistenti e di completamento: in tali zone la destinazione d'uso ammessa è quella commerciale.
Per i fabbricati esistenti è consentita la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo, la loro sostituzione totale e/o parziale e l'utilizzo dei lotti liberi nel rispetto degli indici di edificabilità di seguito specificati.

Parametri edificatori zona C1

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

In caso di demolizione e ricostruzione, anche con variazione della giacitura, è confermata la SCOP esistente anche se superiore ai parametri edificatori di zona. L'indice di edificabilità fondiaria espresso in SCOP è incrementabile fino al 10% con l'utilizzo di diritti edificatori.
In caso di demolizione e ricostruzione e/o ampliamenti la superficie permeabile, se già inferiore al minimo, non potrà essere ulteriormente ridotta.
Gli interventi di nuova costruzione sono attuati con Permesso di Costruire Convenzionato che preveda, a totale carico del richiedente, la cessione delle aree e/o la monetizzazione della dotazione di parcheggi pubblici e la realizzazione (anche all'esterno dell'area d'intervento) delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (viabilità, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, reti e impianti per le acque reflue, allacciamenti ai pubblici servizi, ecc.).
La quota di abitazioni per i titolari e gli addetti alla custodia non potrà essere superiore al 15% della SL totale realizzata con un massimo di mq 120 salvo maggiori quote residenziali esistenti alla data di adozione del piano che si intendono confermate.

58. Insediamenti commerciali

Le tipologie distributive definite dall'articolo 4 del d.lgs. 114/1998 previste nel territorio comunale sono le seguenti:

- gli esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 mq che sono ammessi nelle zone ad uso residenziale (zone R).
- le medie strutture con superficie di vendita non superiore a 1.500 mq nella zona C1 e dove specificato dal Piano delle Regole e dal Documento di Piano.

Non sono previste nel territorio comunale grandi strutture di vendita (oltre 1.500 mq di superficie di vendita).
Per gli esercizi commerciali di vicinato esistenti alla data di adozione del PGT e posti all'interno del Tessuto Urbano Consolidato è ammesso l'ampliamento della superficie di vendita fino a 300 mq con possibilità di monetizzazione degli spazi di sosta eventualmente non reperibili in loco.

59. Zona VR: verde di rispetto

All'interno del Tessuto Urbano Consolidato il PGT individua i parchi e i giardini anche con presenza di fabbricati, gli orti, le aree verdi residuali con funzione di separazione tra le zone e/o di salvaguardia di corridoi naturali e/o di tutela idrogeologica e/o paesaggistica.
Dette aree sono inedificabili, anche nel sottosuolo, con divieto di alterazione e di impermeabilizzazione del suolo, di realizzazione di pavimentazioni, di parcheggi, di depositi di materiali.

60. Zona VP: verde pertinenziale

Si tratta di ambiti pertinenziali posti nelle immediate vicinanze del centro storico che non hanno una propria capacità edificatoria nei quali è comunque consentita la costruzione di autorimesse private in muratura fuori terra in ragione di un posto auto di pertinenza per ogni unità immobiliare a destinazione residenziale, esistente alla data di adozione del PGT, che sia priva di autorimessa.
Tali autorimesse dovranno avere superficie coperta massima di mq 18 lordi, altezza fuori terra massima all'estradosso della copertura di m 2,50, almeno un lato posto a confine di proprietà e dovranno essere realizzate con l'uso di tipologie e materiali il più possibile integrati con i caratteri dell'edilizia di antica formazione.

61. Interventi con prescrizioni specifiche (IS)

Il piano identifica con perimetro e numero gli interventi per i quali si applicano specifiche prescrizioni (IS) indicando, per ciascuno, le modalità d'intervento, le destinazioni d'uso, i parametri edificatori, le eventuali aree per servizi localizzate e/o da localizzare e/o da monetizzare ed altre eventuali prescrizioni specifiche.
È a totale carico del richiedente la realizzazione degli allacciamenti ai pubblici servizi necessari all'attuazione dell'intervento.

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

IS-1	via Donatori di Sangue (mapp. 336)
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	produttiva
parametri edificatori	demolizione e ricostruzione; superficie coperta (SCOP) come esistente; volume come esistente; altezza massima m 8,50
aree per servizi	parcheggi da realizzare, altri servizi da monetizzare (art. 30)
prescrizioni	intervento soggetto a valutazione di impatto paesistico con parere vincolante della commissione del paesaggio

IS-2	Via Nino Bordignon
modalità d'intervento	programma integrato di intervento
destinazioni d'uso	Residenziale e commerciale (massimo una media struttura di vendita)
parametri edificatori	demolizione e ricostruzione; superficie coperta (SCOP) come esistente; volume come esistente; per la destinazione commerciale è prevista una superficie di vendita massima realizzabile di 1.500 mq altezza massima m 8,50
aree per servizi	parcheggi da realizzare, altri servizi da monetizzare (art. 30)
prescrizioni	intervento soggetto a valutazione di impatto paesistico con parere vincolante della commissione del paesaggio

IS-3	via Trento Longaretti/ loc. Plodera
modalità d'intervento	permesso di costruire
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	superficie lorda (SL) definita 200 mq altezza massima m 8
aree per servizi	monetizzazione dei servizi eco-ambientali (art.23)
prescrizioni	previsione di fasce di mitigazione arboree-arbustive da realizzarsi con specie autoctone, coerenti con il contesto, da definire in dettaglio nella fase esecutiva; tali fasce dovranno garantire la connettività ecologica verso gli spazi aperti e naturali che costituiscono ambiti complementari di permeabilità ecologica in ambito montano

IS-4	loc. Pianuri
modalità d'intervento	permesso di costruire
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	superficie lorda (SL) definita 600 mq altezza massima m 8
aree per servizi	monetizzazione dei servizi eco-ambientali (art.23)

IS-5	via Cinque Martiri
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	turistico-ricettiva
parametri edificatori	superficie lorda (SL) definita 600 mq indice di permeabilità territoriale (IPT) min 50% altezza massima m 4
aree per servizi	monetizzazione dei servizi eco-ambientali (art.23)
prescrizioni	intervento soggetto ad autorizzazione paesaggistica prodromica a qualsiasi tipo di intervento; per le aree ricomprese nella fascia di rispetto del RIM si rimanda allo studio di individuazione del reticolo idrico minore vigente ed al relativo regolamento

IS-6	via Cinque Martiri
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	turistico-ricettiva
parametri edificatori	demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti con un aumento della superficie lorda (SL) di 500 mq oltre l'esistente indice di permeabilità territoriale (IPT) min 50% altezza massima 4 m per la porzione di edificio residenziale esistente è prescritta la ricostruzione con il mantenimento della giacitura e del volume
aree per servizi	monetizzazione dei servizi eco-ambientali (art.23)
prescrizioni	intervento soggetto ad autorizzazione paesaggistica prodromica a qualsiasi tipo di intervento; per le aree ricomprese nella fascia di rispetto del RIM si rimanda allo studio di individuazione del reticolo idrico minore vigente ed al relativo regolamento

IS-7	via Montello
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Per l'area in oggetto si applica quanto stabilito dalla convenzione del 14 giugno 2019 per la ricostruzione del fabbricato residenziale demolito a seguito di Ordinanza n. 4/2019. Alla scadenza della vigente convenzione l'area perderà la capacità edificatoria prendendo la destinazione di servizio pubblico diventando zona S6 - parcheggi pubblici e di interesse pubblico.
aree per servizi	-

62. Insediamenti produttivi esistenti all'esterno delle zone produttive

Gli insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del PGT e ricadenti in zone diverse da quelle produttive sono soggetti a contenimento dello stato di fatto.
Sono ammessi gli interventi di manutenzione e, per le attività in atto, può essere autorizzato un aumento non superiore al 10% della SCOP esistente alla data di adozione del PGT.
L'ampliamento è attuato tramite Permesso di Costruire Convenzionato che preveda il miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale attraverso la realizzazione o la monetizzazione di interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale.
Nel sistema ambientale la superficie impermeabile (coperta più pavimentata) non può essere incrementata rispetto a quella esistente alla data di adozione del PGT.

63. Edifici residenziali esistenti all'esterno delle zone residenziali

Gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT e ricadenti in zone diverse da quelle residenziali e dal sistema ambientale si applicano le disposizioni di cui all'articolo 70 delle presenti norme tecniche.

64. Ambito di degrado ambientale da riqualificare

Il Piano delle Regole individua un ambito posto nella fascia spondale del fiume Serio interessato da una situazione di degrado paesistico-ambientale dovuto alla presenza di attività di deposito e trattamento di inerti.
Questa zona non ha capacità edificatoria, per i manufatti tecnologici esistenti sono possibili solamente interventi di manutenzione straordinaria.
Alla cessazione dell'attività in essere tutti i manufatti dovranno essere rimossi e l'area dovrà essere sottoposta ad un progetto di rinaturalizzazione, comprensivo di rimodellazione del terreno e nuove piantumazioni, a carico del privato.

65. Il sistema ambientale

Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

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

Nel sistema ambientale è ammessa la destinazione agricola mentre sono escluse, ad eccezione di quanto riportato nell'articolo 70, le destinazioni residenziali, produttive, terziarie e commerciali.
Nel sistema ambientale l'altezza massima è di m 6,50.

66. Provvedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale

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

Nelle zone che fanno parte del sistema ambientale è prescritta la salvaguardia dei filari, delle siepi naturali, delle fasce boscate, delle alberature in genere, dei segni orografici, delle scarpate, dei dislivelli e dei terrazzamenti, dei sentieri, delle mulattiere e dei percorsi agro silvo pastorali ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale.
Per i filari, le siepi naturali, le fasce boscate e le alberature in genere sono ammesse le normali pratiche colturali con divieto, salvo specifica autorizzazione, di taglio a raso e di estirpazione delle ceppaie.
Non è ammesso eliminare o modificare segni orografici, scarpate, dislivelli o terrazzamenti: i muri di sostegno dei terrazzamenti realizzati con tecniche tradizionali sono soggetti a vincolo di conservazione.
Non è ammesso eliminare, interrompere o alterare i sentieri e i percorsi comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate nelle mappe catastali.
È vietata la formazione di nuove strade (salvo quanto ammesso all'articolo 69), di piazzali, di aree pavimentate, di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo.
I manufatti di valore storico e ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal piano.
È ammessa la realizzazione di impianti tecnologici completamente interrati quali cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, fosse ed impianti per la depurazione degli scarichi, serbatoi per combustibili liquidi e gassosi, ecc.

