



COMUNE DI LUMEZZANE

PROVINCIA DI BRESCIA

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO RIAPPROVAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO, DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PIANO DELLE REGOLE

MODIFICATE A SEGUITO DELL'APPROVAZIONE DELLA VARIANTE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA:  
21/02/2019

Sindaco:  
Dott. Matteo Zani

Segretario Generale:  
Dott. Marcello Bartolini

Assessore all'Urbanistica:  
Roberto Chindamo

Dirigente del Settore Tecnico:  
Ing. Andrea Alfredo Zuccoli

### DIPARTIMENTO INTERVENTI TERRITORIALI PGT ORIGINARIO

Coordinamento Generale PGT: Prof. Arch. Francesco Karrer  
Progettista: Arch. Gian Piero Pedretti  
Responsabile Unico del Procedimento: Arch. Giuliana Pelizzari  
Ing. Claudia Rebuffoni (Consulente di progetto)

Studi di settore del PGT:

Consulenza Legale: Avv. Mauro Ballerini  
Studio Idrogeologico  
Idraulico e Sismico: Dott. Maurizio Facchin  
Indagini socio-  
Economiche: Prof. Natale Carra  
Valutazione Ambientale  
Strategica: ERA Soc. Coop.  
Base Cartografica: DB Topografico anno 2009

**Correzione di errori materiali** non costituente variante:  
Delibera di C.C. n° 49 del 11/06/2015  
Pubblicato sul BURL n° 35 del 26/08/2015

**Correzione di errori materiali** non costituente variante:  
Delibera di C.C. n° 15 del 18/04/2017  
Pubblicato sul BURL n° 25 del 21/06/2017

Aggiornamento perimetrazione del Centro Abitato avvenuto  
con delibera di Giunta Comunale n. 90 del 29/05/2018

### Iter approvativo PGT originario:

Adottato con Delibera di CC n°22 del 27/03/2007  
Approvato con Delibera di CC n°85 del 27/09/2007  
Depositato presso segreteria Comunale il 21/11/2007  
Pubblicato sul BURL n°47 del 21/11/2007

### Variante Piano dei Servizi 2018:

Adottato con Delibera di CC n°17 del 05/04/2018  
Approvato con Delibera di CC n° 47 del 03/07/2018  
Depositato presso Segreteria Comunale il 10/07/2018  
Pubblicato sul BURL n° 36 del 05/09/2018

### Iter approvativo PGT 2014:

Adottato con Delibera di CC n°4 del 21/01/2014  
Approvato con Delibera di CC n° 22 del 09/04/2014  
Depositato presso Segreteria Comunale il 24/09/2014  
Pubblicato sul BURL n° 39 del 24/09/2014

### Variante Attività Produttive:

Adottato con Delibera di CC n°72 del 29/10/2018  
Approvato con Delibera di CC n° \_\_\_ del \_\_\_/02/2019  
Depositato presso Segreteria Comunale il \_\_\_\_\_  
Pubblicato sul BURL n° \_\_\_ del \_\_\_\_\_

Il Progettista  
(Arch. Gian Piero Pedretti)

Il Responsabile del Procedimento  
(Ing. Andrea Alfredo Zuccoli)

# INDICE

<b>DOCUMENTO DI PIANO.....</b>	<b>4</b>
ART. 1 - PRINCIPI _____	4
ART. 2 - AMBITO DI APPLICAZIONE _____	4
ART. 3 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO _____	4
ART. 4 - ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO _____	4
ART. 5 - DEFINIZIONI _____	5
ART. 6 - LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI, DALLE STRADE E DAI CONFINI _____	8
ART. 7 - MISURE DI SALVAGUARDIA _____	9
ART. 8 - DEROGHE _____	9
ART. 9 - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO E DEI RELATIVI CAMBIAMENTI _____	9
ART. 10 - DISCIPLINA DEL TRASFERIMENTO DEI DIRITTI DI COSTRUIRE _____	11
ART. 11 - CONTRIBUTI PER IL RECUPERO DEGLI EDIFICI DI GRADO I E II DEL CENTRO STORICO _____	12
ART. 12 - ZONA "C" SOGGETTA A TRASFORMAZIONE URBANISTICA _____	12
ART. 13 - ZONA "D2" PRODUTTIVA DI ESPANSIONE _____	16
ART. 14 - ZONA "D3" PRODUTTIVA IN IPOGEO _____	17
ART. 15 - ZONA DI TRASFORMAZIONE CON FUNZIONI SPECIALI _____	17
ART. 16 - MONITORAGGIO IN FASE ATTUATIVA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO _____	18
<b>PIANO DEI SERVIZI.....</b>	<b>19</b>
ART. 1 - ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI _____	19
ART. 2 - ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI _____	19
ART. 3 - ZONE PER SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO _____	19
ART. 4 - EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA _____	22
ART. 5 - VARIANTE AL PIANO DEI SERVIZI _____	22
ART. 6 - DISPOSIZIONI PER LE ZONE DI TRASFORMAZIONE E PER I PIANI ATTUATIVI _____	22
ART. 7 - VERDE DI CONNESSIONE FRA TERRITORIO RURALE ED EDIFICATO E SISTEMA DEGLI ELEMENTI NATURALI PRESENTI SUL TERRITORIO _____	23
ART. 8 - OSSERVATORIO ASTRONOMICO "SERAFINO ZANI" _____	23
ART. 9 - AREE PER LE ATTREZZATURE CIMITERIALI _____	23
<b>PIANO DELLE REGOLE .....</b>	<b>24</b>
ART. 1 - ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE _____	24
ART. 2 - GUIDA PER INTERVENTI DIRETTI SUI MANUFATTI RICADENTI NELLA ZONA OMOGENEA "A" _____	24
ART. 3 - ZONA OMOGENEA A: NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE _____	24
ART. 4 - EDIFICI DI VALORE STORICO ARTISTICO ED AMBIENTALE INDIVIDUATI DAL PIANO DELLE REGOLE _____	28
ART. 5 - LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI, DALLE STRADE E DAI CONFINI _____	29

<b>ART. 6 - ZONA OMOGENEA "B1" PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE CONSOLIDATA, DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO</b>	<b>30</b>
<b>ART. 7 - ZONE "B2" MISTE</b>	<b>31</b>
<b>ART. 8 - ZONA "B3" PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO</b>	<b>33</b>
<b>ART. 9 - ZONA "B4" RESIDENZIALE/GIARDINI PRIVATI</b>	<b>36</b>
<b>ART. 10 - ZONA "B5" PIANI ATTUATIVI CONFERMATI</b>	<b>37</b>
<b>ART. 11 - AMBITI DI ESCLUSIONE DAL RECUPERO ABITATIVO DEI SOTTOTETTI</b>	<b>38</b>
<b>ART. 12 - ZONA "D1" PRODUTTIVA CONSOLIDATA</b>	<b>38</b>
<b>ART. 12 BIS - AREE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE</b>	<b>40</b>
<b>ART. 13 - ZONA "D2" PRODUTTIVA DI ESPANSIONE</b>	<b>41</b>
<b>ART. 14 - INSEDIAMENTI PER ATTIVITÀ COMMERCIALI, DIREZIONALI E DI SERVIZIO ALLA RESIDENZA</b>	<b>42</b>
<b>ART. 15 - TIPOLOGIE DI INSEDIAMENTI COMMERCIALI AL DETTAGLIO AMMESSI NELLE VARIE ZONE OMOGENEE</b>	<b>44</b>
<b>ART. 16 - STRUTTURE RICETTIVE</b>	<b>44</b>
<b>ART. 17 - DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI CONFERMATI</b>	<b>44</b>
<b>ART. 18 - DISCIPLINA DEI PIANI ATTUATIVI VIGENTI</b>	<b>45</b>
<b>ART. 19 - EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI EDIFICI</b>	<b>45</b>
<b>ART. 20 - PROGETTAZIONE UNITARIA DEGLI EDIFICI E DELLE AREE DI PERTINENZA</b>	<b>46</b>
<b>ART. 21 - AREE AGRICOLE, BOSCHIVE, DI TUTELA AMBIENTALE E DI RISPETTO</b>	<b>46</b>
<b>ART. 22 - ZONA "E1" AREE AGRICOLE CARATTERIZZATE DALLA PRESENZA DI PRATO PASCOLO</b>	<b>47</b>
<b>ART. 23 - ZONA "E2" AREE BOSCHIVE E DI TUTELA DEL PAESAGGIO MONTANO</b>	<b>48</b>
<b>ART. 24 - ZONA "E3" AREE CON FUNZIONE ECOLOGICA, SPAZI DI CONNESSIONE E DI TUTELA AMBIENTALE</b>	<b>48</b>
<b>ART. 25 - ZONA "E4" AREE AGRICOLE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE, CAPANNI E ROCCOLI ESISTENTI DI PREGIO</b>	<b>49</b>
<b>ART. 26 - EDIFICI ESISTENTI IN AREA AGRICOLA NON ADIBITI AD USO AGRICOLO</b>	<b>49</b>
<b>ART. 26 BIS - "I.S." INTERVENTI SPECIALI IN ZONA AGRICOLA</b>	<b>51</b>
<b>ART. 26 TER - "STUTTURE ACCESSORIE NELLE ZONE E"</b>	<b>51</b>
<b>ART. 27 - PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO</b>	<b>52</b>
<b>ART. 28 - DISTRIBUTORI DI CARBURANTE</b>	<b>52</b>
<b>ART. 29 - TUTELA IDROGEOLOGICA DEL TERRITORIO</b>	<b>52</b>
<b>ART. 30 - ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI</b>	<b>53</b>
<b>ART. 30 BIS - INTERVENTI NEGLI AMBITI DI ELEVATA NATURALITÀ</b>	<b>53</b>
<b>ART. 30 TER - ALBERI MONUMENTALI</b>	<b>54</b>
<b>ART. 31 - TUTELA DEGLI IMPIANTI PER LE ACQUE DESTINATE AL CONSUMO UMANO</b>	<b>54</b>
<b>ART. 32 - TUTELA DEI CORSI D'ACQUA</b>	<b>54</b>
<b>ART. 33 - AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA</b>	<b>54</b>
<b>ART. 34 - ILLUMINAZIONE DEGLI SPAZI APERTI</b>	<b>54</b>
<b>ART. 35 - DISTANZE DI SICUREZZA PER L'INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO</b>	<b>55</b>
<b>ART. 36 - IMPIANTI RICETRASMITTENTI E DI TELECOMUNICAZIONE</b>	<b>55</b>
<b>ART. 37 - RIDUZIONE EFFETTO GAS RADON</b>	<b>55</b>
<b>ART. 38 - ATTIVITÀ INCIDENTI SUGLI IMPATTI ODORIGENI</b>	<b>56</b>

# DOCUMENTO DI PIANO

## Art. 1 - Principi

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Lumezzane 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 di Lumezzane 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 (artigianale, industriale, commerciale e terziarie in genere), ai servizi alla popolazione, alle attività culturali, al tempo libero e al turismo, alla tutela ed alla fruizione dell'ambiente naturale, all'agricoltura ed alla caccia;
- la perequazione urbanistica intesa come una ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri da sostenere al fine del recupero urbanistico edilizio ed ambientale del territorio comunale,
- la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia intesa come riduzione del consumo di risorse, salvaguardia dei valori della memoria storica, dei valori della cultura materiale e del paesaggio;
- la trama e le caratteristiche tecniche della rete infrastrutturale, in specie per la mobilità;
- la qualificazione e la localizzazione delle attrezzature pubbliche di rango comunale e di quelle intercomunali ricadenti nel territorio comunale;

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

Costituisce parte integrante e sostanziale del PGT lo studio della "Componente Geologica, Idrogeologica e sismica" allegata con particolare riferimento alle norme relative dei capitoli n. 16, 17, 18 e 19.

Le presenti norme del PGT sono integrate, per le parti che sono immediatamente prevalenti ai sensi di legge, dalle norme tecniche di attuazione del Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana di Valle Trompia.

## Art. 2 - Ambito di applicazione

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce e disciplina l'assetto e l'uso dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: Documento di Piano (DP), Piano dei Servizi (PS), Piano delle Regole (PR), Piani Attuativi ed atti equivalenti di "programmazione negoziata" con valenza urbanistica.

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.

Le presenti norme di carattere generale si applicano anche per interventi e previsioni ricadenti nell'ambito di competenza del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, nonché nei piani attuativi.

## Art. 3 - Elementi costitutivi del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio è costituito da un insieme di elaborati testuali e grafici il cui elenco è riportato nei primi articoli delle norme in riferimento all'atto a cui si riferiscono. (DP - PS - PR).

Gli elaborati si dividono in elaborati conoscitivi e elaborati prescrittivi. Sono inoltre allegati al Piano di Governo del Territorio studi di settore specifici.

## Art. 4 - Elaborati del Documento di Piano

Il Documento di Piano è costituito dai seguenti elaborati:

### Elaborati conoscitivi:

Tav 1	Planimetria d'inquadramento territoriale provinciale scala 1:50.000;
Tav 2	Sintesi delle previsioni urbanistiche dei comuni limitrofi scala 1:10.000;
Tav 3.1.1	Data Base Topografico scala 1:5000;
Tav 3.1.2	Data Base Topografico scala 1:5000;

Tav 3.2	Analisi funzionale dell'insediamento urbano (aree a prevalente utilizzo residenziale, produttivo, commerciale e ricettiva) scala 1:5000;
Tav 3.3	Analisi del tessuto insediativo: densità edilizie e commistione di funzioni scala 1:10.000;
Tav 3.4.1	Elementi principali della mobilità a livello territoriale scala 1:50.000;
Tav 3.4.2	Analisi critica della mobilità a livello locale scala 1:10.000;
<u>Elaborati prescrittivi:</u>	
Tav 3.4.3	Mobilità di progetto scala 1:5000;
Tav 4.1.1	Carta delle limitazioni d'uso e dei vincoli amministrativi scala 1:5.000;
Tav 4.1.2	Carta delle limitazioni d'uso e dei vincoli amministrativi scala 1:5.000;
Tav 5.1.1	Assetto programmatico del territorio e ambiti di ulteriore trasformabilità scala 1:5.000;
Tav 5.1.2	Assetto programmatico del territorio e ambiti di ulteriore trasformabilità scala 1:5.000;
Tav 6	Consumo di Suolo art. 141 NTA PTCP scala 1:5000;
Tav 6b	Dimensionamento di piano
Tav 6c	Individuazione del tessuto urbano consolidato.

## **Art. 5 – Definizioni**

Le seguenti definizioni si applicano a tutti gli interventi previsti dal PGT indipendentemente dal fatto che i relativi interventi siano disciplinati in modo specifico dagli altri atti componenti il PGT.

### **Superficie fondiaria (Sf)**

E' la superficie disponibile del lotto edificabile al netto delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

### **Superficie territoriale (St)**

E' la superficie complessiva del lotto o del comparto edificatorio al lordo delle aree per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

### **Superficie coperta (Sc)**

E' la superficie della proiezione orizzontale del perimetro esterno fuori terra degli edifici con esclusione di sporti di gronda, aggetti e balconi che non superino la misura di mt 2.00. Agli effetti del calcolo si computano anche i volumi a sbalzo oltre la misura di mt 0.50.

Le superfici degli edifici che hanno copertura a verde con conseguente recupero dell'acqua piovana, (giardini sul tetto) nella determinazione della Sc vengono calcolate all'80% della loro consistenza.

### **Superficie permeabile (Sp)**

Si definisce superficie permeabile di un lotto o un comparto urbanistico, la porzione di questo priva o che verrà lasciata priva di qualunque tipo di pavimentazione, o costruzioni entro e fuori terra che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente e direttamente la falda acquifera.

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà comunque avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o a qualsiasi tipo di deposito, non inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti e al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi o commerciali. Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante deve essere calcolato come riferimento all'intera area interessata.

Per i piani attuativi che comprendono edifici esistenti la cui superficie coperta risulti superiore al 20% della Superficie territoriale (St), la Superficie permeabile (Sp) potrà essere inferiore a quanto stabilito dai commi precedenti, previo parere dell'ASL.

Nel calcolo della Sp è possibile considerare la percentuale del 30% delle superfici a verde di copertura e di giardini pensili, a condizione che lo smaltimento delle acque di dette superfici siano effettuate mediante fossa perdente.

### **Superficie lorda di pavimento (Slp)**

E' la somma delle superfici dei singoli piani, inclusi i seminterrati ed i sottotetti, compresi entro il perimetro esterno delle murature, salvo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale in materia di risparmio energetico (D.Lgs 115/08 e L.R. 33/2007) e a condizione che vengano assicurate riduzioni

certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica previsti dalle disposizioni regionali.

Sono anche esclusi dal computo:

- le logge, le coperture praticabili ed i porticati entro il limite complessivo del 20% della SIp computabile, gli aggetti aperti purché questi non superino lo sbalzo di mt 2,50 per gli edifici industriali ed artigianali in genere e di mt 1,50 per edifici con altra destinazione. Oltre tale limite viene computato ai fini della verifica della SIp la superficie aggettante in esubero; le coperture verdi (a prato e giardino) sono escluse nella loro totalità;
- i locali completamente interrati e/o sporgenti dal piano naturale del terreno non oltre mt 0.80, misurato all'intradosso del solaio, purché entro il limite del 30% della SIp ammessa sul lotto e destinati a locali accessori senza permanenza di persone e con altezza interna netta massima di mt 2.50;
- i soppalchi con altezza libera media inferiore a mt 2.00 ed i sottotetti con altezza media di mt 1,80;
- le autorimesse sotterranee e/o sporgenti dal piano naturale del terreno non oltre mt 0.80, misurato all'intradosso del solaio, purché entro il limite del 50% della SIp ammessa sul lotto e con altezza interna netta non superiore a mt 2.50; in caso di sporgenza dal terreno si dovranno rispettare le distanze dai confini, dalle strade e dagli edifici;
- i vani scale e gli ascensori al servizio di più unità immobiliari residenziali, commerciali e direzionali nella misura massima di mq 12 per ciascun piano per la scale e fino a mq 4 per ciascun piano per l'ascensore e montacarichi negli edifici produttivi nella misura di mt. 10;
- i gazebo e i pergolati, non coperti da strutture fisse, fino ad una superficie di mq 20.00 se l'area libera del lotto non occupata dai fabbricati ha una superficie inferiore o uguale a 75 mq e fino ad una superficie pari al 30% dell'area libera del lotto non occupata dai fabbricati quando essa ha una superficie superiore a 75 mq. La superficie del pergolato/gazebo dovrà essere calcolata come proiezione a terra della linea di gronda. Se il fabbricato è composto da più unità immobiliari la somma dei singoli gazebo/pergolati non deve superare le superfici massime ammissibili. I gazebo dovranno avere altezza massima di mt. 3,00 all'imposta della copertura ed essere realizzati alla distanza minima di mt. 1,50 dal confine, derogabile mediante accordo scritto con il confinante. I pergolati non potranno avere copertura strutturale mentre i gazebo potranno avere copertura leggera (policarbonato, lamiera, rame, ecc.) con esclusione di materiali tipo cotto o calcestruzzo. A maggior chiarimento si definisce: pergolato/gazebo una struttura infissa o ancorata al terreno, composta da elementi verticali e di sovrastanti elementi orizzontali idonea a creare ornamento, riparo, ombra utilizzando piante rampicanti; gli elementi strutturali devono essere assemblati in modo da consentire la loro removibilità per smontaggio e non per demolizione. La struttura non può essere tamponata in nessun modo, nemmeno con elementi rigidi smontabili o facilmente asportabili e non dovrà avere né grondaie né pluviali di qualsiasi tipo. I gazebo e i pergolati non sono realizzabili nelle zone E e nelle zone SP., i gazebo ed i pergolati da realizzare su coperture praticabili poste ad altezza superiore a 4 mt rispetto alla minima quota del marciapiede o della strada, possono essere realizzati anche a confine con la proprietà pubblica anche senza l'espresso consenso del Comune a condizione di non creare pericolo alla circolazione.
- volumi tecnici secondo la circolare M.LL.PP. 31.01.1973 n. 2474.

### **Superficie lorda di pavimento Definita (SlpD)**

E' la Superficie lorda di pavimento Definita direttamente dal PGT indipendentemente dalla Sf o dalla St.

### **Superficie Utile (Su)**

E' la somma delle superfici delle singole unità immobiliari al netto delle murature interne ed esterne.

### **Edifici esistenti**

Sono gli edifici legittimamente assentiti o comunque legalmente edificati, esistenti alla data di adozione del PGT.

### **Aree libere**

Si considerano aree libere quelle totalmente inedificate di proprietà del richiedente e che non risultino stralciate, dopo l'adozione del PGT, né dalla sua proprietà, se già edificata, né da aree contigue edificate, né gravate da asservimento volumetrico, né comunque utilizzate in precedenza ai fini edificatori.

### **Volume esistente**

Il volume riferito ai fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT: per volume esistente si intende il volume geometrico del fabbricato valutato dallo spiccato del terreno esistente all'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile. Devono essere calcolati anche i volumi abitabili interrati e regolarmente assentiti ed i volumi interrati che comunque abbiano altezza interna superiore a mt 2.70.

### **Densità edilizia fondiaria (Df)**

È il rapporto tra la SIp complessivamente edificabile e la superficie fondiaria.

### **Densità edilizia territoriale (Dt)**

È il rapporto tra la SIp complessivamente edificabile e la superficie territoriale.

### **Rapporto di copertura (R)**

E' il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta Sc di tutti i fabbricati fuori terra, compresi quelli accessori e le autorimesse e la superficie fondiaria.

### **Rapporto di impermeabilizzazione (Im)**

E' il rapporto tra la superficie permeabile e la superficie fondiaria.

### **Distacco dai confini di proprietà (Dc)**

E' la distanza minima degli edifici dai confini circostanti, riferita alla perpendicolare ai confini stessi. Ai fini della distanza rilevano balconi, terrazzi, poggioli, scale esterne, pensiline con esclusione dei normali aggetti con funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria. Si fa riserva di applicare disciplina più favorevole nel caso di emanazione di nuove norme o interpretazioni giurisprudenziali consolidate nella materia specifica.

E' possibile la riduzione di 20 cm in presenza di maggior spessore dei muri per la distanza di 5 mt ed in presenza della riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza di cui al D.Lgs. 192/2005 (D.Lgs. 115/2008 art. 11).

### **Distacco fra gli edifici (De)**

E' la distanza minima misurata tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e tra corpi di fabbrica di un medesimo edificio indipendentemente dalla sovrapposizione di corpi di fabbrica fronteggianti. Ai fini della distanza rilevano balconi, terrazzi, poggioli, scale esterne, pensiline con esclusione dei normali aggetti con funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria. Si fa riserva di applicare disciplina più favorevole nel caso di emanazione di nuove norme o interpretazioni giurisprudenziali consolidate nella materia specifica.

Le misure sono effettuate in modo ortogonale alle facciate e la distanza si applica anche quando una sola delle pareti sia finestrata. E' possibile la riduzione di 20 cm in presenza di maggior spessore dei muri per la distanza di 10 mt ed in presenza della riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza di cui al D.Lgs. 192/2005 (D.Lgs. 115/2008 art. 11).

### **Limite di distanza dalle strade (Ds)**

E' la distanza minima degli edifici, dal confine stradale riferita alla perpendicolare al confine medesimo. Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea o a mezza costa.

Il limite di distanza dalle strade è definito dal Piano in applicazione del Nuovo Codice della Strada e del Piano Urbano del traffico e del regolamento viario. E' possibile la riduzione di 20 cm per la distanza dalle strade per il maggior spessore dei muri ed in presenza della riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza di cui al D.Lgs. 192/2005 (D.Lgs. 115/2008).

