

# Piano di Governo del Territorio

pr1.a

piano delle regole  
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 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 DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

### CAPO 1 - DISPOSIZIONI PRELIMINARI E GENERALI

#### ART.7 - FINALITA' E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole (PR) per il territorio comunale di Cimbergo è stato redatto secondo quanto disposto dall'art. 10 della l.r. 12/2005 e successive modifiche e variazioni, pertanto le indicazioni e le prescrizioni contenute nello stesso hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Le parti del territorio comunale soggette alla disciplina del PR sono le seguenti:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato, compresi i nuclei di antica formazione, esterni al perimetro del Parco Regionale dell'Adamello;
- le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, esterne al perimetro del Parco Regionale dell'Adamello, compresi gli edifici non più adibiti all'attività agricola;
- le zone di iniziativa comunale orientata all'interno del perimetro del Parco Regionale dell'Adamello, secondo quanto disposto dall'*art. 22 - Zone di iniziativa comunale*, delle NTA del PTC del Parco medesimo;
- le aree di valore paesaggistico - ambientale esterne al perimetro del Parco Regionale dell'Adamello;
- le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica.

Le previsioni contenute negli allegati del Documento di Piano, relative agli ambiti di trasformazione, riguardanti le destinazioni d'uso ammesse e vietate, la capacità edificatoria degli ambiti, i minimi di cessione per aree a standard all'interno dell'ambito, le modalità di pianificazione attuativa, le prescrizioni particolari e le indicazioni per l'utilizzo dei *bonus urbanistici*, sono prevalenti rispetto alle corrispondenti prescrizioni delle seguenti norme del PR.

#### ART.8 - RECEPIMENTO DEI CONTENUTI PRESCRITTIVI SOVRAORDINATI

Il PR recepisce l'*art. 1 - Ambito e contenuti del piano territoriale*, della variante alle NTA del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale dell'Adamello - approvato con DGR 24 marzo 2005 n 7/21201 - che stabilisce la prevalenza della Normativa del Parco sulle norme locali; pertanto l'area del territorio comunale di Cimbergo interna al perimetro del Parco è soggetta alla normativa del Parco medesimo, con l'esclusione delle zone di iniziativa comunale orientata, rimesse alla potestà comunale ai sensi dell'*art. 22 - Zone di iniziativa comunale*, delle NTA del PTC del Parco medesimo.

La perimetrazione dell'area del territorio comunale di Cimbergo interna al perimetro del Parco Regionale dell'Adamello, con l'individuazione delle zone di iniziativa comunale, è indicata nella tavola "DP4 - Vincoli ambientali e monumentali".

Gli interventi di trasformazione edilizia nell'area del Parco Regionale dell'Adamello devono ottenere l'autorizzazione paesaggistica dall'Ente Parco, con l'esclusione delle zone di iniziativa comunale nelle quali l'Ente delegato al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica è il Comune.

Ottenuta l'autorizzazione paesaggistica si potrà inoltrare ai competenti organi comunali la richiesta di permesso di costruire oppure, per gli interventi previsti, la denuncia di inizio attività.

Il Comune, attraverso i propri organi, valuterà l'istanza inoltrata e disporrà i provvedimenti conseguenti.

#### ART.9 - COORDINAMENTO DEL PIANO DELLE REGOLE CON GLI ALTRI ATTI DEL PGT

Per quanto non viene trattato dalle presenti norme si rimanda agli altri atti del Piano di Governo del Territorio, ed in particolare:

- al Piano dei Servizi ed ai suoi allegati, per gli interventi riguardanti aree ed immobili per servizi pubblici e/o di interesse pubblico;
- al Documento di Piano ed ai suoi allegati, per gli interventi negli ambiti di trasformazione ed il completamento dei piani attuativi in corso.

#### ART.10 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

Ai sensi dell'art. 27 della L.R. n.12/2005 gli interventi edilizi sono definiti come di seguito riportato.

##### **Interventi di manutenzione ordinaria**

gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti.

##### **Interventi di manutenzione straordinaria**

le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

##### **Interventi di restauro e di risanamento conservativo**

gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

### **Interventi di ristrutturazione edilizia**

gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

### **Interventi di nuova costruzione**

quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
- 7 bis) gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito.

### **Interventi di ristrutturazione urbanistica**

quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

## ART.11 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

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

### **St Superficie territoriale**

Si intende un'area, non inferiore alla superficie minima di intervento (lotto minimo) indicata dallo strumento urbanistico, comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria, secondaria e la superficie fondiaria.

Su tale superficie si applica l'indice di fabbricabilità territoriale *It* o *Ut*.

### **Sf Superficie fondiaria**

Si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta deducendo dalla superficie territoriale *St* le superfici per opere di urbanizzazione primaria *S1* e, quando richiesto, le superfici per opere di urbanizzazione secondaria *S2*.

Su tale superficie si applica l'indice di fabbricabilità territoriale *If*.

### **S1-U1 Superficie/opere di urbanizzazione primaria**

Si intende l'insieme delle aree destinate, ai sensi dell'art.4 L.29/9/64 n.847, alle seguenti utilizzazioni:

- sedi viarie: le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, le strade interne di lottizzazione;
- spazi di sosta o di parcheggio: gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio delle autovetture;
- fognature: i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque reflue (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie; nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete e gli impianti di depurazione;
- rete idrica: le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio della rete urbana;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas: le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, ivi comprese le cabine secondarie, e del gas combustibile per uso domestico o industriale, nonché i condotti di allacciamento dei fabbricati alla rete principale urbana.
- pubblica illuminazione: le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico;
- rete telefonica: la rete telefonica, ivi comprese le centraline telefoniche al servizio dei fabbricati;
- spazio verde attrezzato: le aree pubbliche o di uso pubblico, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, da mantenere a verde con alberatura ed eventuali attrezzature.
- spazi attrezzati per contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti;
- attrezzature cimiteriali (art.26 bis della l.38/90).

## **V1 Area per verde primario**

## **P1 Area per parcheggio primario**

## **S2-U2 Superficie/opere di urbanizzazione secondaria**

Comprende l'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche di cui all'art.44 della l.22/10/71 n.865, agli artt.3-4 del D.M. 02/04/68 n.1444, ed in particolare:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo e secondarie superiori e attrezzature relative;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali sanitarie;
- aree verdi di quartiere;
- attrezzature amministrative e pubblici servizi, uffici P.T., Protezione Civile, ecc. Devono inoltre essere considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria le aree o le strutture per il trasporto urbano, gli impianti di depurazione di trattamento e smaltimento dei rifiuti, a livello comunale o sovracomunale.

### **It Indice di edificabilità territoriale [mc/mq]**

E' il volume complessivo (V) realizzabile per ogni metro quadro di area territoriale (At).

$$It = V / At$$

### **If Indice di edificabilità fondiaria [mc/mq]**

E' il volume complessivo (V) realizzabile per ogni metro quadro di area fondiaria (Af).

$$If = V / Af$$

### **Iut Indice di utilizzazione territoriale [mq/mq]**

E' la superficie lorda di pavimento *Slp* realizzabile per ogni metro quadro di area territoriale *At*.

$$Iut = Slp / At$$

### **Iuf Indice di utilizzazione fondiaria [mq/mq]**

E' la superficie lorda di pavimento *Slp* realizzabile per ogni metro quadro di area fondiaria *Af*.

$$Iuf = Slp / Af$$

### **Rc Rapporto di copertura [%]**

Misurato in percentuale, è il valore del rapporto tra la superficie coperta dell'edificio *Sc* e l'area fondiaria *Af*.