67. Recinzioni nel sistema ambientale

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

68. Piano d'Indirizzo Forestale (PIF)

Le disposizioni del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) prevalgono sulle disposizioni del PGT, in particolare per quanto riguarda l'individuazione delle aree boscate e i tracciati (esistenti o previsti) e le caratteristiche della viabilità agro-silvo-pastorali.
La delimitazione delle aree boscate (zone A2) riportata nelle tavole del PGT riguarda esclusivamente gli aspetti urbanistici fermo stando che le aree boschive sono quelle individuate dalle norme regionali.
Gli interventi che riguardano le aree boscate individuate dal PIF sono regolamentati dalle norme vigenti e dalle disposizioni del PIF stesso.

69. Percorsi veicolari nel sistema ambientale

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

Nel sistema ambientale è vietata la realizzazione di nuovi percorsi veicolari; sono ammessi esclusivamente i percorsi individuati dal Piano di Indirizzo Forestale e quelli necessari al collegamento di fabbricati e/o strutture esistenti alla data di adozione del PGT o all'accesso ad impianti tecnologici di interesse pubblico.
La realizzazione di nuovi percorsi veicolari è comunque subordinata alla verifica della loro compatibilità ambientale, paesaggistica, forestale ed idrogeologica.

70. Edifici esistenti nel sistema ambientale

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

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

Tutti gli edifici esistenti nel sistema ambientale possono avere destinazione agricola.
Per gli edifici di Categoria B sono confermate le destinazioni regolarmente autorizzate.
Per gli edifici di Categoria C (produttivi con attività in corso) si applicano le disposizioni dell'articolo 62.

Per gli edifici esistenti, esclusi quelli di interesse storico e architettonico di grado I e II di cui all'articolo 47, sono ammessi tutti gli interventi inclusa la demolizione e ricostruzione nei limiti della SL e della SCOP esistenti maggiorate dell'ampliamento di seguito specificato.
In caso di demolizione e ricostruzione è ammesso l'accorpamento di fabbricati e/o limitate variazioni della giacitura purché ciò produca un miglior inserimento paesaggistico del nuovo fabbricato.

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

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

Per gli edifici di Categoria A e B gli eventuali ampliamenti realizzati dopo la data di adozione del PGT devono esser detratti dai suddetti ampliamenti.

L'ampliamento, fermi restando i limiti suddetti, potrà essere realizzato anche per interventi successivi.

Per gli edifici di Categoria A esistenti è ammessa la destinazione residenziale, purché:
- il loro titolo abilitato non sia stato rilasciato successivamente al 7 giugno 1980 in funzione della conduzione del fondo;
- non facciano parte di aziende agricole attive nel quinquennio precedente alla richiesta di cambio d'uso.

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

Il cambio di destinazione è subordinato ad atto unilaterale d'obbligo che preveda:
- l'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione degli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio, ecc.);
- l'impegno alla piena assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi ed alla realizzazione ed al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti;
- l'impegno a mantenere e/o ripristinare il pubblico transito su eventuali sentieri e/o percorsi esistenti e/o risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo;
- il divieto di realizzare nuove recinzioni e nuove strade di accesso salvo brevi tratti di raccordo alla viabilità esistente.

L'estensione dell'area di pertinenza degli edifici esistenti nel sistema ambientale entro la quale è ammessa la realizzazione di recinzioni, di strutture accessorie, di autorimesse interrate, ecc. al servizio del fabbricato residenziale è convenzionalmente pari a cinque volte la SCOP.
Per gli edifici esistenti nel sistema ambientale le aree esterne pavimentate e/o impermeabilizzate non potranno complessivamente eccedere il 40% della SCOP.

Per gli edifici residenziali destinati al conduttore del fondo il cambio di destinazione d'uso a residenza è ammesso esclusivamente qualora si presentino almeno due delle seguenti condizioni:
- l'immobile sia pervenuto all'attuale proprietario per successione;
- l'azienda agricola abbia cessato l'attività da almeno 5 anni;
- siano decorsi almeno 15 anni dal rilascio del titolo abilitativo che li ha autorizzati.

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

A seguito del parziale accoglimento dell'osservazione presenta con prot. 5376 del 28/08/2025, per il solo edificio in località Valle Vertova di cui al mappale n. 178 sub 1 e 2, individuato dalle tavole del Piano delle Regole come "norma particolare (e)", viene riconfermata la possibilità di cambio di destinazione d'uso in residenziale con la possibilità di ampliamento e/o sopralzo consentiti per gli edifici di Categoria A.

71. Edificazione per la conduzione nel fondo nel sistema ambientale

Nel sistema ambientale sono ammesse esclusivamente le opere previste dall'articolo 59 della L.R. 12/2005 da realizzarsi in conformità a quanto disposto dal Titolo III della L.R. 12/2005.
La possibilità edificatoria finalizzata alla realizzazione di nuove costruzioni, dove ammessa e nei limiti e con le modalità specificate di seguito, è riservata esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo e alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali di lavorazione e di vendita dei prodotti agricoli.
La realizzazione di nuovi fabbricati è assentita unicamente mediante permesso di costruire rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui al primo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005.
La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa esclusivamente qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero sul patrimonio esistente nel territorio comunale o nel territorio di comuni contermini qualora si utilizzino i diritti edificatori di detti comuni.
Per tutelare la valenza paesaggistica del sistema ambientale ed evitare la frammentazione delle aree agricole la nuova edificabilità, ammessa esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59 della L.R. 12/2005, dovrà essere prioritariamente utilizzata per l'ampliamento degli edifici esistenti e/o, in subordine, per nuove costruzioni collocate nelle immediate vicinanze di edifici e insediamenti esistenti.
Il rapporto di copertura riferito a tutti gli edifici esistenti o previsti, verificato in rapporto all'area contigua su cui ricade e comunque posta all'interno del territorio comunale, non dovrà superare il 5%.

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

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

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

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

L'altezza massima è di m 6,50.
La conversione del volume dell'abitazione dell'imprenditore agricolo avviene considerano che 3 mc equivalgono 1 mq di STOT (Superficie Totale).

Il rilascio di permessi di costruire per tutte le nuove costruzioni è subordinato alle disposizioni di cui al secondo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005.
L'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola è da intendersi anche come verifica della congruità delle richieste agli effettivi bisogni dell'azienda.
La richiesta di nuova edificazione dovrà essere accompagnata da un piano di sviluppo aziendale, sottoscritto da tecnico abilitato, che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto e le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto.
Il piano di sviluppo aziendale, oltre a tutti gli elementi ritenuti significativi per permettere le valutazioni di cui sopra, che potranno variare in relazione ai vari tipi di intervento previsti e alle qualità ambientali dei diversi luoghi interessati, dovrà precisare:

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

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

La realizzazione o l'ampliamento di serre fisse sarà autorizzata è soggetta alla valutazione dell'inserimento delle strutture nel contesto territoriale, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici e al collettamento e alla regimazione delle acque meteoriche intercettate.
Per le serre stagionali e temporanee di cui all'articolo 62 comma 1 ter della L.R. 12/2005 per le quali si applicano le disposizioni le disposizioni regionali (D.g. Regione Lombardia 25 settembre 2017 n. X/7117).

Per gli allevamenti e per le relative distanze si applicano le disposizioni del Decreto Direttore Generale 29 dicembre 2005 - n. 20109 *"Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale".* Per tali distanze si applica il principio di reciprocità.

72. Strutture accessorie nel sistema ambientale

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

La realizzazione di dette piccole strutture non è ammessa nelle aree soggette a vincolo paesaggistico, nelle zone A2 "aree boscate", nelle aree con fattibilità geologica 4 e fasce di rispetto dei corsi d'acqua e del reticolo idrico minore.
Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla rimozione di eventuali strutture precarie esistenti e alla decorosa sistemazione dei luoghi.
Restano salve le disposizioni in materia di tutela paesaggistico e ambientale e i vincoli di natura geologica ed idrogeologica.
Le strutture dovranno avere le seguenti caratteristiche:

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

73. Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici

Nelle aree di pertinenza private degli edifici residenziali esistenti su tutto il territorio comunale ad esclusione delle zone R1 "centro storico" possono essere realizzati i seguenti elementi di arredo delle aree pertinenziali:

Veranda

Dovrà essere addossata alle pareti del fabbricato principale e potrà essere utilizzata come luogo di soggiorno temporaneo. Potrà essere realizzata con struttura in metallo o legno e chiusure in vetro o materiale plastico trasparente ad esclusione della copertura.
La superficie lorda di pavimento massima è di 16 mq e l'altezza media massima è di m 2,60 con altezza massima di m 3.

Serra

Questa struttura dovrà essere utilizzata esclusivamente per il ricovero delle piante e potrà essere di tipo autoportante o di tipo addossato al fabbricato Potrà essere realizzata con struttura in metallo o legno e chiusure in vetro o materiale plastico trasparente.
La superficie lorda di pavimento massima è di 30 mq e l'altezza massima è di m 2,50 nel punto esterno più alto.

Gazebo
Il gazebo dovrà essere aperto su tutti i lati ed esclusione della copertura. La superficie lorda di pavimento massima è di 16 mq e l'altezza massima è di m 2,50 nel punto esterno più alto.

Pergolato
Dovrà essere addossato alle pareti del fabbricato principale ed avere tutti i lati aperti compresa la copertura.
Potrà essere realizzato con struttura in metallo o legno. La superficie lorda di pavimento massima è di 16 mq e l'altezza massima è di m 2,50 ne punto esterno più alto.

Casetta in legno
Dovrà essere utilizzata esclusivamente per il ricovero di attrezzi da giardino, utensili vari, giochi. La superficie lorda di pavimento massima è di 8 mq e l'altezza massima è di m 2,50 nel punto esterno più alto.
Non è ammesso, in zona residenziale, ogni altro genere di struttura (baracche, tettoie) se non quelle provvisorie dovute alla presenza di cantieri, cessati i quali dovranno essere smantellate.
Nelle zone residenziali non è ammessa la costruzione di costruzioni accessorie per piccoli allevamenti come pollai, conigliere, ecc.

