

Piano di Governo del Territorio

dp1.a

documento di piano
norme tecniche di attuazione

aprile 2014

aggiornamenti

.....
.....
.....

il sindaco

dr. Mario Emanuele Mazzia

**il responsabile del
procedimento**

dott. Germano Pezzoni

ADOTTATO dal Consiglio Comunale
con Delibera n. del

APPROVATO dal Consiglio Comunale
con Delibera n. del

pianificazione e coordinamento

ingegnere Anna De Giovanetti



TITOLO 1 - NORME GENERALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ART.1 - PRINCIPI GENERALI

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Cimbergo definiscono l'organizzazione urbanistica e la disciplina di governo del territorio nel rispetto dei principi dettati dall'ordinamento statale e dalla Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e successive modifiche e ed integrazioni.

In particolare i principi ispiratori del Piano di Governo del Territorio di Cimbergo sono:

- *sostenibilità ambientale* delle scelte di piano realizzata attraverso la riduzione del consumo delle risorse a salvaguardia dei diritti delle future generazioni;
- *tutela delle caratteristiche ambientali, storiche, architettoniche* che costituiscono il patrimonio culturale del comune di Cimbergo e dei suoi abitanti;
- *perequazione e compensazione* come strumenti di gestione della pianificazione incentrata su un'equa e uniforme distribuzione dei diritti edificatori, indipendentemente dalla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e dei relativi obblighi nei confronti del comune;
- *riqualificazione urbanistica, paesistica/ambientale e incentivazione volumetrica* volta alla manutenzione al recupero e alla trasformazione del territorio comunale;
- *completamento/trasformazione* volta al raggiungimento di una forma urbana compatta.

Tutti gli interventi edilizi nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulti necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di Governo del Territorio.

Le prescrizioni contenute nelle presenti norme ed in altri elaborati del Piano di Governo del Territorio dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute normative statali e regionali.

ART. 2 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) determina l'impianto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- Documento di Piano (DP)
- Piano delle Regole (PR)
- Piano dei Servizi (PS)

Tutti gli interventi edilizi nonché le trasformazioni urbanistiche che in base alla vigente legislazione necessitano dell'acquisizione di titolo abilitativo, devono essere conformi alle presenti NTA del Piano di Governo del Territorio.

Costituiscono inoltre parte integrante del PGT :

- Quadro conoscitivo del territorio basato su indagini;
- Valutazione Ambientale Strategica (VAS);
- Piani Attuativi (PA) e gli atti di programmazione negoziata.

Sono documenti integrativi e connessi al PGT, ai quali fare riferimento per la disciplina delle materie specificamente trattate:

- Studio geologico con le sue componenti geologica, idrogeologica e sismica
- Regolamento Edilizio
- Piano cimiteriale
- Piano di zonizzazione acustica

ART.3 - RAPPORTO TRA PGT E PIANIFICAZIONE REGIONALE E PROVINCIALE

Il Documento di Piano è lo strumento del PGT in cui sono definiti e verificati i rapporti con la pianificazione regionale e provinciale.

Il PGT infatti integra, con approfondimenti di maggior dettaglio, le previsioni comprese nel Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) e nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

ART.4 - ELABORATI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DOCUMENTO DI PIANO

DP1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL DOCUMENTO DI PIANO	
DP1.a	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO	

TAV. DP2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	1:10.000
TAV. DP3	ESTRATTI PTCP PROVINCIA DI BRESCIA	1:25.000
TAV. DP4	VINCOLI AMBIENTALI E MONUMENTALI	1:10.000
TAV. DP5	MOBILITA' URBANA	1:10.000
TAV. DP6	CARTA DI SINTESI DEI RISCHI	1:10.000
TAV. DP7	PREVISIONI DEL PIANO REGOLATORE PREVIGENTE	1:2.000
TAV. DP8	CLASSIFICAZIONE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	1:500
TAV. DP9	PREVISIONI DI PIANO	1:10.000
TAV. DP10	AZZONAMENTO 5000	1:5.000
TAV. DP11	AZZONAMENTO 2000	1:2.000
TAV. DP12	CONSUMO DI SUOLO	1:2.000
TAV. DP13	CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA	1:5.000