$$Rc = Sc / Af$$

**PA Piano di attuazione**

**PE Piano esecutivo**

**PERC Piano per edilizia residenziale pubblica**

**PEC Piano per edilizia convenzionata**

ART.12 - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZI

**Slp Superficie lorda di pavimento [mq]**

E' la somma delle superfici di ciascun piano del fabbricato, entro e fuori terra, al lordo delle murature perimetrali e divisorie interne ed al netto di:

- sottotetti e/o parti di sottotetto non aventi i requisiti di abitabilità;
- logge rientranti non più di m 1,50 (in caso di dimensioni maggiori verrà considerata la sola parte eccedente i m 1,50);
- porticati aperti su tre lati; aventi superficie fino al 20% della superficie coperta del resto del fabbricato;
- vano scala, vano ascensore, androni di accesso, purché si tratti di vani o locali comuni a più unità funzionali e purché rispettino le norme in materia di eliminazione delle barriere architettoniche;
- locali accessori (cantine, lavanderie, stenditoi, ecc.) aventi altezza netta interna inferiore a m 2,50, interrate o seminterrate con altezza massima fuori terra di m 1,50 all'intradosso della soletta di copertura;
- autorimesse aventi altezza netta interna inferiore a m 2,50, inserite nel corpo di fabbrica principale e/o totalmente interrate; qualora realizzate all'esterno del corpo di fabbrica, anche se in aderenza, e non totalmente interrate costituisce Slp la sola quota parte eccedente 1 mq ogni 10 mc di costruzione, calcolata sul totale della Slp destinata ad autorimessa;
- cabine elettriche, centrali termiche e di condizionamento, silos e vani adibiti esclusivamente all'insediamento di impianti tecnologici che, nel caso di attività produttive, non siano direttamente utilizzati nel ciclo produttivo.

**Sc Superficie coperta [mq]**

E' la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti fuori terra dell'edificio e dei suoi accessori compresi i corpi e gli elementi a sbalzo. Sono escluse dal computo le parti aggettanti aperte, come balconi e sporti di gronda, purché aventi una profondità massima di m 1,50; sono parimenti escluse le pensiline a sbalzo purché aperte, non praticabili superiormente ed aventi una profondità massima di m 1,50. Casi di sporgenze superiori determinano incremento della superficie coperta, da computarsi per la sola parte eccedente i m 1,50.

**Sd Superficie drenante [mq]**

E' la porzione di area 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 drenante deve essere calcolata come riferimento all'intera area interessata.

#### **H Altezza del fabbricato [m]**

E' l'altezza fuori terra dell'edificio.

Si ottiene come rapporto tra la somma delle superfici delle singole facciate ed il perimetro del fabbricato.

Per la determinazione della superficie di ciascuna facciata si dovrà considerare la parte compresa tra il piano di campagna e l'imposta della gronda o la linea di coronamento in caso di assenza di gronda.

Salvo prescrizione diversa riportata nelle norme di zona, i volumi tecnici potranno emergere dalla copertura fino a m 3,00 a partire dall'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale (salvo eventuali maggiori altezze imposte da norme e leggi in materia).

Tali elementi dovranno comunque essere progettati e realizzati in modo da inserirsi correttamente nel contesto architettonico della costruzione.

Per gli edifici a carattere produttivo l'altezza deve intendersi riferita al piano di scorrimento del carro ponte, se si prevede la sua realizzazione.

L'altezza dei fabbricati definisce l'altezza massima consentita per le costruzioni ed è espressa in m.

#### **V Volume [mc]**

Il volume complessivo si ottiene moltiplicando la Slp di ogni piano, entro e fuori terra, per la propria altezza calcolata dall'intradosso del solaio-pavimento all'intradosso del solaio-soffitto. In presenza di solaio inclinato l'altezza corrisponde al valore medio.

Nel caso di edifici a destinazione produttiva l'altezza viene calcolata dall'intradosso del solaio pavimento al piano di imposta dell'elemento di copertura.

#### **Dc Distanza minima dai confini [m]**

È la distanza misurata sulla linea orizzontale più breve, tra le parti edificate fuori terra dell'edificio e i confini del lotto, coincidente con il confine di proprietà e, verso spazi pubblici.

Deve essere pari alla metà dell'altezza del costruendo edificio, con un minimo di m. 5,00.

Nel caso di lotti contigui, la costruzione sul confine, o a distanza inferiore a quelle sopra fissate, è ammessa con obbligo di accordo sottoscritto dai proprietari e trascritto per il vincolo reciproco di costruzione in aderenza.

#### **Df Distanza minima tra i fabbricati [m]**

E' la distanza minima tra i perimetri delle Sc di due fabbricati fronteggianti, misurata in proiezione orizzontale a squadra.

I rientri all'interno dello stesso fabbricato non sono considerati per la distanza tra fabbricati. Ai fini della misurazione del distacco tra gli edifici non vengono considerate le autorimesse

esistenti a confine o a distanza minore di 5,00 m purché di altezza inferiore a 2,70 m in colmo e con la parete verso il confine non finestrata.

### **Ds Distanza minima dal ciglio stradale [m]**

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale e perpendicolarmente all'asse stradale, ammessa tra il perimetro della Sc ed il confine stradale, come definito dall'art. 3 del D.Lgs. 285/92 (Nuovo Codice della Strada).

Le distanze minime da osservarsi nell'edificazione fuori dal perimetro del centro abitato, sono definite dal Nuovo Codice della Strada e relativo Regolamento di Attuazione, indipendentemente dalla loro eventuale mancata indicazione nelle Tavole di Azionamento.

La distanza delle strade **Ds** deve essere pari ad almeno:

a) all'interno del perimetro del centro abitato:

- m. 5,00 per le strade di tipo F rete minore e rete interpoderale;
- m. 7,50 per le strade di tipo E rete viabilità urbana secondaria.

b) all'esterno del perimetro del centro abitato:

- m. 10,00 per le strade di tipo F vicinali rete della viabilità urbana principale;
- m. 15,00 per le strade di tipo F comunali nuova viabilità urbana principale;
- m. 30,00 per le strade di tipo C.

c) i piani attuativi possono stabilire distanze maggiori di quelle sopra fissate nel rispetto di vincoli sovraordinati o di scelte sull'assetto urbanistico delle aree di intervento, così come possono stabilire distanze minori nei casi di allineamento su spazi pubblici per gli interventi nei Nuclei di antica formazione.

### **Aree di pertinenza**

Sono le aree, fondiari e territoriali, che vengono utilizzate in base alle norme del PGT e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici.

Le aree di pertinenza, relative agli edifici esistenti o realizzati in attuazione a strumenti urbanistici vigenti, non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità ammessa dalle presenti norme. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il volume edificabile in base allo strumento urbanistico in corso. Negli elaborati richiesti per gli interventi edilizi o per gli strumenti urbanistici attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza corredate dai relativi estratti di mappa e dai dati catastali delle proprietà e la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree saturate da quelle non saturate.

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo da parte del concessionario, con il quale si dichiara l'asservimento all'edificio delle aree di pertinenza utilizzate ai fini del computo degli indici. Ove le aree di pertinenza appartengono a più proprietari, l'atto di identificazione e asservimento dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

Il rilascio del Permesso di Costruire è inoltre subordinato alla verifica del vincolo volumetrico delle aree di pertinenza in interventi edilizi precedenti.

## ART.13 - DEFINIZIONI TIPOLOGICHE

Per altre definizioni di tipo edilizio qui non definite, si deve fare riferimento al Regolamento Edilizio e al Regolamento Locale d'Igiene comunale.

### **Androni e vestiboli**

Ambienti di disimpegno ed ingresso, situati al piano terra degli immobili, aventi o due lati aperti o un lato aperto ed uno collegato direttamente al corpo scale ed agli impianti di sollevamento.

### **Ballatoio**

Struttura orizzontale, aperta almeno su un lato, sorretta da mensole o a sbalzo sporgente dalle delimitazioni perimetrali esterne, ad uso di disimpegno e comunicazione tra il corpo di distribuzione verticale e le unità immobiliari o parte di esse.