La loro costruzione è ammessa, previa presentazione al Comune di Permesso di Costruire o altro titolo abilitativo, senza il computo della SL e della SCOP ammessi per la zona, purché abbiano i seguenti requisiti:

- la superficie lorda di pavimento complessiva delle diverse costruzioni accessorie potrà avere una superficie non superiore ai 25 mq. Tale superficie viene calcolata riferendosi ad 1/40 della superficie fondiaria residenziale, comprensiva delle aree di pertinenza e del fabbricato principale. In caso di estrema esiguità del lotto, sarà comunque possibile realizzare strutture accessorie per una superficie massima di 9 mq;
- nel caso in cui una delle strutture da installare sia una serra il limite massimo della superficie ammessa viene innalzato da 25 a 30 mq totali;
- per ogni giardino pertinenziale è consentita l'installazione al massimo di due diverse strutture tra quelle sopra elencate;
- avere una struttura fissa e rigida.

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

74. Bonifiche

In caso di mutamenti di destinazione d'uso su aree già edificate, con particolare riguardo ad insediamenti produttivi, depositi e/o ad infrastrutture, il rilascio del titolo abilitativo a costruire è subordinato alla valutazione della necessità di eseguire indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione o altre passività ambientali; ad avvenuto completamento dell'indagine sarà possibile definire la necessità o meno di operazioni di bonifica.

Solo all'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica o risoluzione delle passività ambientali, potrà essere rilasciato il titolo abilitativo a costruire.

ALLEGATO: Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) di cui al D.g.r. 24 ottobre 2018 n.XI/695 e schede esplicative.

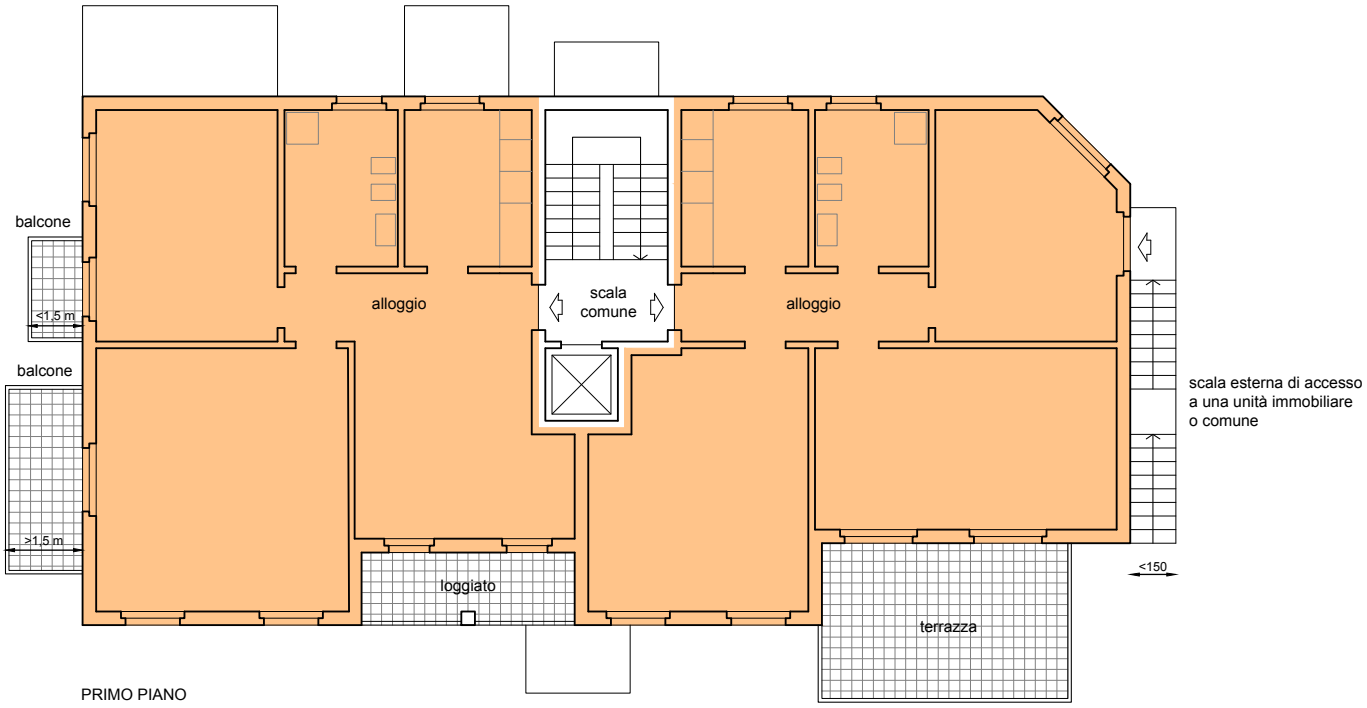
ALLEGATO B

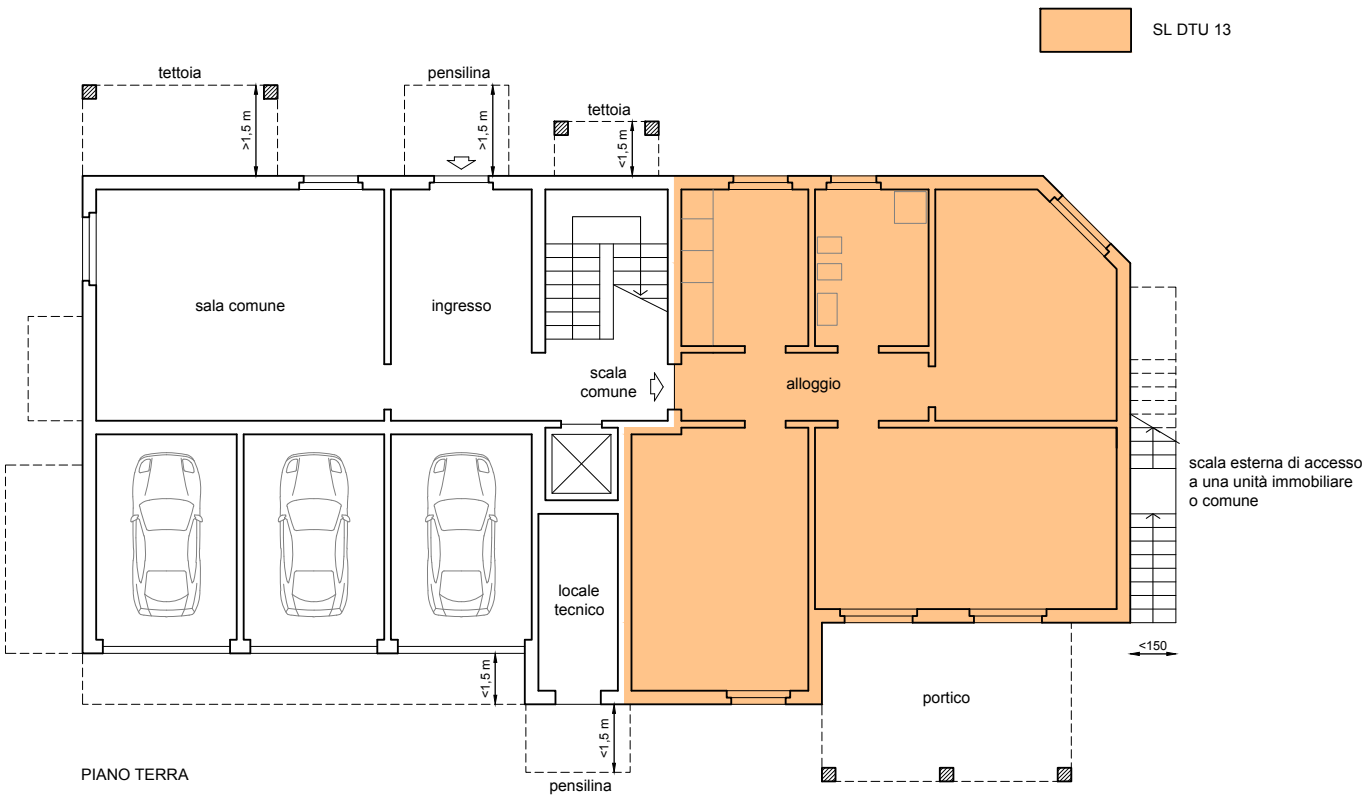
DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale*	**ST**	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria*	**SF**	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale*	**IT**	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	**IF**	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 - Carico urbanistico*	**CU**	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 – Dotazioni Territoriali*	**DT**	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta*	**SCOP**	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 - Superficie permeabile*	**SP**	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 - Indice di permeabilità*	**IPT/IPF**	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura*	**IC**	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale*	**STOT**	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 - Superficie lorda*	**SL**	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 - Superficie utile*	**SU**	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	
15 - Superficie accessoria*	**SA**	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; • i volumi tecnici; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