PIANO DEI SERVIZI

PS1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO DEI SERVIZI	
PS1.a	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI	

TAV. PS2	SINTESI PROGETTUALE RELATIVA AI SERVIZI	1:2.000
TAV. PS3	RETI TECNOLOGICHE ESISTENTI	1:2.000
TAV. PS4	MOBILITA' URBANA	1:10.000

PIANO DELLE REGOLE

PR1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE	
PR1.a	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE	

TAV. PR2	PREVISIONI SOVRAORDINATE E VINCOLI	1:10.000
TAV. PR3	CARTA DI SINTESI DEI RISCHI	1:10.000
TAV. PR4	CLASSIFICAZIONE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE	1:500
TAV. PR5	AZZONAMENTO 5000	1:5.000
TAV. PR6	AZZONAMENTO 2000	1:2.000

VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

- RAPPORTO AMBIENTALE
- SINTESI NON TECNICA

PIANO CIMITERIALE

PIANO DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA

ART.5 - PRINCIPI INTERPRETATIVI

In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati del precedente articolo, prevalgono:

- gli elaborati prescrittivi rispetto agli elaborati di analisi sullo stato di fatto;
- la tavola alla scala più dettagliata in caso di contrasto tra elaborati prescrittivi;
- le Norme Tecniche di Attuazione rispetto agli elaborati progettuali.

Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio ed il PGT prevalgono le prescrizioni e disposizioni di quest'ultimo.

Il piano cimiteriale e il piano di zonizzazione acustica, con i relativi allegati, costituiscono parte integrante del PGT; nell'attuazione degli interventi dovranno essere rispettate tutte le limitazioni e le prescrizioni ivi contenute.

I dati planivolumetrici contenuti nel PGT e nelle schede progettuali relative agli Ambiti di Trasformazione si devono intendere indicativi, l'edificabilità delle aree soggette a pianificazione attuativa sarà conseguente alla effettiva misurazione dei luoghi e relativo calcolo della superficie.

ART.6 - DEROGHE

La disciplina dettata dal PGT può essere derogata nel rispetto delle procedure di cui e nei casi previsti dall'art. 40 della L.R. 12/2005. La deroga può essere assentita anche ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche, nei casi e ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della L.R. 6/1989.

TITOLO 2 - NORME DEL DOCUMENTO DI PIANO

CAPO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

ART.7 - CONTENUTI E FINALITÀ DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano definisce gli obiettivi generali dell'assetto territoriale del Comune di Cimbergo, indicando le azioni da attivare per rendere concreta la realizzazione di tali obiettivi.

A questo proposito le presenti norme indicano:

- disposizioni di indirizzo e di coordinamento per la redazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole;
- indirizzi e prescrizioni per l'attuazione degli interventi negli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.

Ai sensi e per gli effetti del punto 3, dell'art. 8, della legge regionale n 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, il Documento di Piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, pertanto le indicazioni, le disposizioni e le individuazioni in esso contenute assumono efficacia, sul regime dei suoli e nella conformazione dei diritti dei privati, attraverso l'approvazione:

- del Piano dei Servizi;
- del Piano delle Regole;
- dei Piani Attuativi che interessano gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.

ART.8 - EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO

Tutte le disposizioni vincolanti contenute nel Documento di Piano sono considerate **prescrittive**, quindi **prescrizioni**.

Hanno valore di prescrizione le seguenti disposizioni:

- l'individuazione degli ambiti di trasformazione, al fini residenziali, con l'indicazione delle potenzialità di utilizzo degli ambiti medesimi, come indicato negli articoli successivi (vedi schede ATR);
- le definizioni delle destinazioni d'uso, dei parametri ed indici di utilizzo dei vari ambiti, contenute nei successivi articoli, e che dovranno essere recepite dagli altri atti del Piano di Governo del Territorio, Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

Tutte le disposizioni che hanno lo scopo di orientare le scelte dell'Amministrazione Comunale nell'attuazione delle indicazioni del Documento di Piano sono considerate **indicative**, e quindi **indirizzi**.