La distanza dalle strade può essere derogata, esclusivamente all'interno dei comparti del PIP Uno e PIP Due, in presenza e nel rispetto di allineamenti già precostituiti e nella misura massima del 80% dell'intera proprietà

prospiciente il fronte stradale. Eventuali accessi carrai dovranno essere arretrati di 5 metri dal ciglio stradale; per tale arretramento il ciglio stradale deve essere inteso dal filo del marciapiede verso strada. Il presente ultimo comma sarà applicato per un periodo di anni 2 (due) dalla data di pubblicazione sul BURL della presente variante approvativa.

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

E' l'altezza massima raggiungibile dagli edifici misurata dal piano di riferimento all'imposta della copertura in corrispondenza del filo esterno dei muri perimetrali. In caso di terreno in pendenza o di facciate con altezza diversa, l'altezza massima è riferita alla media delle altezze delle singole facciate misurate dal piano di riferimento.

In ogni caso l'altezza delle singole facciate non potrà essere maggiore del 50% dell'altezza massima consentita per la zona.

L'altezza delle facciate si ottiene dividendo la superficie vuoto per pieno delle facciate medesime per la larghezza della facciata.

Nelle zone produttive l'altezza massima è riferita al punto più alto dell'estradosso della copertura ferma restando la possibilità di deroga per impianti tecnologici quali ciminiere, silos ed impianti con particolari esigenze produttive. Ai fini dell'applicazione della presente norma il carroponete non è considerato impianto tecnologico. E' possibile la maggiorazione di 25 cm per il calcolo dell'altezza per il maggior spessore degli elementi di copertura ed in presenza della riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza di cui al D.Lgs. 192/2005 (D.Lgs. 115/2008 art. 11).

### **Piano di riferimento**

E' dato dalla quota naturale del terreno o dal profilo dello stesso dopo l'ultimo intervento edilizio approvato o assentito e regolarmente eseguito. Il piano di riferimento di terreni in fregio a strade pubbliche è quello del marciapiede, se esistente; della mezzaria della strada se non esiste il marciapiede. In caso di strada in pendenza il piano di riferimento si assume alla quota media del fronte strada. Tale quota va considerata per una profondità di mt. 20 da ciglio strada, oltre i 20 mt si considera la quota naturale del terreno o il profilo dello stesso dopo l'ultimo intervento edilizio approvato o assentito e regolarmente eseguito. Se il profilo del terreno risulta a quota superiore si considera il profilo del medesimo.

### **Indice di conversione in mc**

Per le sole zone omogenee "A", "B", nelle zone di trasformazione urbanistica soggetta a piani attuativi e per le abitazioni rurali (Zona "E") la conversione dell'indice di fabbricazione volumetrica (mc/mq) all'indice superficario (mq/mq) si effettua assumendo che 33 mq di Slp corrispondano a 100 mc.

## **Art. 6 - Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade e dai confini**

Le distanze minime fra i fabbricati, di nuova costruzione, ampliamenti e sopralzi, non possono essere inferiori di mt 10, derogabile all'interno dei piani attuativi. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Nella zona "A" per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti considerati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale delle quali il PGT preveda la demolizione.

Nelle le zone "C" e "D", le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade pubbliche o private e comunque di ogni tipo destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata e a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti unitari), sono fissate, salvo maggiori distanze previste dal Codice della strada, come segue:

- distanza di mt 5 per lato per strade con larghezza inferiore a mt 7;
- distanza di mt 7,50 per lato per strade con larghezza compresa fra mt 7 e mt 15;
- distanza di mt 10 per lato per strade con larghezza superiore a mt 15.
- distanza dalla SP79 mt 20;
- distanza dal raccordo autostradale della Val Trompia mt. 30;
- distanza del tracciato intervallivo mt. 20.

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona omogenea SP non può essere inferiore a mt 5. 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 ad eccezione della distanza dalle strade;

- nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti da parte del Responsabile del rilascio del permesso di costruire, nelle sole zone "A" e "B" e "D1";
- L'Amministrazione ha facoltà di consentire la deroga alla distanza minima dai confini di proprietà purché sia rispettata la distanza minima fra edifici e purché i proprietari confinanti convengano la costituzione di servitù connessa alla predetta deroga mediante atto di impegno sottoscritto con firma autentica e trascritto.

Ai fini della distanza rilevano balconi, terrazzi, poggiali, scale esterne, pensiline con esclusione dei normali aggetti con funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria.

Per quanto attiene alla distanza da rispettare per i muri di contenimento, si precisa che, qualora il muro sia realizzato per evitare smottamenti e comunque senza oltrepassare la linea di natural declivio del terreno e senza creare terrapieni artificiali con materiale di riporto, non è considerato corpo di fabbrica e quindi non è soggetto rispetto della distanza, purché posto sul confine e non superiore a 3 metri.

I muri di contenimento che risultano a sostegno delle strade pubbliche o di uso pubblico, anche se superiori a mt 3,00, non sono soggetti al rispetto della distanza dai confini di proprietà e dai fabbricati.

## Art. 7 - Misure di salvaguardia

Fino all'approvazione definitiva del PGT sono in vigore le misure di salvaguardia di cui alla legge 3/1/1952 n. 1902 e successive modificazioni e dell'art. 13 comma 12 della legge regionale n. 12/05.

## Art. 8 - Deroghe

Le prescrizioni del PGT sono derogabili nei casi previsti dall'art. 40 della legge regionale n. 12/05.

La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della legge regionale n. 6/1989.

## Art. 9 - Disciplina delle destinazioni d'uso e dei relativi cambiamenti

Il PGT articola le discipline d'uso degli immobili (dei terreni e dei fabbricati) nel seguente sintetico modo:

Destinazione d'uso	Articolazione	Tipologie insediative
Agricole	Agricoltura primaria, Trasformazione dei prodotti agricoli; Integrazione del reddito agricolo (agriturismo), etc.	Zona agricola; Zona agricola speciale (per valore ambientale e culturale, terreni DOP, colture di pregio e protette); Orti urbani
Produttive (artigianali, industriali e terziarie)	A) Industria e artigianato; Servizio alla potenziale commercializzazione prodotti; Attrezzature di servizio alla produzione ed agli addetti alle attività, ricerca di innovazione; Servizi finanziari e bancari; Ricettività, etc.  B) Di rappresentanza pubblica e privata; Lavoro d'ufficio pubblico e privato; Commerciale: commercio all'ingrosso; Commercio al dettaglio (vedi art. 14 NTA del P.R.); somministrazione di alimentari e bevande; Bancari e finanziari; Innovazione e ricerca; Servizi alle imprese (terziario del secondario). Magazzini fino a 400 mq di Slp, senza la presenza di persone e macchinari; piccoli laboratori artigianali al servizio della	Aree per insediamenti produttivi (ex DPR 447/1998); Aree produttive ecologicamente attrezzate (art. 26 ex DPR 112/1998) Area industriale ed artigianale di produzione (ex art. 27 L.865/71); Area artigianale a servizio urbano  Edifici singoli ubicati nel tessuto urbano; Centri direzionali (agglomerazioni di uffici pubblici e privati; negozi al di sotto di 1.500 mq.); Centri commerciali; Business park/Teletrasporto; Parchi scientifici e/o tecnologici; Tipologie anche miste

	funzione residenziale fino a mq 250 di SIp e che non producano rumori, vibrazioni ed emissioni moleste.	
--	---	--

Residenziali	<p>Abitazioni private;  Residenze speciali (conventi; case per anziani, per studenti; centri di cura e cliniche; etc.);  Ricettività alberghiera (alberghi, centri di svago, etc.; case albergo, ristoranti residence, etc.)  Uffici, attività Bancarie e finanziarie: uffici in genere, pubblici e privati, studi professionali diversi, attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico.  Attività di servizio alla residenza: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; fabbricazione e riparazione strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai; sartoria; maglieria, cappelli, ecc.; lavanderia e stireria con esclusione di quelle di tipo industriale); fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, estetiste, istituti di bellezza, saune e palestre; centri di fitness; riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività similari.</p> <p>Trattasi delle unità locali delle imprese che svolgono attività di produzione di beni di consumo e/o di fornitura di servizi, la cui localizzazione e conduzione aziendale risulta compatibile con le caratteristiche urbanistico-edilizie degli edifici prevalentemente residenziali sotto i seguenti profili:</p> <p>a) dimensionale: gli spazi da adibire allo svolgimento dell'attività ed al rapporto con il pubblico debbono essere di norma contenuti entro i 250 mq di s.l.p. Oltre questo limite il nuovo insediamento, la ristrutturazione o il cambio di destinazione d'uso di locali in precedenza adibiti ad altri usi, non rientrano più nelle attività di servizio alla residenza, ma devono essere valutate sulla base della specifica procedura tipologia (industria - artigianato - terziaria - ecc.);</p> <p>b) ambientale: le lavorazioni delle attività insediate non devono essere pericolose e non devono produrre disturbo, rumori, fumi, vibrazioni, esalazioni, lampeggiamenti o scarichi nocivi od</p>	
--------------	--	--

	inquinanti;	
--	-------------	--

Servizi alla popolazione	Culturali (teatri, cinema, biblioteche, etc) Culto; Formativi (scuola di base, obbligo, secondarie superiori); Sanitari; Cura del corpo (servizi alla persona, fitness); Sport; Tempo libero (ludoteche ed altro);	
Reti infrastrutturali	Trasporti e comunicazione; Energia; Idriche; Igienico-sanitarie	
Attrezzature tecnologiche	Impianti di trattamento rifiuti; Impianti di depurazione; Altri servizi tecnologici;	

I cambiamenti di destinazione d'uso che avvengono anche all'interno della stessa categoria e secondo la tabella sopra riportata devono attivare la procedura di variazione indipendentemente dalla Slp interessata dalla variazione.

In tutte le zone urbanistiche sono realizzabili opere di interesse generale realizzate da enti istituzionalmente competenti.

## Art. 10 - Disciplina del trasferimento dei diritti di costruire

I proprietari dei terreni sui quali il Piano dei Servizi prescrive la realizzazione di opere o servizi pubblici, possono richiedere alla Giunta Comunale, in alternativa all'esproprio, a titolo di corrispettivo per la cessione bonaria, di trasferire su altri terreni i diritti di edificazione derivanti dalle aree considerate. Il trasferimento riguarda il valore economico di tali diritti. La Giunta valuterà di volta in volta l'opportunità, in relazione ad interessi pubblici ed in relazione ai programmi approvati, di concedere il diritto edificatorio o di percorrere la procedura ordinaria dell'acquisizione delle aree per opere o servizi pubblici.

Il trasferimento può essere operato su terreni sia di proprietà pubblica che privata, previo il preventivo assenso dei legittimi proprietari.

I terreni oggetto di trasferimento (di immissione dei diritti altrove maturati) sono individuati dal Documento di Piano nell'ambito delle aree di trasformazione e sviluppo e possono essere:

- terreni di proprietà pubblica indicati dall'Amministrazione Comunale;
- terreni di proprietà privata, appartenenti a proprietari anche diversi da quelli dei terreni sui quali sono stati maturati i diritti di edificazione.

All'atto dell'acquisizione o trasferimento del diritto volumetrico ad altro immobile, dovrà essere ceduto all'Amministrazione Comunale il terreno con destinazione pubblica che ha generato il diritto volumetrico.

L'eventuale eccedenza della Slp generata dall'applicazione dei nuovi indici superficiali previsti dalle NTA del PR, potrà essere trasferita su altri terreni individuati dal PGT, sia dal DP che dal PR. Detto trasferimento sarà ammesso nella misura che viene definita in relazione alla destinazione della Slp esistente secondo la seguente tabella di confronto applicando alla superficie esistente i seguenti coefficienti di trasformazione:

<b>Destinazione finale ⇒ Destinazione iniziale ↓</b>	<b>residenziale</b>	<b>commerciale</b>	<b>produttivo</b>
<b>residenziale</b>	1.00	0.90	2.00
<b>commerciale</b>	1.10	1.00	2.20
<b>produttivo</b>	0.50	0.45	1.00

L'eccedenza della Slp da trasferire non potrà in ogni caso essere superiore a 0,40 mq/mq riferito al lotto di origine, indipendentemente dalla destinazione della Slp da trasferire.

Allo scopo della corretta gestione dei diritti edificatori viene istituito presso l'Ufficio Edilizia Privata del Comune un apposito registro sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espresso riferimento ai mappali di provenienza ed in sede di rilascio dei permessi di costruire, ai mappali su cui vengono allocati detti diritti.

I diritti edificatori hanno validità di cinque anni dalla loro maturazione; data dell'atto di stipula del rogito in caso di diritti generati da compensazione e data di rilascio/esecutività del titolo abilitativo in caso di diritti risultanti in esubero da interventi edilizi assentiti.

I trasferimenti dei diritti volumetrici debbono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Il Comune ha la possibilità di riservarsi i diritti edificatori, per la successiva alienazione, relativi a qualsiasi area e per qualsiasi destinazione urbanistica.

Nelle Concessioni edilizie e nei titoli edilizi abilitativi all'attività, l'impiego di diritti edificatori provenienti da altri terreni o derivanti da speciali norme edilizie di incentivazione debbono essere menzionati in modo esplicito.

## **Art. 11 - Contributi per il recupero degli edifici di grado I e II del Centro Storico**

La Giunta comunale, compatibilmente alle disponibilità finanziarie ed entro i limiti delle somme stanziare a bilancio, potrà concedere contributi ai proprietari degli immobili classificati con grado I e II.

Detti contributi verranno concessi per:

- opere di restauro o rifacimento di facciate o di parti esterne di edifici di interesse storico e ambientale;
- opere di miglioramento paesistico e ambientale dei siti;
- opere di restauro di elementi architettonici e decorativi.

Entro sei mesi dall'entrata in vigore del PR il Consiglio Comunale predisporrà un apposito regolamento per l'assegnazione dei contributi che specificherà:

- i criteri per l'assegnazione che terranno conto del valore storico ambientale dell'immobile, dei rapporti con gli spazi pubblici, della coerenza dell'intervento proposto con la guida e dell'estensione dell'intervento rispetto all'unità tipologica; le modalità per la presentazione delle domande e i documenti da allegare alla stessa;
- la composizione della commissione per l'esame delle domande;
- i contenuti della convenzione che riporterà le prescrizioni al progetto, i termini per l'esecuzione e per il collaudo dei lavori e i termini per l'erogazione del contributo.

## **Art. 12 - Zona "C" Soggetta a Trasformazione Urbanistica**

Il Documento di Piano definisce in modo indicativo le aree soggette a trasformazione urbanistica attuabili mediante Piani Attuativi.

### **Piani Preventivi**

Il PGT si attua di norma a mezzo di interventi diretti nelle zone omogenee "A" e "B", ed a mezzo di piani preventivi, di iniziativa pubblica, privata e mista nelle zone di trasformazione.

Il DP e il PR fissa i perimetri di massima delle zone di trasformazione soggette a piani urbanistici preventivi obbligatori (piano di lottizzazione convenzionata, piano particolareggiato esecutivo, piano di recupero, piani per insediamenti produttivi, ecc. ), attuati tramite intervento pubblico e/o privato come specificato dal Documento di Piano per ciascun intervento.

In tale perimetro in assenza dell'iniziativa dei proprietari o in caso di loro mancato accordo l'Amministrazione comunale potrà avvalersi della facoltà prevista dall'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n.1150 mediante un piano di lottizzazione d'ufficio.

Il PR individua anche interventi puntuali cosiddetti a Superficie lorda di pavimento Definita (SlpD); tali interventi sono soggetti a piano preventivo secondo le prescrizioni e le Slp espressamente indicate nelle presenti norme o sulle tavole di progetto.

I progetti dei piani attuativi, potranno prevedere una collocazione diversa degli standard e degli spazi pubblici rispetto alla loro eventuale localizzazione sulla tavola del PGT a condizione che i medesimi non siano definiti obbligatori da prescrizione specifica e che non vengano diminuite le superfici e la funzionalità degli stessi e salva l'espressa approvazione del Consiglio Comunale.

## **Disciplina dei programmi complessi**

L'attuazione del PGT può avvenire oltre che per intervento diretto, quando possibile, e per piano preventivo, quando obbligatorio, anche tramite la procedura di cui all'art. 16 della l. n. 179/1992 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli elaborati a corredo della proposta di P. I. sono quelli di cui alla deliberazione della Giunta Comunale in assenza della quale si applica quanto previsto dalla Deliberazione della Giunta Regionale 9 luglio 1999, n. 6/44161.

## **Disciplina del Progetto urbano (P.U.)**

Negli ambiti indicati dal PGT oggetto d'intervento tramite ricorso obbligatorio alla disciplina del P.U., i proprietari coinvolti predispongono un progetto urbanistico unitario composto da:

- riferimenti al PGT vigente (zonizzazione, norme tecniche d'attuazione);
- piano particellare;
- soluzioni funzionali e planoaltimetriche alternative;
- studio di compatibilità ambientale ed urbanistico (modellato sulla base degli S.I.A., di cui alla legislazione comunitaria, nazionale e regionale);
- studio di fattibilità tecnica, economica ed amministrativa;
- progetto di plano-volumetrico definitivo;
- confronti con il PGT vigente; elaborati necessari alla sua eventuale variazione;
- schema di convenzione tra privati e tra questi e l'Amministrazione Comunale;
- "progetto di comunicazione" dell'iniziativa.

Il Progetto urbano viene approvato secondo la disciplina di cui all'art. 16 della l. n. 179/1992.

## **Disciplina dei confronti concorrenziali**

Allo scopo di attuare le previsioni di PGT e nello stesso tempo di attualizzarle alle esigenze (sociali, economiche ed urbanistiche) nel frattempo intervenute, negli ambiti soggetti alla disciplina del progetto urbano di cui al presente articolo, l'Amministrazione Comunale può promuovere confronti concorrenziali rivolti a sollecitare l'apporto di professionalità, capacità organizzativa e disponibilità di risorse economico-finanziarie anche private.

Tali confronti sono esperiti mediante bando pubblico sulla base di un capitolato d'oneri.

Il capitolato d'oneri indica:

- l'ambito urbano (di massima) oggetto d'intervento;
- le attese dell'Amministrazione Comunale in termini di esigenze ambientali, sociali ed urbanistiche (funzionali e morfologiche);
- le grandezze in gioco (destinazioni d'uso di PGT. e «range» delle variazioni ammissibili; cubature e percentuali di incremento ritenute ammissibili);
- il tempo entro il quale l'intervento deve essere realizzato;

Lo stesso capitolato indica altresì:

- gli elementi di valutazione delle proposte (qualità ambientale, sociale ed urbanistica; convenienza collettiva; affidabilità del soggetto proponente);
- i criteri da applicare a tali elementi che saranno generalmente ispirati alla logica dell'«offerta economicamente vantaggiosa»;
- gli obblighi per i proponenti (proprietà e/o opzioni sui terreni o gli immobili oggetto d'intervento in genere);
- la asseverazione da parte d'un istituto bancario;
- lo schema di convenzione che regola i rapporti tra Amministrazione Comunale e proponente.

Per la approvazione della proposta si opera secondo l'art. 16 della l. n. 179/1992, ed in generale della disciplina dei cosiddetti «programmi complessi» e secondo la disciplina della legge regionale n. 12/2005 art. 87 e seguenti.

La pubblicazione dei bandi è preceduta da una valutazione complessiva dell'ordine di priorità degli interventi e dalla redazione di Studi di Fattibilità preliminari sugli interventi ad opera dell'Amministrazione Comunale.

La pubblicazione dei bandi è collegata alla programmazione dei lavori pubblici di cui all'art. 128 del D.Lgs. n. 163/2006 e successive modifiche ed integrazioni.

Le operazioni oggetto di bando debbono rientrare nell'elenco annuale dei lavori pubblici di cui alla ricordata disciplina della programmazione dei lavori pubblici.

I promotori privati ed eventuali operatori pubblici possono richiedere all'Amministrazione Comunale di introdurre nella programmazione triennale proposte inerenti le loro proprietà (ed anche eventuali altre funzionali alla proposta che intendono prospettare), affinché l'Amministrazione Comunale avvii la procedura del confronto concorrenziale.

## Indirizzi generali e ambiti di trasformazioni condizionate

I Piani attuativi riguardanti terreni soggetti a coltivazione agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa all'eventuale erogazione di contributi comunitari per l'esercizio dell'attività agricola sui terreni stessi, ai fini del rispetto delle indicazioni contenute nel PTCP. Alla richiesta di approvazione degli ambiti di trasformazione dovrà essere allegata la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

Dovranno anche essere redatti i Piani Paesistici di contesto, nel rispetto dell'art. 83 delle NTA del PTCP.

Nei piani attuativi, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazioni necessarie ai sensi di legge, dovranno anche essere realizzati specifici interventi di riqualificazione ecologica ai fini della compensazione ambientale volti anche ad ampliare e migliorare la Rete Ecologica Comunale, tali interventi dovranno essere realizzati prioritariamente con interventi di ingegneria naturalistica. La misura di tali interventi verrà stabilita a seguito della approvazione del progetto di rete ecologica. Le singole trasformazioni contribuiscono, proporzionalmente, alla realizzazione degli interventi previsti dal progetto.

## Nuovi ambiti di trasformazione

Le nuove aree di trasformazione urbanistica con destinazione residenziale sono le seguenti:

<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE TERRITORIALE MQ</b>	<b>Slp MQ</b>	<b>PRESCRIZIONI SPECIFICHE</b>
Ambito n° 1	33.780	11.823	Rispetto sorgente, Collegamento Via Zanagnolo con Via Acqua Salsa
Ambito n° 2	17.760	6.216	Possibilità di modifica Superficie territoriale
Ambito n° 3	A) 9.860 B) 1.500	3.451 525	
Ambito n° 4	7.818	2.736	Allargamento Via Santello
Ambito n° 5	4.773	1.671	
Ambito n° 6	5.145	1.801	
Ambito n° 7	2.714	950	
Ambito n° 8	A) 11.115 B) 1.800	3.890 630	
Ambito n° 9	5.649	1.977	Possibilità di modifica Superficie territoriale
Ambito n° 10	15.050	5.267	Possibilità di modifica della Superficie territoriale, Rispetto sorgente
Ambito n° 11	24.547	8.591	
Ambito n° 12	27.660	9.681	Realizzazione svincolo con la via Mazzini
Ambito n° 13	2.365	828	
Ambito n° 14	7.030	2.460	
Ambito n° 15	3.667	1.283	
Ambito n° 16	17.680	6.188	

Ambito n° 17 Rif. Var. Ord. PRG Delib. C.C. n. 32 del 26 maggio 2005	5.526	1.450 Slp sottosuolo 980 Slp Definita	H max 2 Piani, copertura attrezzata a verde mq 700, sistemazione piazza con circa 40 posti auto, collegamento viario Via XXV Aprile
---	-------	---	--

**Per gli ambiti di trasformazione n. 1 e n. 2 e per gli ambiti che interferiscono con Beni storici tutelati o proposti a tutela è prescritta la redazione di "Piani Paesistici di contesto"**

L'edificazione è soggetta ai seguenti parametri:

- Dt 0,35 mq/mq
- R 40%
- Dc 5.00 mt
- Ds 5.00 mt
- H 11.50 mt

Le destinazioni non ammesse sono quelle di cui alle seguenti categorie del precedente art. 9 delle NTA del Documento di Piano:

Agricole, Produttive, esclusivamente commerciale, commerciale superiori a mq 600 di superficie di vendita, e attrezzature tecnologiche;

Nelle zone di trasformazione, gli indici urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni del presente documento, vengono fissati in via definitiva nei Piani Attuativi, nel senso che, ferma restando la capacità edificatoria espressa in Superficie lorda di pavimento (Slp), la Superficie territoriale del Piano Attuativo, se espressamente previsto dalla tavola grafica del Documento di Piano, può essere incrementata o diminuita nella misura del 10% rispetto alla Superficie territoriale teorica del Piano (Slp/Dt). Potranno essere presentati progetti di trasformazione urbanistica anche per porzioni di ambiti previsti dal Piano, tali progetti dovranno considerare una superficie territoriale pari ad almeno 1/3 del totale; in questo caso dovrà essere presentato, unitamente al piano attuativo dell'area interessata, un documento direttore volto a dimostrare la realizzabilità, anche in tempi successivi, della restante porzione di area dell'ambito stesso.