### **Delimitazione perimetrali esterne**

Sono costituite dalle pareti esterne opache di qualsiasi materiale, dalle pareti esterne trasparenti e dai serramenti che racchiudono il volume dell'edificio.

### **Edificio**

Complesso di unità immobiliari strutturalmente organizzate.

### **Linea di colmo**

E' la retta orizzontale generata dall'intersezione dei piani inclinati costituiti dalle falde o generata dall'intersezione superiore tra i piani verticali e la falda.

### **Linea di gronda**

E' la retta orizzontale posta a livello inferiore dei piani inclinati costituiti da falde. E' determinata dall'intersezione dei piani inclinati con l'estradosso del piano orizzontale di copertura.

### **Loggia**

E' uno spazio aperto integrato al piano di un edificio, posto ad un livello superiore al piano terra; delimitata per almeno un lato dell'edificio stesso e per i restanti da pilastri, può essere sormontata da terrazzo o edificio pieno o copertura.

### **Piano di campagna o quota zero**

Corrisponde con la quota dal marciapiede o, dove non esiste, con la quota stradale finita pubblica o privata

antistante il fabbricato, da determinare con il competente ufficio comunale.

### **Piano interrato**

E' il piano avente quota di pavimento finito e quota della soletta di copertura misurata all'estradosso inferiori alla quota del piano campagna.

### **Piano seminterrato**

E' il piano avente quota di pavimento finito inferiore alla quota del piano di campagna e la quota dell'estradosso della soletta di copertura superiore alla quota del piano di campagna o marciapiede/strada per un massimo di m 1,60.

### **Piano sottotetto**

E' il volume compreso tra l'ultimo solaio delimitante l'ultimo piano abitabile o praticabile ed il solaio inclinato di falda che sorregge il manto di copertura.

#### **Piano terra o terreno**

Corrisponde al primo piano fuori terra del fabbricato, posto al livello del piano di campagna o con quota del pavimento, misurata dal piano di campagna inferiore o uguale a 20 cm.

#### **Portico**

E' uno spazio aperto posto al piano terra di un edificio con almeno un lato aperto e/o eventualmente sostenuto da pilastri; può essere sormontato da terrazzo, da copertura o edificio pieno.

#### **Soppalco**

E' un ripiano intermedio all'interno di spazi primari avente almeno un lato non delimitato da pareti a tutta altezza.

#### **Spazi residenziali accessori**

Sono locale integrativi a locali di abitazione, caratterizzati da una permanenza di tipo saltuario e destinati ad esempio a sala da gioco, sala di lettura, lavanderia, cantine e cantinole, locali di sgombero, stenditoi, spazi per la raccolta dei rifiuti.

#### **Spazi residenziali primari e di servizi**

Sono locali di abitazione caratterizzati da una permanenza di tipo continuativo e destinati ad esempio a camera da letto, sala soggiorno, pranzo, cucina, spazi di cottura, stanze da bagno, servizi igienici, spogliatoi, guardaroba, corridoi di distribuzione.

#### **Sporti aggettanti aperti**

Strutture orizzontali o inclinate sporgenti dalle delimitazioni perimetrali esterne quali balconi, pensiline, gronde e cornicioni.

#### **Superficie non residenziale (snr)**

Superfici destinate a servizi ed accessori di pertinenza del singolo alloggio o dell'intero organismo abitativo, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, così come definite da Decreto Ministeriale 10 Maggio 1977, n°801.

Le superfici non residenziali riguardano:

cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, centrali termiche, lavatoi comuni, immondezzei ed altri locali a stretto servizio della residenza quali depositi per attrezzi, biciclette, carrozzine ecc., logge, balconi e terrazze, vano delle scale comuni comprensive dei pianerottoli di sbarco e vano ascensore misurato una sola volta in proiezione verticale, vani scale interni all'alloggio quando delimitati da pareti a tutta l'altezza, autorimesse singole o collettive coperte (comprensive di spazi di manovra coperti) definite dalle delimitazioni perimetrali esterne con esclusione dei parcheggi scoperti e delle rampe di manovra scoperte, androni d'ingresso, porticati liberi salvo il caso in cui siano asserviti all'uso pubblico, spazi di distribuzione dei locali.

Sono considerate superfici non residenziali (snr) le piscine coperte e scoperte al servizio della residenza.

#### **Superficie utile abitabile (su)**

E' la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, dei pilastri, delle soglie di passaggio da un vano all'altro, degli sguinci di porte e finestre,

e comprensiva di eventuali scale interne non delimitate da pareti a tutta altezza, così come definite dal Decreto Ministeriale 10 maggio 1977, n°801.

### **Tettoia e gazebo**

E' un corpo sostenuto da pilastri che definiscono uno spazio mediante semplice copertura, aperto su tutti i suoi lati. Sostenuto da mensole o altro può essere addossato a uno o al massimo due lati di un edificio. Nel caso sia utilizzata una copertura di essenze vegetali o di tessuto o di cannicciato e comunque non di tipo fisso, tali corpi accessori (gazebo) non concorrono al calcolo del rapporto di copertura (RC), della

superficie coperta (SC), del volume (V) e della SLP, e al calcolo della Superficie permeabile drenante (Spd).

### **Volumi tecnici**

Sono i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico). A titolo esemplificativo sono considerati volumi tecnici quelli strettamente necessari a contenere i serbatoi idrici, i vasi di espansione dell'impianto termico, le centrali termiche, le unità di trattamento dell'aria, le centraline elettriche e telefoniche, il vano corsa degli ascensori, le canne fumarie di ventilazione e altri impianti tecnologici a stretto servizio dell'attività svolta.

## **TITOLO 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### **CAPO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **ART.14 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

#### **ART.15 - SCOMPUTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

A scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, gli interessati possono essere autorizzati a realizzare direttamente una o più opere di urbanizzazione primaria o secondaria, nel rispetto delle norme che regolano l'esecuzione dei lavori pubblici.

Il comune determina le modalità di presentazione dei progetti, di valutazione della loro congruità tecnico - economica e di prestazione di idonee garanzie finanziarie, nonché le sanzioni conseguenti in caso di inottemperanza. Le opere, collaudate a cura del comune e a spese degli interessati, sono acquisite alla proprietà comunale o all'uso pubblico convenzionato.

### **CAPO 2 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

#### **ART. 16 - DEFINIZIONE**

Le urbanizzazioni primarie sono relative alle opere identificate dall'art 44 comma 3 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, cui vengono aggiunte alcune prescrizioni relative alle loro caratteristiche:

##### **Strade**

Trattasi di tutte le strade occorrenti all'allacciamento alla viabilità principale delle singole aree o di singoli lotti edificabili. Tali strade debbono essere idonee al transito veicolare e pedonale, essere costruita a regola d'arte e dotate comunque delle seguenti caratteristiche dimensionali minime:

- la larghezza minima delle nuove sedi stradali è fissata in mt 10,00 con sede della carreggiata di almeno mt 7,00 e marciapiedi di almeno mt. 1,50;
- nel caso di nuova viabilità a fondo cieco all'interno di una zona residenziale è consentita una larghezza minima di mt. 4,00 qualora la strada dia accesso a non più di quattro abitazioni e di mt. 6,00 qualora essa dia accesso a più abitazioni. Sono ammesse deroghe per la viabilità all'interno del tessuto edilizio consolidato. Sono comprese nel primo punto le piste ciclabili intese come spazi attrezzati per la circolazione delle biciclette e riservati alla stessa.

Le piste ciclabili debbono essere realizzati a regola d'arte con pavimentazione adatta per il traffico specifico, con sede di larghezza non inferiore a mt. 1,80, con eventuali protezioni laterali di altezza non inferiore a cm.25 e, laddove le aree lo consentono, con fasce laterali verdi opportunamente piantumate.