Hanno valore indicativo o di indirizzo le seguenti disposizioni:

- le indicazioni circa l'utilizzo dei bonus urbanistici e la conseguente progettazione planivolumetrica secondo quanto specificato;
- le indicazioni per la redazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

ART.9 - PREVALENZA DELLE DISPOSIZIONI, DIFFORMITÀ' TRA DISPOSIZIONI DIVERSE, DEROGHE

Per tutto quanto non trattato dalle presenti norme si rinvia nell'ordine:

- agli altri atti costituenti il Piano di Governo del Territorio e cioè: al Piano dei Servizi ed al Piano delle Regole, agli strumenti di pianificazione di settore di livello comunale, ai regolamenti comunali;
- agli strumenti di pianificazione di livello sovracomunale per materie di loro competenza;
- ai piani di settore di livello sovracomunale;
- alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali, in specie in materia sanitaria.

In caso di difformità fra i contenuti delle tavole di piano e le presenti norme, sono queste a prevalere.

In caso di difformità fra previsioni con diversa valenza, prevalgono:

- le prescrizioni;
- le indicazioni o gli indirizzi.

In caso di difformità fra le previsioni del Documento di Piano e le previsioni contenute nei piani di settore a livello comunale, prevalgono le previsioni di maggiore dettaglio.

Le deroghe alle presenti disposizioni sono ammesse solo nei casi e con le modalità previste dalla vigente legislazione in materia.

ART.10 - INDIRIZZI PER LA REDAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Documento di Piano, ottemperando alle disposizioni della legge regionale n 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, rimette al Piano dei Servizi le indicazioni e le prescrizioni per:

- individuare il sistema dei servizi esistenti e precisare le azioni da intraprendere per la sua riqualificazione;
- recepire le aree per servizi ed infrastrutture individuate all'interno degli ambiti di trasformazione;
- definire le azioni e gli interventi per la costruzione del sistema del verde, in specie quello di connessione tra il territorio rurale e quello edificato.

Il Documento di Piano, ottemperando alle disposizioni della legge regionale n 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, rimette al Piano delle Regole le indicazioni e le prescrizioni per:

- indicare le norme per la salvaguardia e la valorizzazione dei nuclei di antica formazione;
- recepire la definizione delle destinazioni d'uso, degli indici e dei parametri edilizi di utilizzo dei tessuti consolidati o ambiti edificati, descritti nei successivi articoli delle presenti norme;
- indicare le modalità operative per il completamento dei Piani Attuativi in itinere secondo il PRG previgente, riconfermati dal Documento di Piano;
- recepire le indicazioni contenute nella carta della sensibilità paesaggistica.

ART.11 - RAPPORTO TRA IL DOCUMENTO DI PIANO, IL PIANO DEI SERVIZI ED IL PIANO DELLE REGOLE

In caso di difformità tra le disposizioni, le indicazioni e le norme contenute nei vari atti costituenti il Piano di Governo del Territorio, il principio di prevalenza avrà l'ordine seguente:

1. disposizioni, indicazioni e norme contenute nel Piano dei Servizi, in quanto atte a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e predisposte per finalità pubblica;
2. disposizioni, indicazioni e norme contenute nel Piano delle Regole, in quanto atte a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli ed aventi valore conformativo;
3. disposizioni, indicazioni e norme contenute nel Documento di Piano, in quanto non atte a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

ART.12 - COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA

Il Documento di Piano recepisce lo **Studio geologico del territorio comunale**, e quindi lo stesso è integrato dalle definizioni dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico descritti nello Studio geologico del territorio comunale.

Le norme e le indicazioni contenute nello Studio geologico del territorio comunale sono recepite nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole.

ART.13 - VALENZA PAESISTICA DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano, riportando alla scala comunale le indicazioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, individua nell'elaborato grafico all. DP3 "Estratti PTCP Provincia di Brescia" i contenuti paesistico-ambientali del territorio comunale.