In via generale, le zone di trasformazione residenziali, si attuano nel rispetto della edificabilità massima (0.35 mq/mq) prevista dai precedenti commi. Tale edificabilità può tuttavia essere incrementata nei casi seguenti:

- 1) Nel caso in cui i soggetti proprietari delle aree comprese nel piano attuativo cedano in proprietà al Comune, in aggiunta alle aree a standard, una quantità di area pari al 8% della St con un minimo di 400 mq, la densità territoriale (Dt) del P.A. è incrementata di 0,12 mq/mq. Tali aree sono cedute come "standard di qualità" ove l'Amministrazione Comunale potrebbe realizzare interventi di edilizia residenziale pubblica o consentire l'allocazione di diritti edificatori generati dalle aree cedute a standard e comunque potrebbero essere allocati diritti edificatori comunque generati in aree esterne al Piano attuativo; in presenza di tali cessioni, lo standard del Piano attuativo sarà calcolato nella misura di 20 mq/ab.;
- 2) Nel caso in cui i soggetti proprietari delle aree comprese nel Piano attuativo acquisiscano diritti edificatori provenienti da altre aree o fabbricati in applicazione al principio della trasferibilità dei diritti di costruire risultanti in esubero ad interventi edilizi previsti dal Piano delle Regole o provenienti da aree cedute al comune per la cessione di aree a standard o servizi. Questo seconda ipotesi è soggetta ad un limite massimo a 0,12 mq/mq rispetto alla Superficie territoriale; in presenza della allocazione di diritti di costruire risultanti in esubero ad interventi edilizi previsti dal Piano delle Regole o provenienti da aree cedute al comune per la cessione di aree a standard o servizi, lo standard del Piano attuativo sarà calcolato nella misura di 18 mq/ab.;
- 3) Nel caso di interventi edificatori realizzati in applicazione dei criteri di edilizia bioclimatica e del risparmio energetico. L'incremento non potrà superare il 15% della edificabilità ammessa. Le modalità ed i criteri di acquisizione dei diritti, sono previste dall'art. 19 delle N.T.A. del Piano delle Regole.

Gli incrementi previsti dal punto numero 2 non potranno essere acquisiti senza avere prima acquisito gli incrementi di cui al punto numero 1. Gli incrementi di cui al punto numero 3 sono sempre acquisibili.

E' possibile da parte del Consiglio Comunale, previo opportuna motivazione, approvare Slp diverse da quanto previsto nei commi precedenti senza necessità di approvare la variante al Documento di Piano; in questo caso è necessaria l'approvazione di un Programma Integrato di Intervento a condizione che non venga incrementata la St dell'area di trasformazione considerata e comunque nel rispetto della Dt di zona (0,54 mq/mq + 15%).

I proponenti di piani attuativi devono cedere le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nella misura prevista dall'art. 6 del Piano dei Servizi; tali aree possono essere localizzate anche all'esterno del perimetro del piano attuativo. I proponenti il piano potranno, in alternativa alla cessione/monetizzazione delle aree a standard tradizionali, proporre la realizzazione o l'attuazione di

standard di qualità e/o standard di tipo spaziale corrispondente al valore della monetizzazione delle aree.

La capacità edificatoria complessiva dei piani attuativi, che non potrà essere superiore a mq/mq 0,62 compresi gli incrementi per l'efficiamento energetico, è data dalla somma della capacità propria (Dt), dalla ulteriore capacità edificatoria attribuita per la cessione di area per l'allocatione di diritti edificatori altrove generati o per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica, dalla capacità proveniente da diritti maturati su aree private esterne al P.A., diritti acquisiti per la cessione di aree pubbliche al Comune ed eventualmente per la realizzazione di interventi di edilizia bioclimatica e di risparmio energetico.

Nei piani attuativi con destinazione residenziale è obbligatoria la realizzazione di edilizia sociale da destinare esclusivamente all'affitto e alla vendita, per almeno 12 (dodici) anni, nella misura del 20% della capacità edificatoria di fondo, con un minimo di un alloggio da individuare, a giudizio dell'amministrazione comunale, sia sul lotto di intervento che su altri lotti di proprietà o su edifici di proprietà esistenti posti anche al di fuori del lotto di intervento; in quest'ultimo caso la percentuale viene elevata al 25%. Detta previsione sarà attuata mediante apposita previsione convenzionale che dovrà stabilire l'entità del canone e le caratteristiche dei nuclei familiari a cui spetta il diritto dell'affitto o dell'acquisto, in accordo con l'Amministrazione Comunale.

In alternativa alla realizzazione di edilizia sociale, i richiedenti il piano attuativo, possono proporre all'amministrazione la cessione gratuita o la monetizzazione, di un'area, dotata dei servizi minimi per essere edificata, corrispondente alla superficie necessaria alla realizzazione di pari SIp di quella dovuta e che non si intende realizzare, calcolata con l'indice edificatorio (Df) pari a 0,50 mq/mq. Per la cessione di aree di misura inferiore a mq 500 si procederà sempre alla monetizzazione. Il corrispettivo della monetizzazione di dette aree dovrà obbligatoriamente essere investito dall'amministrazione in opere afferenti l'edilizia sociale.

Per la determinazione degli ambiti di trasformazione da attuare nel periodo di validità del Documento di Piano, l'Amministrazione Comunale pubblicherà apposito avviso al fine di conoscere le volontà dei proprietari. Successivamente, sulla base di criteri oggettivi e tenendo in considerazione i criteri previsti dal PTCP in ordine alla minimizzazione del consumo di suolo saranno definite le aree oggetto di trasformazione del quinquennio. Tra i criteri da applicare per la determinazione degli ambiti di trasformazione da attuare nel periodo di validità del Documento di Piano, dovrà essere particolarmente tenuto in considerazione il criterio per la minimizzazione dell'impatto sul sistema agricolo.

I piani attuativi coerenti con il Documento di piano non sono soggetti né a VAS né alla verifica di assoggettabilità a VAS.

## **Art. 13 - Zona "D2" Produttiva di Espansione**

Nelle zone classificate come zona "D2" produttive di espansione, è consentita l'edificazione a destinazione produttiva in conformità ad un preventivo piano di attuazione convenzionato obbligatorio (PA) esteso all'intera area perimetrata in conformità alle disposizioni contenute nell'art. 5 delle presenti norme.

Le destinazioni non ammesse sono quelle di cui alle seguenti categorie del precedente art.9:

Agricole, Produttive "B" oltre il 50% della SIp ammessa; residenziali oltre i 150 mq per ogni attività con almeno una SIp produttiva di mq 400; (per insediamenti con superfici produttive inferiori non è ammessa la realizzazione di superfici residenziali).

L'edificazione è soggetta ai seguenti parametri:

- Dt 1,10 mq/mq
- R 60%
- Dc ½ altezza dell'edificio con un minimo di 5 mt
- Ds ½ altezza dell'edificio con un minimo di 5 mt
- H 15.00 mt
- Sp 30% per attività residenziale e mista 15% per attività produttiva e commerciale.

Ai piani attuativi ancora vigenti alla data di adozione del PGT, si continuano ad applicare le norme della convenzione vigente fino alla scadenza della convenzione medesima. Dopo la loro scadenza per tali aree si applicano le norme delle zone produttive consolidate.

Potranno essere presentati progetti di trasformazione urbanistica anche per porzioni di ambiti previsti dal Piano, tali progetti dovranno considerare una superficie territoriale pari ad almeno 1/3 del totale; in questo caso dovrà essere presentato, unitamente al piano attuativo dell'area interessata, un documento direttore volto a dimostrare la realizzabilità, anche in tempi successivi della restante porzione di area dell'ambito stesso.

## Art. 14 - Zona "D3" Produttiva in Ipogeo

Nelle zone classificate come zona "D3" produttiva in ipogeo è consentita l'edificazione a destinazione produttiva in conformità ad un preventivo piano di attuazione convenzionato obbligatorio (PA). Tali costruzioni dovranno essere realizzate totalmente in sottosuolo, ad eccezione di una superficie pari al 15% di quella realizzata in sottosuolo, che potrà essere edificata fuori terra.

Le funzioni ammesse nelle superfici realizzate in ipogeo, saranno di volta in volta autorizzate espressamente dall'ASL in relazione alla tipologia delle lavorazioni nel rispetto delle norme di salubrità ambientale. Nella parte fuori terra potranno essere realizzati oltre agli uffici, le abitazioni per il custode o per il titolare dell'azienda.

Le destinazioni ammesse, secondo le categorie del precedente art.9, sono esclusivamente quelle espressamente autorizzate dall'ASL nell'ambito della categoria delle Attività Produttive e residenziali nella misura di 150 mq per ogni attività con almeno una SIp produttiva di mq 400; (per insediamenti con superfici produttive inferiori non è ammessa la realizzazione di superfici residenziali).

<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE: ZONE D3 PRODUTTIVE IN IPOGEO</b>	<b>SUPERFICIE TERRITORIALE MQ</b>
Ambito n° 19 Area torrente Gobbia	26.660
Ambito n° 20 Area torrente Gobbia	97.250
Ambito n° 21 Area ex-cava	38.010

L'edificazione è soggetta ai seguenti parametri:

- Dt per la parte in ipogeo 0,80 mq/mq
- R per la parte in ipogeo 100%
- Dt per la parte fuori terra 15% della Dt per la parte in ipogeo
- Dc per la parte fuori terra ½ altezza dell'edificio con un minimo di 5 mt
- Ds per la parte fuori terra ½ altezza dell'edificio con un minimo di 5 mt
- H 10.00 mt
- Sp 30% per attività residenziale e mista 15% per attività produttiva e commerciale (per le SIp fuori terra).

Potranno essere presentati progetti di trasformazione urbanistica in ipogeo anche per porzioni di ambiti previsti dal Piano, tali progetti dovranno considerare una superficie territoriale pari ad almeno 1/3 del totale; in questo caso dovrà essere presentato, unitamente al piano attuativo dell'area interessata, un documento direttore volto a dimostrare la realizzabilità, anche in tempi successivi della restante porzione di area dell'ambito stesso.

La valutazione dei Piani Attuativi di cui al presente articolo dovranno essere effettuati tramite la procedura del SUAP accompagnata da VAS o a verifica di assogettabilità.

## Art. 15 - Zona di Trasformazione con Funzioni Speciali

Il Documento di Piano classifica come zona di trasformazione di aree destinate ad attività/funzioni speciali con prevalente destinazione residenziale. Dette aree sono oggetto di particolare attenzione per la loro ubicazione in zone di sensibilità ambientale elevata. Il Documento di Piano individua espressamente detta zona e ne prescrive le regole volte alla sua attuazione, che dovrà avvenire mediante l'obbligatoria approvazione di un piano urbanistico attuativo, coordinato dall'Amministrazione Comunale mediante apposito Documento Direttore, e convenzionato per l'uso pubblico di alcune aree.

La zona individuata è:

### **Zona di valorizzazione ambientale del Colle Aventino**

L'intervento è volto alla valorizzazione ambientale del colle mediante interventi che prevedano la creazione di una trama diffusa di rete ciclopedonale e spazi verdi di uso pubblico (aree per pic-nic, percorso vita, relax, "visa point" ecc), per la fruibilità dell'ambiente naturale e delle vedute. La realizzazione della trama diffusa di rete ciclopedonale di uso pubblico è obbligatoria. La realizzazione di

spazi verdi di uso pubblico consentirà ai proprietari delle aree l'acquisizione di un incremento della capacità edificatoria territoriale.

Su tutta l'area compresa nella perimetrazione del parco è ammessa una edificabilità territoriale, da realizzare in supero alla volumetria esistente realizzata con idoneo titolo abilitativo, pari a mq/mq 0,02; detta edificabilità dovrà essere realizzata in ambiti che il Documento di Piano definisce preferenziali; detti ambiti preferenziali potranno essere modificati in sede di adozione del Piano Attuativo. Gli edifici da costruire dovranno pertanto essere ubicati esclusivamente all'interno di detti ambiti (perequazione interna); i proprietari di terreni che risultano esterni agli ambiti preferenziali potranno cedere la capacità edificatoria loro assegnata o realizzare direttamente in accordo con i proprietari dei terreni compresi negli ambiti. E' tuttavia possibile realizzare la capacità edificatoria esternamente agli ambiti preferenziali, ma esclusivamente in ampliamento agli edifici esistenti; questi interventi non potranno costituire edifici che superino la misura di 600 mq di Slp. Gli edifici esistenti potranno comunque essere oggetto di interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia senza incremento di volumetria ed accorpamento di edifici vicini, anche in assenza del piano Attuativo. Per l'incremento volumetrico (0,02 mq/mq) è necessaria la cessione di area all'Amministrazione comunale.

La capacità edificatoria territoriale ammessa potrà essere incrementata di mq/mq 0,10 per ogni metro quadrato di area ceduta per l'uso pubblico; tale ulteriore incremento non potrà superare il 50% della capacità edificatoria del piano, calcolata con l'indice di mq/mq 0.02.

<b>AMBITI DI TRASFORMAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE TERRITORIALE MQ</b>	<b>S.l.p. MQ</b>
Ambito n° 18 Zona di valorizzazione ambientale: Colle Aventino	456.722	Slp 9.134 Totale
Zona di valorizzazione ambientale: Colle Aventino, ambito preferenziale ovest	Sup. Fondiaria 18.938	Slp 4.707
Zona di valorizzazione ambientale: Colle Aventino, ambito preferenziale est	Sup. Fondiaria 17.809	Slp 4.427

Il piano dovrà essere oggetto di valutazione di asseguibilità a VAS in fase attuativa. (Richiesta Provincia)

Le destinazioni consentite sono: residenziale; commerciale fino a mq 150 max di Slp; turistico-ricettive.

L'edificazione è soggetta ai seguenti ulteriori parametri:

- Dc 5.00 mt
- Ds 5.00 mt
- R 30%
- H 7.00 mt

## **Art. 16 - Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio**

Il procedimento di Valutazione Ambientale prevede una sua estensione postuma all'approvazione del PGT in cui, per la gestione e attuazione del piano stesso, vengano monitorati i caratteri territoriali, ambientali, culturali e socioeconomici in oggetto verso una analisi critica sulle dinamiche in atto. Attraverso la fase del Monitoraggio sarà possibile valutare gli effetti ambientali delle azioni previste dal PGT e la loro sostenibilità e, nel caso, poter introdurre tempestivamente misure correttive. Il monitoraggio avviene attraverso la raccolta di dati registrati con cadenza annuale (ove presente l'aggiornamento del dato) che potranno rivelarsi utili come supporto per scelte future.

I contenuti della Scheda delle indicazioni, mitigazioni e compensazioni ambientali, proposta in sede di valutazione ambientale (Rapporto Ambientale), sono criteri prescrittivi laddove siano state valutate "gravi limitazioni" alla trasformazione e indicativi laddove siano state valutate "modeste/lievi limitazioni" alla trasformazione.

# PIANO DEI SERVIZI

## Art. 1 - Elaborati del Piano dei Servizi

Il Piano dei Servizi è costituito dai seguenti elaborati:

Elaborati conoscitivi:

Tav 1.1	Viabilità carraia, pedonale, idrografia scala 1:5.000;
Tav 1.2	Viabilità carraia, pedonale, idrografia scala 1:5.000;
Tav 5.1	PUGSS: Rete Acquedotto scala 1:5.000;
Tav 5.2	PUGSS: Rete Fognatura scala 1:5.000;
Tav 5.3	PUGSS: Rete Gas metano scala 1:5.000;
Tav 5.4	PUGSS: Rete Energia elettrica e illuminazione pubblica scala 1:5.000;
Tav 5.5	PUGSS: Rete Impianti di telefonia scala 1:5.000;

Elaborati prescrittivi:

Tav 2	Servizi e attrezzature previsti dal Piano dei Servizi scala 1:5.000;
Tav 3	Aree per attrezzature di servizio: riproposizione del vincolo scala 1:5.000;
Tav 4	Attrezzature di servizio, aree per attrezzature di servizio, mobilità e logistica scala 1:5.000.

## Art. 2 - Attuazione del Piano dei Servizi

Le previsioni del Piano dei Servizi integrano le dotazioni esistenti in materia di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Si attuano prevalentemente tramite l'acquisizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale individuate sulla tavola 2 del Piano dei Servizi e vincolante ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 12/2005. L'acquisizione da parte del Comune potrà avvenire tramite acquisizione bonaria, per cessione a seguito di acquisizione da parte del privato di diritti edificatori da allocare altrove o tramite cessione gratuita nell'ambito delle procedure per l'attuazione dei Piani Attuativi. Gli effetti del Piano dei servizi si deve intendere vincolante anche per interventi da realizzare sulle opere pubbliche e di interesse pubblico o generale esistenti.

Nell'ambito dell'attuazione del piano dei servizi si pongono anche le prestazioni volte ad effettuare i cosiddetti servizi spaziali. Tali servizi saranno realizzati da parte del privato nell'ambito di convenzioni espressamente stipulate per disciplinare modalità e tempi di attuazione dei servizi. L'ammontare di tali servizi sarà concordata nell'ambito di una procedura negoziata e calcolata con riferimento all'importo delle aree da monetizzare.

## Art. 3 - Zone per servizi pubblici e di uso pubblico

### Zona SP1, Aree per l'istruzione

Il Piano dei Servizi (PS) individua e delimita, mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature per l'istruzione e per altre attrezzature inerenti l'assistenza e la educazione dei minori.

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.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

- Df 2,50 mq/mq
- R 60%
- H 20 mt

In applicazione all'articolo 10 delle NTA del DP, gli indici relativi del diritto a costruire, nel caso di cessione volontaria da parte dei proprietari, sono i seguenti:

- Df 0.25 mq/mq per terreni compresi nella perimetrazione dei centri edificati ai sensi della L. 865/71 riportata sulla tavola delle limitazioni d'uso e vincoli amministrativi del PGT;
- Df 0.10 mq/mq per terreni esterni alla perimetrazione dei centri edificati ai sensi della L. 865/71, ma compresi nella perimetrazione del centro urbano delimitato ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs. 285/92 riportata sulla tavola delle limitazioni d'uso e vincoli amministrativi del PGT;
- Df 0.03 mq/mq per terreni ubicati all'esterno delle perimetrazioni sopra richiamate.

### **Zona SP2, Aree per attrezzature pubbliche e di interesse comune**

Il Piano dei Servizi (PS) individua, mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature di interesse comune quali : culturali, sociali assistenziali sanitarie ed amministrative, studi professionali diversi, attività bancarie, agenzie e servizi a diretto contatto con il pubblico. 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.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

- Df 2,00 mq/mq
- R 60%
- H 20 mt

In applicazione all'articolo 10 delle NTA del DP, gli indici perequativi relativi al trasferimento del diritto a costruire, nel caso di cessione volontaria da parte dei proprietari, sono i seguenti:

- Df 0.25 mq/mq per terreni compresi nella perimetrazione dei centri edificati ai sensi della L. 865/71 riportata sulla tavola delle limitazioni d'uso e vincoli amministrativi del PGT;
- Df 0.10 mq/mq per terreni esterni alla perimetrazione dei centri edificati ai sensi della L. 865/71, ma compresi nella perimetrazione del centro urbano delimitato ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs. 285/92 riportata sulla tavola delle limitazioni d'uso e vincoli amministrativi del PGT;
- Df 0.03 mq/mq per terreni ubicati all'esterno delle perimetrazioni sopra richiamate.

### **Zona SP3, Aree per strade, piazze, percorsi pedonali e spazi pubblici pavimentati**

Il Piano dei Servizi (PS) individua le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di strade, piazze, percorsi pedonali e spazi pubblici aperti.

Tali aree sono pubbliche e/o di uso pubblico, destinate all'uso carrabile e pedonale, pavimentate e, di norma, non edificabili salvo la possibilità di realizzare manufatti, strutture e piccole costruzioni accessorie necessarie per la migliore fruizione pubblica degli spazi medesimi.

Per tali aree l'Amministrazione comunale potrà stabilire, con apposito regolamento, specifiche prescrizioni relative alle pavimentazioni, all'arredo urbano, all'illuminazione ed alle insegne.

Le norme del presente articolo si applicano anche alle strade, piazze ed a tutti gli spazi pubblici anche se non espressamente individuati dal PGT.

In applicazione all'articolo 10 delle NTA del DP, gli indici perequativi per nuovi spazi pubblici relativi al trasferimento del diritto a costruire, nel caso di cessione volontaria da parte dei proprietari, sono i seguenti:

- Df 0.25 mq/mq per terreni compresi nella perimetrazione dei centri edificati ai sensi della L. 865/71 riportata sulla tavola delle limitazioni d'uso e vincoli amministrativi del PGT;
- Df 0.10 mq/mq per terreni esterni alla perimetrazione dei centri edificati ai sensi della L. 865/71, ma compresi nella perimetrazione del centro urbano delimitato ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs. 285/92 riportata sulla tavola delle limitazioni d'uso e vincoli amministrativi del PGT;
- Df 0.03 mq/mq per terreni ubicati all'esterno delle perimetrazioni sopra richiamate.

### **Zona SP4, Aree per edifici di culto ed attrezzature destinate a servizi religiosi**

Il Piano dei Servizi (PS) individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di edifici di culto ed attrezzature destinate a servizi religiosi ai sensi della legge regionale n. 12/2005.

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.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

- Df 3,00 mq/mq
- R 60%
- H 20 mt

Tali indici non sono applicabili all'interno del perimetro del centro storico (zona "A") o quando si tratti di edifici di interesse storico artistico: in questi casi prevalgono i gradi d'intervento attribuiti ai singoli immobili.

La realizzazione di Edifici per il culto ed attrezzature religiose, dovrà essere assoggettata alla realizzazione di spazi di sosta e parcheggio nella misura del 150% della Slp da realizzare o da destinare a tali attività'.

## **Zona SP5, Aree pubbliche attrezzate a parco e per il gioco e lo sport**

Il PR individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di spazi pubblici e/o di uso pubblico attrezzati a parco e per il gioco e lo sport.

Tali aree sono ineditabili ferma restando la conferma dei fabbricati esistenti e la possibilità di realizzare nuovi impianti sportivi all'aperto, manufatti, strutture e piccole costruzioni accessorie necessarie per la fruizione pubblica degli spazi aperti.

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.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

- Df 0.10 mq/mq
- R 10%

In applicazione all'articolo 10 delle NTA del DP, gli indici perequativi relativi al trasferimento del diritto a costruire, nel caso di cessione volontaria da parte dei proprietari, sono i seguenti:

- Df 0.25 mq/mq per terreni compresi nella perimetrazione dei centri edificati ai sensi della L. 865/71 riportata sulla tavola delle limitazioni d'uso e vincoli amministrativi del PGT;
- Df 0.10 mq/mq per terreni esterni alla perimetrazione dei centri edificati ai sensi della L. 865/71, ma compresi nella perimetrazione del centro urbano delimitato ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs. 285/92 riportata sulla tavola delle limitazioni d'uso e vincoli amministrativi del PGT;
- Df 0.03 mq/mq per terreni ubicati all'esterno delle perimetrazioni sopra richiamate.

## **Zona SP6, Aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico**

Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico sono contrassegnate da specifico segno grafico o da specifico simbolo quando ricadenti nell'ambito di aree con diversa destinazione prevalente: in tal caso il PR specifica per ciascuna area la quantità di superficie da destinare a parcheggi.

In tali aree oltre ai parcheggi di superficie è consentita la realizzazione di parcheggi multipiano sotterranei.

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.