### **Spazi di sosta o di parcheggio**

Trattasi degli spazi necessari per la sosta e il parcheggio degli autoveicoli da dimensionare e realizzare in relazione alla entità, alle caratteristiche e ai tipi degli insediamenti che essi servono.

Per le zone residenziali le aree di parcheggio debbono essere dimensionate in base allo standard minimo di 6 mq/ab.

### **Fognature**

### **Rete idrica**

### **Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas**

### **Cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni**

I cunicoli tecnologici sono intesi come cunicoli attrezzati in sottosuolo per accogliere i sottoservizi tecnologici. La loro realizzazione verrà promossa se l'estensione dell'ambito di intervento garantirà una soglia dimensionale minima della rete.

### **Pubblica illuminazione**

### **Spazi di verde attrezzato**

## **ART. 17 - CESSIONI DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA**

Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trasciversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune della proprietà o dell'uso pubblico, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

## **CAPO 3 - OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA**

### **ART. 18 - DEFINIZIONE**

Le urbanizzazioni secondarie sono relative alle opere identificate dall'art.44 comma 4 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere;
- presidi per la sicurezza pubblica;
- delegazioni comunali;
- chiese e altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;

- cimiteri.

#### ART. 19 - CESSIONI DI AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Ove occorra, il titolo abilitativo alla edificazione, quale sua condizione di efficacia, è accompagnato da una impegnativa unilaterale, da trascriversi a cura e spese degli interessati, per la cessione al comune della proprietà o dell'uso pubblico, a valore di esproprio o senza corrispettivo nei casi specifici previsti dalle normative vigenti, delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria pertinenti all'intervento. E' comunque assicurata la disponibilità degli spazi necessari per l'installazione della rete dei servizi strumentali all'esecuzione della costruzione o dell'impianto oggetto del titolo abilitativo.

## TITOLO 4 - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO E RELATIVE PRESCRIZIONI

Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti/comparti (o zone) omogenee, con riferimento

orientativo al D. M. 1444/1968:

- Nucleo di antica formazione (ambito **NA**) - le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o ambientale;
- Tessuto urbano saturo (ambito **TS**) - le parti del territorio urbano totalmente o parzialmente edificate diverse dall'ambito NA;
- Tessuto urbano di completamento (ambito **TC**) - le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali e ai relativi spazi e aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, che risultino inedificate o edificate con densità territoriale generalmente inferiori rispetto a quelle degli ambiti TS;
- Tessuto produttivo (ambito **TP**) - le parti del territorio destinate ad esistenti e nuovi insediamenti produttivi e terziari-commerciali ed ai relativi spazi e aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico;
- Ambiti di trasformazione residenziale (**ATR**);
- Ambiti destinati ad usi agricoli (ambito **E**);
- Ambiti destinati a servizi pubblici o di interesse pubblico e relative attrezzature (ambito **S**);
- Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica (ambito **ANT**).

### ART. 20 - CAMPO DI APPLICAZIONE E CLASSIFICAZIONE

Il Piano delle regole, ai sensi dell'art. 10 della Legge Regionale n°12/2005, individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-munumentali oggetto di tutela ai sensi del D.Lgs 22.1.2004, n. 42, definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento, nonché definisce le aree agricole. Per i suddetti ambiti, il Piano delle regole definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica.

Per gli interventi in prossimità o rientranti tra i siti individuati dalla Carta Archeologica della Lombardia - è richiesta, prima della realizzazione di opere e a spese della committenza, una indagine preventiva da concordarsi con la competente Soprintendenza per i Beni Archeologici. In caso di ritrovamenti la Soprintendenza valuterà l'eventuale necessità di ulteriori indagini.

In ambiti soggetti a vincolo idrogeologico e forestale (R.D. 3267/1923 e L.R. 27/2004 e s.m.i.), qualsiasi intervento (compreso il cambio colturale, disboscamento, movimentazione terreno, trasformazione di bosco ceduo, ecc.), è subordinato a specifica autorizzazione rilasciata dall'autorità forestale territoriale (Comunità Montana).

Sulle aree assoggettate a vincolo paesaggistico e ambientale, gli interventi sono assoggettati ad autorizzazione paesaggistica di cui al D.lgs n. 42/2004.

Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica e in relazione al contesto nel caso di aree già edificate.

#### ART. 21 - NORME GENERALI PER GLI 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 precedentemente redatto.

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. 22 - NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE (NA)

Comprende le parti del territorio, interne al tessuto urbano consolidato, interessate da singoli immobili, complessi edilizi isolati ed aree che hanno conservato nel tempo, in planimetria, la struttura dell'insediamento originale ed al contempo presentano valenze morfologiche, tipologiche ed ambientali meritevoli di essere salvaguardate.

Tale zone sono individuate ai sensi e per gli effetti dell'art. 27, comma primo e secondo, della L. 457/78, e si identificano come quelle ove si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ristrutturazione ed alla miglior utilizzazione del patrimonio stesso.

Sono comunque sempre consentiti gli interventi edilizi di cui alle lettere a) e b) dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

Tutte le zone NA sono considerate "Zone di Recupero" secondo quanto definito dall'art. 27 della L. 5 agosto 1978, n. 457.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale dotarsi di Piano Particolareggiato Esecutivo ai sensi della L. n. 1150/1942 esteso alla zona NA o parti di essa.

Nell'ambito della zona NA possono essere individuati gli immobili, anche ad iniziativa dei proprietari, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio del titolo autorizzativo è subordinato alla formazione dei Piani di Recupero di cui all'art. 28, della citata L. 457/78.

Nel Documento di Piano (cfr. tav. DP8 - classificazione del nucleo di antica formazione) vengono indicati, mediante apposito simbolo o campitura, i seguenti elementi:

- classificazione degli edifici, per i quali, nel seguito, vengono indicate le tipologie di intervento possibili;
- classificazione dei fronti di particolare pregio, per i quali, nel seguito, vengono indicate le tipologie di intervento possibili (indipendenti da quelle degli edifici cui appartengono);
- indicazione di particolari elementi di pregio da conservare e/o recuperare.

Tutti gli interventi edilizi indicati nel seguito non sono soggetti a preventivo Piano Esecutivo. Comunque, su proposta dei privati o qualora ritenuto opportuno dall'Amministrazione Comunale, è prevista la possibilità dell'inserimento dell'intervento in un Piano di Recupero, previa definizione dell'ambito del piano.

Al fine di salvaguardare i caratteri architettonici ed ambientali, tutti gli interventi edilizi dovranno rispettare le norme di salvaguardia ambientale nel seguito specificate.

Salvo quanto di seguito specificato, si confermano:

- la volumetria esistente calcolata come volume fisico dell'edificio, esclusi manufatti accessori isolati rispetto al corpo di fabbrica principale;
- il rapporto di copertura esistente, con invito alla massima conservazione del sedime esistente;
- l'altezza esistente, eventualmente incrementabile al massimo di m 1,00 ove necessario per l'adeguamento alle norme igieniche di altezza interna dei locali, nel rispetto del numero dei piani.
- le distanze esistenti da edifici, confini e strade nel rispetto del lato originario del sedime.

Nel caso di interventi che comportino la demolizione e ricostruzione di un edificio, l'Amministrazione Comunale potrà imporre l'arretramento delle facciate prospicienti vie e spazi pubblici.

### **Classificazione degli edifici**

#### *Categoria A 1 - edifici di valore storico-ambientale*

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

E' ammessa la ricostruzione di parti e/o elementi degradati e non recuperabili nell'assoluto rispetto di materiali, forme e valori estetici originari.

Gli interventi di adeguamento igienico-sanitario, sono ammessi nel rispetto degli ambienti interni significativi e degli elementi di valore storico ed architettonico tradizionale, ma non devono comportare aumento del volume e devono lasciare inalterata la sagoma (con particolare riferimento alla linea di gronda e di colmo).