Come conseguenza della riconosciuta valenza paesistica del Piano di Governo del Territorio Comunale ed in quanto atto di maggior dettaglio, le indicazioni a valenza paesistico-ambientale contenute nel Documento di Piano e negli atti da questo coordinati (Piano dei Servizi e Piano delle Regole), costituiscono un aggiornamento ed una integrazione del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, specie per quanto riguarda l'individuazione delle preesistenze agricole di valore ambientale.

CAPO 2 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE E CRITERI PER LA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Il Documento di Piano individua al suo interno gli ambiti di trasformazione a destinazione residenziale (ATR), a ciascuno dei quali viene attribuita una capacità edificatoria in termini di volume edificabile in funzione della superficie territoriale dell'ambito medesimo.

La capacità edificatoria assegnata può essere incrementata, all'interno della superficie territoriale dell'ambito, con l'applicazione dei *bonus urbanistici* che gli operatori possono richiedere ed ottenere a fronte del miglioramento della qualità ambientale all'interno e nell'intorno dell'ambito. I *bonus urbanistici* vengono concessi secondo i massimali successivamente riportati.

Gli interventi per la modifica territoriale negli ambiti di trasformazione sono subordinati all'approvazione di piani attuativi o di permessi di costruire convenzionati. I piani attuativi o i permessi di costruire convenzionati possono essere oggetto di stralci funzionali.

Per gli ambiti di trasformazione residenziale i piani attuativi si prevedono di iniziativa privata, tuttavia, in difetto dell'intervento privato e previa messa in mora della proprietà, tali ambiti possono essere attuati anche per iniziativa pubblica.

La presentazione della richiesta di piano attuativo negli ambiti di trasformazione deve essere preceduta dalla domanda di inizio della procedura, nella quale l'operatore dovrà dichiarare se intende richiedere i *bonus urbanistici* e per quali tipologie di *bonus* e relativi massimali.

A tale scopo alla documentazione di inizio della procedura dovrà essere allegata una dettagliata relazione ambientale-paesaggistica che dimostri il grado di qualità ambientale all'interno dell'area in attuazione e descriva le opere di riqualificazione ambientale esterne all'area in attuazione, al fine della ricostruzione del paesaggio agrario e della valorizzazione delle aree di rispetto delle rogge, con lo scopo di attuare il sistema del verde di connessione tra il territorio rurale ed il territorio edificato. La relazione ambientale-paesaggistica dovrà prevedere anche una dettagliata parte

finanziaria riportante l'entità economica degli interventi previsti, interni ed esterni all'area del Piano Attuativo.

L'Amministrazione Comunale, attraverso i propri organi tecnici, valuterà sia l'ammissibilità ai "*bonus urbanistici*", che l'entità degli stessi (con il massimo del 15% della volumetria ammessa), in funzione della qualità e dell'entità delle opere previste.

In sede di presentazione ed approvazione del Piano Attuativo verranno recepite tutte le indicazioni emerse dalla valutazione di ammissibilità ai "*bonus urbanistici*".

La convenzione urbanistica del Piano Attuativo regolerà anche questo aspetto, sia come tempi di esecuzione che come entità della garanzia fidejussoria.

La suddivisione in più stralci del piano attuativo di un ambito di trasformazione è possibile solo se sono verificate le seguenti condizioni, senza le quali non è possibile l'intervento per stralci:

- la conformazione planimetrica e l'estensione del singolo stralcio non deve essere pregiudizievole per l'attuazione della residua parte dell'ambito e delle eventuali opere per la riqualificazione dell'intorno e la realizzazione del verde di connessione tra il territorio edificato ed il territorio agricolo;

- le opere per servizi e le infrastrutture pubbliche da realizzare nello stralcio devono avere la caratteristica di lotto funzionale e risultare fruibili anche in difetto di esecuzione degli altri stralci del piano attuativo in cui l'ambito di trasformazione fosse ripartito.