I limiti massimi di edificazione sono:

- Df 2,00 mq/mq relativa alla sola parte fuori terra
- In applicazione all'articolo 10 delle NTA del DP, gli indici perequativi relativi al trasferimento del diritto a costruire, nel caso di cessione volontaria da parte dei proprietari, sono i seguenti:
- Df 0.25 mq/mq per terreni compresi nella perimetrazione dei centri edificati ai sensi della L. 865/71 riportata sulla tavola delle limitazioni d'uso e vincoli amministrativi del PGT;
- Df 0.10 mq/mq per terreni esterni alla perimetrazione dei centri edificati ai sensi della L. 865/71, ma compresi nella perimetrazione del centro urbano delimitato ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs. 285/92 riportata sulla tavola delle limitazioni d'uso e vincoli amministrativi del PGT;
- Df 0.03 mq/mq per terreni ubicati all'esterno delle perimetrazioni sopra richiamate.

## **Zona SP7, Cimiteri**

Le aree destinate a cimiteri sono contraddistinte da specifico simbolo: 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. Per ciascuna area cimiteriale il Piano dei Servizi (PS) individua la fascia di rispetto cimiteriale soggetta alla disciplina di cui al successivo art. 8 delle NTA del PS.

In applicazione all'articolo 10 delle NTA del DP, gli indici perequativi relativi al trasferimento del diritto a costruire, nel caso di cessione volontaria da parte dei proprietari, sono i seguenti:

- Df 0.25 mq/mq per terreni compresi nella perimetrazione dei centri edificati ai sensi della L. 865/71 riportata sulla tavola delle limitazioni d'uso e vincoli amministrativi del PGT;
- Df 0.10 mq/mq per terreni esterni alla perimetrazione dei centri edificati ai sensi della L. 865/71, ma compresi nella perimetrazione del centro urbano delimitato ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs. 285/92 riportata sulla tavola delle limitazioni d'uso e vincoli amministrativi del PGT;
- Df 0.03 mq/mq per terreni ubicati all'esterno delle perimetrazioni sopra richiamate.

## **Zona SP8, Attrezzature tecnologiche di interesse pubblico**

Il Piano dei Servizi (PS) individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature tecnologiche di interesse pubblico per la raccolta ed il trattamento delle acque reflue, per l'approvvigionamento idrico, per la distribuzione dell'energia elettrica, per la

distribuzione del gas metano, per le telecomunicazioni, per l'illuminazione stradale per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.

Tali attrezzature, qualora si ravvisi l'interesse pubblico, sono comunque realizzabili anche in altre zone omogenee al di fuori della zona SP8 fermo restando che all'interno del centro storico (zona omogenea "A" e nella zona "E") la loro realizzazione dovrà essere limitata all'indispensabile attuando tutti i provvedimenti necessari ad un corretto inserimento nel contesto.

Le Volumetrie e le Spl ammesse saranno quelle risultanti dai progetti esecutivi approvati dagli organi competenti.

In applicazione all'articolo 10 delle NTA del DP, gli indici perequativi relativi al trasferimento del diritto a costruire, nel caso di cessione volontaria da parte dei proprietari, sono i seguenti:

- Df 0.25 mq/mq per terreni compresi nella perimetrazione dei centri edificati ai sensi della L. 865/71 riportata sulla tavola delle limitazioni d'uso e vincoli amministrativi del PGT;
- Df 0.10 mq/mq per terreni esterni alla perimetrazione dei centri edificati ai sensi della L. 865/71, ma compresi nella perimetrazione del centro urbano delimitato ai sensi dell'art. 36 del D.Lgs. 285/92 riportata sulla tavola delle limitazioni d'uso e vincoli amministrativi del PGT;
- Df 0.03 mq/mq per terreni ubicati all'esterno delle perimetrazioni sopra richiamate.

L'indicazione della percentuale a fianco delle singole destinazioni pubbliche all'interno dei Piani preventivi obbligatori di progetto, ne determina l'obbligatorietà di cessione e realizzazione in sede di attuazione del Piano Preventivo.

## **Art. 4 - Edilizia residenziale pubblica**

Le aree per l'edilizia residenziale pubblica o edilizia sociale, non sono espressamente individuate all'interno del Piano dei Servizi. In sostituzione, e per una migliore diffusione sul territorio di ambiti destinati ad edilizia residenziale pubblica, il PGT prevede, nel Documento di Piano, l'obbligatorietà per i soggetti che propongono l'adozione di Piani Attuativi, di realizzare almeno il 20% di edilizia convenzionata per l'alienazione e l'affitto a prezzi e canoni convenzionati con l'Amministrazione Comunale. Altra possibilità di realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica, è relativa allo sfruttamento delle aree eventualmente cedute dai lottizzanti per allocare diritti edificatori altrove maturati, così come previsto dall'art. 10 e 12 del Documento di Piano.

## **Art. 5 - Variante al Piano dei Servizi**

Non costituisce variante al Piano dei Servizi, e quindi non necessita specifica variante, la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, diversa da quella prevista dal Piano stesso nell'ambito delle specifiche zone SP. Ai fini della approvazione della variante è necessario sia stato approntato il progetto preliminare dell'opera.

## **Art. 6 - Disposizioni per le zone di trasformazione e per i Piani Attuativi**

L'attuazione delle zone di trasformazione ed i piani attuativi dovranno prevedere la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non inferiore a 24 metri quadrati per abitante, calcolata sulla base del parametro 150 mc per abitante per le zone residenziali libere; 200 mc per abitante per piani attuativi comprendenti volumetrie esistenti superiori al 50% della capacità edificatoria complessiva del piano. Di detta dotazione almeno 8 mq per abitante dovrà essere necessariamente destinata alla realizzazione di spazi per parcheggio pubblico.

I Piani Attuativi o interventi con destinazione produttiva dovranno prevedere la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non inferiore al 15% della Spl oggetto di piano attuativo o di permesso di costruire, di cui almeno la metà dovrà essere destinata alla realizzazione di parcheggi pubblici.

Per le destinazioni commerciali la dotazione di servizi è compresa tra il 100% ed il 200% della superficie di vendita, con misure intermedie diverse ed individuate dall'articolo 14 che disciplina organicamente le attività commerciali nelle NTA del Piano delle Regole; della superficie a servizi per attività commerciale, il 75% dovrà necessariamente essere utilizzata per la realizzazione di parcheggi pubblici.

Gli spazi da destinare a parcheggio pubblico, oltre al rispetto della superficie derivante dall'applicazione dei parametri sopra descritti, dovranno garantire in modo funzionale e fruibile il numero di posti auto derivanti dalla seguente formula:

$N = \text{Superficie del parcheggio} / 25$ ;

dove N è il numero di posti auto minimo che deve essere realizzabile nell'area da cedere.

Nei Piani Attuativi è facoltà dell'Amministrazione Comunale monetizzare parzialmente le aree per servizi ad eccezione delle superfici da destinare a parcheggio pubblico che non sono monetizzabili; fanno eccezione e sono quindi monetizzabili, le aree per parcheggi dovute in piani esecutivi relativi ad aree edificate (Piani di Recupero, Piani Attuativi per le zone B2 Miste, Zona "D1" Produttiva Consolidata ecc.). Nei piani attuativi, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazioni necessarie ai sensi di legge, dovranno anche essere realizzati specifici interventi di riqualificazione ecologica ai fini della compensazione ambientale volti anche ad ampliare e migliorare la Rete Ecologica Comunale, tali interventi dovranno essere realizzati prioritariamente con interventi di ingegneria naturalistica.

## **Art. 7 - Verde di connessione fra territorio rurale ed edificato e sistema degli elementi naturali presenti sul territorio**

Il Piano dei Servizi individua con apposita simbologia nella Tavola n 2 , ai sensi dell'art. 9 della legge regionale n. 12/2005, gli spazi di connessione fra il territorio urbanizzato ed il territorio rurale individuanti principalmente lungo i corsi d'acqua naturali o vallette presenti sul territorio.

Le aree destinate a verde di connessione, ancorché non soggette ad esproprio, hanno valore di bene ambientale e sono pertanto da tutelare e valorizzare.

## **Art. 8 - Osservatorio astronomico "Serafino Zani"**

Il Piano dei Servizi individua l'Osservatorio astronomico "Serafino Zani", identificato con il n. 3 dall'allegato B della D.G.R. n. 2611 del 11.12.2000, con la medesima delibera viene definita una fascia di rispetto con un raggio di 15 Km. L'osservatorio deve essere sottoposto a tutela ai sensi della legge regionale 27 marzo 2000 n. 17, e sue modifiche ed integrazioni, nonché i criteri di applicazione di cui alla D.G.R. n. 7/6162 del 20.09.2001.

## **Art. 9 - Aree per le attrezzature cimiteriali**

Sono così denominate le aree destinate a cimitero esistente e quelle circostanti costituenti la fascia di rispetto dello stesso e destinate all'ampliamento delle sue strutture e delle attrezzature complementari e alla salvaguardia igienico ambientale. Su tali aree è quindi esclusivamente consentito realizzare opere cimiteriali ed opere ad esso complementari, quali parcheggi e spazi di manovra, sistemazioni a verde, recinzioni, piccole attrezzature di servizio quali chioschi per la vendita di fiori o di immagini sacre, nonché uffici della pubblica Amministrazione inerenti la custodia e la gestione della struttura principale.

Gli edifici esistenti e legittimamente realizzati, nella fascia di rispetto cimiteriale oltre alla manutenzione straordinaria ed alla ristrutturazione edilizia, potranno effettuare ampliamenti non superiori al 10% della superficie esistente all'interno della fascia medesima.

Gli interventi edilizi ammessi nella fascia di rispetto dei 50 metri, dovranno rispettare quanto contenuto nella circolare della Giunta Regionale n. 8/SAN/03.

# PIANO DELLE REGOLE

## Art. 1 - Elaborati del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

### Elaborati conoscitivi:

Tav 1.1.1 Mappe catastali dei Centri storici(mappa base 1968 agg. al 1998) scala 1:1.000;

Tav 1.1.2 Mappe catastali dei Centri storici(mappa base 1968 agg. al 1998) scala 1:1.000;

Tav 1.1.3 Mappe catastali dei Centri storici(mappa base 1968 agg. al 1998) scala 1:1.000;

### Elaborati prescrittivi:

Tav 1.1 Individuazione dei centri storici e delle zone di recupero ai sensi dell'art.27 della L.457/78 scala 1:5.000;

Tav 1.2.1 Gradi d'intervento sugli edifici: Gazzolo, Valle, Pieve scala 1:500;

Tav 1.2.2 Gradi d'intervento sugli edifici: Piatucco, Fontana, Renzo scala 1:500;

Tav 1.2.3 Gradi d'intervento sugli edifici: Villaggio Gnutti scala 1:500;

Tav 1.2.4 Gradi d'intervento sugli edifici: San Sebastiano scala 1:500;

Tav 1.2.5.1 Gradi d'intervento sugli edifici: Sant'Apollonio scala 1:500;

Tav 1.2.5.2 Gradi d'intervento sugli edifici: Sant'Apollonio scala 1:500;

Tav 1.2.6 Gradi d'intervento sugli edifici: Mosniga e Premiano scala 1:500;

Tav 2.1 Azzonamento scala 1:10.000;

Tav 2.2.1 Azzonamento scala 1:5.000;

Tav 2.2.2 Azzonamento scala 1:5.000;

Tav 2.3.1 Azzonamento scala 1:2.000;

Tav 2.3.2 Azzonamento scala 1:2.000;

Tav 2.3.3 Azzonamento scala:1:2.000;

Tav 3 Carta di sensibilità del paesaggio;

Tav ERIR a Elaborato tecnico Rischi di Incidenti rilevanti "ditta Italchimici spa"

Tav ERIR b Elaborato tecnico Rischi di Incidenti rilevanti "ditta R.V.D. srl"

Tav 9 (all.D) "Carta dei vincoli" della componente geologica, idrogeologica e sismica

Tav 12 (all.D) "Carta della fattibilità geologica settore Nord" scala 1:5000 della componente geologica, idrogeologica e sismica

Tav 13 (all.D) "Carta della fattibilità geologica settore Sud" scala 1:5000 della componente geologica, idrogeologica e sismica

## Art. 2 - Guida per interventi diretti sui manufatti ricadenti nella Zona omogenea "A"

Il PR individua il perimetro della zona omogenea "A" nuclei di antica formazione/centro storico, di cui all'art. 2 del D.M. 2 Aprile 1968 n. 1444 e di cui all'art. 10, comma 2 della legge regionale n. 12/05. L'intervento avviene in forma diretta in conformità al grado di intervento che il PR attribuisce ad ogni unità di intervento definita sulla base di apposita indagine.

L'Amministrazione Comunale, entro sei mesi dall'entrata in vigore del PR predispone la "Guida per gli interventi sull'edilizia storica" contenente le prescrizioni, gli indirizzi e gli esempi relativi agli interventi da effettuare sull'edilizia storica e le relative pertinenze sia per interventi all'interno dei nuclei storici che per interventi esterni ai nuclei storici.

## Art. 3 - Zona omogenea A: Nuclei di Antica Formazione

Il PR individua il perimetro di ambiti urbani con caratteristiche di città storica a Gazzolo, Pieve, Piatucco, Valle, Fontana, Renzo, Villaggio Gnutti, S. Sebastiano, S. Apollonio, Premiano e Mosniga.

Per tali ambiti il PR stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali, attribuendo a ciascun immobile un grado d'intervento di cui al presente articolo.

I gradi d'intervento e le eventuali prescrizioni relative alle aree libere, alle facciate ed ai manufatti isolati sono riportati nelle tavole delle **Mappe catastali dei Centri storici (mappa base 1968, aggiornata al 1998):**

n. 1.1.1, n. 1.1.2, n. 1.1.3 in scala 1:1000 e nelle tavole scala 1:500 espressamente riferite ai gradi di Intervento sugli Edifici in Zona omogenea A: Centro Storico che si elencano:

n.1.2.1 Gazzolo, Valle, Pieve – n. 1.2.2 Piatucco, Fontana, Renzo – n. 1.2.3 Villaggio Gnutti.-. 1.2.4 San Sebastiano - n. 1.2.5.1 e n. 1.2.5.2 Sant'Apollonio – 1.2.6 Premiano, Mosniga in scala 1:500. Costituiscono parte integrate delle tavole, le schede di analisi allegato A alle presenti norme. Le prescrizioni specifiche delle schede prevalgono sulle indicazioni del grado d'intervento.

Gli interventi all'interno della zona "A" (centri storici) saranno attuati tramite titolo abilitativo (permesso di costruire, dichiarazione di inizio attività, scia ecc.) previsto dalle norme vigenti nel rispetto delle prescrizioni di cui alle successivi gradi di intervento e delle direttive di piano espresse nelle presenti norme tecniche di attuazione, nelle tavole di progetto e nelle schede di progetto.

E' sempre possibile la presentazione di Piani di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 457/78, in questi casi le prescrizioni degli interventi da effettuare possono essere riferite al grado di intervento superiore; fanno eccezione all'applicazione di questa norma gli edifici di classe I. Tali piani sono considerati conformi al PGT e quindi la loro approvazione è di competenza della Giunta Comunale.

L'altezza massima degli edifici ricadenti nella zona omogenea "A" è, salvo diversa specificazione, quella esistente.

Gli elementi di valore storico, artistico e documentario rilevabili negli edifici e nelle aree libere pubbliche e private, anche quando non esplicitamente indicati dal PGT, sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino.

In particolare sono soggetti a vincolo di conservazione 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;
- i manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, ecc.;
- le murature di edifici ed i muri di recinzione tradizionali in ciottoli di pregevole fattura;
- le pavimentazioni in ciottoli, in lastre di pietra o in altro materiale di pregevole fattura.

I centri storici (zona omogenea "A") sono destinati ad abitazione compresa la residenza temporanea, quella collettiva, le pertinenze della residenza, quali le autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e per gli impianti tecnologici.

Tenuto conto del preminente carattere residenziale della zona sono ammesse le seguenti destinazioni:

- le attività commerciali e per la distribuzione delle merci e dei prodotti con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i pubblici esercizi;
- gli uffici pubblici e privati, le sedi di associazioni, enti, società, ecc. ed in genere tutte le attività terziarie e di servizio;
- gli alberghi e attività ricettive in genere;
- i magazzini ed i depositi di sostanze e prodotti non inseriti nell'elenco delle lavorazioni insalubri di I classe di cui al Decreto Ministeriale della Sanità 05.03.1994 purché con Slp non superiore a 250 mq;
- i piccoli laboratori artigianali di servizio alla funzione residenziale, fino a 250 mq di Slp, che non producono rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo, previo obbligatorio parere favorevole da parte dell'ASL.

Le sopra citate attività compatibili sono ammesse purché non risultino in alcun modo incompatibili o di incomodo alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumori, emissioni, e determinino incrementi di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta che contrastino con la preminente funzione residenziale.

Nella zona omogenea "A" sono escluse le attività produttive salvo quanto prima specificato e le attività agricole.

### **Gradi d'intervento e prescrizioni per le facciate sugli edifici nei nuclei di antica formazione e sugli edifici di valore storico, artistico ed ambientale ricadenti all'esterno dei centri storici**

Il PR tutela gli edifici ricadenti nei centri storici e gli edifici di valore storico, artistico ed ambientale all'esterno dei centri storici attraverso l'apposizione, su ogni singolo edificio di un grado d'intervento (da I a V), di eventuali prescrizioni sulle singole facciate e di eventuali prescrizioni specifiche.

I gradi d'intervento e le prescrizioni relative alle singole facciate sono i seguenti:

#### **Grado I:**

E' finalizzato alla salvaguardia dell'edificio e delle sue pertinenze attraverso il restauro degli spazi 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 conservativo 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.;
- l'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici che deve comunque essere compatibile con la tutela complessiva dell'organismo.

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

### **Grado II:**

E' 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 conservativo 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 inferrate 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. 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 manutenzione straordinaria 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;
- l'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici.

E' prescritta l'eliminazione delle superfetazioni rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.

Sono ammessi interventi compresi nei successivi gradi di intervento previa la presentazione di un Piano di Recupero ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 457/78.

### **Grado III:**

E' 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, balconi, scale e corpi aggettanti, 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 manutenzione straordinaria 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.

Sono ammessi interventi compresi nel successivo grado di intervento IV previa la presentazione di un PCC (permesso di Costruire Convenzionato).

#### **Grado IV:**

E' 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 i seguenti interventi:

- la demolizione e la ricostruzione totale o parziale entro i limiti di giacitura, altezza, volumetria e sagoma esistenti o, quando specificato, secondo le prescrizioni riportate nelle schede di progetto;
- gli interventi, anche tramite ricostruzione, sulle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture;
- il rifacimento delle coperture anche con forme diverse fermo restando la quota d'imposta esistente e con 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 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;
- gli eventuali interventi di ampliamento o soprizzo come specificati nelle schede di progetto.

#### **Grado V:**

E' finalizzato a liberare un'area da costruzioni o di 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.

#### **Facciate da conservare integralmente**

Negli edifici sui quali gli interventi ammessi sono di grado II e III, il PGT individua con apposito segno grafico le facciate da conservare integralmente per le quali è vietata la formazione di nuove aperture o la modifica delle esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferrate 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 formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti;
- è prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti e/o il riambientamento degli elementi in contrasto.

#### **Facciate da conservare parzialmente**

Negli edifici sui quali gli interventi ammessi sono di grado I e III, il PGT individua con apposito segno grafico le facciate da conservare parzialmente per le quali è vietata la modifica delle aperture esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferrate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; è ammessa, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, la formazione di nuove singole aperture.

Sono ammessi, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata:

- il ripristino delle aperture chiuse e di quelle recentemente alterate; la formazione di nuove singole aperture e la chiusura. E' 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 formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti;
- è prescritta l'eliminazione degli elementi recenti e contrastanti con il contesto originario.

### **Guida per l'intervento sugli spazi pubblici**

L'Amministrazione comunale, entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente PR predispone la "Guida per l'intervento sugli spazi pubblici" contenente le prescrizioni, gli indirizzi e gli esempi relativi agli interventi per la finitura degli spazi pubblici e/o di uso pubblico (pavimentazioni, cordonature, manufatti, arredo urbano, ecc.), alla segnaletica, alla cartellonistica, alle insegne, alla illuminazione degli spazi pubblici e di uso pubblico, alle specie arboree e arbustive, ai vari tipi d'impianto (parchi, giardini, ecc.), alle recinzioni, alla sistemazione del suolo.

Nel periodo intercorrente fra l'adozione del PR e l'entrata in vigore di tale guida gli interventi dovranno comunque adeguarsi alle specifiche prescrizioni impartite dall'Amministrazione comunale.

### **Deroga alle norme igienico sanitarie**

Per gli edifici ricadenti nei centri storici e per gli edifici di valore storico, artistico ed ambientale ricadenti all'esterno dei centri storici, è ammessa la deroga alle norme igienico sanitarie per locali d'abitazione esistenti che, di altezza inferiore a quella consentita dalle norme vigenti, sono confermati all'uso residenziale con le altezze esistenti, così come previsto dall'articolo 1 del Decreto Ministero della sanità 9 giugno 1999.

Sono inoltre possibili deroghe per i rapporti aeroilluminanti non adeguati qualora, in relazione al grado di intervento, non si possano modificare le dimensioni delle aperture esistenti, previo obbligatorio parere del servizio n. 1 dell'ASL, ai sensi dell'art. 3.0.0 del R.L.I..

Effettuare, per tutte le aree e gli immobili che da destinazione produttiva passano alla residenziale, un'indagine preliminare con le modalità previste dall'art. 242 del D.Lgs. 152/06 sulle matrici ambientali tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni della soglia di contaminazione di cui alla Tab. 1, colonna A, dell'allegato 5 del medesimo D.Lgs. 152/06.

## **Art. 4 - Edifici di valore storico artistico ed ambientale individuati dal Piano delle Regole**

Il PR individua con specifico segno grafico e identifica gli edifici di valore storico, artistico, ambientale esistenti sul territorio comunale, attribuendo ad ognuno un grado di intervento.

Tali edifici sono sottoposti a tutela; pertanto gli interventi saranno assentiti previo parere della Soprintendenza quando interessano edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, mentre quando interessano edifici non espressamente vincolati sono soggetti all'applicazione della disciplina dei gradi di intervento previsti per le Zone omogenee "A" così come attribuiti e desumibili dall'elenco che segue.