#### *Categoria A 2 - edifici di interesse ambientale*

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione e ricostruzione totale e con obbligo del mantenimento del sedime esistente.

Il volume delle eventuali superfetazioni rimosse potrà essere utilizzato, in misura non superiore al 10% del rimanente volume esistente, per realizzare ampliamenti o sopralzi dell'edificio.

Per comprovate necessità di adeguamenti igienico e funzionale, gli interventi di ristrutturazione potranno prevedere un incremento volumetrico una tantum non superiore al 10% dell'esistente.

#### *Categoria A 3 - edifici di recente edificazione o comunque privi di valore*

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.

Il volume delle eventuali superfetazioni rimosse potrà essere utilizzato, in misura non superiore al 10% del rimanente volume esistente, per realizzare ampliamenti o sopralzi dell'edificio.

Per comprovate necessità di adeguamenti igienico e funzionale, gli interventi di ristrutturazione potranno prevedere un incremento volumetrico una tantum non superiore al 10% dell'esistente.

#### *Categoria A 4 - fabbricati accessori*

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e ristrutturazione edilizia.

Trattandosi di fabbricati accessori e box, non è consentito convertirne la volumetria a fini non pertinenziali

Le definizioni delle precedenti tipologie di intervento sono quelle contenute nell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

L'Unità Minima di Intervento di ogni singolo intervento di recupero è definita estesa alla singola unità abitativa in caso di opere che non riguardino l'esterno dell'edificio. In caso contrario l'U.M.I. è estesa a tutto l'edificio da intendersi come entità strutturale autonoma e deve comprendere le più opportune opere di accordo strutturale e stilistico con gli edifici adiacenti.

### **Classificazione dei fronti**

#### *Categoria 1 - fronti di valore storico-ambientale, integri*

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

E' vietata la chiusura di logge e porticati; tutti gli interventi dovranno garantire la conservazione dei caratteri tipologici della facciata (dimensioni, scansioni delle aperture principali).

#### *Categoria 2 - fronti di valore storico-ambientale, parzialmente rimaneggiati*

Sono possibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

E' richiesta la rimozione delle superfetazioni e degli elementi palesemente estranei e/o in contrasto con la struttura originaria.

E' vietata la chiusura di logge e porticati; tutti gli interventi dovranno garantire la conservazione dei caratteri tipologici della facciata (dimensioni, scansioni delle aperture principali).

#### *Tutti gli altri fronti*

Sono possibili gli interventi corrispondenti all'edificio cui appartengono.

Le definizioni delle precedenti tipologie di intervento sono riferite alle sole facciate e sono quelle contenute nell'art. 3 del D.P.R. 380/2001.

Gli interventi dovranno essere estesi a tutto il fronte dell'edificio da intendersi come entità strutturale autonoma e deve comprendere le più opportune opere di raccordo strutturale e stilistico con quelli adiacenti.

Tutti gli interventi che interessino, totalmente o parzialmente, le parti esterne delle costruzioni devono essere progettati ed attuati in modo tale da garantire il permanere delle caratteristiche ambientali ed architettoniche dell'ambito di zona.

Al fine di raggiungere tale scopo vengono individuati i seguenti elementi architettonici tipici, concorrenti alla definizione dei caratteri ambientali ed architettonici delle costruzioni che i progetti dovranno documentare con particolari in scala opportune e con definizione dei materiali:

- sagoma della copertura, sporti di gronda e manto di copertura;
- forma e dimensione delle aperture e sistemi di oscuramento;
- finiture di facciata (intonaco, muratura a vista, ecc.);
- elementi decorativi (zoccolature, modanature, contorni di aperture, sporti di balconi, inferriate e ringhiere, elementi decorativi in genere);
- canali di gronda e pluviali;
- colori, stemmi, insegne e simili.

### **Caratteristiche dei principali componenti architettonici**

Le presenti prescrizioni sono vincolanti per l'intero complesso soggetto ad opere edilizie e, nel caso di attuazione per singole parti in periodi temporali diversi, costituiscono elementi di omogeneità che devono essere rispettati anche nelle operazioni successive alla prima.

#### 1 - Manti di copertura

Per la copertura di qualsiasi volume (a qualsiasi destinazione) oggetto di intervento sono ammesse le lastre in pietra e le tegole (marsigliesi o coppi) in colore rosso nelle tonalità del cotto.

E' vietato ogni altro materiale, anche per tettoie ed altri edifici accessori.

#### 2 - Comignoli e torrini

Dovranno essere in monoblocco di laterizio intonacato in colore naturale o in muratura di mattoni intonacati in colore naturale o in pietra con copertura in lastre di pietra o in tegole (marsigliesi o coppi) in colore rosso nelle tonalità del cotto.

E' vietato l'impiego di manufatti di qualsiasi altro tipo (calcestruzzo, prefabbricato, lamiera, fibrocemento, ecc.).

#### 3 - Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda dovranno essere a sezione semi-circolare e del tipo "appeso", i pluviali dovranno essere a sezione circolare.

Entrambi dovranno essere realizzati unicamente in rame o lamiera zincata protetta con vernici di colore "testa di moro" o grigio scuro.

E' vietato l'uso di qualunque altro materiale (PVC o similari, acciaio inossidabile, ecc.).

#### 4 - Sottogronda

Dovranno essere in legno a vista, secondo sagome tradizionali, con colori tradizionali o trattato uso "noce antico".

#### 5 - Facciate ed intonaci

Tutte le facciate dovranno essere in pietrame, evitando la stilatura ribassata, o rivestite in intonaco rustico o semi-civile in colore naturale da tinteggiare o colorato in pasta con ossidi naturali.

Il colore da utilizzarsi dovrà essere riferito alle caratteristiche degli intonaci locali tradizionali, valutando una parte sufficientemente ampia dello spazio sul quale prospetta l'edificio.

E' vietato qualsiasi altro materiale di rivestimento a superficie liscia e riflettente (marmi, ceramiche, klinker, metalli e verniciature, ecc.) e l'intonaco di tipo plastico.

E' fatto obbligo di mantenere e/o restaurare l'eventuale impianto decorativo esterno.

#### 6 - Frontali di balconi

Nel caso di ripristino di balconi esistenti, per il rivestimento del frontale è vietato l'uso di acciaio od altro materiale metallico (ferroso e non) e di profilati in PVC o similari, ancorché verniciati.

#### 7 - Finestre ed aperture

Le aperture in facciata dovranno rispettare foggia e dimensioni di quelle tradizionali.

Le soglie di finestre, portefinestre, portoni, vetrine ed aperture in genere dovranno essere realizzate in pietra naturale non lucidata. Negli interventi su fronti di edifici esistenti è fatto

divieto di formazione di contorni (spalle e cappello) di finestre o aperture in genere, qualora l'edificio ne sia originariamente sprovvisto.

#### 8 - Serramenti

Sia per i serramenti che per le altre chiusure esterne dovranno essere utilizzati preferibilmente infissi in legno trattato o verniciato in colore tradizionale e comunque identico a quello degli altri serramenti dell'edificio.

Le luci dei negozi e delle vetrine dovranno essere dotate di telai realizzati con in materiali conformi alla tradizione e trattati o verniciati in colore tradizionale e comunque identico a quello degli altri serramenti dell'edificio.

E' comunque vietato l'uso di acciaio inossidabile in colore naturale, alluminio naturale o anodizzato e legno "lucidato" a vista con vernici vetrificanti.

#### 9 - Apparecchi di oscuramento

L'oscuramento delle aperture dovrà essere realizzato mediante l'impiego di persiane ad anta che dovranno essere trattate o verniciate in colore tradizionale e comunque identico a quello degli altri serramenti dell'edificio.