ART.14 - COMPENSAZIONE

Il Documento di Piano demanda al Piano dei Servizi l'attivazione dell'istituto della compensazione, in quanto a tutte le aree previste a standard urbanistico dal PGT, e quindi destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, il Piano dei Servizi dovrà attribuire una potenzialità di utilizzazione volumetrica territoriale massima, differenziata in base alle specifiche destinazioni.

Il diritto edificatorio derivante dall'applicazione di tale potenzialità volumetrica è trasferibile su aree private ricomprese in piani attuativi ovvero in diretta esecuzione del PGT.

I diritti edificatori attribuiti a titolo di compensazione sono liberamente commerciabili.

ART.15 - PEREQUAZIONE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

L'istituto della perequazione viene utilizzato all'interno degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano e si concretizza con la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra i proprietari all'interno dell'ambito di trasformazione.

La perequazione si regola con la convenzione urbanistica necessaria per l'attuazione dell'ambito di trasformazione, da redigere in forma pubblica e da trascrivere nei pubblici registri immobiliari.

Il volume edificabile o la superficie copribile assegnati a ciascun ambito di trasformazione, aumentati degli eventuali incrementi per l'attribuzione dei *bonus urbanistici*, si considerano uniformemente ripartiti su tutta la superficie dell'ambito, comunque questa sia suddivisa tra i vari proprietari e/o gli stralci successivi di attuazione, e senza che influisca la destinazione finale delle aree dell'ambito, la quale potrà essere pubblica (strade, parcheggi e verde) o privata (lotti edificabili).

ART.16 - CRITERI DI INCENTIVAZIONE

Ai sensi dell'art. 11, comma 5, della L.R. n. 12/2005, a fronte di rilevanti benefici pubblici, aggiuntivi a quelli

dovuti e coerenti con gli obiettivi fissati, è consentita l'incentivazione, in misura non superiore al 15% della capacità edificatoria ammessa, per interventi ricompresi in piani attuativi finalizzati alla riqualificazione urbana e in iniziative di edilizia residenziale pubblica, ovvero, ai fini della promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico, nonché ai fini del recupero delle aree obsolete o dimesse, ovvero a rischio di obsolescenza o dismissione o in presenza di rilevanti interessi pubblici.

L'istituto dell'incentivazione, con lo scopo di favorire la *qualità del progetto*, ha la duplice valenza e finalità di seguito elencata:

- quale "*bonus urbanistico*", ossia maggiori diritti edificatori, fino al 15% della volumetria ammessa, da riconoscere agli interventi ricompresi in piani attuativi comunque denominati (PR, PL, PE, PIP, PdZ, ecc.) a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente previsti nel programma di intervento e riguardanti significativi miglioramenti della qualità ambientale interna al Piano Attuativo, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione dei manufatti paesaggisticamente intrusivi e/o ostruttivi, anche eseguiti in area limitrofa al piano attuativo;

- quale "*bonus economico*", ossia riduzione degli oneri di urbanizzazione, fino al 15% del dovuto, anche per interventi in esecuzione diretta del PGT, per promuovere interventi di edilizia bioclimatica, di utilizzo di fonti energetiche alternative (riferite a quelle normalmente erogate dalle reti di urbanizzazione pubbliche), di risparmio energetico e di isolamento acustico sensibilmente superiori rispetto a quanto stabilito dalle vigenti disposizioni di legge nel momento della richiesta dei Permessi di Costruire o dell'inoltro del titolo abilitativo ad eseguire le opere.

Per poter richiedere di ottenere il *“bonus urbanistico”*, ci si deve rifare a quanto elencato in precedenza.