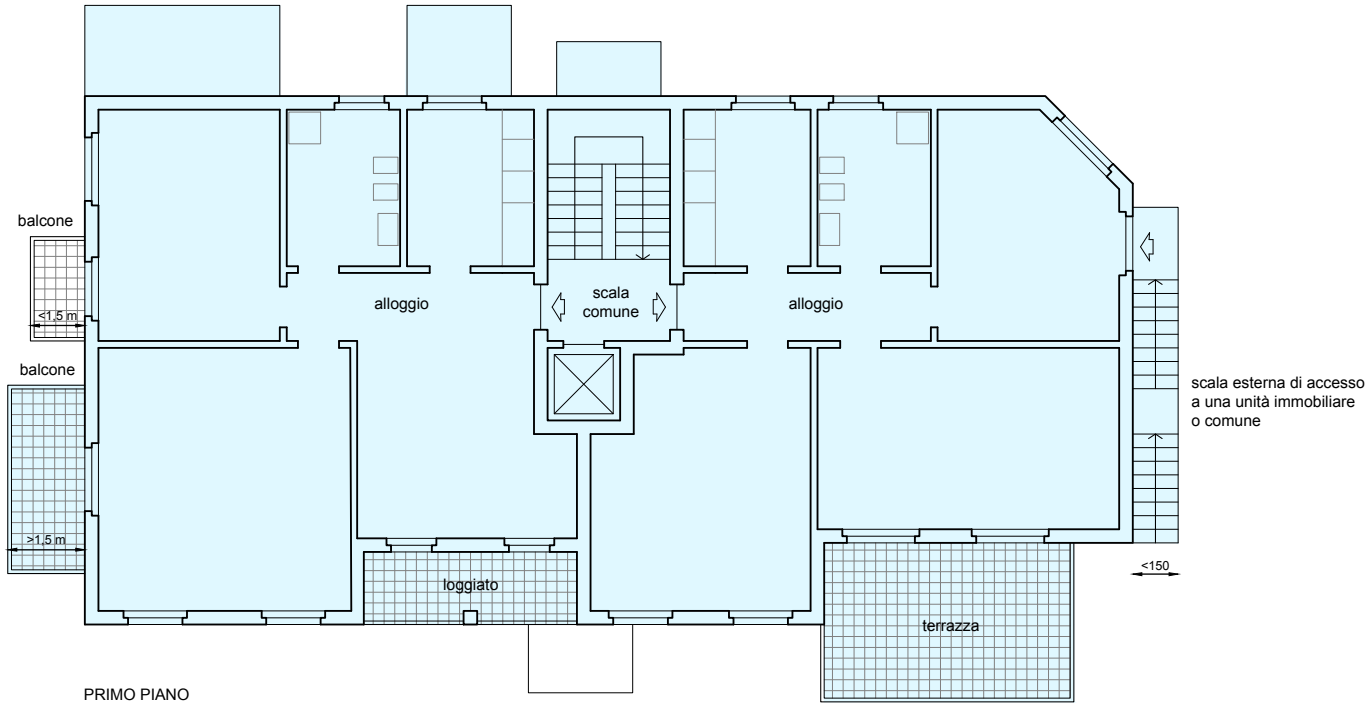
VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
16 - Superficie complessiva*	**SC**	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile*	**SCAL**	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetria-complessiva*	**VT**	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

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

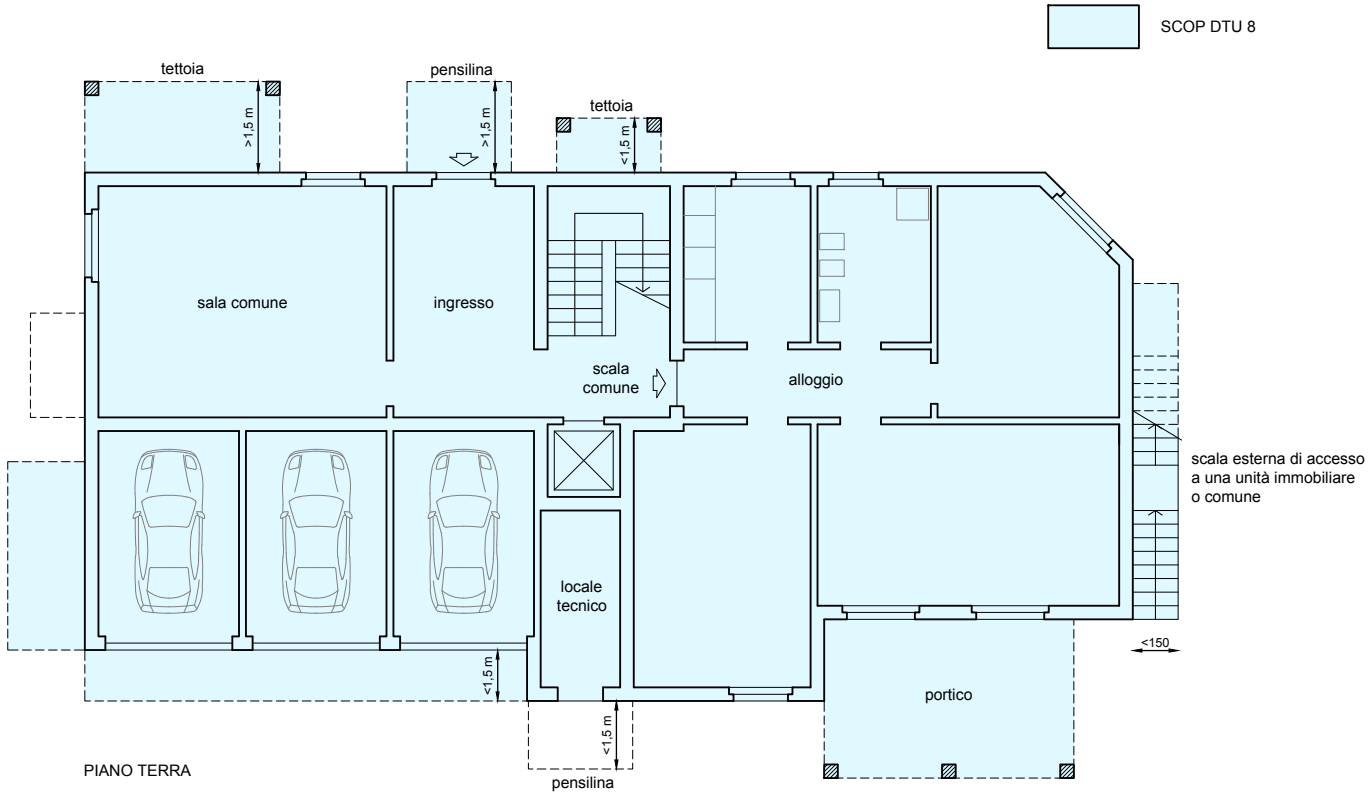




voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
13 Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	