E' vietato l'uso di avvolgibili di qualsiasi materiale e di "tende alla veneziana";

#### 10 - Porte di autorimesse

Nel caso di nuova realizzazione o di intervento sull'esistente dovranno essere costituite da antoni in legno oppure, nel caso non sia possibile, in altro materiale con rivestimento esterno in legno. In entrambi i casi il legno dovrà essere trattato o verniciato in colore tradizionale e identico a quello degli altri serramenti dell'edificio.

#### 11 - Varie

Insegne, mostre, scritte pubblicitarie, tende solari dovranno essere inserite organicamente nel complesso architettonico, rimanendo contenute entro il perimetro dello sfondamento, con divieto di sovrapporsi ad elementi costitutivi la facciata.

#### 12 - Impianti tecnologici

Di norma devono essere incassati o canalizzati così da mascherare le linee o i cavi degli impianti. Tali operazioni devono essere concordate con gli Enti erogatori dei servizi.

#### 13 - Accessori e pertinenze

E' vietato il mantenimento di latrine (anche in disuso) sporgenti dai fili delle facciate degli edifici o isolate in corti o cortili.

#### 14 - Corti ed orti

Le corti e gli orti, dovranno essere mantenuti in condizioni di unitarietà formale, pertanto:

- nuove recinzioni sono ammesse lungo i limiti di proprietà (salvo arretramenti) e dovranno essere trasparenti o in siepi sempreverdi e fiorate;

- le pavimentazioni, dovranno essere realizzate con i materiali preesistenti e comunque di aspetto tradizionale, quali: acciottolato, lastre regolari in pietra, cubetti di porfido; sono ammessi anche elementi prefabbricati in cls, purché di forma e colori opportuni.

- gli edifici accessori esistenti dovranno essere mantenuti in modo confacente al pubblico decoro, risultando vietato l'impiego di materiali deteriorabili o di recupero.

#### ART. 23 - TESSUTO URBANO SATURO (TS)

Comprende parti del territorio situate presso i nuclei principali dell'abitato e prevalentemente interessate da edilizia relativamente recente.

Modalità di intervento attraverso interventi edilizi diretti.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

If : 1,6 mc/mq. In caso di intervento di ristrutturazione edilizia di un edificio esistente cui compete un If superiore, si potrà assumere tale valore come limite massimo purchè la superficie coperta del nuovo edificio sia totalmente compresa nel perimetro del sedime esistente.

Rc : massimo 50 %. In caso di intervento di ristrutturazione edilizia di un edificio esistente cui compete un Rc superiore, si potrà assumere tale valore come limite massimo purchè la superficie coperta del nuovo edificio sia totalmente compresa nel perimetro del sedime esistente.

H : per interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con un massimo di m 9,00.

Ds : 5,00 m e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento, salvo maggior arretramento indicato graficamente sulle tavole. L'Amministrazione Comunale potrà concedere deroghe a questa distanza minima per permettere l'allineamento con edifici confinanti.

Dc : 0,00 m o minimo 5,00 m, tale distanza minima può essere ridotta a 3,00 m per box con altezza in colmo inferiore a 2,70 m.

E' ammessa la costruzione a distanza maggiore di 0,00 m e minore di 5,00 m (o 3,00 m per i box con altezza in colmo inferiore a 2,70 m), nel rispetto del Codice Civile, previo consenso scritto del confinante o nel caso di preesistenza.

Df : se non uniti o in aderenza, minimo m 10,00.

#### ART. 24 - TESSUTO URBANO DI COMPLETAMENTO (TC)

Comprende parti del territorio interessate da nuclei residenziali, destinate al completamento dell'esistente.

Modalità di intervento attraverso interventi edilizi diretti.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

If : 1,3 mc/mq. In caso di intervento di ristrutturazione edilizia di un edificio esistente cui compete un If superiore, si potrà assumere tale valore come limite massimo purchè la superficie coperta del nuovo edificio sia totalmente compresa nel perimetro del sedime esistente.

Rc : massimo 40 %. In caso di intervento di ristrutturazione edilizia di un edificio esistente cui compete un Rc superiore, si potrà assumere tale valore come limite massimo purchè la superficie coperta del nuovo edificio sia totalmente compresa nel perimetro del sedime esistente.

H : per interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti, con un massimo di m 8,00.

Ds : 5,00 m e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento, salvo maggior arretramento indicato graficamente sulle tavole. L'Amministrazione Comunale potrà concedere deroghe a questa distanza minima per permettere l'allineamento con edifici confinanti.

Dc : 0,00 m o minimo 5,00 m, tale distanza minima può essere ridotta a 3,00 m per box con altezza in colmo inferiore a 2,70 m.

E' ammessa la costruzione a distanza maggiore di 0,00 m e minore di 5,00 m (o 3,00 m per i box con altezza in colmo inferiore a 2,70 m), nel rispetto del Codice Civile, previo consenso scritto del confinante o nel caso di preesistenza.

Df : se non uniti o in aderenza, minimo m 10,00.

#### ART. 25 - AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE (ATR)

Interventi edilizi diretti subordinati alla preventiva approvazione di Piano Esecutivo. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici esistenti sono comunque ammessi anche in assenza del Piano.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

V : volumetria globale edificabile (cfr. DP1.a - NTA del Documento di Piano - schede ambiti di trasformazione)

Rc : massimo 40 %.

H : massima m 8,00.

Ds : m 5,00, per strade di larghezza inferiore a m 7,00;

Ds : m 7,50, per strade di larghezza compresa fra m 7,00 e m 15,00;

Ds : m 10,00, per strade di larghezza superiore a m 15,00 e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo, salvo maggior arretramento indicato graficamente sulle tavole.

L'Amministrazione Comunale potrà concedere deroghe a questa distanza minima per permettere l'allineamento con edifici confinanti.

Dc : 0,00 m o minimo 5,00 m, tale distanza minima può essere ridotta a 3,00 m per box con altezza in colmo inferiore a 2,70 m.

E' ammessa la costruzione a distanza maggiore di 0,00 m e minore di 5,00 m (o 3,00 m per i box con altezza in colmo inferiore a 2,70 m), nel rispetto del Codice Civile, previo consenso scritto del confinante o nel caso di preesistenza.

Df : minimo m 10,00.

Per una schedatura completa degli ambiti di trasformazione si rimanda alle NTA del Documento di Piano, schede degli Ambiti di Trasformazione, in caso di difformità con le presenti norme risultano prevalenti le schedature di ciascun ambito.

#### ART. 26 - NORME GENERALI PER GLI AMBITI PRODUTTIVI

Gli ambiti produttivi sono destinati all'edilizia per le attività secondarie e terziarie e relativi servizi e destinazioni pertinenti.

Sono escluse da queste zone le residenze, i servizi alla persona e le attività ricreative proprie dell'ambito urbano e 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).

Sono inoltre escluse tutte quelle opere destinate ad usi che risultino in contrasto con il carattere produttivo della zona o che siano insediabili in altre zone di più appropriata destinazione.

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

Gli edifici da realizzare in queste zone dovranno utilizzare tipologie, forme e materiali omogenei a quelli dell'edilizia residenziale. I relativi progetti dovranno essere esaminati dagli esperti ambientali comunali, al cui parere dovranno conformarsi.

E' consentito il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto al momento dell'adozione del presente Piano di Governo del Territorio.

#### ART. 27 - TESSUTO PRODUTTIVO (TP)

Comprende parti del territorio interessate da insediamenti artigianali esistenti che si trovano in adiacenza a zone residenziali.

Modalità di intervento tramite interventi edilizi diretti.

Sono espressamente escluse le attività in grado di generare ricadute (in termini di emissioni, traffico veicolare o altro) non compatibili con la collocazione dell'area e con le destinazioni presenti al contorno.