	<b>EDIFICI VINCOLATI</b>	<b>LOCALIZZAZIONE</b>	<b>GRADI D'INTERVENTO</b>
1	CHIESA S.FRANCESCO E S.BRUNO	VIA DON MINZONI, GOMBAIOLO	I
2	SANTELLA	VIA SANTELLO, GAZZOLO	I
3	SANTELLA	VIA S.ANTONIO, GAZZOLO	I
4	CHIESA DI S.ANTONIO DA PADOVA	VIA PADRE BOLOGNINI,PIEVE	I
5	CHIESA S.FILIPPO NERI	PIAZZA DIAZ, PIATUCCO	I
6	CHIESA DI S.CARLO BORROMEO	VIA S. CARLO BORROMEO, VALLE	I
7	CHIESA S.GIOVANNI BATTISTA	VIA S.GIOVANNI BATTISTA, PIEVE	I
8	CHIESA DI S.ROCCO	VIA CASELLI, FONTANA	I
9	CHIESA DI S.PELLEGRINO	VIA S. PELLEGRINO, DOSSO	I
10	CHIESA DI S.ANTONIO	PIAZZA S.ANTONIO, GAZZOLO	I
11	ORATORIO OTTAGONALE S.GIOVANNI BATTISTA	VIA S.GIOVANNI BATTISTA, PIEVE	I
12	CHIESA DI S.ROCCO E S.ANNA	PIAZZA CADORNA, FONTANA	I
13	CHIESA BEATA VERGINE DELLA CERIOLA	ORATORIO VIA MATTEOTTI, PIATUCCO	I
14	CHIESA DEL CROCIFISSO	CIMITERO VIA PADRE BOLOGNINI, PIEVE	I

15	PALAZZO BUCCELLENI	VIA S.GIOVANNI BATTISTA, PIEVE	II
16	FONTANA DEL BUCCELLENI	PIAZZA XXIV MAGGIO,PIEVE	I
17	ORATORIO S.NICOLA ALLA DISCIPLINA	VIA DON ZUBBIANI, PIEVE	I
18	AFFRESCO, VIA S.CARLO, 1	VIA S. CARLO BORROMEO, VALLE	I
19	ROCCA DEGLI AVOGADRO	VIA CADUTI, PIEVE	I
20	CHIESA DI S.GIORGIO	PIAZZA DON BASTIANI,VILLAGGIO GNUTTI	I
21	CHIESA CIMITERO S.SEBASTIANO	VIA MONTINI, S.SEBASTIANO	I
22	CHIESA CIMITERO UNICO	VIA M.D'AZEGLIO, S.SEBASTIANO	I
23	SANTELLA	VIA RENZO, RENZO	I
24	CHIESA BEATA VERGINE DI LOURDES	VIA MAZZINI, S.SEBASTIANO	I
25	CHIESA DI S.APOLLONIO	LARGO DELLA VITTORIA, S.APOLLONIO	I
26	CHIESA S.MARIA DELLA NEVE	VIA S.ANDREA, PREMIANO	I
27	SANTELLA	VIA CONSORZIALE RE, S.APOLLONIO	I
28	LUMETEL	VIA MAZZINI, S.SEBASTIANO	II
29	CHIESA S.SEBASTIANO E S.FABIANO	PIAZZA MONS.MASNERI, S.SEBASTIANO	I
30	CHIESA CRISTO DEI MONTI	VIA VALSABBIA, PASSO DEL CAVALLO	I
31	SANTELLA DELLA GUARDIA	VIA SORGENTI, MOSNIGA	I
32	SANTELLA S.GIOVANNI BOSCO	FAIDANA	I
33	SANTELLA	VIA FAIDANA, FAIDANA	I
34	CHIESA DI S.MARGHERITA	VIA S.MARGHERITA, S.APOLLONIO	I
35	SANTELLA	VIA SORGENTI, MOSNIGA	I
36	CHIESA DI S.GIACOMO	LOCALITA' S.GIACOMO	I
37	SANTUARIO DI S.BERNARDO	S.BERNARDO	I
38	CHIESA BEATA VERGINE DEL FRASSINO	LOCALITA' LE POFTE	I

## Art. 5 - Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade e dai confini

Le distanze minime fra i fabbricati, di nuova costruzione, ampliamenti e sopralzi, non possono essere inferiori di mt 10, derogabile all'interno dei piani attuativi. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e non si applica nelle zone "A".

Nella zona "A" per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti considerati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale delle quali il PGT preveda la demolizione.

Nelle le zone "C" e "D", le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade pubbliche o private e comunque di ogni tipo destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata e a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti unitari) sono fissate, salvo maggiori distanze previste dal Codice della strada, come segue:

- distanza di mt 5 per lato per strade con larghezza inferiore a mt 7;
- distanza di mt 7,50 per lato per strade con larghezza compresa fra mt 7 e mt 15;
- distanza di mt 10 per lato per strade con larghezza superiore a mt 15;
- distanza dalla SP79 mt 20;
- distanza dal raccordo autostradale della Val Trompia mt. 30.

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona omogenea SP non può essere inferiore a mt 5.

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 ad eccezione della distanza dalle strade;
- nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti da parte del Responsabile del rilascio del permesso di costruire, nelle sole zone "A" e "B" e "D1";
- l'Amministrazione ha facoltà di consentire la deroga alla distanza minima dai confini di proprietà purché sia rispettata la distanza minima fra edifici e purché i proprietari confinanti convengano la

costituzione di servitù connessa alla predetta deroga mediante atto di impegno sottoscritto con firma autentica e trascritto.

Ai fini della distanza rilevano balconi, terrazzi, poggiali, scale esterne, pensiline con esclusione dei normali aggetti con funzione meramente ornamentale, di rifinitura od accessoria; la disposizione di cui al presente comma non si applica al calcolo della distanza dalle strade.

Per quanto attiene alla distanza da rispettare per i muri di contenimento, si precisa che, qualora il muro sia realizzato per evitare smottamenti e comunque senza oltrepassare la linea di naturale declivio del terreno e senza creare terrapieni artificiali con materiale di riporto, non è considerato corpo di fabbrica e quindi non è soggetto rispetto della distanza, purché posto sul confine e non superiore a 3 metri.

I muri di contenimento che risultano a sostegno delle strade pubbliche o di uso pubblico, anche se superiori a mt 3,00, non sono soggetti al rispetto della distanza dai confini di proprietà e dai fabbricati.

## **Art. 6 - Zona omogenea "B1" Prevalentemente Residenziale Consolidata, di Contenimento allo Stato di Fatto**

Il Piano delle Regole classifica nella zona "B1" le parti del territorio prevalentemente ad uso residenziale caratterizzate da elevata densità edilizia con bassa commistione funzionale. In queste zone è favorita la dismissione e la trasformazione degli edifici destinati ad attività produttive di qualsiasi genere. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi sugli edifici esistenti con la destinazione residenziale. Per gli edifici che non hanno destinazione residenziale e si vogliono trasformare in edifici residenziali è ammesso il recupero delle Slp esistenti, legalmente edificate o assentite, fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,80 mq/mq nel rispetto degli altri parametri di zona; nell'eventualità che le Slp risultassero in misura superiore, è consentito il trasferimento della capacità edificatoria in supero a tale misura su lotti edificabili anche di altra proprietà nei modi previsti dall'art.10 delle NTA del Documento di Piano.

Per tutti gli edifici, in contrasto con la funzione residenziale, sono ammessi interventi fino alla manutenzione straordinaria. La cessazione di attività produttiva non consente la riattivazione della stessa e costituisce titolo per l'obbligatorio adeguamento dell'immobile alle destinazioni ammesse nella zona di cui al comma successivo.

Per interventi che assumono dimensioni rilevanti (oltre 2.500 mq di Sf) e/o si rendano necessarie misure di adeguamento, potenziamento o nuova realizzazione di opere di urbanizzazione o di allacciamento ai pubblici servizi, dovrà essere presentato un apposito piano attuativo.

Effettuare, per tutte le aree e gli immobili che da destinazione produttiva passano alla residenziale, un'indagine preliminare con le modalità previste dall'art. 242 del D.Lgs. 152/06 sulle matrici ambientali tese alla verifica del rispetto delle concentrazioni della soglia di contaminazione di cui alla Tab. 1, colonna A, dell'allegato 5 del medesimo D.Lgs. 152/06.

Le destinazioni non ammesse sono quelle di cui alle seguenti categorie dell'art.9 delle NTA del Documento di Piano:

- Agricole, Produttive "A" e Attrezzature tecnologiche.

Le aree contrassegnate come zona "B1" e che risultano libere in conformità alla definizione di "aree libere" di cui al precedente art. 5 del DP, è consentita l'edificazione secondo ai seguenti parametri:

- Df 0.60 mq/mq
- R 50%
- H 11.00 mt
- Dc 5.00 mt
- Ds 5.00 mt
- De Pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10
- Sp 30% per attività residenziale e mista 15% per attività produttiva e commerciale.

Le aree contrassegnate da zona "B1" interessate da una edificazione preesistente con indice fondiario inferiore a mq/mq 0,80, potranno effettuare un ampliamento con il limite comunque dell'indice fondiario di mq/mq 0,80 nel rispetto dei seguenti parametri:

- R 55%
- H 11.50 mt
- Dc 5.00 mt
- Ds 5.00 mt
- De Pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10
- Sp 30% per attività residenziale e mista 15% per attività produttiva e commerciale.

Nella zona "B1" possono essere utilizzati i diritti edificatori di cui all'articolo 10 del Documento di Piano; in tal caso i parametri relativi alla densità fondiaria (Df) del lotto interessato sono elevabili del 15% .

## **Art. 7 - Zone "B2" Miste**

Il Piano delle Regole classifica nella zona "B2" mista, le aree edificate prevalentemente residenziali caratterizzate da alta commistione funzionale. In queste zone è prevista la dismissione delle attività industriali incompatibili sotto il profilo igienico sanitario e della vivibilità urbana in generale nei confronti della funzione residenziale. Sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione straordinaria e restauro conservativo che prevedano il mantenimento o il recupero di volumi residenziali. Negli interventi di demolizione totale o superiore al 20% del volume dell'edificio è possibile la ricostruzione, fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,80 mq/mq nel rispetto degli altri parametri di zona; nell'eventualità che le SIp esistenti, realizzate con idoneo titolo abilitativo, risultassero in misura superiore, è consentito il trasferimento della capacità edificatoria in supero a tale misura anche su lotti di altra proprietà nei modi previsti dal precedente art.10 delle NTA del Documento di Piano.

Nel caso di ristrutturazione con demolizione dell'edificio con il mantenimento del solo 20% del volume esistente, è possibile mantenere la tutta volumetria esistente.

Per tutte le aree e gli immobili che da destinazione produttiva passano alla residenziale, deve essere effettuata una indagine preliminare con le modalità previste dall'art. 242 del D.Lgs. 152/06 sulle matrici ambientali tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni della soglia di contaminazione di cui alla Tab. 1, colonna A, dell'allegato 5 del medesimo D.Lgs. 152/06.

Per interventi che assumano dimensioni rilevanti (oltre 2.500 mq di Sf) e/o si rendano necessarie misure di adeguamento, potenziamento o nuova realizzazione di opere di urbanizzazione o di allacciamento ai pubblici servizi, dovrà essere presentato un apposito piano attuativo.

Per gli edifici industriali per i quali viene mantenuta la destinazione/attività in essere è ammessa la manutenzione straordinaria e risanamento conservativo e la ristrutturazione. Nel caso di cambi di destinazione/attività sono anche ammesse, esclusivamente mediante piano attuativo, la ristrutturazione o l'ampliamento di attività produttive, ad esclusione di quelle a rischio di incidente rilevante (Direttiva Seveso II D.Lgs. 334/99) a condizione che venga migliorata la situazione urbanistica complessiva della zona con interventi volti a realizzare nuovi spazi pubblici o di uso pubblico, con particolare riferimento ai parcheggi ed alle aree verdi e che sia dimostrata l'agevole accessibilità ai mezzi necessari al funzionamento dell'attività medesima. Il piano attuativo è necessario anche in caso di cambio di attività, anche se la nuova attività può essere avviata senza la necessità di eseguire opere edilizie. Non è necessario presentare il Piano Attuativo per interventi di modesta dimensione che prevedano l'insediamento di attività produttive, ad esclusione di quelle a rischio di incidente rilevante, per interventi di modesta dimensione si intendono quelli che raggiungono la superficie massima dell'intero insediamento pari a mq 500 di S.I.p.

Con l'espressione "ampliamento di attività produttive" si intende l'aumento di superficie lorda degli edifici esistenti. Non sono da considerarsi ampliamenti l'installazione di nuovi macchinari o di nuovi impianti o l'incremento di produzione mediante l'installazione di nuovi macchinari o impianti.

L'ampliamento delle attività produttive (cioè degli edifici) è subordinato alla approvazione di un Piano Attuativo, che individui e realizzi gli idonei standard applicando gli stessi criteri utilizzati nella generalità dei Piani Attuativi come specificati nel Piano di Governo del territorio. L'approvazione di tale Piano Attuativo avviene in conformità al Piano delle Regole, e non in variante allo stesso, consolidando per il comparto in esame, la destinazione produttiva.

Gli standard da individuare e realizzare con il Piano Attuativo devono riferirsi all'intera superficie produttiva di progetto, e non al solo ampliamento

Gli indici ammissibili per tale ampliamento - non specificati esplicitamente nella norma - sono quelli determinati nell'articolo 12 per le zone "D1 produttivo consolidato, ossia:

Df 1,10 mq/mq

R 60%

Dc ½ altezza dell'edificio con un minimo di 5 mt

Ds ½ altezza dell'edificio con un minimo di 5 mt

De Pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10;

H 15.00 mt

Sp 30% per attività residenziale e mista 15% per attività produttiva e commerciale.

La mancanza di idonea accessibilità è motivo di diniego del piano attuativo. Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di un progetto urbanistico edilizio da porre come base per la convenzione da stipulare con il Comune secondo gli schemi all'uopo predisposti dall'Amministrazione Comunale.

Gli immobili che sono già stati oggetto del Piano Attuativo secondo le previsioni di cui ai commi precedenti, possono cambiare destinazione/attività, previo idoneo titolo edilizio, senza necessità di presentare un ulteriore piano attuativo.

Per gli edifici che non hanno destinazione residenziale e si vogliono trasformare in edifici residenziali è ammesso il recupero delle SIp esistenti fino al raggiungimento dell'indice massimo di 0,80 mq/mq e nel rispetto degli altri parametri di zona da applicare alle aree libere.

Nell'eventualità che le SIp esistenti, realizzate con idoneo titolo abilitativo, risultassero in misura superiore, è consentito il trasferimento della capacità edificatoria in supero a tale misura, anche su lotti di altra proprietà nei modi previsti dal precedente art.10 delle NTA del Documento di Piano e nella misura di cui al comma successivo.

L'eventuale eccedenza della SIp generata dall'applicazione dei nuovi indici superficiali previsti dalle NTA del PR, potrà essere trasferita su altri terreni individuati dal PGT, sia dal DP che dal PR. Detto trasferimento sarà ammesso nella misura che viene definita in relazione alla destinazione della SIp esistente secondo la seguente tabella di confronto applicando alla superficie esistente i seguenti coefficienti di trasformazione:

<b>Destinazione finale → Destinazione iniziale ↓</b>	<b>residenziale</b>	<b>commerciale</b>	<b>produttivo</b>
<b>residenziale</b>	1.00	0.90	2.00
<b>commerciale</b>	1.10	1.00	2.20
<b>produttivo</b>	0.50	0.45	1.00

L'eccedenza della SIp da trasferire non potrà in ogni caso essere superiore a 0,40 mq/mq riferito al lotto di origine, indipendentemente dalla destinazione della SIp da trasferire.

In riferimento al presente articolo, per edificio è da intendere il manufatto inteso nella sua totale composizione, compresi quindi accessori, dipendenze e manufatti annessi, anche se appartenente a più proprietari.

Le destinazioni non ammesse sono quelle di cui alle seguenti categorie dell'art.9 delle NTA del Documento di Piano:

- Agricole e attrezzature tecnologiche. Le destinazioni produttive sono ammesse in presenza di piano attuativo ed alle condizioni di cui al presente articolo.

Le aree contrassegnate come zona "B2" e che risultano libere in conformità alla definizione di "aree libere" di cui al precedente art. 5 delle NTA del DP, è consentita l'edificazione secondo i seguenti parametri:

- Df 0.60 mq/mq;
- R 50%;
- H 13.00 mt;
- Dc ½ altezza dell'edificio con un minimo di 5 mt;
- Ds ½ altezza dell'edificio con un minimo di 5 mt;
- De Pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10;
- Sp 30% per attività residenziale e mista 15% per attività produttiva e commerciale.

Le aree contrassegnate da zona "B2" interessate da una edificazione preesistente con indice fondiario inferiore a mq/mq 0,80, potranno effettuare un ampliamento della loro consistenza edilizia (SIp) e con il limite comunque dell'indice fondiario di mq/mq 0,80 nel rispetto dei seguenti parametri:

- R 55%;
- H 15.00 mt;
- Dc 5.00 mt;
- Ds 5.00 mt;
- De Pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10;
- Sp 30% per attività residenziale e mista 15% per attività produttiva e commerciale.

Possono essere utilizzati i diritti edificatori di cui all'art. 10 del Documento di piano; in tal caso i parametri relativi alla densità fondiaria (Df) del lotto interessato sono elevabili del 15%.

## Art. 8 - Zona "B3" Prevalentemente Residenziale di Completamento

Nelle zone parzialmente o totalmente edificate classificate dal Piano delle Regole come zona "B3" di completamento, è consentita l'edificazione di lotti ineditati e, per gli edifici esistenti, è consentita la ristrutturazione e l'ampliamento.

Le destinazioni non ammesse sono quelle di cui alle seguenti categorie dell'art. 9 delle NTA del Documento di Piano:

Agricole, Produttive "A" e Attrezzature Tecnologiche.

L'edificazione, ad eccezione delle SIpD, è soggetta ai seguenti parametri:

- Df 0.50 mq/mq;
- R 45%;
- H 11.50 mt;
- Dc 5.00 mt;
- Ds 5.00 mt;
- De 10.00 mt;
- Sp 30% per attività residenziale e mista 15% per attività produttiva e commerciale.

<b>PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATI RESIDENZIALI PCC</b>	<b>SUPERFICIE TERRITORIALE MQ</b>	<b>Slp MQ</b>	<b>PRESCRIZIONI SPECIFICHE</b>
PCC n° 1	1.000	500	Obbligatoria realizzazione parcheggi art. 6 PS monetizz. verde
PCC n° 2	1.669	834	Realizzazione parcheggio pubblico
PCC n° 3	280	140	Obbligatoria realizzazione parcheggi art. 6 PS, allargamento strada interna, monetizz. verde
PCC n° 4	2.077	700 Slp Definita	Cessione gratuita area necessaria alla realizzazione della strada Possibilità di presentaz. distinta per lotti previo presentaz. di planivolumetrico
PCC n° 5A PCC N° 5B	1.732 1939	859 961	Obbligatoria realizzazione parcheggi art. 6 PS cessione verde pari al 15% della St e allargamento Via Corsica
PCC n° 6	1.620	810	Obbligatoria realizzazione parcheggi art. 6 PS cessione verde di PR
PCC n° 7	781	390	Realizzazione impianto irrigazione Parco Betulle. Possibilità di realizz. Fattoria didattica previo parere ASL e possibilità di revoca in caso di disturbo o nocumento al circondario.

PCC n° 8	1.617	485	Realizzazione parcheggi art. 6 PS e Monetizz. Quota parte costo allargamento Via Zanagnolo
PCC n° 9	1.946	584	Obbligatoria realizzazione parcheggi art. 6 PS monetizz. verde
P.C.C n° 10	1.200	600	Mantenimento fascia verde lungo area demaniale ad est
P.C.C n° 11	870	435	
P.C.C n° 12	1.100	550	Cessione area su fronte strada per una profondità di 5/7m
P.C.C n° 13	1.100	550	Cessione area su fronte strada per una profondità di 5/7m
P.C.C n° 14	730	365	Cessione area per realizzazione strada e servizi
P.C.C n° 16	2.000	Slp D: 750 mq	Cessione area per realizzazione strada e servizi (Verde) si consente la distanza dalla zona Sp di mt 3.00.
P.C.C n° 17	1.700	Slp. D:1225mq	Cessione area per verde
P.C.C n° 18	1.489	600	Cessione area per verde e parcheggi di 562mq ad ovest. Non si scomputano le opere di urbanizzazione da realizzare. Rispetto 5 mt. dai confini.
P.C.C n° 19	2.300	1.150	Cessione area azzonata come E3 e in classe 4 del Piano Idrogeologico
P.C.C n° 20	1.320	S.l.p. D: 360mq	Realizzazione fascia di verde piantumata di 5m a confine con la zona D1 e realizzazione parcheggi per 8mq/abitante
P.C.C n° 21	740	370	realizzazione parcheggi per 8mq/abitante
P.C.C n° 22	2290	Ampliamento di S.l.p. 280mq	Cessione aree interne al comparto dell'ambito produttivo
P.C.C n° 23	1.200	600	Cessione area per realizzazione strada e servizi
P.C.C n° 24	600	300	Cessione aree per servizi

P.C.C n°25	2.400	1.200	Allargamento della strada antistante e a valle del nuovo lotto. La strada dovrà essere di tipologia "Locale" mt 6,00 oltre ad un marciapiede di mt. 1,50
P.C.C n°26	1905	SlpD mq 800	Cessione delle aree per l'allargamento stradale e le aree interessanti il Regnone per un totale di mq 445; realizzazione dell'allargamento stradale della Via Zubello; realizzazione di parcheggi previsti dall'art. 6 del P.S.; cessione gratuita al comune dell'area SP5 distinta in mappa ai numeri 275, 276 e 277 del Fg. n. 30; tutte le aree da cedere dovranno essere libere da manufatti e fabbricati
P.C.C n°27	1296	SlpD mq 800	Cessione area per parcheggio pubblico pari a mq 500; realizzazione del parcheggio pubblico senza scomputo oneri
P.C.C n°28	3451	**	**
PCC n°29	1116	SlpD mq 875	Cessione gratuita all'amministrazione comunale in sede di convenzione del PCC delle aree distinte in mappa ai numeri 570/c, 191/c, 191/d, 190/a , 508/b e 442; Pagamento oneri di urbanizzazione primaria secondaria e contributo di costruzione.
PCC n° 30	470	235	Realizzazione e sistemazione parcheggi su via Brescia con cessione gratuita all'Amministrazione
PCC n° 31	-----	SlpD mq 200	Vincolo di destinazione della nuova Slp Ricettiva

PCC n° 32	-----	SlpD mq 360	Cessione gratuita dell'area per la realizzazione della strada e del verde si consente la distanza dalla Zona Sp di mt 3.00
PCC n° 33	-----	SlpD mq 200	-----
PCC n° 34	2.200	1.100	Cessione gratuita al comune dei mappali n. 386, 387, 388, 389, 414, 415, 416 e 417. Cessione da parte del Comune a Polotti di reliquato di circa 150 mq
PCC n° 35	1.100	550	Realizzazione o monetizzazione superf. a parch. nella misura prevista dal Piano dei Servizi

\*\*

- Possibilità di realizzare un campetto polisportivo per calcetto, pallavolo, tennis, basket e bocce ecc.;
- Possibilità, una tantum, di realizzare un fabbricato pari a mq 70 di Slp compreso il portico ed un locale totalmente interrato di pari superficie per da destinare a ricovero attrezzi e mountain-bike di altezza interna non superiore a mt 2,60;
- Impegno scritto e con polizza fidejussoria di garanzia, per la manutenzione decennale della strada comunale partendo dalla sbarra del percorso, fino al Santello della Guardia;
- Demolizione delle baracche esistenti;
- Cessione a titolo gratuito del reliquato di terreno necessario all'allargamento di Via Madonnina; allargamento da realizzare a regola d'arte e con garanzia del mantenimento in efficienza dei collegamenti alle reti tecnologiche esistenti;
- L'intervento edilizio dovrà essere richiesto nel suo complesso e realizzato in unico intervento

E' obbligatorio effettuare, per tutte le aree e gli immobili che da destinazione produttiva passano alla residenziale, un indagine preliminare con le modalità previste dall'art. 242 del D.Lgs. 152/06 sulle matrici ambientali tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni della soglia di contaminazione di cui alla Tab. 1, colonna A, dell'allegato 5 del medesimo D.Lgs. 152/06.

Nella zona "B3" possono essere utilizzati i diritti edificatori di cui all'articolo 10 del Documento di Piano; in tal caso i parametri relativi alla densità fondiaria (Df) del lotto interessato sono elevabili del 15%.

## Art. 9 - Zona "B4" Residenziale/Giardini Privati

Il Piano delle Regole classifica nella zona "B4" residenziale/giardini privati, gli edifici e le aree di pregio esistenti all'interno dell'agglomerato urbano. Su tali aree sono consentite opere di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione e rinnovo dei giardini. In queste zone gli edifici esistenti possono essere ampliati, una tantum, nella misura pari al 30% della loro consistenza edilizia (Slp) calcolata secondo quanto previsto all'art. 5 delle NTA del DP; l'ampliamento deve essere realizzato nel rispetto dei valori estetici ed architettonici.