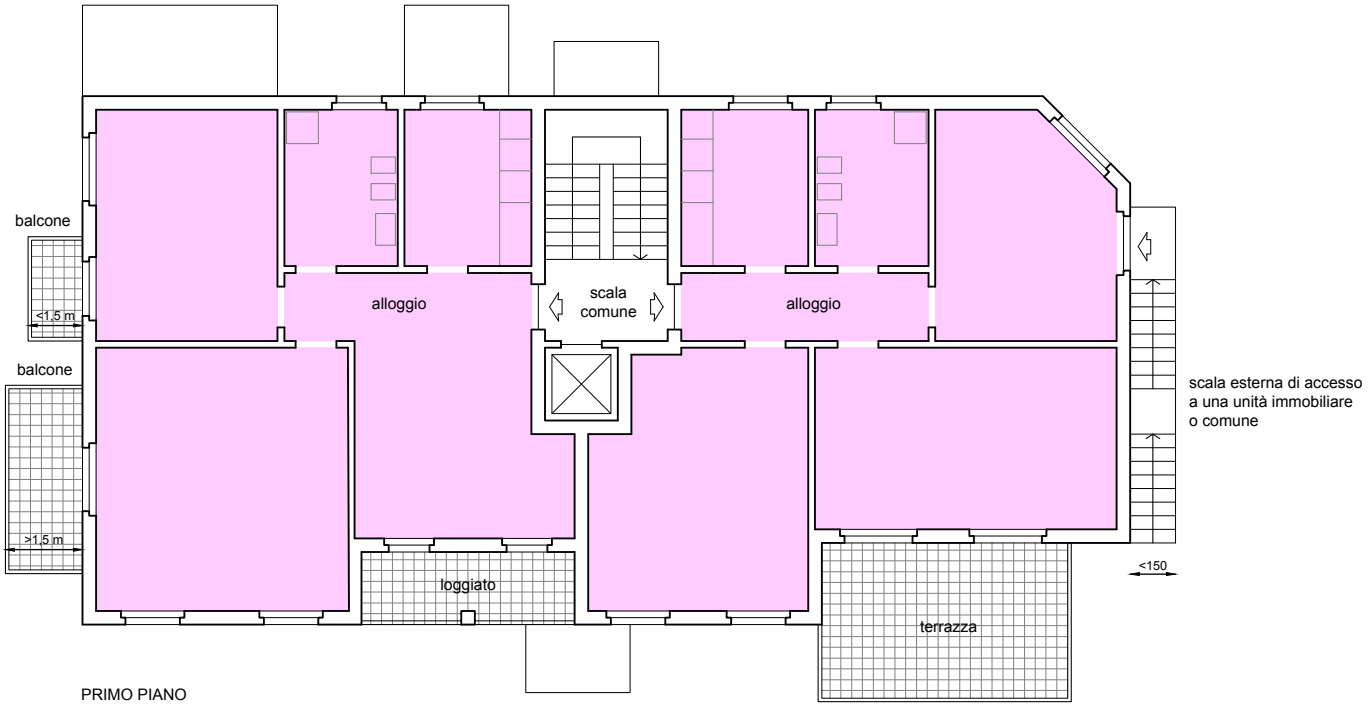


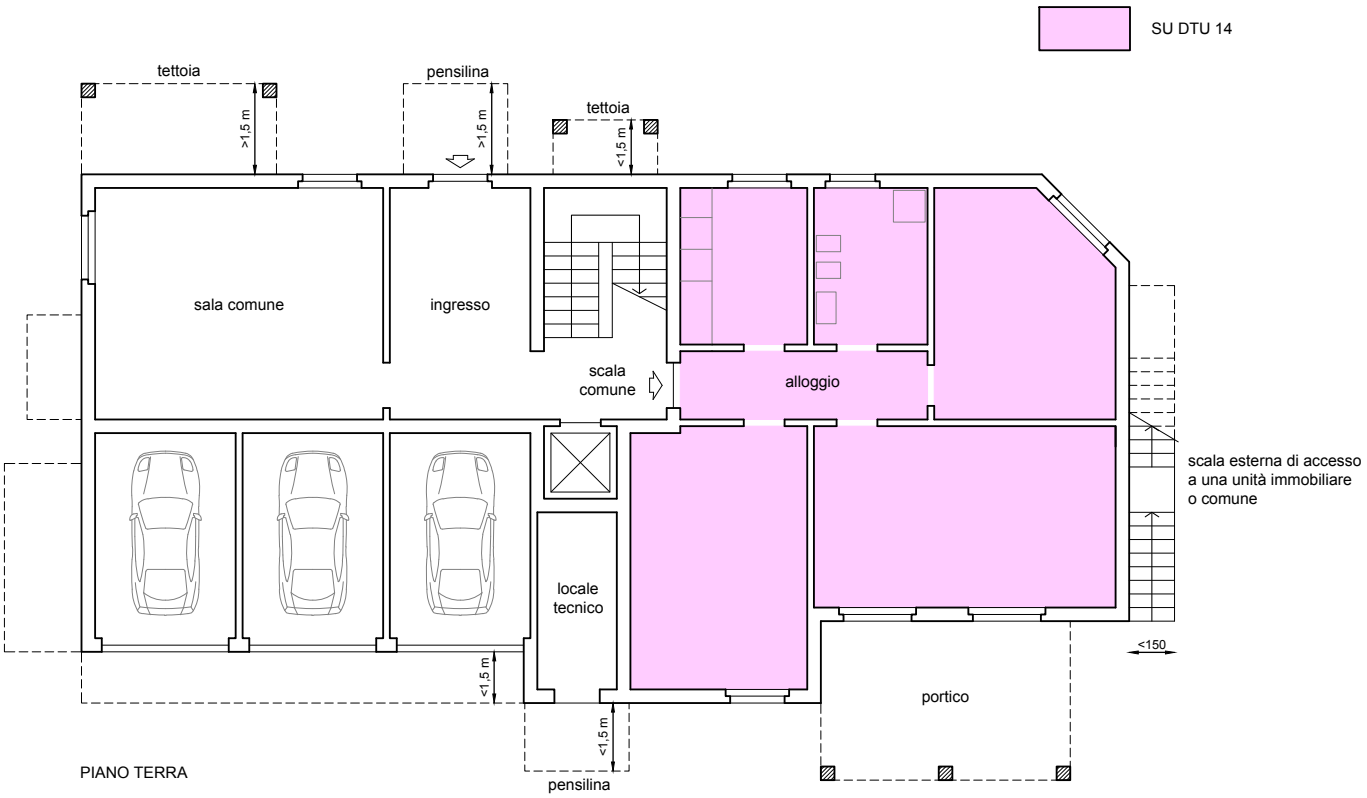
PRIMO PIANO



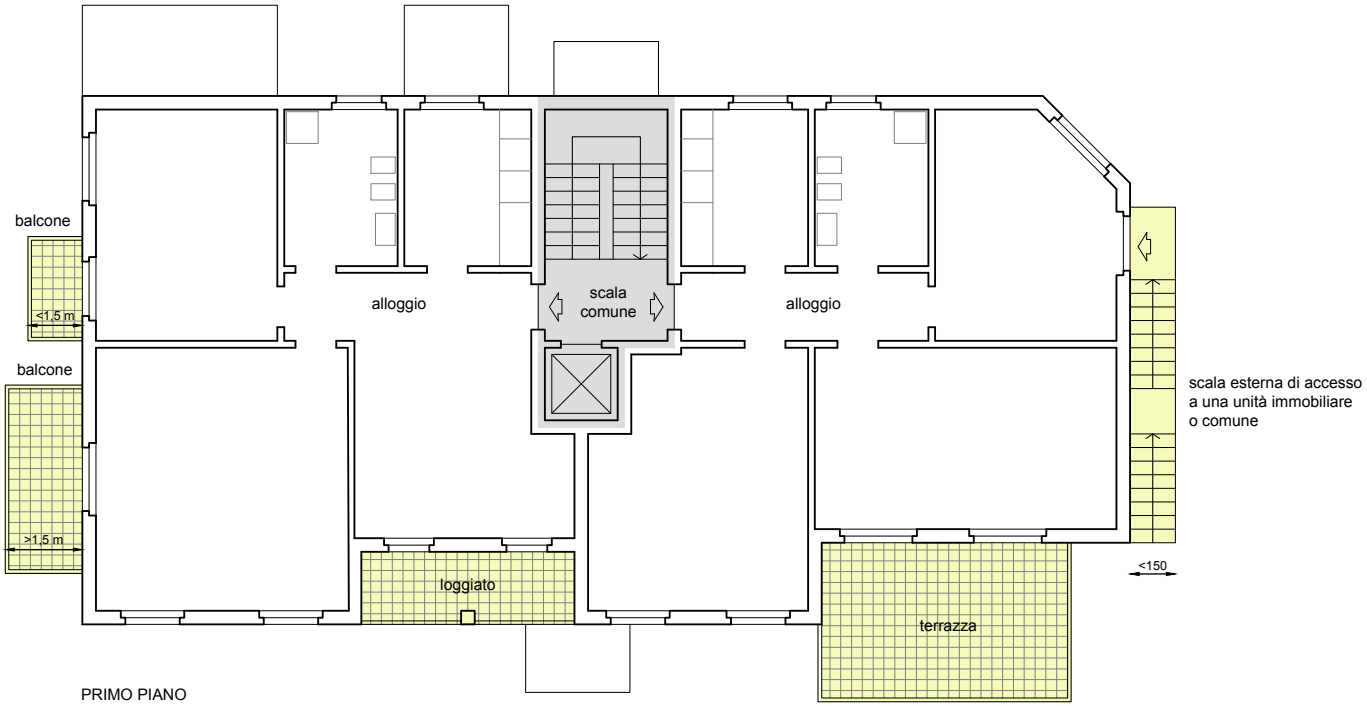
PIANO TERRA

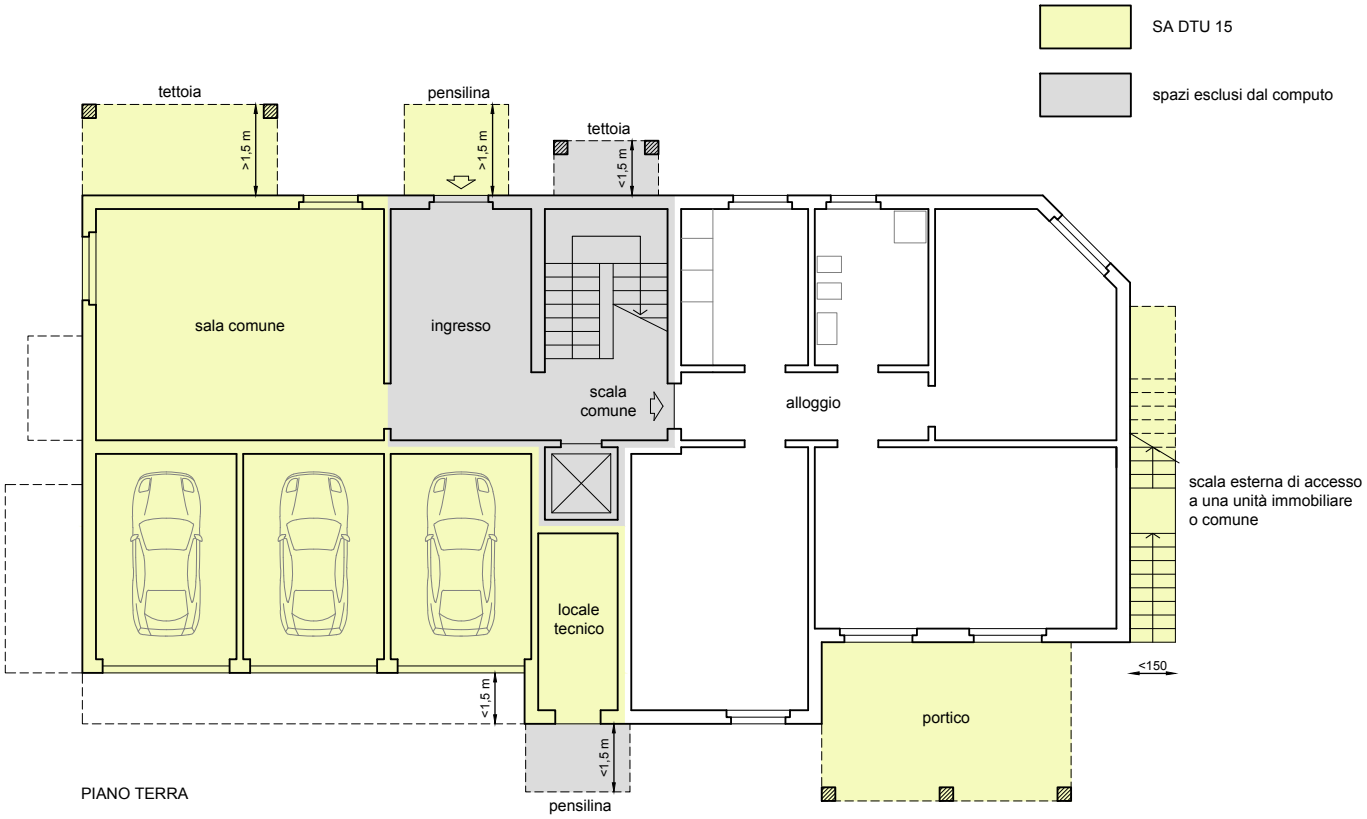
voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
8 Superficie coperta	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza





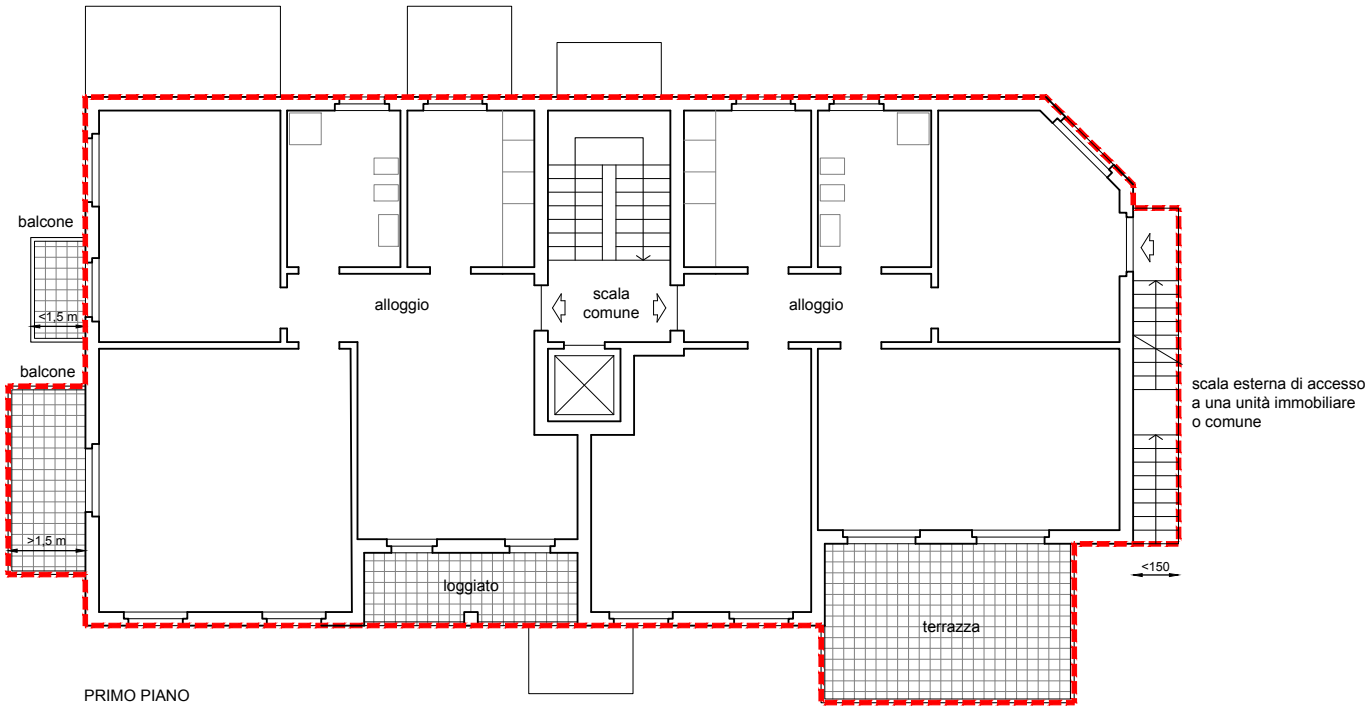
voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
14 Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre	SI	