Indici urbanistici

Rc : massimo 60 %

H : m 7,00; i volumi tecnici che non siano direttamente utilizzati nel ciclo produttivo potranno raggiungere un'altezza di m 9,00.

Ds : 5,00 m e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione, salvo maggior arretramento indicato graficamente sulle tavole.

Dc : minimo m 5,00;. E' ammessa la costruzione a distanza minore di m 5,00, nel rispetto del Codice Civile, previo consenso scritto del confinante.

Df : minimo m 10,00.

Prescrizioni particolari:

Per ciascun insediamento potrà essere realizzata una abitazione destinata al titolare o al custode, avente una superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva non superiore a 150 mq.

#### ART. 28 - NORME GENERALI PER GLI AMBITI AGRICOLI (E)

Si intendono per ambiti agricoli quelli ricadenti nei successivi articoli 29 (zone **E1**), 30 (zone **E2**), 31 (zone **E3**), 32 (zone **E4**), 33 (zone **E5**)

La trasformazione del territorio, disciplinata dalle presenti NTA, è subordinata, oltre alle presenti norme, alle prescrizioni contenute nello Studio geologico e al TITOLO III della L.R. 12/2005.

“Edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli”

Per tutti gli edifici identificati con numerazione nelle tavole di azionamento sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, da attuarsi nel rispetto della volumetria esistente.

Per gli edifici individuati ai seguenti numeri, oltre ai precedenti interventi, è consentito anche un ampliamento UNA TANTUM fino al 15% dei volumi esistenti:

330a, 300c, 300d, 303b, 302, 303b, 303c, 304, 305, 306, 307, 308, 311, 313, 314b, 315, 316, 318, 321, 322, 324, 325, 326b, 327, 328, 330, 333b, 334b, 335, 336, 337, 339, 340, 348, 378, 379, 381, 382, 383, 384, 386, 387, 388, 343, 344, 345, 346, 347, 350, 351, 352, 353, 354, 356, 357, 358, 359, 360, 364, 365, 366, 368, 371, 372, 376, 377, 387, 389, 391, 392, 395, 395c, 397, 400, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 410, 412, 414, 416, 418, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 429, 431, 432, 433, 438, 440, 441, 442, 442b, 442c, 442d, 444, 445, 446, 447, 449, 450, 451, 452, 453, 455, 456, 457, 458, 460, 462, 463, 465, 468, 473, 474, 475, 476, 478, 481, 483a, 487, 488, 490, 491, 493, 494, 496, 497, 499, 500, 501, 502, 503, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 522, 525, 526, 527, 535, 542, 453, 549, 550, 101, 102, 114, 122, 123, 127, 129, 130, 131, 134, 173, 178, 201.

637, 644, 649, 651, 672, 674, 676, 683, 689, 691, 695, 697, 699, 703, 716, 719, 720, 722, 725, 728, 729, 739, 740, 741, 742, 743, 746, 749, 750, 751, 752, 753, 755, 756, 759, 760, 762, 763, 764, 765, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 775, 778, 779, 780, 781, 782, 786, 787, 788, 790, 791, 792, 794, 795, 796, 797, 798, 800, 801, 804, 805, 806, 807, 809, 810, 811, 813, 814, 815, 818, 819, 822, 824, 825, 827, 829, 830, 831, 832, 833, 834.

Nel caso degli edifici individuati ai seguenti numeri e ricadenti all'interno della “Riserva Naturale Incisioni Rupestri di Ceto, Cimbergo e Paspardo”, l'ampliamento UNA TANTUM è ammesso fino al 10% dei volumi esistenti:

538, 539, 540, 545, 546, 552, 553, 554, 555a, 555b, 556, 558, 559, 560, 562, 563, 564, 201; 602, 604, 606, 609, 610, 611, 612, 613, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 629, 630, 631, 634,.

Per gli edifici nei quali è impossibile determinare con sicurezza l'altezza originaria (es. crollo della copertura), si stabilisce che l'altezza massima in facciata sia di 4,50 m e in colmo di 6,00 m.

Qualora un fabbricato sia stato omesso negli elaborati grafici, esso può essere considerato tra gli edifici per i quali sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, da attuarsi nel rispetto della volumetria esistente, qualora sia soddisfatta una delle seguenti condizioni:

- a) il fabbricato sia inserito in mappa alla data di adozione dello strumento urbanistico;
- b) venga prodotta documentazione fotografica relativa all'immobile che ne attesti l'esistenza.

Oltre alle destinazioni proprie della zona è ammesso il mutamento di destinazione d'uso a: residenza, esercizi pubblici (trattorie, locande ..), attività agrituristiche ed attività per la cultura ed il tempo libero.

Per gli edifici attualmente adibiti ad uso agricolo, in caso di cessazione dell'attività, è ammessa, ai fini della salvaguardia del patrimonio architettonico, la conversione alle destinazioni d'uso sopra specificate.

Tutti gli interventi dovranno essere finalizzati al mantenimento dei caratteri tipologici, architettonici, strutturali ed ambientali originari sia nella scelta dei materiali e delle finiture, sia nella scelta delle soluzioni tipologiche e architettoniche.

La realizzazione di porticati è comunque ammessa: nel caso in cui la superficie del porticato sia inferiore o uguale a 12 mq esso non verrà computato a fini volumetrici, mentre nel caso in cui la superficie sia superiore a 12 mq esso concorrerà alla determinazione della volumetria per la parte eccedente.

Per gli edifici ricadenti in zona "Prati Terrazzati", oltre alle prescrizioni precedenti si applicano i disposti di cui agli artt. 24 e 27 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

In particolare l'attività edilizia è subordinata a Piano Esecutivo o Concessione edilizia convenzionata: in loro assenza sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, con mantenimento della destinazione a servizio delle attività agro-silvo-pastorali, nonché le opere previste dalla L.R. 93/80. In caso di cessata attività agricola, ai fini della salvaguardia del patrimonio architettonico, è ammessa la destinazione d'uso a fini abitativi, salvaguardando le tipologie costruttive tradizionali e la configurazione paesaggistica delle aree di pertinenza dei fabbricati.

Tutti gli interventi dovranno inoltre garantire:

- il mantenimento a prato o coltivo degli spazi aperti ovvero la loro trasformazione in termini naturali, mediante rimboschimento e imboschimento;
- il mantenimento dei terrazzamenti e relativi muri di sostegno e di ogni altro elemento caratteristico tradizionale del paesaggio.

Corpi accessori:

Nella Zona prati terrazzati fatto salvo in corrispondenza degli habitat di torbiera o habitat prioritari di interesse comunitario se presenti in modo puntiforme o di piccole dimensioni, è ammessa l'edificazione di depositi per attrezzi agricoli finalizzata alla sola conduzione e manutenzione dei terreni, da realizzarsi con le seguenti modalità:

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

Sc : mq 12

H : altezza massima al colmo di metri 3 e pendenza minima della falda pari al 30%;

Ds : 5,00 m dalle strade pubbliche, salvo maggior arretramento indicato graficamente sulle tavole.

Dc : m 5,00.

L'edificazione dovrà avvenire con l'ausilio di materiali e tecniche tradizionali dell'ambiente agricolo, in particolare dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- copertura a due falde, con struttura in legno a vista, e manto di copertura in scandole di legno autoctono o lastre di pietra o lamiera zincata color testa di moro;
- struttura completamente in legno semplicemente appoggiata sul terreno (senza fondazioni in calcestruzzo);
- sporgenza massima delle gronde 0,50 m.
- assenza di divisori interni;
- formazione di opportuna protezione e mascheratura mediante alberature, siepi o rampicanti;
- un'unica apertura, coincidente con la porta d'ingresso, da realizzarsi in legno.