Per poter richiedere di ottenere il *“bonus economico”* alla documentazione di inoltro della richiesta per ottenere il titolo abilitativo all'intervento dovrà essere allegata apposita documentazione a firma di un tecnico abilitato che ne assumerà la responsabilità agli effetti di legge e che dimostri la percentuale di riduzione del fabbisogno energetico primario ottenibile per effetto delle misure adottate (utilizzando, ad esempio l'attestato di certificazione energetica, prima e dopo l'intervento). In particolare dovrà essere depositata dettagliata relazione che illustri, unitamente ai materiali che si intendono impiegare (con le caratteristiche tecniche), le fonti energetiche che si intendono utilizzare ed il miglioramento dei parametri di isolamento raggiunti, questo espresso in percentuale rispetto a quanto previsto dalla vigente normativa sul contenimento del consumo energetico. L'Amministrazione Comunale valuterà, con i propri organi tecnici, sia l'ammissibilità al *“bonus economico”*, che l'entità dello stesso (con il massimo del 15% in meno del dovuto), in funzione della qualità dell'intervento e dell'entità del risparmio ottenuto, secondo lo schema sotto riportato.

Nel caso al termine dei lavori quanto dichiarato per poter beneficiare della riduzione non fosse stato realizzato o non risultasse veritiero, la quota di edificio realizzata beneficiando della deroga sarà considerata a tutti gli effetti come variazione essenziale e sanzionata in base alle leggi vigenti e si provvederà al recupero delle somme indebitamente non versate.

categoria di qualità	riduzione
per maggiore inerzia acustica del manufatto edilizio in progetto	max 3%
per utilizzo fonti energetiche alternative nel manufatto edilizio in progetto	max 5%
per maggiore inerzia termica del manufatto edilizio in progetto	max 7%

ART.17 - PIANIFICAZIONE ATTUATIVA IN ESECUZIONE ALLE AZIONI DEL PGT VIGENTE E SECONDO IL PRG PREVIGENTE

Le previsioni del Documento di Piano si attuano tramite piani attuativi comunque denominati e il permesso di costruire convenzionato, previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale in materia.

I piani attuativi degli ambiti di trasformazione riguardanti i terreni soggetti alla pratica agricola dovranno essere integrati con la documentazione relativa agli eventuali

contributi comunitari ottenuti per l'esercizio dell'attività agricola su tali terreni, al fine del rispetto delle indicazioni in materia contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

Il completamento delle opere previste nei piani attuativi del PRG previgente, vigenti ed in itinere alla data di adozione del Documento di Piano e da questo riconfermati, deve avvenire con le definizioni, le prescrizioni e gli indici di edificabilità stabiliti dalla convenzione sottoscritta e da tutti i suoi allegati e per il periodo di validità della stessa.

Le eventuali varianti che si intendesse apportare ai piani attuativi vigenti, le quali non devono incidere sul dimensionamento globale dell'area in attuazione, potranno essere redatte ed approvate in conformità alla vigente legislazione in materia.

ART.18 - CLASSIFICAZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Al fine dell'applicazione dell'art. 51 "Disciplina urbanistica" della legge regionale n 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, il Documento di Piano definisce le destinazioni d'uso principali, complementari, accessorie, compatibili e quelle escluse negli ambiti di trasformazione individuati.

Nelle NTA del Documento di Piano sono indicate per ogni ambito di trasformazione le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse.

Nei documenti allegati alla richiesta di attuazione degli ambiti di trasformazione deve essere dimostrato il rispetto delle prescrizioni del Documento di Piano, anche relativamente alle destinazioni d'uso ammesse. Nelle convenzioni o negli atti d'obbligo per il permesso di costruire convenzionato, deve essere incluso il rispetto delle destinazioni d'uso ammesse.

E' sempre ammesso il mutamento della destinazione d'uso negli ambiti di trasformazione passando da una principale ad una ammissibile o accessoria e/o compatibile, con o senza l'esecuzione di opere edilizie. In caso di aumento del peso insediativo teorico deve essere integrata la superficie delle aree a standard, anche con monetizzazione come indicato nel succitato nel Documento di Piano Documento di Piano.

Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato il Piano dei Servizi determina quali sono i mutamenti della destinazione d'uso che comportano una variazione nel fabbisogno di aree e di servizi pubblici e/o di interesse pubblico o generale.