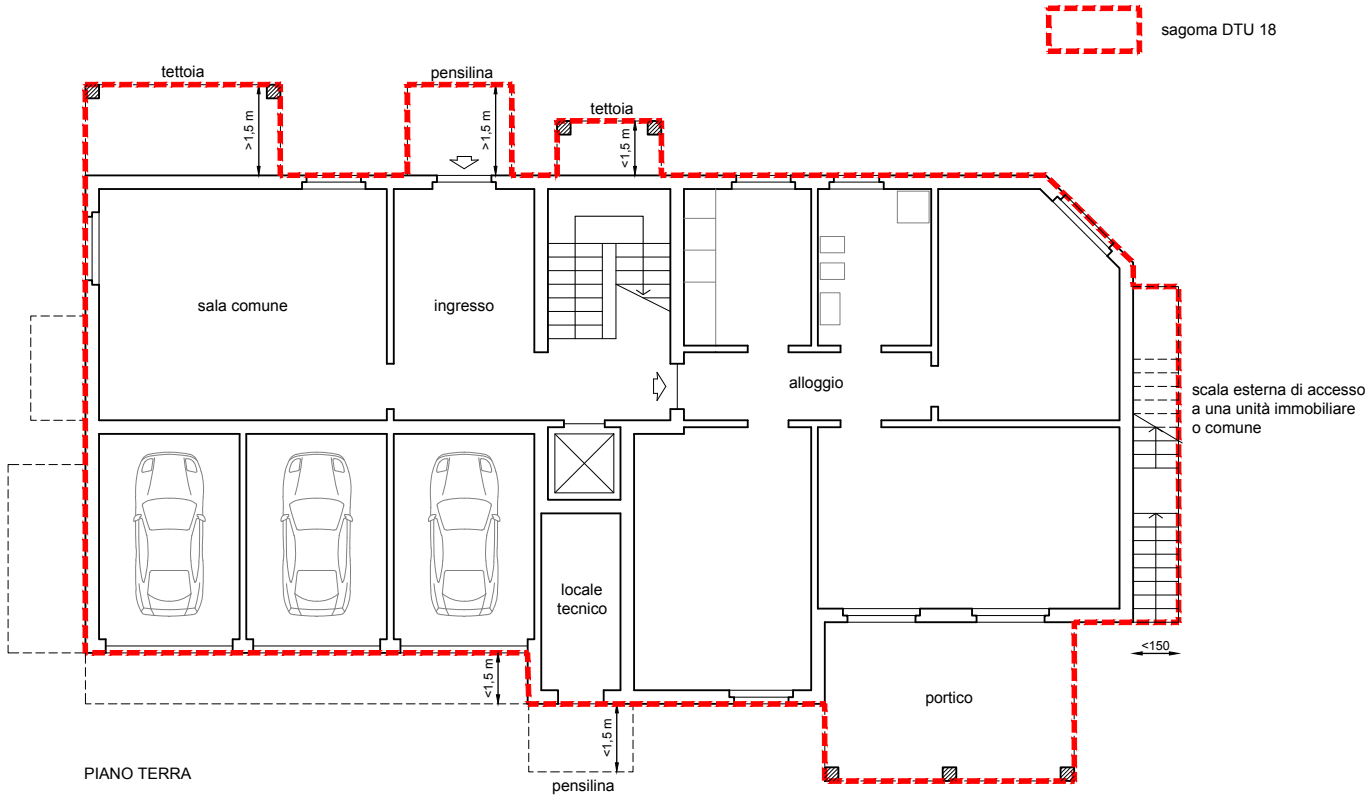




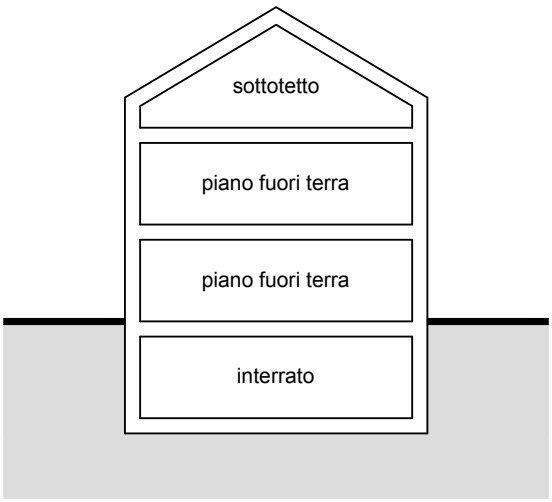
voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
15 Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. […]	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

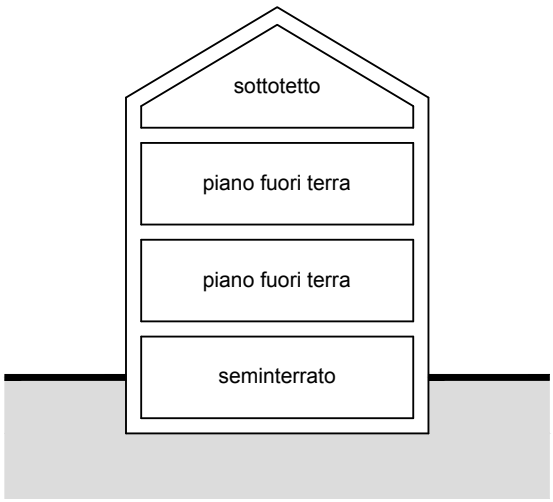
voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
15 Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: • i portici e le gallerie pedonali; • i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; • le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; • le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; • i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; • i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; • spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; • i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; • i volumi tecnici; • le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.

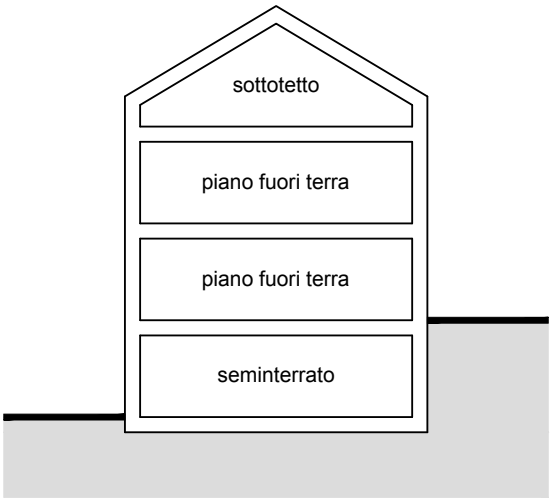


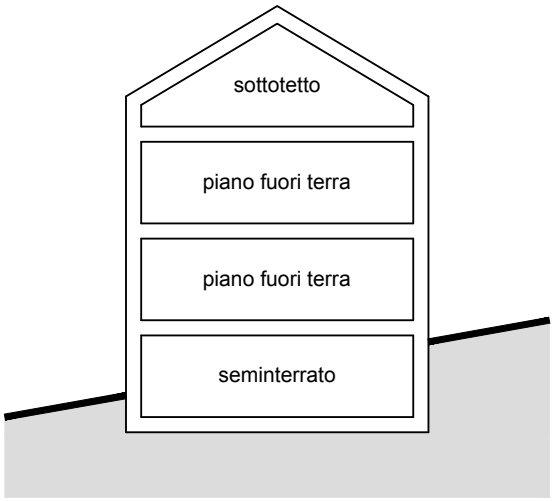


voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
18 Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	