E' obbligatorio effettuare, per tutte le aree e gli immobili che da destinazione produttiva passano alla residenziale, un indagine preliminare con le modalità previste dall'art. 242 del D.Lgs. 152/06 sulle matrici ambientali tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni della soglia di contaminazione di cui alla Tab. 1, colonna A, dell'allegato 5 del medesimo D.Lgs. 152/06.

Le destinazioni non ammesse sono quelle di cui alle seguenti categorie dell'art. 9 delle NTA del Documento di Piano:

- Agricole, Produttive e Attrezzature Tecnologiche.

L'ampliamento è soggetta ai seguenti parametri:

- R 40%;
- H 10.00 mt;
- Dc 5.00 mt;
- Ds 5.00 mt;
- De 11.50 mt;
- Sp 30% per attività residenziale.

In deroga a quanto previsto dal successivo art. 11, è consentito il recupero abitativo dei sottotetti esistenti laddove il recupero sia possibile nel rispetto di tutti i parametri di legge, senza che vengano modificate né le altezze del fabbricato né le pendenze delle falde del tetto.”

## Art. 10 - Zona "B5" Piani Attuativi Confermati

Il PGT, nel Piano delle Regole individua e conferma i piani attuativi previsti dal Piano Regolatore e PGT pre vigente ed i piani attuativi approvati o in itinere alla data di adozione del PGT.

I piani attuativi sono i seguenti:

PIANI ATTUATIVI CONFERMATI	SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.	S.L.P. MQ.	PRESCRIZIONI SPECIFICHE
P.A. n° 1	4.828	1.690	
P.A. n° 2A	4.281	1.498	Obbligatoria coordinamento tra i due P.A. n° 2A, 2B e 2C realizzazione strada comparto
P.A. n° 2B	6.889	2.411	Obbligatoria coordinamento tra i due P.A. n° 2A, 2B e 2C realizzazione strada comparto
P.A. n° 2C	3.961	1.386	Obbligatoria coordinamento tra i due P.A. n° 2A, 2B e 2C realizzazione strada comparto
P.I.I. n° 2	4.256		Vedere convenzione urbanistica
P.I.I. n° 3	13.829		Vedere convenzione urbanistica
P.I.I. n° 4	13.150		Vedere convenzione urbanistica
-----	-----	-----	
P.I.I. n° 6	1.621		Vedere convenzione urbanistica

L'edificazione è soggetta ai seguenti parametri:

- Dt (indice di fondo) 0.35 mq/mq;
- R 40%;
- Dc 5.00 mt;
- Ds 5.00 mt;
- H 11.50 mt.

Per i piani non ancora convenzionati le destinazioni non ammesse sono quelle di cui alle seguenti categorie del precedente art. 9 delle NTA del Documento di Piano:

- Agricole, Produttive, esclusivamente commerciale, commerciale superiori a mq 600 di superficie di vendita, e attrezzature tecnologiche.
- Per i Piani già convenzionati valgono le previsioni delle convenzioni in essere.

Potranno essere presentati progetti di trasformazione urbanistica anche per porzioni di ambiti previsti dal Piano, tali progetti dovranno considerare una superficie territoriale pari ad almeno 1/3 del totale; in questo caso dovrà essere presentato, unitamente al piano attuativo dell'area interessata, un documento direttore volto a dimostrare la realizzabilità, anche in tempi successivi, della restante porzione di area dell'ambito stesso.

Anche in questi piani attuativi sono possibili gli incrementi di edificabilità previsti dall'art. 12 delle zone soggette a trasformazione urbanistica del Documento di Piano. Il perimetro di questi piani attuativi è vincolante.

## **Art. 11 - Ambiti di esclusione dal recupero abitativo dei sottotetti**

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della legge regionale n. 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni, è escluso per i seguenti ambiti ed immobili:

- Edifici di valore storico artistico ed ambientale individuati dal Piano delle Regole;
- Zona omogenea "A" Centro storico;
- Zona omogenea "B4" Residenziale/giardini privati;
- All'interno dei Piani di recupero relativi alle zone "B5" zone parzialmente o totalmente edificate, caratterizzate da costruzioni di tipo industriale e normate dall'art. 23 delle NTA del PRGC previgente.

In ogni caso il recupero a scopo abitativo dei sottotetti esistenti dovrà rispettare l'altezza massima di zona.

## **Art. 12 - Zona "D1" Produttiva Consolidata**

Il Piano delle Regole individua la zona "D1" produttiva consolidata; in tali zone è consentita la ristrutturazione di edifici esistenti, il loro ampliamento, il sopralzo, la loro sostituzione totale e/o parziale, nonché l'utilizzo dei lotti liberi come definiti dalle presenti norme.

Per interventi che assumano dimensioni rilevanti (oltre 2.500 mq di Sf) e/o si rendano necessarie misure di adeguamento, potenziamento o nuova realizzazione di opere di urbanizzazione o di allacciamento ai pubblici servizi, dovrà essere presentato un apposito piano attuativo.

Le destinazioni non ammesse sono quelle di cui alle seguenti categorie del precedente art.9:

Agricole, Produttive "B" oltre il 20% della SIp ammessa; destinazione commerciale oltre i mq 1.500 di superficie di vendita e residenziali per personale dell'azienda produttiva oltre i 150 mq per ogni attività.

L'edificazione è soggetta ai seguenti parametri:

- Df 1,10 mq/mq;
- R 60%;
- Dc ½ altezza dell'edificio con un minimo di 5 mt;
- Ds ½ altezza dell'edificio con un minimo di 5 mt;
- De Pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10;
- H 15.00 mt;
- Sp 30% per attività residenziale e mista 15% per attività produttiva e commerciale.

Sarà comunque ammessa la ricostruzione della SIp esistente, legalmente edificate o assentite, fino al raggiungimento dell'indice massimo di 1,10 mq/mq nel rispetto degli altri parametri di zona; nell'eventualità che le SIp risultassero in misura superiore, è consentito il trasferimento della capacità edificatoria in supero a tale misura su lotti edificabili anche di altra proprietà nei modi, termini e quantità previsti dall'art.10 delle NTA del Documento di Piano.

Per motivate esigenze produttive i fabbricati e gli impianti tecnologici, potranno, verificata la compatibilità ambientale, derogare all'altezza massima prevista. Si precisa che non potrà essere considerata esigenza produttiva il supero dell'altezza per l'installazione del carroponte.

<b>PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI INDUSTRIALI P.C.C.</b>	<b>SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.</b>	<b>S.I.P. MQ.</b>	<b>PRESCRIZIONI SPECIFICHE</b>
PCC n° 1	5.800	Ampliamento 1.462 S.l.p. D.	Riordino ambientale e allargamento strada
P.C.C. n°2	1.260	Ampliamento S.l.p. di 200mq	Ampliamento da effettuare all'interno dell'edificio e regolarizzazione facciata con altezza massima dell'edificio confinante
P.C.C. n°3	750	S.l.p.D. mq 1.500	S.l.p. D. da realizzare su due piani nel cortile e quindi con una S.c. pari a mq 750 ed altezza di zona. Cessione gratuita aree a parcheggio nella misura prevista dell'art. 6 del Piano dei Servizi.
P.C.C. n°4	11.570	S.l.p. D. mq 3.000	***
P.C.C. n°5	5.054	ampliamento in sopralzo di mq 1.400 di S.l.p. D.;	Realizzazione a totale carico di un parcheggio pubblico sovrastante il parcheggio esistente su area di proprietà comunale e corrispondente a circa 13 posti auto come standard a parcheggio e sua manutenzione decennale; monetizzazione dei rimanenti standard fino al raggiungimento della misura prevista dal Piano dei Servizi; identificazione di n. 6 posti auto in fregio a Via Caselli; pagamento contributi di concessione.
P.C.C. n°6			Standard di qualità pari a 2 volte l'ammontare del contributo degli oneri e del contributo per smaltimento rifiuti in aggiunta agli oneri ordinari
P.C.C. N°8		S.l.p. D. 1.540 mq	Cessione gratuita dell'area a verde SP5 del map. 435 del Fg 10 e Bonifica Ambientale di tutta la superficie del

			map. 435
P.C.C. N°9	3.206	S.l.p. D. 1.100	Allargamento Via B. Croce e realizzazione parcheggio pubblico e cessione area per strada di P.G.T
P.C.C. n.° 10	6.569	S.l.p. D. 2.500	Cessione/monetizzazione aree per parcheggi e attrezzature pubbliche previste dall'art. 6 delle N.T.A. del P.R. del P.G.T

\*\*\*

- Trasformazione dell'area già di proprietà ed in fase di acquisizione da Zona "B4" ed "SP5" in zona "D1";
- Df mq/mq 1.235;
- R 56,7%;
- Cessione aree per servizi come art. 6 delle NTA del P.S.;
- Compartecipazione alla realizzazione di Opere Pubbliche con un contributo come standard di qualità di € 270.000/00;
- Compartecipazione all'allargamento della strada vicinale di Baione a partire dalla Comunale di S. Margherita a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, compresa la reperibilità delle aree necessarie all'allargamento.

Gli edifici esistenti totalmente ed esclusivamente destinati a residenza, espressamente autorizzati in tal senso e che non costituiscono né hanno mai costituito pertinenza di attività produttiva, non sono soggetti alla limitazione superficaria delle residenze annesse ad attività produttive (mq 150/unità produttiva); per questi edifici valgono i parametri edificatori del precedente art. 6, della zona B1.

Possono essere utilizzati i diritti edificatori di cui all'art. 10 del Documento di piano; in tal caso i parametri relativi alla densità fondiaria (Df) del lotto interessato sono elevabili del 15%.

Per un periodo transitorio di anni due dalla data di approvazione del presente PGT, è incrementata del 5% la capacità edificatoria delle "Zone D1", compresi gli edifici esclusivamente residenziali di cui sopra.

## Art. 12 bis - Aree a rischio di incidente rilevante

Le aree di cui al presente articolo individuano le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante e le relative aree di danno e di attenzione, come definite dal D.M. 9.5.2001.

In particolare, per ciascun ambito individuato, l'inviluppo delle aree di danno e di attenzione, determinato dai gestori degli stabilimenti secondo quanto disposto al punto 7.1 del citato D.M. 9.5.2001, risulta rappresentato graficamente all'interno dell'Elaborato Tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti (RIR) allegato alle presenti norme a formarne parte integrante e sostanziale.

All'interno dello stesso Elaborato Tecnico sono contenute le valutazioni relative alle categorie di danno attese e le relative classi di probabilità secondo quanto indicato dal D.M. 9.5.2001.

Gli interventi ammessi nell'ambito interessato sono soggetti al rispetto delle seguenti disposizioni.

Stabilimento Italchimici S.p.A.

L'area individuata nella tavola allegata all'elaborato tecnico "RIR" Rischio di Incidenti Rilevanti include lo stabilimento, comprensivo di impianti ed aree pertinenziali, posto nel 2° lotto del P.I.P., in via Corfù, di proprietà della ditta Italchimici S.p.A.

Tale ambito risulta destinato univocamente alle attività della suddetta Azienda, operante nel campo della commercializzazione di sostanze molto tossiche, tossiche, comburenti e pericolose per l'ambiente, secondo quanto disciplinato dal presente articolo e dall'Elaborato Tecnico Rischio di Incidenti Rilevanti (RIR) redatto in conformità alle disposizioni contenute nel D.M. 9.5.2001.

Altra azienda a rischio di incidente rilevante presente sul territorio è l'azienda R.V.D. Srl di Via Madonnina n. 103. L'area individuata nella tavola allegata all'elaborato tecnico "RIR" Rischio di Incidenti Rilevanti include lo stabilimento, comprensivo di impianti ed aree pertinenziali. Tale ambito risulta destinato unicamente alle attività della suddetta azienda, operante nel campo della fusione metalli non ferrosi. L'elaborato R.I.R. indica le possibili aree di danno e le procedure da attuare in caso di incidente rilevante (Richiesta Provincia).

In particolare, le trasformazioni ammissibili, nel rispetto degli indici edilizi ed urbanistici di zona, sia in termini volumetrici, sia in termini di distribuzione delle attività all'interno degli edifici esistenti, dovranno

confermare le condizioni di rischio evidenziate nell'Elaborato Tecnico RIR e non comportare modificazione dell'inviluppo delle aree di danno individuate nello stesso documento.

In ogni caso, all'interno delle aree di danno individuate nell'Elaborato Tecnico RIR e relativi allegati grafici, con riferimento alle categorie individuate in Tab. 1 del punto 6.1 del D.M. 9.5.2001, gli interventi di trasformazione dovranno verificare il rispetto del requisito di compatibilità territoriale. All'interno della zona di danno – LOC (level of concern) e di attenzione individuata nella cartografia allegata all'elaborato tecnico RIR, non possono essere insediate funzioni sensibili (ad es. scuole, case di cura, residenze per anziani)".

Per le zone di attenzione, sono ammesse, nel rispetto delle NTA del PGT e nel rispetto degli indici edilizi ed urbanistici di zona le trasformazioni riguardanti le ulteriori aree libere, nonché interventi di ristrutturazione e recupero degli edifici esistenti, a condizione che tali interventi non prevedano funzioni in contrasto con le classi di compatibilità territoriale contenute nel RIR e non prevedano l'impiego di sostanze combustibili, infiammabili o esplosive.

## **Art. 12 Ter "Norma transitoria per attività produttive"**

Il presente articolo si applica ai soli insediamenti produttivi ancora attivi nelle Zone Urbanistiche di tipo "B2" Miste (art. 7) e di tipo "D1" Produttiva Consolidata (art. 12) per un periodo di anni 2 (due) dalla data di pubblicazione sul BURL della sua variante approvativa.

In dette zone, oltre alla capacità residua, è consentito:

- aumentare del 20%, una tantum, la S.l.p. esistente legittimamente realizzata alla data di entrata in vigore della presente variante, con un tetto massimo assentibile per l'aumento del 20%, di mq. 1.500;
- realizzazione della S.l.p. anche con ampliamento del Rapporto di Copertura (R) fino al 80% della Superficie Fondiaria (S.f.); in questo caso l'intervento dovrà prevedere di realizzare una superficie di copertura a verde della misura pari alla differenza tra il Rapporto di Copertura (R) previsto dagli artt. 7 e 12 delle N.T.A. e il Rapporto di Copertura (R) effettivamente realizzato; il rispetto di tale previsione fa ritenere soddisfatto anche il rispetto del parametro della Superficie Permeabile (S.p.). La copertura a verde dovrà essere realizzata facendo riferimento ai criteri ed ai principi del punto 4 dell'allegato L del Regolamento Regionale n. 7 del 23.11.2017 (Invarianza Idraulica), nonché alle Linee Guida dell'ISPRA "Verde pensile: prestazioni di sistema e valore ecologico" ed alle Norme UNI 11235:2015;
- possibile deroga alle altezze ai sensi dell'art. 12 sesto comma delle N.T.A. del P.R. esclusivamente nella misura necessaria a consolidare il piano di copertura da destinare a Tetto Verde, con un massimo di 50 cm.

La realizzazione del Tetto Verde è facoltativa per superfici del medesimo complessivamente inferiori a 200 mq..

Gli interventi oltre questa soglia devono essere realizzati per l'intera superficie.

Tali ampliamenti dovranno essere accompagnati, obbligatoriamente, da relazione di verifica della compatibilità acustica dell'intervento.

In alternativa alla presentazione del Piano Attuativo di cui all'art. 7 delle N.T.A. del P.R., per interventi superiori a mq. 500 di S.l.p., può essere richiesta all'amministrazione la monetizzazione delle aree a standard, commisurate all'ampliamento richiesto, mediante P.C.C. o mediante atto unilaterale d'obbligo, nel solo caso di impossibilità alla cessione.

Il presente articolo delle N.T.A. cesserà di avere efficacia, senza necessità di alcun provvedimento espresso anche prima del trascorso dei due anni, al raggiungimento del limite complessivo massimo inderogabile di mq. 25.000/00 (Venticinquemila) di S.l.p. che saranno assentiti in ampliamento alle attività esistenti. Le richieste saranno valutate in ordine di presentazione secondo il principio della priorità temporale.

## **Art. 13 - Zona "D2" Produttiva di Espansione**

Nelle zone classificate come zona "D2" produttive di espansione, è consentita l'edificazione a destinazione produttiva in conformità ad un preventivo piano di attuazione convenzionato obbligatorio (PA) esteso all'intera area perimetrata in conformità alle disposizioni contenute nell'art. 5 delle NTA del DP.

Le destinazioni non ammesse sono quelle di cui alle seguenti categorie dell' art.9 delle NTA del DP: Agricole, Produttive "B" oltre il 50% della Slp ammessa; residenziali per personale dell'azienda produttiva, oltre i 150 mq per ogni attività con almeno una Slp produttiva di mq 400; (per insediamenti con superfici produttive inferiori non è ammessa la realizzazione di superfici residenziali).

L'edificazione è soggetta ai seguenti parametri:

- Dt 1,10 mq/mq;
- R 60%;
- Dc 1/2 altezza dell'edificio con un minimo di 5 mt;
- Ds 1/2 altezza dell'edificio con un minimo di 5 mt;
- H 15.00 mt;
- Sp 30% per attività residenziale e mista 15% per attività produttiva e commerciale.

<b>PIANI ATTUATIVI PREVISTI</b>	<b>SUPERFICIE TERRITORIALE MQ.</b>	<b>S.L.P. MQ.</b>	<b>Prescrizioni specifiche</b>
P.A. n° 1	9.443	Pari all'esistente, (compresa la S.l.p. dell'ex palazzina residenziale)	Standard di cui all'art. 6 delle N.T.A. per mq. di S.l.p. 2.436 (Ex Palazzina Residenziale)

Ai piani attuativi ancora vigenti alla data di adozione del PGT, si continuano ad applicare le norme della convenzione vigente fino alla scadenza della convenzione medesima. Dopo la loro scadenza per tali aree si applicano le norme delle zone produttive consolidate.

Possono essere utilizzati i diritti edificatori di cui all'art. 10 del Documento di piano; in tal caso i parametri relativi alla densità fondiaria (Df) del lotto interessato sono elevabili del 15%.

## **Art. 14 - Insediamenti per Attività Commerciali, Direzionali e di Servizio alla residenza**

Il Piano delle Regole individua espressamente gli insediamenti commerciali costituenti grandi strutture di vendita, che vengono confermate.

Gli insediamenti commerciali caratterizzati da superfici di vendita al dettaglio si distinguono nelle seguenti tipologie:

Esercizi di Vicinato: insediamenti con Superficie di Vendita non superiore a 250 mq;

Medie Strutture di Vendita: insediamenti con Superficie di Vendita maggiore di 250 mq e non superiore a 2500 mq. Le procedure insediative delle medie strutture di vendita sono disciplinate dal documento "criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" che prevede, secondo una articolazione dimensionale differenziata, le specifiche valutazioni di impatto urbanistico, ambientale, viabilistico e commerciale;

Grandi Strutture di Vendita: insediamenti con Superficie di Vendita maggiore di 2500 mq. Non sono previsti nuovi insediamenti di questa tipologia di vendita e le localizzazioni esistenti vengono confermate e sono puntualmente indicate negli elaborati grafici;

Centri Commerciali: medie o grandi strutture di vendita nelle quali più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente; la Superficie di Vendita di un Centro Commerciale è costituita dalla somma delle Superfici di Vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti. Le caratteristiche insediative specifiche sono disciplinate dal documento "criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita" in coerenza con la disciplina regionale ( attualmente vigente: art. 4.2.1 della DGR 4.7.07 n. 5054).

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita ed all'uso del pubblico, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale deve essere circoscritta, separata e distinta da quella di altri punti di vendita anche se

contigui. Nel caso di esercizi commerciali che praticano la vendita self-service non costituisce superficie di vendita lo spazio ante-casse e quello per deposito vuoti.

L'esercizio congiunto nello stesso locale sia dell'attività di vendita di commercio all'ingrosso, sia di quella di vendita al dettaglio, in mancanza di una effettiva suddivisione degli spazi in cui vengono esercitate le due attività, è sempre possibile. A tal fine si considera l'intera superficie di vendita ai fini dell'applicazione di entrambe le discipline per le due tipologie di attività.

Fanno eccezione i seguenti prodotti per i quali la superficie di vendita è calcolata nella misura di 1/2 della superficie lorda di pavimentazione complessiva utilizzata per la vendita:

- a) macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- b) materiale elettrico;
- c) colori e vernici, carte da parati;
- d) ferramenta ed utensileria;
- e) articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- f) articoli per riscaldamento;
- g) strumenti scientifici e di misura;
- h) macchine per ufficio;
- i) auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- j) combustibili;
- k) materiali per l'edilizia;
- l) legnami.

Nel caso di attività di vendita esclusiva di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e similari), la superficie di vendita è computata secondo le modalità previste dalle disposizioni regionali (1/8 dell s.l.p.).

Nei locali in cui, alla data di entrata in vigore del presente Piano delle Regole, siano già autorizzati esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, attività di esercizio alla residenza è ammessa la prosecuzione dell'attività, il subingresso nonché la eventuale sostituzione della stessa con altre, anche in presenza di diversa destinazione funzionale attribuita dal P.G.T.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico/edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui agli articoli 8 e 9 del D.lgs 114/98 (medie e grandi strutture di vendita). Per determinazione sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione (con prescrizione riferita alla conclusione del procedimento urbanistico/edilizio) o un parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio.

In caso di insediamenti commerciali sottoposti a S.c.i.a. edilizia, la S.c.i.a. commerciale per gli esercizi di vicinato o la domanda di autorizzazione per una media o grande struttura di vendita dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata ai sensi dell'articolo 2 della legge 662/96.

In caso di confinanza di due zone con destinazione funzionale diversa si applica la disposizione più favorevole (con maggiore ammissibilità).

Per tutti gli insediamenti commerciali la dotazione di attrezzature pubbliche o di uso pubblico è così definita quantitativamente in rapporto alla superficie lorda di pavimento delle parti dell'immobile effettivamente destinate ad uso commerciale, costituita sia dalla superficie di vendita che dalle parti destinate ad altri usi (magazzini, locali di lavorazione, depositi, uffici, servizi, ecc) ai sensi del D.lgs 114/98, articolo 4, comma 1, lettera c):

- esercizi di vicinato: 100%
- medie strutture di vendita: 150% (salvo eventuali necessità aggiuntive derivanti dalla valutazione di compatibilità e di impatto di cui al documento "criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita")
- grandi strutture di vendita: 200%
- esercizi ingrosso/dettaglio: per le merceologie non comprese nella disciplina regionale, quella della tipologia configurata (esercizi di vicinato o media struttura di vendita)  
per le merceologie speciali per la parte al dettaglio (50%) quella della tipologia configurata, per la restante parte quella per il commercio all'ingrosso
- esercizi per merci ingombranti: per la superficie di vendita convenzionalmente determinata quella della tipologia configurata (esercizi di vicinato o media struttura di vendita), per la restante parte quella applicabile alle esposizioni. Nei casi di merceologie (es. materiali edili, legnami) che utilizzino spazi esterni non coperti, la superficie scoperta non viene considerata ai fini degli standard urbanistici.

La misura della superficie da destinare a spazi per parcheggi pubblici è stabilita nella misura del 75% per gli esercizi che pongono in vendita prodotti alimentari e nel 50% per gli altri esercizi. Nei Piani Attuativi Convenzionati la superficie destinata a parcheggio non è monetizzabile.

Le medesime norme, riferite esclusivamente alla misura dei parcheggi, si applicano anche in sede di Permessi di Costruire per le nuove costruzioni e per i cambi d'uso riferiti a destinazioni commerciali, direzionali e di servizio alla residenza.