Ambiti residenziali

Sono escluse da questi ambiti le industrie, le attività artigianali produttive incompatibili con la residenza, le stalle ed altre strutture per attività di allevamento, le attività commerciali con unità aventi superficie di vendita superiore ai 150 mq (esercizi di cui all'art. 4 lett. d del D.Lgs. 114/98), e comunque tutte quelle opere destinate ad

usi che risultino in contrasto con il carattere residenziale dell'ambito o che siano insediabili in altri ambiti di più appropriata destinazione.

E' comunque consentito il mantenimento temporaneo delle destinazioni d'uso in atto al momento dell'adozione del presente strumento urbanistico. In tal caso gli edifici esistenti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio, in contrasto con le destinazioni d'ambito, potranno essere oggetto di trasformazione esclusivamente tendente ad eliminare o attenuare i motivi di contrasto o a migliorarne le condizioni igienico-ambientali, pur ammettendo comunque l'esecuzione di opere di manutenzione ordinaria.

La trasformazione del territorio, disciplinata dalle NTA., è comunque subordinata alle prescrizioni contenute nello Studio geologico.

Attività e destinazioni prioritarie degli ambiti residenziali:

- abitazioni e servizi accessori (cantina, autorimessa, ripostiglio, lavanderia, centrale termica ed attrezzature di svago e sportive private ad uso esclusivo dei residenti);
- uffici pubblici e privati, studi professionali e relative pertinenze;
- attività commerciali con unità aventi superficie di vendita non superiore ai 150 mq (esercizi di cui all'art. 4 lett. d del D.Lgs. 114/98), terziarie, alberghi, pensioni, locande, ristoranti e bar compresi i depositi ed i servizi di stretta pertinenza;
- attrezzature per lo spettacolo, svago e gioco;
- attività artigianali di servizio che non comportino una tipologia edilizia specifica produttiva, purché la loro presenza non arrechi molestia e/o pregiudizio all'igiene e al decoro e non determini condizioni di degrado ambientale secondo norme e regolamenti vigenti;
- impianti tecnologici al servizio della residenza.

ART. 19 - PREVENZIONE E PROTEZIONE DALL'INQUINAMENTO DA RADON

Gli interventi di nuova costruzione nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente (interventi di ristrutturazione edilizia; interventi di restauro e risanamento conservativo; interventi di manutenzione straordinaria) destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio ecc.) devono assicurare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas Radon.

Il riferimento per tali criteri e sistemi è costituito dal Decreto Regionale "DDG 12678 del 21/12/2011 – LINEE GUIDA PER LA PREVENZIONE DELLE ESPOSIZIONI A GAS RADON NEGLI AMBIENTI INDOOR – ed eventuali s.m.i., allegate al presente Regolamento come parte integrante e sostanziale della presente norma.

La coerenza e conformità a tali criteri e sistemi, con particolare riferimento alle “tecniche di prevenzione e mitigazione” di cui al cap. 3 delle “Linee Guida”, andrà certificato dal committente, progettista e direttore dei lavori in fase di progetto e in fase di abitabilità.

La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

Ai fini delle presenti norme si intende:

.-Ambiente sotterraneo: locale o ambiente con almeno tre pareti interamente sotto il piano di campagna, indipendentemente dal fatto che queste siano o no a diretto contatto con il terreno circostante;

.-Soluzioni tecniche alternative: soluzioni tecniche diverse da quelle previste dalle norme di riferimento, purché tali soluzioni permettano comunque il raggiungimento dello stesso obiettivo della norma.

Possono adottarsi a richiesta motivata e documentata.

-Uso non continuativo: tipologia d'uso di locali che prevede la presenza solo saltuaria di persone, quali ad esempio: deposito, ripostiglio, locali tecnici, locali di servizio, servizi igienici e spogliatoi eccetera.

.-Luoghi di lavoro: luoghi destinati a contenere posti di lavoro, ubicati all'interno dell'azienda ovvero unità produttiva, nonché ogni altro luogo nell'area della medesima azienda ovvero unità produttiva comunque accessibile per il lavoro (art.30 D.Lgs n. 626/1994).