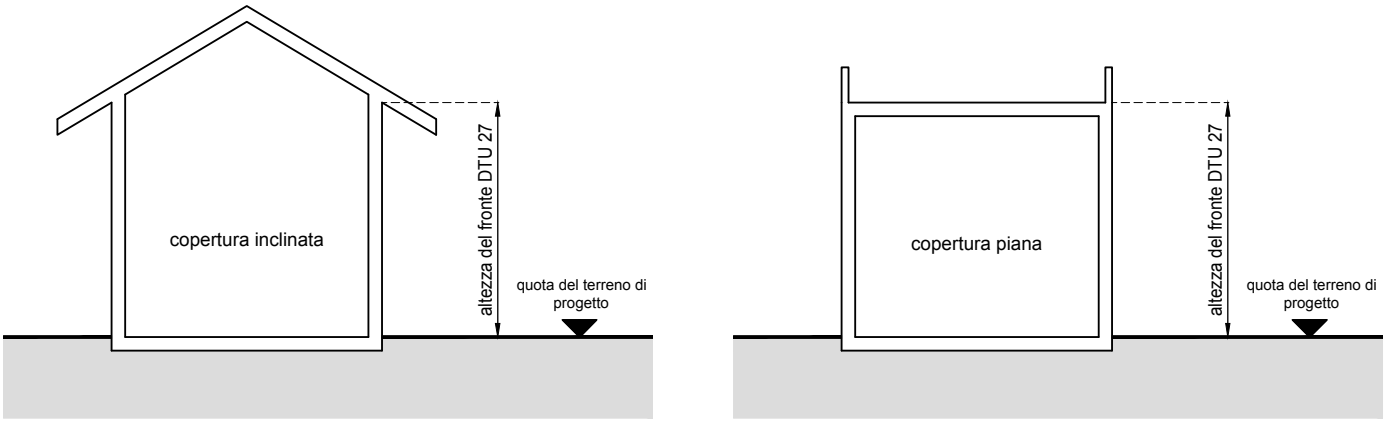




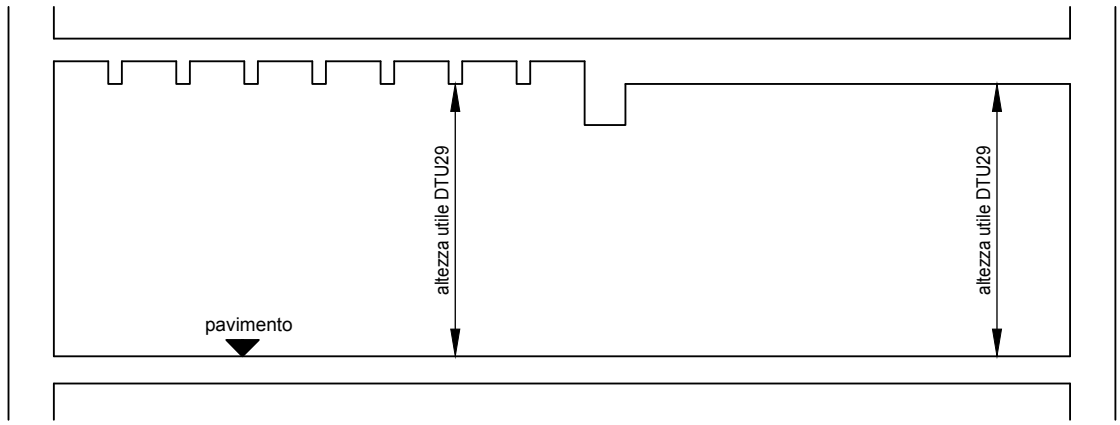




voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
20 Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento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

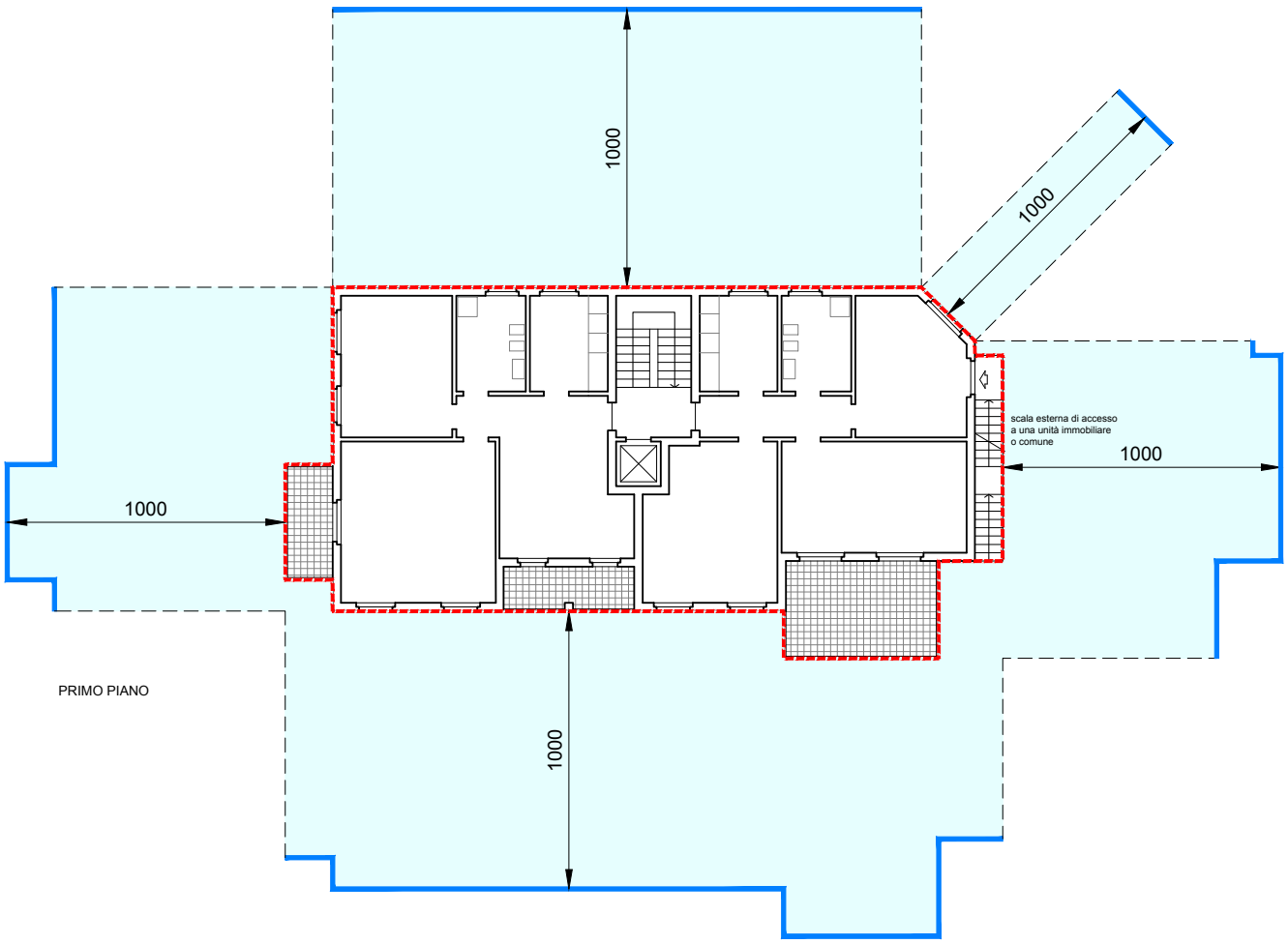


voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
27 Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione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



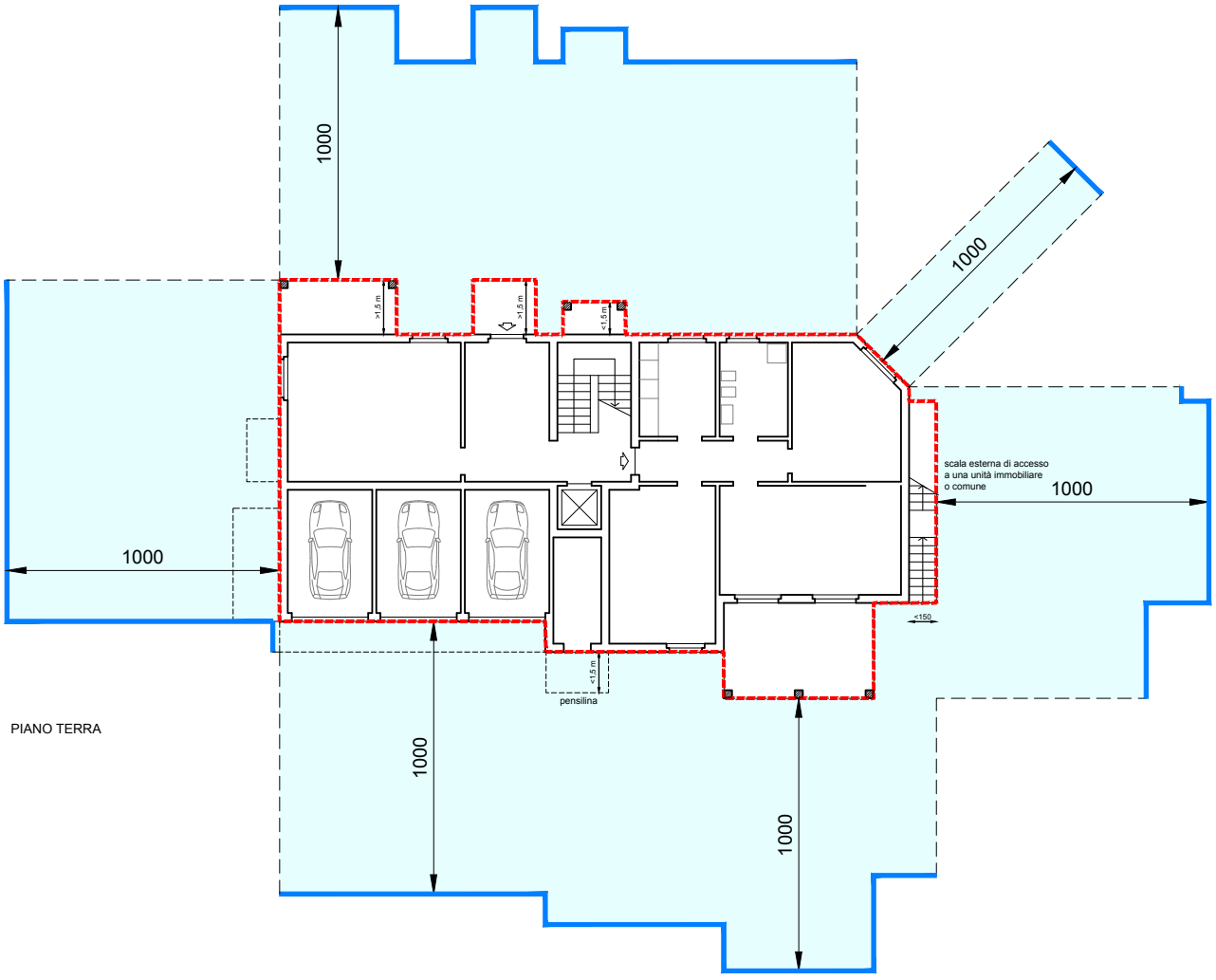
voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
29 Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando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