Per quanto attiene le "altre forme di vendita" previste dagli articoli 18 e 19 del D.lgs 114/98 (vendita per corrispondenza, televisione o altri strumenti di comunicazione; vendita effettuate presso il domicilio dei consumatori) la conformità urbanistica ed i relativi standard urbanistici non sono necessari qualora le stesse abbiano come unica sede operativa l'abitazione. Nel caso in cui tali attività dispongano di depositi o magazzini o altri spazi nei quali le merci oggetto dell'attività siano immagazzinate e successivamente vendute, anche all'ingrosso, valgono invece le prescrizioni della presente normativa.

## **Art. 15 – Tipologie di insediamenti commerciali al dettaglio ammessi nelle varie zone omogenee**

Nelle varie zone omogenee individuate nelle presenti NTA sono ammesse, fermo restando il rispetto delle specifiche indicazioni di zona, nonché in presenza delle necessarie dotazioni di parcheggi, le seguenti tipologie di insediamenti commerciali:

- **zona A: nuclei di antica formazione**  
sono ammessi Esercizi di Vicinato e Medie Strutture di Vendita. Considerata la particolare caratterizzazione urbana della zona, il limite dimensionale della superficie di vendita della tipologia "medie strutture di vendita" non potrà superare i 1.500 mq. e la procedura urbanistico/edilizia sarà quella del Piano Attuativo Convenzionato. Non sono ammesse le grandi strutture di vendita;
- **zona B1 – prevalentemente residenziale, consolidata, di contenimento dello stato di fatto**  
sono ammessi Esercizi di Vicinato e Medie Strutture di Vendita. Non sono ammesse le grandi strutture di vendita;
- **zone B2 – miste**  
sono ammessi Esercizi di Vicinato e Medie Strutture di Vendita. Non sono ammesse le grandi strutture di vendita;
- **zona B3 – prevalentemente residenziale di completamento**  
sono ammessi Esercizi di Vicinato e Medie Strutture di Vendita. Non sono ammesse le grandi strutture di vendita;
- **zona B4 – residenziale/giardini privati**  
considerata l'alta valenza ambientale della zona non sono ammessi insediamenti commerciali al dettaglio di alcuna tipologia;
- **zona B5 –Piani Attuativi confermati**  
sono ammessi Esercizi di Vicinato e Medie Strutture di Vendita, come disciplinati negli specifici Piani Attuativi. Non sono ammesse le grandi strutture di vendita;
- **zona D1 - produttiva consolidata**  
sono ammessi Esercizi di Vicinato e Medie Strutture di Vendita;
- **zona D2 – produttiva di espansione**  
sono ammessi Esercizi di Vicinato e Medie Strutture di Vendita, fino al limite massimo del 50% della Slp ammessa. Non sono ammesse le grandi strutture di vendita.

Negli ambiti urbanistici diversi da quelli sopracitati non sono ammesse attività commerciali di vendita al dettaglio.

Nei locali in cui, alla data di entrata in vigore del presente Piano delle Regole, siano già autorizzati esercizi di vicinato, medie e grandi strutture di vendita, attività al servizio della residenza è ammessa la prosecuzione dell'attività, il subingresso nonché la eventuale sostituzione della stessa con altre, anche in presenza di diversa destinazione funzionale attribuita dal P.G.T.

## **Art. 16 - Strutture ricettive**

Il Piano delle Regole individua aree prevalentemente edificate ove sono presenti strutture ricettive. In tali zone si applica la disciplina di cui all'art. 6 della Zona omogenea "B1" prevalentemente residenziale consolidata, di contenimento allo stato di fatto

## **Art. 17 - Disciplina dei Piani Attuativi confermati**

Tutti i piani attuativi previsti dal Piano delle regole, devono rispettare la disciplina prevista dall'art. 12 delle NTA del Documento di Piano e le norme di cui all'art. 6 delle NTA del Piano dei Servizi.

Nei piani attuativi, oltre alla realizzazione delle opere di urbanizzazioni necessarie ai sensi di legge, dovranno anche essere realizzati specifici interventi di riqualificazione ecologica ai fini della compensazione ambientale volti anche ad ampliare e migliorare la Rete Ecologica Comunale, tali interventi dovranno essere realizzati prioritariamente con interventi di ingegneria naturalistica.

## **Art. 18 - Disciplina dei Piani Attuativi vigenti**

A tutti i piani attuativi approvati e ancora vigenti alla data di adozione del PGT, si continuano ad applicare le norme della convenzione vigente fino alla scadenza della convenzione medesima. Dopo la loro scadenza per tali aree, se risultano realizzate tutte le opere di urbanizzazione, si applicano le norme delle zone residenziali B1 di Contenimento allo Stato di Fatto o produttiva consolidata.

Per i piani attuativi vigenti e interessanti le zone "C" (art. 24 delle NTA) del PRG previgente al PGT, è possibile il raggiungimento dell'indice fondiario di mq/mq 0,50, previa presentazione di variante al Piano Attuativo nei casi previsti dall'art. 14 della L.R. n. 12/05.

Nel caso in cui non siano state realizzate tutte le infrastrutture urbanizzative di supporto, ogni nuova edificazione è subordinata alla sottoscrizione di atto unilaterale, assistito da apposita fideiussione, che stabilisca tempi e modalità di completamento delle opere e delle obbligazioni previste dalla convenzione originaria e quindi soggette al collaudo ed alla loro cessione al comune.

## **Art. 19 - Efficienza energetica degli edifici**

La possibilità di incremento della capacità edificatoria, dei lotti in applicazione al principio dell'incentivazione è la seguente:

- a) Se il criterio e le direttive sono per la certificazione sono a quelli di cui a "CasaClima":
- Incremento del 5% per la realizzazione di edifici Classe C con fabbisogno energetico fino a 70 kWh/mq;
  - Incremento del 10% per la realizzazione di edifici Classe B con fabbisogno energetico fino a 50 kWh/mq;
  - Incremento del 15% per la realizzazione di edifici Classe A con fabbisogno energetico fino a 30 kWh/mq;
- b) Se il criterio e le direttive sono per la certificazione sono a quelli del "Cened" o altri enti certificatori:
- Incremento del 3% per la realizzazione di edifici Classe C con fabbisogno energetico fino a 70 kWh/mq;
  - Incremento del 7% per la realizzazione di edifici Classe B con fabbisogno energetico fino a 50 kWh/mq;
  - Incremento del 10% per la realizzazione di edifici Classe A con fabbisogno energetico fino a 30 kWh/mq;

I medesimi incrementi percentuali sopra indicati sono anche applicabili, alla S.L.P. degli edifici esistenti in zona agricola a seconda della classe di edificio progettato.

In fase di presentazione di stanza di permesso di costruire o di presentazione di D.I.A. o di altro titolo autorizzativo edilizio, dovrà essere depositata la documentazione di cui all'art. 9.1 della D.G.R. 26 giugno 2007 n. 8/5018.

In sede di ultimazione dei lavori, di certificazione energetica degli edifici e di agibilità, dovranno essere rispettate le norme di cui alla convenzione "Casa Clima", alla richiamata D.G.R. 26 giugno 2007 n. 8/5018 e alle eventuali direttive degli altri enti certificatori che abbiano sottoscritto la convenzione con il Comune.

L'attestato di certificazione energetica dovrà essere redatto conformemente al modello di cui alla convenzione "Casa Clima", alla D.G.R. 26 giugno 2007 n. 8/5018 e alle eventuali direttive degli altri enti certificatori che abbiano sottoscritto la convenzione con il Comune.

I medesimi incrementi della capacità edificatoria di cui al comma 1, sono attribuiti ad interventi sul patrimonio edilizio esistente (Ristrutturazione, riqualificazione energetica ecc) da realizzare nelle zone residenziali. Il mancato utilizzo degli incrementi ammessi in relazione al grado di efficienza energetica dell'intervento, costituisce titolo per l'inserimento di tali diritti nel registro dei diritti edificatori e pertanto liberamente commercializzabili.

## **Art. 20 - Progettazione unitaria degli edifici e delle aree di pertinenza**

In tutte le zone i progetti di edifici e/o manufatti dovranno comprendere la sistemazione delle aree di pertinenza e le opere accessorie quali recinzioni, accessi, percorsi, pavimentazioni, alberature, sistemazioni a verde, ecc.

Al fine di perseguire l'obiettivo strategico di proteggere l'investimento in termini territoriali e porre al centro delle politiche in tema di verde, della sua tutela, della tutela del paesaggio e della biodiversità, la progettazione delle aree di pertinenza dovrà essere effettuata in modo tale da costituire il recepimento dei contenuti della Rete Ecologica Regionale (RER), della Rete Ecologica Provinciale (REP) e della Rete Ecologica Comunale (REC). Al riguardo si potrà fare riferimento alla Relazione Tecnica della Rete Ecologica Comunale.

## **Art. 21 - Aree agricole, boschive, di tutela ambientale e di rispetto**

Il Piano delle Regole classifica le aree agricole e naturali nelle seguenti zone:

- Zona "E1": Aree agricole caratterizzate dalla presenza di prato pascolo;
- Zona "E2": Aree boschive e di tutela del paesaggio montano;
- Zona "E3": Aree con funzione ecologica, spazi di connessione e di tutela ambientale;
- Zona "E4": Aree agricole di valore naturale e ambientale, capanni e roccoli esistenti di pregio.

Tali zone sono destinate alla produzione agricola, zootecnica e forestale ed alla tutela ambientale e paesistica.

La possibilità edificatoria finalizzata alla realizzazione di nuove costruzioni, ove ammessa e nei limiti e con le modalità specificate dai successivi articoli, è riservata esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo ed alla residenza principale 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.

Gli interventi edificatori sono consentiti esclusivamente ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli interventi edificatori di stalle ed il loro ampliamento, quanto alle distanze ed alla reciprocità dei vincoli tra stalle, zone edificabili e case isolate abitate da terzi, dovranno essere conformi alla disciplina di cui al Titolo terzo, Capo X del Regolamento Locale di Igiene.

Gli altri interventi ammessi in queste zone sono soggetti alle seguenti norme:

- Nel caso gli edifici accessori non adibiti all'uso agricolo siano in contrasto con un corretto inserimento paesaggistico o richiedano interventi di mitigazione ambientale, potranno essere demoliti ed accorpati all'edificio principale a condizione che tale edificio sia ubicato nel raggio di 100 mt. dal sedime dell'edificio demolito. La traslazione e l'accorpamento degli edifici pertinenziali non è consentita nelle zone 4 dello studio geologico ed idrogeologico del territorio.
- Gli edifici, qualora risultassero inseriti ambientalmente in modo contrastante con il contesto paesistico, dovranno essere sottoposti ad un insieme sistematico di interventi volti alla riqualificazione ambientale ed alla valorizzazione paesaggistica anche con la loro traslazione all'interno del terreno di proprietà ed entro un raggio di 30 mt dal sedime dell'edificio preesistente al fine di conseguire un migliore inserimento ambientale. La demolizione dell'edificio o delle porzioni di edificio da traslare o demolire, dovrà essere garantita con idonea garanzia fidejussoria pari al valore dell'immobile da demolire con un minimo inderogabile di € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00). La garanzia fidejussoria verrà svincolata a seguito di verbale di accertamento dell'avvenuta demolizione. In difetto della demolizione dell'edificio da traslare o accorpare da parte del proprietario, il Comune è abilitato ad effettuare la demolizione dell'immobile, previo preavviso, utilizzando la fideiussione.
- Gli edifici esistenti in zone 4 dello studio geologico ed idrogeologico del territorio potranno essere oggetto di trasferimento volumetrico, nel rispetto delle volumetrie preesistenti localizzandoli all'esterno delle aree di rischio nella zona immediatamente adiacente.
- Il trasferimento volumetrico dovrà essere contestuale alla nuova edificazione e previsto in unico titolo abilitativo. La demolizione dell'edificio dovrà essere garantita con idonea garanzia fidejussoria pari al valore dell'edificio da demolire con un minimo inderogabile di € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00). La garanzia fidejussoria verrà svincolata a seguito di verbale di accertamento dell'avvenuta demolizione. In difetto della demolizione dell'edificio da traslare da parte del proprietario, il Comune è abilitato ad effettuare la demolizione dell'immobile, previo preavviso, utilizzando la fideiussione.

- Nei casi in cui è previsto l'incremento volumetrico di edifici non adibiti all'uso agricolo ed aventi superficie lorda di pavimento inferiore a 30 mq è consentito l'ampliamento planimetrico fino al raggiungimento di una superficie lorda di pavimento (Slp) di 30 mq indipendentemente dall'applicazione delle percentuali di ampliamento consentito in riferimento alla superficie lorda di pavimento preesistente.
- Le alberature significative esistenti dovranno essere adeguatamente rappresentate nelle tavole progettuali per il rilascio del permesso di costruire. In via di principio le stesse dovranno essere mantenute, tuttavia eventuali alberature che dovessero essere eliminate, esclusivamente per l'ampliamento dell'edificio esistente, dovranno essere sostituite, nell'area di pertinenza, da essenze adulte della medesima specie.
- La progettazione dei nuovi interventi edilizi dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in corpi di fabbrica semplici. Le coperture dovranno avere falde inclinate con una pendenza compresa tra il 27% ed il 40% ed essere costituite da manto in coppi o similari in cotto. E' vietato l'utilizzo dei sottotetti esistenti ai fini abitativi. I caratteri architettonici dei nuovi interventi dovranno uniformarsi alle esemplificazioni riportate nel abaco tipologico che l'amministrazione comunale adotterà entro un anno dalla data di approvazione del PGT.
- Le ringhiere dovranno essere a disegno semplice impiegando materiali come il ferro e/o il legno. I modelli costruttivi potranno essere desunti dal repertorio esistente nel patrimonio architettonico presente nei centri storici del Comune.
- Le facciate degli edifici dovranno essere intonacate in modo da costituire superfici piane, lisce e tinteggiate con colori scelti nella gamma delle terre. Le facciate potranno, altresì, essere ultimate in pietrame a vista con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva del Comune.
- Gli aggetti quali balconi e gronde e le strutture orizzontali degli edifici nonché le strutture di copertura dovranno essere realizzate esclusivamente in legno.
- I serramenti e gli oscuri esterni con antoni ciechi, dovranno essere realizzati in legno;
- Le aree agricole prive di consistenze edilizie o esterne all'area di pertinenza di edifici esistenti, potranno essere recintate esclusivamente mediante recinzioni alte fino ad un massimo di mt 2.00 realizzate con pali in legno e filo metallico plastificato. L'area di pertinenza dell'edificio potrà essere recintata con pali in legno e rete plastificata per una superficie pari a 10 volte la superficie coperta dell'edificio esistente e comunque non superiore a mq. 1.500. Le recinzioni dovranno consentire il passaggio della fauna selvatica e non dovranno ostacolare la fruibilità di sentieri e dei percorsi di interesse collettivo, in questi casi sarà necessario posizionare un cancelletto facilmente apribile e richiudibile per il libero accesso. In casi particolari la Commissione Edilizia, se istituita, o il funzionario responsabile del procedimento, potranno autorizzare recinzioni diverse in relazione a motivazioni specifiche di ordine agro-silvo-pastorale.
- Ogni intervento edilizio interessante edifici non adibiti all'uso agricolo dovrà essere dotato di idoneo sistema fognario conforme alle normative vigenti in materia.
- È consentita la realizzazione di viabilità strumentale, cioè delle strade poste o previste a servizio dell'uso produttivo e di tutela del patrimonio forestale e silvo-pastorale previo il parere favorevole del competente Comando del Corpo Forestale dello Stato. L'apertura di nuove strade è sempre subordinata alla dimostrazione di inesistenza di altra viabilità utilizzabile. Le strade in questione debbono avere le seguenti caratteristiche:
  - larghezza della carreggiata non superiore a mt. 3,00;
  - previsione di piazzale di scambio ogni mt. 250;
  - pendenza compatibile con l'accidentalità del terreno interessato;
  - raggio minimo di curvatura di mt. 5,00 sull'asse.
- la realizzazione delle "CISTERNE" destinate alla raccolta delle acque piovane in tali zone è ammessa ma alla condizione che la superficie lorda delle stesse non risulti superiore al 20% del volume del fabbricato principale esistente. Tali cisterne devono risultare completamente interrato.

## **Art. 22 - Zona "E1" Aree agricole caratterizzate dalla presenza di prato pascolo**

Il Piano delle Regole classifica nella zona "E1" agricola caratterizzata dalla presenza di prato pascolo, le aree agricole per coltivazioni promiscue caratterizzate dalla diffusa presenza di elementi infrastrutturali quali muri di sostegno, sentieri, percorsi che caratterizzano il paesaggio agrario di elevato pregio paesistico.

In detta zona i muri di sostegno tradizionali realizzati in pietrame a secco sono soggetti a vincolo di conservazione: eventuali interventi di ripristino e/o integrazione dei muri di sostegno potranno essere attuati esclusivamente con murature realizzate o rivestite in pietrame locale.

Gli indici di edificabilità, riservata esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo ed alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive e consentita esclusivamente ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della Legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni, sono i seguenti:

- Abitazione dell'imprenditore agricolo SIp 0,01 mq/mq;
- Attrezzature ed infrastrutture agricole Sc 0,10 mq/mq;
- H 7.00 mt.

La richiesta di nuova edificazione ai sensi della legge regionale n. 12/2005 dovrà essere accompagnata da un piano di sviluppo aziendale che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto e di valutare 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 all'articolo 60 della legge regionale n.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;
- rappresentazione planimetrica della disponibilità di strutture, fabbricati e di aree poste anche in comuni contermini; per i fabbricati è necessario elencare i titoli abilitativi acquisiti per la loro realizzazione;
- 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 la realizzazione, o la disponibilità, delle strutture produttive e la consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli.

La realizzazione o l'ampliamento di strutture di protezione delle colture (serre) sarà autorizzata, nel limite del 20% della superficie aziendale, subordinatamente alla valutazione dell'inserimento delle strutture nel contesto territoriale, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici, al collettamento e alla regimazione delle acque meteoriche intercettate.

## **Art. 23 - Zona "E2" Aree boschive e di tutela del paesaggio montano**

Il Piano delle Regole classifica le zone "E2" boschive le aree coperte da bosco ceduo e di alto fusto, cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo; le zone "E2a" sono trasformabili mentre le zone "E2b" non sono trasformabili ai sensi delle NTA del Piano di Indirizzo Forestale (PIF).

In ragione della particolare valenza ambientale della zona, l'edificabilità, riservata esclusivamente alle attrezzature e infrastrutture necessarie alle attività agro silvo pastorali con esclusione della residenza, è consentita esclusivamente ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli indici di edificabilità sono i seguenti:

- attrezzature ed infrastrutture agricole: Sc 0,05 mq/mq con un massimo di mq 300 di SIp per azienda;
- H 5,00 mt.

La richiesta di nuova edificazione ai sensi della legge regionale n. 12/2005 dovrà essere accompagnata da un piano di sviluppo aziendale che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto e di valutare le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto: i contenuti del piano di sviluppo aziendale sono quelli specificati per la zona "E1".

Non sono ammesse le serre.

## **Art. 24 - Zona "E3" Aree con funzione ecologica, spazi di connessione e di tutela ambientale**

Il Piano delle Regole individua aree prevalentemente inedificate di immediato rapporto con gli ambiti urbani o di contorno a fenomeni insediativi per i quali si prevede una particolare tutela. Tali aree, alle quali viene riconosciuta un'alta valenza naturale e paesistica, vengono destinate alla conservazione della natura in tutte le manifestazioni che concorrono al mantenimento dei relativi ecosistemi. Dette aree sono da considerare come inedificabili, sia in soprassuolo che in sottosuolo; in esse è vietata l'apertura di

nuove strade, la modifica dell'andamento del terreno, gli scavi, i riporti, il deposito di materiali all'aperto ed ogni altro intervento che contrasti con la prioritaria esigenza di tutela delle peculiarità naturalistiche e paesistiche.

Sono computabili ai fini edificatori per le sole aziende agricole. Gli edifici esistenti, ad eccezione degli edifici annessi ad attività agricola, possono essere ampliati così come previsto dal successivo articolo 26 relativo agli edifici esistenti in zone agricole non adibiti ad uso agricolo.

Un deroga a quanto previsto nella presente norma, sono ammessi, sia in soprassuolo che in sottosuolo, gli impianti e le opere necessarie ai distributori di carburanti quali la modifica dell'andamento del terreno, scavi, riporti, nuove strade e relativi impianti tecnologici. Tale deroga è estesa alle attività accessorie o comunque poste in aree pertinenziali.

## **Art. 25 - Zona "E4" Aree agricole di valore naturale e ambientale, capanni e roccoli esistenti di pregio**

Il Piano delle Regole individua, nell'ambito delle zone agricole, le valenze (capanni, caselli di uccellanda, appostamenti fissi, roccoli) dell'architettura contadina e della storia dell'esercizio venatorio di Lumezzane, testimonianza della cultura materiale del territorio montano e del presidio del patrimonio silvo-pastorale. Queste emergenze architettoniche sono confermate e sono oggetto di tutela e valorizzazione.

Gli interventi ammessi sono esclusivamente quelli rivolti al miglioramento estetico funzionale del presidio. Il presidio è inteso in modo unitario, tra il manufatto edilizio esistente comprensivo delle aree verdi, piantumate e non, che costituiscono una unità omogenea. Gli interventi ammessi, sono quelli di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione, previo parere della Commissione per il Paesaggio, se costituita o dalla Commissione Edilizia integrata con gli esperti ambientali. Le istanze di intervento dovranno essere corredate da una relazione tecnico-scientifica volta a dimostrare l'efficacia dell'intervento all'effettivo uso del manufatto per scopo di caccia, uccellazione o pratica venatoria in genere.

## **Art. 26 - Edifici esistenti in area agricola non adibiti ad uso agricolo**

La presente norma è riferita agli edifici esistenti non adibiti all'uso agricolo da almeno 5 (cinque) anni, nelle singole zone agricole previste dal Piano delle Regole (PR); Aree agricole caratterizzate dalla presenza di prato pascolo ("E1"), Aree boschive e di tutela del paesaggio montano ("E2"), Aree con funzione ecologica, spazi di connessione e di tutela ambientale ("E3") e Aree agricole di valore naturale e ambientale, capanni e roccoli esistenti di pregio (E4).

Possono essere oggetto della nuova disciplina solamente i fabbricati legalmente edificati o assentiti; si considerano edifici soggetti alla presente disciplina solamente quelli che hanno superficie lorda di pavimento di almeno 15 mq alla data del 21.11.2007.

Le modalità d'intervento riguardanti gli ampliamenti possono essere applicate una sola volta per ogni singolo edificio. I manufatti con superficie lorda di pavimento inferiore a 15 mq potranno essere oggetto di accorpamento all'edificio principale.

La superficie lorda di pavimento riferita ai singoli edifici indicata nei commi successivi è quella riscontrabile alla data del 21.11.2007.

Per gli edifici esistenti in zona E1, E2, ed E3 sono consentiti i seguenti ampliamenti in relazione alla loro consistenza:

<b>Parametri edilizi</b>	<b>Edifici con SIp compresa tra 15 e fino a 30 mq</b>	<b>Edifici con SIp compresa tra oltre 30 e fino a 60 mq</b>	<b>Edifici con SIp compresa tra oltre 60 e fino a 90 mq</b>	<b>Edifici con SIp compresa tra oltre 90 e fino a 120 mq</b>	<b>Edifici con SIp &gt; 120 mq</b>
Destinazione	Residenza/ricettivo	Residenza/ricettivo	Residenza/ricettivo	Residenza/ricettivo	Residenza/ricettivo
Tipo di intervento edilizio	Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione edilizia	Ristrutturazione edilizia
Ampliamenti	Incremento della SIp 50%	Incremento della SIp 35%	Incremento della SIp 25%	Incremento della SIp 15%	Incremento della SIp 5%

Modalità di intervento	Intervento diretto / piano di recupero oltre 300 mq Slp				
------------------------	--------------------	--------------------	--------------------	--------------------	---

Altezza massima consentita: mt. 6,00 e comunque pari all'altezza preesistente se superiore a mt. 6,00

Distanze	Dalle strade	Dai confini di proprietà	Da edifici agricoli	Da edifici non adibiti ad uso agricolo	Dalle zone omogenee di PGT
Dell'edificio non adibito all'uso agricolo	20,00	5,00	20,00	10,00	5,00

Per gli edifici esistenti in zona E4, gli ampliamenti ammessi sono pari al 50% di quelli previsti per le altre zone agricole.