Pianificazione urbanistica

Fino a definizione delle aree a rischio, gli strumenti urbanistici generali e attuativi (PGT, varianti, piani attuativi ecc.) devono essere accompagnati da una valutazione oggettiva del rischio Radon mediante determinazioni analitiche standardizzate secondo le indicazioni dell'ARPA.

L'ASL e l'ARPA, secondo le rispettive competenze, valutano in fase di esame ed espressione parere il fattore specifico di rischio fornendo agli organi decisori gli elementi necessari o comunque utili per pervenire a scelte consapevoli e corrette anche in termini di prevenzione e tutela della salute.

Al fine di rendere il più possibile coerenti, corretti ed omogenei i criteri di valutazione e gli aspetti di predisposizione e formalizzazione dei pareri di competenza ASL, sono state elaborate ed emanate con prot. D.P. n. U54474 del 02/12/1999, Linee Guida indirizzate ai vari Servizi-Uffici del D.P.

Tali Linee Guida sono state aggiornate, inserendo tra gli aspetti della valutazione anche una specifica scheda relativa al gas Radon.

I criteri di valutazione formulati vengono di seguito riportati:

Il rischio Radon deve essere sempre considerato tra gli aspetti della valutazione inerente gli strumenti di pianificazione urbanistica, sia generali che attuativi PGT, varianti, piani attuativi, ecc.).

Tale valutazione di carattere analitico deve partire dalla verifica di appartenenza o meno del Comune e/o del territorio in esame, tra le aree che presentano concentrazioni significative di Radon sulla base della Mappa Territoriale e/o mediante l'utilizzo dei dati attualmente disponibili.

Qualora tale verifica risulti positiva e si ritenga utile o necessaria una determinazione particolareggiata delle concentrazioni di Radon, oppure non si disponga di alcun dato, andrà indicata e/o proposta al Comune una indagine specifica volta a rilevare le concentrazioni di Radon nel territorio, mediante indagini standardizzate secondo le indicazioni dell'ARPA.

Si deve in ogni caso sconsigliare l'inserimento di nuove aree edificabili in zone che, anche sulla base delle verifiche di cui sopra, presentino o possano presentare concentrazioni di Radon tali da costituire rischio per la salute della popolazione (con particolare riferimento alle Aree Critiche); il valore di riferimento oltre il quale si può giudicare a rischio una situazione è di 200Bq/mc espressa come concentrazione media annua (valutata secondo i criteri definiti da ARPA).

Tale indicazione andrà supportata con riferimenti tecnico scientifici specifici. Fermo restando che il Comune è comunque l'Organo competente e responsabile delle decisioni (fatte salve le competenze della Regione nei casi previsti), si ritiene che l'ASL svolga in modo pertinente il proprio ruolo fornendo agli Organi Decisori gli elementi necessari o utili per pervenire a scelte consapevoli e il più possibile corrette, anche in termini di prevenzione e tutela della salute.

Comunque, relativamente alle zone a rischio, con particolare riferimento alle Aree Critiche, nei pareri di competenza andrà espressa la necessità o l'opportunità di inserire come Norme Attuative dello strumento urbanistico (NTA - Convenzioni di P.A. ecc.) che tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio ecc.) vengano progettati e realizzati previa adozione di modalità e criteri tecnico-costruttivi (di cui si dà indicazione nelle tabelle seguenti, tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon).

Analoghe prescrizioni andranno poi impartite anche nei pareri di competenza in fase di Permesso di Costruire (o altro titolo abilitativo).

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

ART.20 -TUTELA PAESAGGISTICA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Tutti gli ambiti di trasformazione individuati all'interno del Documento di Piano sono sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi dell'art.142 comma 1 lettera f) del D.lgs 22 gennaio 2004 n.42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio), poiché interni al perimetro del Parco Regionale dell'Adamello.

Per tale circostanza, qualsiasi modifica dello stato esteriore dei luoghi è soggetto a preventiva autorizzazione Paesaggistica, provvedimento autonomo e preordinato a qualsiasi titolo urbanistico-edilizio.

SCHEDE AMBITI DI TRASFORMAZIONE