distanza tra edifici



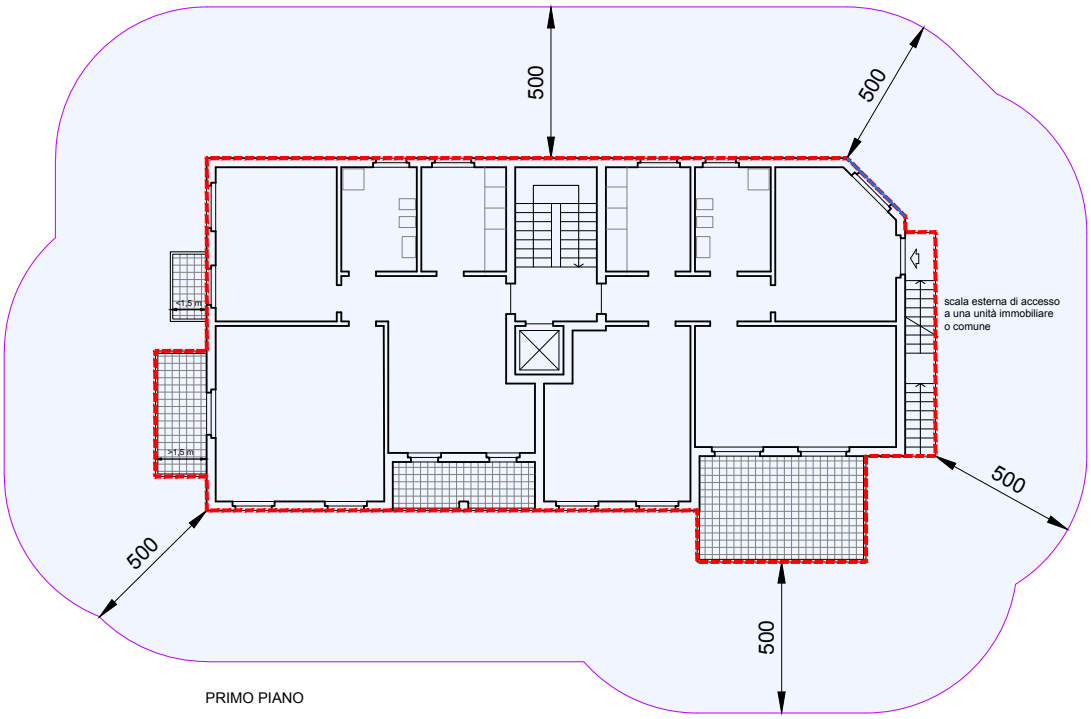
PRIMO PIANO

sagoma DTU 18



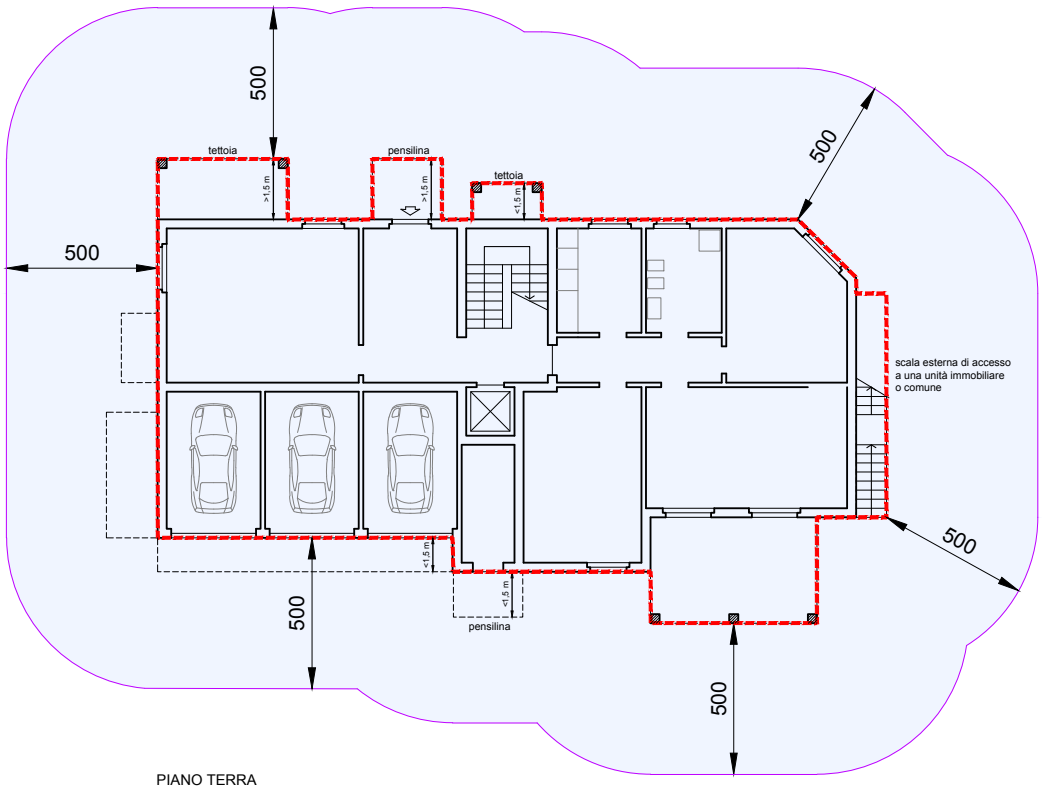
PIANO TERRA

distanza dai confini e dalle strade



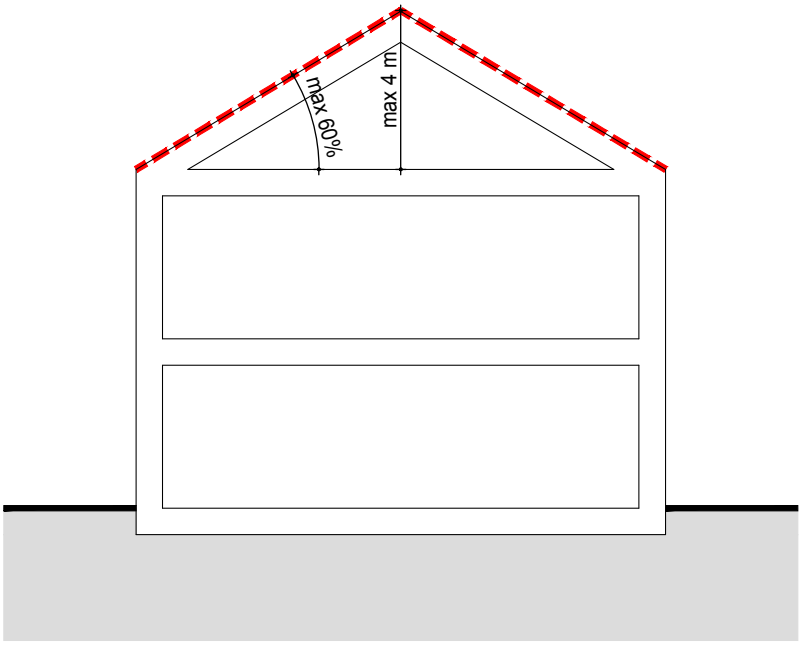
PRIMO PIANO

sagoma DTU 18



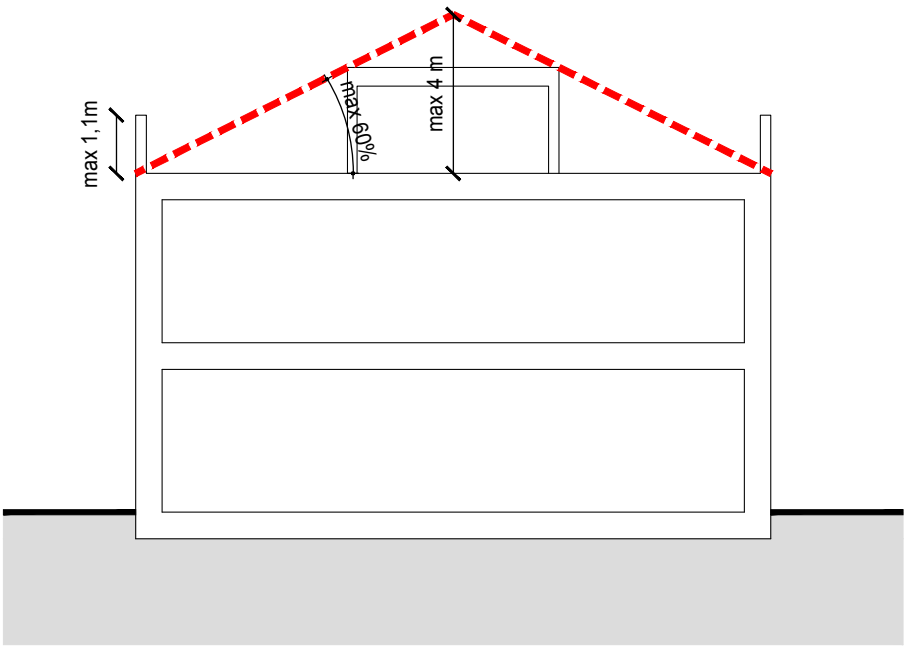
PIANO TERRA

voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
30 Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

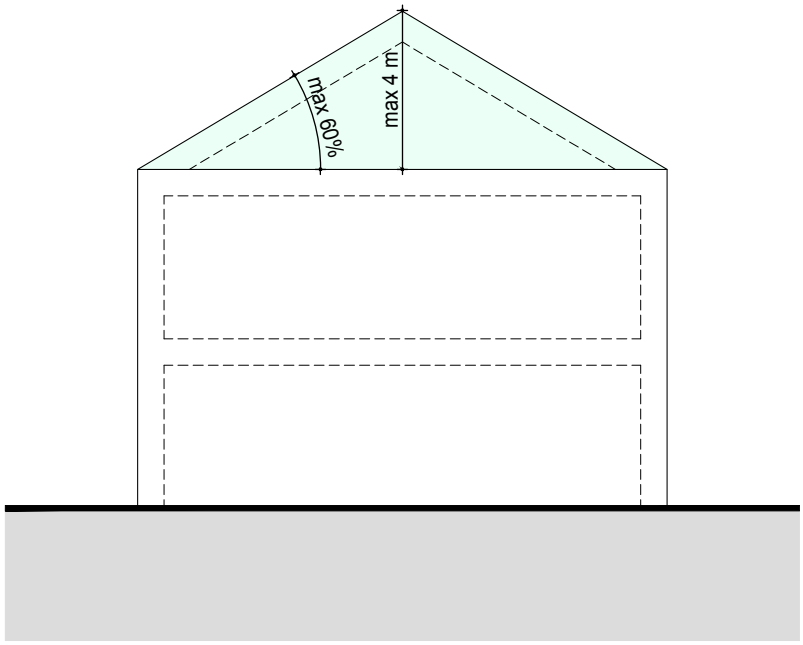


conformazione della copertura: copertura inclinata

limite massimo di ingombro



conformazione della copertura: copertura piana



conformazione della copertura - calcolo dell'altezza del fronte

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