Detti ampliamenti e gli altri interventi ammessi sono soggetti alle seguenti norme:

- Nel caso gli edifici accessori non adibiti all'uso agricolo siano in contrasto con un corretto inserimento paesaggistico o richiedano interventi di mitigazione ambientale, potranno essere demoliti ed accorpati all'edificio principale a condizione che tale edificio sia ubicato nel raggio di 100 mt. dal sedime dell'edificio demolito. La traslazione e l'accorpamento degli edifici pertinenziali non è consentita nelle zone 4 dello studio geologico ed idrogeologico del territorio.
- Gli edifici, qualora risultassero inseriti ambientalmente in modo contrastante con il contesto paesistico, dovranno essere sottoposti ad un insieme sistematico di interventi volti alla riqualificazione ambientale ed alla valorizzazione paesaggistica anche con la loro traslazione all'interno del terreno di proprietà ed entro un raggio di 30 mt dal sedime dell'edificio preesistente al fine di conseguire un migliore inserimento ambientale. La demolizione dell'edificio o delle porzioni di edificio da traslare o demolire, dovrà essere garantita con idonea garanzia fidejussoria pari al valore dell'immobile da demolire con un minimo inderogabile di € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00). La garanzia fidejussoria verrà svincolata a seguito di verbale di accertamento dell'avvenuta demolizione. In difetto della demolizione dell'edificio da traslare o accorpare da parte del proprietario, il Comune è abilitato ad effettuare la demolizione dell'immobile, previo preavviso, utilizzando la fideiussione.
- Gli edifici esistenti in zone 4 dello studio geologico ed idrogeologico del territorio potranno essere oggetto di trasferimento volumetrico, nel rispetto delle volumetrie preesistenti localizzandoli all'esterno delle aree di rischio nella zona immediatamente adiacente.
- Il trasferimento volumetrico dovrà essere contestuale alla nuova edificazione e previsto in unico titolo abilitativo. La demolizione dell'edificio dovrà essere garantita con idonea garanzia fidejussoria pari al valore dell'edificio da demolire con un minimo inderogabile di € 2.500,00 (euro duemilacinquecento/00). La garanzia fidejussoria verrà svincolata a seguito di verbale di accertamento dell'avvenuta demolizione. In difetto della demolizione dell'edificio da traslare da parte del proprietario, il Comune è abilitato ad effettuare la demolizione dell'immobile, previo preavviso, utilizzando la fideiussione.
- Nei casi in cui è previsto l'incremento volumetrico di edifici non adibiti all'uso agricolo ed aventi superficie lorda di pavimento inferiore a 30 mq è consentito l'ampliamento planimetrico fino al raggiungimento di una superficie lorda di pavimento (Slp) di 30 mq indipendentemente dall'applicazione delle percentuali di ampliamento consentito in riferimento alla superficie lorda di pavimento preesistente.
- Le alberature significative esistenti dovranno essere adeguatamente rappresentate nelle tavole progettuali per il rilascio del permesso di costruire. In via di principio le stesse dovranno essere mantenute, tuttavia eventuali alberature che dovessero essere eliminate, esclusivamente per l'ampliamento dell'edificio esistente, dovranno essere sostituite, nell'area di pertinenza, da essenze adulte della medesima specie.
- La progettazione dei nuovi interventi edilizi dovrà tendere alla realizzazione di edifici compatti e articolati planimetricamente in corpi di fabbrica semplici. Le coperture dovranno avere falde inclinate con una pendenza compresa tra il 27% ed il 40% ed essere costituite da manto in coppi o similari in cotto. E' vietato l'utilizzo dei sottotetti esistenti ai fini abitativi. I caratteri architettonici dei nuovi interventi dovranno uniformarsi alle esemplificazioni riportate nel abaco

tipologico che l'amministrazione comunale adotterà entro un anno dalla data di approvazione del PGT.

- Le ringhiere dovranno essere a disegno semplice impiegando materiali come il ferro e/o il legno. I modelli costruttivi potranno essere desunti dal repertorio esistente nel patrimonio architettonico presente nei centri storici del Comune.
- Le facciate degli edifici dovranno essere intonacate in modo da costituire superfici piane, lisce e tinteggiate con colori scelti nella gamma delle terre. Le facciate potranno, altresì, essere ultimate in pietrame a vista con finitura analoga a quella consolidata nella tradizione costruttiva del Comune.
- Gli aggetti quali balconi e gronde e le strutture orizzontali degli edifici nonché le strutture di copertura dovranno essere realizzate esclusivamente in legno.
- I serramenti e gli oscuri esterni con antoni ciechi, dovranno essere realizzati in legno;
- Le aree agricole prive di consistenze edilizie o esterne all'area di pertinenza di edifici esistenti, potranno essere recintate esclusivamente mediante recinzioni alte fino ad un massimo di mt 2.00 realizzate con pali in legno e filo metallico plastificato. L'area di pertinenza dell'edificio potrà essere recintata con pali in legno e rete plastificata per una superficie pari a 10 volte la superficie coperta dell'edificio esistente e comunque non superiore a mq. 1.500. Le recinzioni dovranno consentire il passaggio della fauna selvatica e non dovranno ostacolare la fruibilità di sentieri e dei percorsi di interesse collettivo, in questi casi sarà necessario posizionare un cancelletto facilmente apribile e richiudibile per il libero accesso. In casi particolari la Commissione Edilizia, se istituita, o il funzionario responsabile del procedimento, potranno autorizzare recinzioni diverse in relazione a motivazioni specifiche di ordine agro-silvo-pastorale.
- Ogni intervento edilizio interessante edifici non adibiti all'uso agricolo dovrà essere dotato di idoneo sistema fognario conforme alle normative vigenti in materia.
- È consentita la realizzazione di viabilità strumentale, cioè delle strade poste o previste a servizio dell'uso produttivo e di tutela del patrimonio forestale e silvo-pastorale. L'apertura di nuove strade è sempre subordinata alla dimostrazione di inesistenza di altra viabilità utilizzabile. Le strade in questione debbono avere le seguenti caratteristiche:
  - larghezza della carreggiata non superiore a mt. 3,00;
  - previsione di piazzale di scambio ogni mt. 250;
  - pendenza compatibile con l'accidentalità del terreno interessato
  - raggio minimo di curvatura di mt. 5,00 sull'asse.

La norme del presente articolo hanno validità per tutti gli edifici che non hanno già effettuato l'ampliamento una tantum durante la vigenza delle norme precedenti riferite al PGT. Gli edifici che sono stati ampliati in misura inferiore rispetto a quella consentita con il presente articolo, possono effettuare ampliamenti fino a raggiungere i nuovi parametri previsti. (OSS. 1, 15, 16,

## **ART. 26 bis -"I.S." Interventi Speciali in Zona Agricola**

Il Piano delle Regole individua nella zona agricola particolari aree in cui è possibile realizzare "Interventi Speciali" che pur non attenendo specificamente alla destinazione agricola, sono complementari alla medesima in quanto tali attività svolte nell'ambito urbano potrebbero costituire disturbo o nocimento ai suoi abitanti.

Intervento Specifico N. 1 "Pensione per Animali"

Sull'area individuata sulla tavola del P.R. è possibile realizzare, mediante P.C.C., una zona attrezzata per l'alloggiamento di animali costituita da n. 20 box in muratura della superficie di 5 mq ciascuno di cui 2 mq coperti e 3 mq scoperti oltre ad una costruzione di mq 50 di SIp per la realizzazione di deposito attrezzi, mangimi ed infermeria. Distanze dai confini mt 5, dalle abitazioni mt 60 altezza mt 3.00. Il tutto secondo il R.R. 05.05.2008 n. 2.

## **ART. 26 ter - "Stutture accessorie nelle Zone E"**

Nelle zone E, 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 LR 12/2005, la realizzazione di piccole strutture temporanee ad uso deposito attrezzi agricoli, piccoli allevamenti e deposito di prodotti agricoli.

La richiesta di autorizzazione dovrà essere accompagnata da atto di impegno da trasciversi a cura e spese del proponente ai fini della manutenzione del territorio rurale e boschivo.

L'intervento è subordinato alla rimozione di eventuali strutture precarie esistenti ed alla decorosa sistemazione dei luoghi.

La superficie minima dell'area di riferimento, ai fini dell'applicazione del presente articolo, dovrà avere una superficie minima di 3.000 mq costituita da uno o più mappali contigui di proprietà del richiedente.

Le strutture dovranno avere le seguenti caratteristiche e dimensioni:

- 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;
- superficie coperta massima di mq 16 per terreni di superficie da 3.000 mq fino a 5000 mq;
- superficie coperta massima di mq 24 per terreni di superficie superiore a 5000 mq;
- tetto di copertura a 2 falde con pendenza minima 20%
- 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 loro realizzazione non dovrà comportare significative modifiche della morfologia del terreno con divieto di realizzare strutture murarie sporgenti dal terreno;
- essere realizzate completamente in legno ed in conformità ai modelli che verranno definiti dall'Ufficio tecnico comunale;
- non essere allacciate ai pubblici servizi.

## **Art. 27 - Permesso di costruire convenzionato**

Ove il permesso di costruire debba essere condizionato (PCC) alla realizzazione obbligatoria di opere di urbanizzazione o alla sola cessione di aree per opere pubbliche, il titolo abilitativo, a condizione di inefficacia, è accompagnato da un impegno unilaterale d'obbligo relativo alle opere da eseguire, assistito da idonea fideiussione, da trascriversi a cura e spese degli interessati.

L'impegno è volto a disciplinare, sia la eventuale Slp definita indipendentemente dalla St, sia la realizzazione di particolari opere di urbanizzazione primaria indicate dal piano e la cessione al Comune, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi previsti dalla legge, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti l'intervento.

## **Art. 28 - Distributori di carburante**

Ai sensi del Regolamento Regionale 13.5.2002 n. 2, le aree nelle quali sono insediati gli attuali impianti di distribuzione carburante sono confermate nella loro destinazione d'uso in quanto non presentano i profili di incompatibilità previsti dell'articolo 4 del regolamento.

La localizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburante potrà avvenire solamente nelle aree così caratterizzate:

- zone adiacenti la ex strada provinciale, esclusivamente fuori dal centro abitato;
- trovarsi ad una distanza non inferiore a 1.500 metri da altri impianti, calcolati sullo sviluppo più breve delle vie pubbliche che collegano i due impianti;
- Essere collocati in aree di superficie minima di mq 1.800 e disporre dei seguenti servizi:
- fabbricato a servizio dell'utenza con relativi parcheggi e servizi igienici;
- isole di distribuzione coperte da idonee pensiline;
- erogazione di almeno due prodotti;
- apparecchiature per self-service prepagamento e pagamento posticipato;
- almeno un servizio all'automezzo; (controllo aria e acqua, lubrificazione, gommista, ecc.)
- almeno un'attività commerciale; (alimentari, bar, tabacchi, giornali, lotterie, ecc.) con superficie massima di mq. 250.

Per quanto non previsto dal presente articolo valgono le norme nazionali e regionali vigenti, in particolare quelle contenute nel Regolamento Regionale 13.5.2002 n. 2.

## **Art. 29 - Tutela idrogeologica del territorio**

Lo studio geologico a corredo del PGT, redatto ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i. Titolo II Artt. 55 e seguenti, è parte integrante del PGT con particolare riferimento alla "Carta della fattibilità geologica di piano" e "Carta dei vincoli" che, in conformità alle norme regionali vigenti, classifica il territorio in 4 classi di fattibilità, definisce le norme tecniche di prevenzione antisismica, individua le aree interessate da dissesti e disciplina le aree di salvaguardia delle acque destinate al consumo umano per le quali si applicano le prescrizioni previste dallo studio medesimo artt. 16, 17, 18 e 19 della relazione che qui si intendono integralmente trascritte e che prevalgono su tutte le altre previsioni di PGT.

## **Art. 30 - Esame paesistico dei progetti**

Tutti i progetti di opere, da realizzare esternamente alle zone soggette a vincolo di cui al D.Lgs 42/2004, devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi, definita dallo studio paesaggistico allegato al PGT. I criteri da applicare sono quelli di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", nonché gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio di cui all'allegato I alle NTA "Il sistema del Paesaggio dei beni storici" del PTCP della Provincia di Brescia che qui si intende integralmente trascritto. Non sono soggetti ad esame paesistico gli interventi ricadenti nelle classi di sensibilità 1 Molto bassa e 2 Bassa .

Nel caso di compresenza di classi di sensibilità sull'ambito interessato dall'intervento, dovrà essere considerata la classe di sensibilità più alta.

Nell'ipotesi di previsioni di edificazione in zona boscata, a parziale deroga delle norme di cui all'allegato I alle NTA del PTCP, si prescrive, per la trasformazione del bosco, l'applicazione della disciplina prevista dalla L.R. n. 27 del 28.10.2004 e delle relative circolari e criteri applicativi approvati dalla Giunta Regionale, nonché delle NTA del PIF.

E' necessario redigere Piani Paesistici di contesto per gli ambiti di trasformazione che interferiscono con i Beni storici tutelati o proposti a tutela.

## **Art. 30 Bis – Interventi negli ambiti di elevata naturalità**

Gli ambiti di elevata naturalità di cui al precedente articolo ed individuati nelle Tavole 4.1.1 e 4.1.2, coincidono con quelli già perimetrati dalla d.g.r. 3859/1985.

Negli ambiti di cui al presente articolo gli interventi sottoelencati sono soggetti alla seguente disciplina, fatti comunque salvi gli indirizzi e le determinazioni contenuti nel Piano del Paesaggio Lombardo nonché le procedure di V.I.A., qualora previste dalla vigente legislazione:

- la realizzazione di nuove attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, è possibile solo se prevista nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale; nelle more dell'entrata in vigore del P.T.C.P. sono ammessi esclusivamente i predetti interventi che siano ricompresi in strumenti di programmazione regionale e in piani urbanistici attuativi, in tali casi il piano attuativo è definito di interesse sovracomunale, ai sensi dell'articolo 9, comma 1 , lettera a) della l.r. 23/1997;
- la realizzazione di opere relative alle attività estrattive di cava e l'apertura di nuove discariche, è possibile solo se prevista in atti di programmazione o pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale;
- la realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee di trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti di strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di mitigazione, previa verifica dell'impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale.

Negli ambiti di cui al presente articolo, non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati; le autorità competenti possono limitare a specifiche categorie di utenti l'accesso alla viabilità locale anche attraverso la realizzazione di specifiche barriere.

Non subiscono alcuna specifica limitazione per effetto del presente articolo, le seguenti attività:

- Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito esistente;
- Opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti ed infrastrutture esistenti;
- Utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;
- Opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;
- Piccole derivazioni d'acqua, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici;
- Opere di difesa dell'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesistico delle stesse;
- Eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di mt. 3,50 e piazzole di scambio.

I committenti ed i progettisti degli interventi ammessi e degli strumenti pianificatori sono tenuti al rispetto del contesto paesistico ed ambientale, nonché a garantire la coerenza delle opere e delle previsioni dei piani con i contenuti del presente articolo e con gli indirizzi del Piano Territoriale Paesistico Regionale. A tal fine i predetti progettisti fanno riferimento, per quanto applicabili, a :

- Indirizzi di tutela, contenuti nel presente P.T.P.R.;
- Manuale di ingegneria naturalistica", assunto dalla Regione Lombardia come testo di riferimento con d.g.r. 4 aprile 1994, n. 50989;
- Quaderno delle opere tipo", allegato al Piano per la difesa del suolo e il riassetto idrogeologico della Valtellina e successivi aggiornamenti;
- Piani di sistema, di cui all'art. 11, comma 4, lettera b);
- Criteri per l'esercizio della subdelega delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni ambientali previsti dall'articolo 3 della l.r. 18/1997, assunti con d.g.r. n. 30194 del 25 luglio 1997.

### **Art. 30 ter - Alberi monumentali**

E' vietato danneggiare o abbattere gli alberi inclusi nell'elenco comunale. L'abbattimento può avvenire esclusivamente per esigenze di pubblica incolumità o per esigenze fitosanitarie e comunque dopo aver accertato l'impossibilità ad adottare soluzioni alternative. In tal caso l'abbattimento viene autorizzato previa acquisizione di una perizia tecnica effettuata da un esperto in discipline agronomiche o forestali.

### **Art. 31 - Tutela degli impianti per le acque destinate al consumo umano**

Lo studio geologico a corredo del PGT, redatto ai sensi della regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., è parte integrante del PGT con particolare riferimento alla individuazione del perimetro delle aree di protezione delle captazioni di acque sotterranee (pozzi, sorgenti e relativi serbatoi di accumulo) destinate al consumo umano: per tali aree si applicano le disposizioni previste dallo studio medesimo nonché dal DPR 24 maggio 1988 n. 236 e dalla D.G.R. 10.aprile 2003 n. 7/12693 e del D.lgs. n. 152 del 3 aprile 2006.

Le aree di tutela assoluta delle sorgenti e dei bacini dell'acqua potabile sono rappresentate in carta da cerchi di raggio 10 m. In base alla normativa specifica esse sono da recintare ed impermeabilizzare, ed in esse devono essere escluse attività di qualsiasi tipo.

### **Art. 32 - Tutela dei corsi d'acqua**

I corsi d'acqua pubblici e/o di interesse pubblico esistenti, così come individuati dalle mappe catastali e/o esistenti, sono soggetti a salvaguardia: è vietata la loro alterazione e/o sostanziale modifica, il loro intubamento e/o copertura, l'impermeabilizzazione del fondo e delle rive salvo limitati tratti e per comprovata necessità idraulica.

Lungo tutti i corsi d'acqua è istituita una fascia di rispetto della profondità di m 10 misurati da ciascuna riva; in tale fascia è vietata ogni nuova edificazione e/o l'ampliamento delle costruzioni esistenti e si applicano le disposizioni di cui all'articolo 96 del Regio Decreto 25 luglio 1904 n. 523.

L'amministrazione comunale ha individuato il reticolo idrico minore così come previsto dalla Delibera della Giunta Regionale 25 gennaio 2002, n.7/7868 e D.G.R. del 01 agosto 2003 n. 7/13950; tale studio costituisce parte integrante e sostanziale del PGT per quanto attiene all'attività di Polizia Idraulica di cui al Capitolo II del "Regolamento reticolo idrico minore"; tali norme sono comunque prevalenti su eventuali contrastanti previsioni del PGT.

### **Art. 33 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica**

Il Piano delle Regole individua le aree non soggette a trasformazione urbanistica, per le quali valgono le norme di cui al precedente art. 29, fattibilità con gravi limitazioni "Classe 4".

### **Art. 34 - Illuminazione degli spazi aperti**

Al fine di tutelare la qualità del cielo notturno e garantire la visione notturna della volta celeste l'illuminazione pubblica e privata deve minimizzare la dispersione del flusso luminoso; in tutto il territorio

comunale è vietata l'installazione di impianti pubblicitari luminosi e di segnalazioni luminose non necessarie alla circolazione stradale ed alla sicurezza. Le nuove installazioni dovranno essere conformi alla legge regionale 27 marzo 2000 n. 17 modificata ed integrata dalla legge regionale 21 dicembre 2004 n. 38, nonché alle deliberazioni della giunta regionale applicative delle leggi richiamate.

### **Art. 35 - Distanze di sicurezza per l'inquinamento elettromagnetico**

Sulle aree poste in prossimità di elettrodotti non verranno rilasciate concessioni di edificazione ed altri atti abilitativi che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti ed in particolare con le seguenti normative:

- D.M. 21 marzo 1988 e successive modifiche ed integrazioni, recante norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione e l'esercizio delle linee aeree esterne;
- L. 22 febbraio 2001, n. 36, Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici;
- L.R. n. 11 del 11 maggio 2001.

Per la realizzazione degli edifici dovrà essere fornita relazione attestante il rispetto del limite di esposizione nel rispetto dell'art. 4 del D.P.C.M. 08.07.2003 se l'immobile ricade in fascia di rispetto degli elettrodotti medesimi come definita dalla Circolare Ministeriale 15.11.2004.

### **Art. 36 - Impianti ricetrasmittenti e di telecomunicazione**

L'installazione di antenne, torri e tralicci per impianti ricetrasmittenti e di telecomunicazione, sono ammessi ove il loro inserimento con il contesto non sia di disturbo o contrasto, sia dal punto di vista architettonico e paesaggistico che di tutela della salute della popolazione nel rispetto della l.r. n. 11/2001 e s.m.i., del D.Lgs n. 259/03, D.L. n. 40/2010, del D.L. n. 98/2011 del D. Lgs. n. 70/2012 e D.L. n. 179/2012. E' necessario acquisire il parere dell'ARPA e sono soggetti alla valutazione paesistica dei progetti ai sensi dell'art. 25 delle NTA del PTPR.

E' comunque vietata l'installazione di impianti ricetrasmittenti e di telecomunicazione -salvo che si tratti di impianti con potenza al connettore d'antenna non superiori a 7 watt- nelle vicinanze di asili, edifici scolastici di ogni ordine e grado, ospedali, oratori, parco giochi e case di cura o di riposo e di tutte le loro pertinenze.

### **Art. 37 – Riduzione effetto gas radon**

Al fine di salvaguardare la salubrità e la sicurezza negli ambienti di vita e di salvaguardare la popolazione dall'effetto del "radon indoor" si raccomanda di applicare criteri di salvaguardia nella progettazione e costruzione sia dei nuovi fabbricati che per interventi sul patrimonio edilizio esistente, destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali e di servizio) con sistemi tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al radon.

La verifica di efficacia delle misure adottate andrà effettuata mediante determinazioni di concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei locali.

Di seguito si elencano alcuni accorgimenti ritenuti più efficaci, da applicare singolarmente o in combinazione tra loro:

- ventilazione naturale tramite vespaio aerato;
- ventilazione meccanica controllata;
- depressurizzazione del vespaio o delle fondazioni;
- drenaggio delle fondazioni per l'allontanamento dell'eventuale gas presente nel terreno;
- sigillatura delle fonometrie per il passaggio di impianti, scarichi e canalizzazioni.

In particolare i riferimenti normativi a cui attenersi sono le linee guida approvate dalla Regione Lombardia con DDG n. 12678 del 21.12.2011 "Linee Guida esposizione radon ambienti indoor."

Si sottolinea inoltre che la presenza di collegamento (scale) in una stessa unità immobiliare fra seminterrato e piani superiori, può convogliare gas radon, di norma presente in maggiori concentrazioni nel seminterrato, verso i piani superiori. Infine nei locali di abitazione e particolarmente nelle zone notte, dovrebbe essere evitato l'uso di materiali costruttivi e di finitura contenenti significative concentrazioni di radionuclidi naturali, quali i tufi, graniti, le sieniti, i basalti, le pozzolane, i cementi contenenti polveri o scorie di altoforno.

## **Art. 38 – Attività incidenti sugli impatti odorigeni**

Tutte le attività che durante il loro esercizio danno luogo ad emissioni odorigene e che sono soggette ad autorizzazione integrata ambientale o ad autorizzazione alla gestione dei rifiuti sono soggette all'applicazione della Deliberazione della Giunta Regionale 15 febbraio 2012 n. IX/3018. La medesima deliberazione si applica, nei termini da essa previsti, anche a tutte le attività sottoposte a valutazione di impatto ambientale o a verifica di assoggettabilità da cui possono derivare emissioni odorigene.

IL TECNICO  
(Arch. Gian Piero Pedretti)

.....