Tali interventi sono ammissibili solo se richiesti da parte dei proprietari del terreno su cui la richiesta viene formulata e se tali proprietari sono residenti nel Comune in cui è effettuata la richiesta, oppure in un Comune contermino, comunque interno al territorio del Parco Regionale dell'Adamello. La capacità edificatoria è ammessa, per ciascun proprietario, una tantum per tutta la durata di vigenza del Piano. La superficie minima dell'area dovrà essere di 1.000 mq (anche accorpabili) e la proprietà dovrà dimostrare l'indisponibilità di edifici con la stessa funzione. Qualora l'area fosse superiore a 3.000 mq e vi insista già un fabbricato agricolo adatto all'uso, l'edificazione di un ulteriore deposito sarà ammessa esclusivamente ad una distanza di almeno 50 m dall'edificio esistente. L'ubicazione dovrà essere individuata secondo criteri di compatibilità paesaggistica e naturalistica, ed essere concordata con il competente ufficio del Parco.

Ampliamento dei fabbricati:

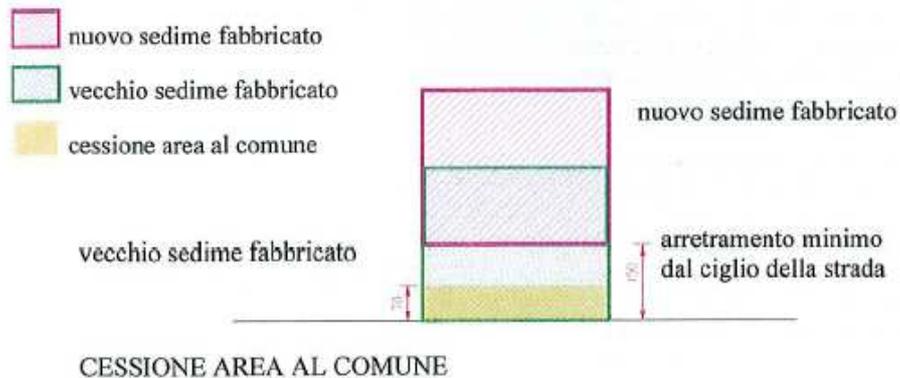
nel caso di ampliamento di edificio esistente, le distanze dalle strade comunali, dai confini e tra gli edifici non devono essere inferiori alle esistenti o alle minime stabilite dal Codice Civile, nel rispetto della tipologia dell'edificio stesso.

Lo spostamento della superficie del sedime del fabbricato è altresì possibile, su richiesta del privato, purchè soddisfi le seguenti prescrizioni:

- garantire il miglioramento della viabilità mediante la cessione di minimo 70 cm di area per allargamento sede stradale;
- l'arretramento minimo del fabbricato dal ciglio stradale dovrà essere di 1,5 m;
- in caso di spostamenti maggiori di 1,5m, l'area da cedere dovrà essere aumentata di 10cm per ogni metro di arretramento.

L'Ufficio Tecnico valuterà, caso per caso, se quanto disposto ai punti precedenti sia sufficiente al miglioramento della viabilità o se necessiti di maggiore cessione. In casi particolari, l'Amministrazione Comunale potrà richiedere maggior cessione di superficie da concordarsi con il richiedente.

## SCHEMA ARRETRAMENTO



### ART. 29 - AMBITI AD USO PREVALENTEMENTE AGRICOLO (E1)

Comprende le parti di territorio destinate ad usi prevalentemente agricoli o ad essi assimilabili. Per le modalità di intervento all'interno di questo ambito vige quanto disposto dalla Legge Regionale 93/80.

E' ammessa unicamente l'edificazione di opere realizzate in funzione della conduzione agricola del fondo e destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda e relativi accessori, nonché alle attrezzature ed infrastrutture produttive, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita di prodotti agricoli.

E' esclusa ogni forma di allevamento zootecnico a carattere intensivo con criteri industriali.

Indici urbanistici:

Densità fondiaria per abitazione dell'imprenditore agricolo

If : 0,06 mc/mq su terreni a coltura orticola o floricola specializzata;

If : 0,03 mc/mq negli altri terreni agricoli.

Nel calcolo dei volumi non sono computate le strutture ed infrastrutture produttive ammesse dalle destinazioni di zona, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma ai rapporti di copertura di seguito specificati.

Rapporto di copertura per attrezzature produttive:

Rc : 40% dell'intera superficie aziendale per serre fisse;

Rc : 10% dell'intera superficie aziendale per gli altri casi ammessi.

Altezze e distanze:

H : l'altezza massima consentita per tutti gli edifici è pari a m 7,50, pari a due piani fuori terra.

Altezze superiori potranno essere consentite per la realizzazione di silos e volumi tecnici.

Ds : m 20,00 e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento di Esecuzione ed Attuazione

Dc : m 5,00, nel caso di silos o volumi tecnici eccedenti l'altezza di 7,50 m, dovrà essere mantenuta una distanza pari a 10,00 m.

Df : m 10,00 (nel rispetto di norme vigenti in materia, più restrittive).

Per tutte le strutture che ai fini igienici possono risultare non compatibili con le destinazioni di zona limitrofe, quali stalle, porcilaie, allevamenti in genere, letamaie, ecc. la distanza dai confini degli ambiti residenziali e produttivi dovrà essere maggiore di m 75,00 m.

Gli elaborati tecnici dovranno essere corredati da opportuna relazione idrogeologica che dimostri il corretto deflusso delle acque meteoriche.

#### ART. 30 - AMBITI AD USO AGRICOLO-BOSCHIVO (E2)

Comprende le parti di territorio destinate ad usi agricolo-boschivo o ad essi assimilabili.

Vige quanto disposto dalla Legge Regionale 93/80.

Mantenimento delle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione dello strumento urbanistico:

silvicoltura ed attività agricole in genere.

Indici urbanistici

Densità fondiaria per abitazione dell'imprenditore agricolo

If : 0,01 mc/mq con un massimo di mc 500 per azienda;

Nel calcolo dei volumi non sono computate le strutture ed infrastrutture produttive ammesse dalle destinazioni di zona, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici, ma ai rapporti di copertura di seguito specificati.

Rapporto di copertura per attrezzature produttive:

Rc : 5% dell'intera superficie aziendale;

Altezze e distanze:

H : l'altezza massima consentita per tutti gli edifici è di m 7,00, pari a due piani fuori terra

Ds : m 10,00 e comunque nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e relativo Regolamento di

Esecuzione ed Attuazione

Dc : m 10,00.

Df : m 10,00 (nel rispetto di norme vigenti in materia, più restrittive).

Per tutte le strutture che ai fini igienici possono risultare non compatibili con le destinazioni di zona limitrofe, quali stalle, porcilaie, allevamenti in genere, letamaie, ecc. la distanza dai confini degli ambiti residenziali e produttivi dovrà essere maggiore di m 25,00

Gli elaborati tecnici dovranno essere corredati da opportuna relazione idrogeologica che dimostri il corretto deflusso delle acque meteoriche.

#### ART. 31 - AMBITO VINCOLATO - RISERVA NATURALE

“INCISIONI RUPESTRI DI CETO, CIMBERGO E PASPARDO” (E3)

Comprende le parti di territorio ricadenti all'interno della Riserva Naturale delle incisioni rupestri di Ceto, Cimbergo e Paspardo (art. 14 della L.R. 86/83).

Vige quanto disposto dal Piano della Riserva, approvato con DGR 3 novembre 1992 n. 5/29143.

#### ART. 32 - AMBITO VINCOLATO - PARCO REGIONALE DELL'ADAMELLO (E4)

Comprende le parti di territorio ricadenti all'interno del Parco Regionale dell'Adamello; all'interno di tale ambito vige quanto disposto dal Piano Territoriale di Coordinamento del Parco e, in generale, dall'articolo 30 degli ambiti agricolo-boschivi (E2).

##### “Zona di iniziativa comunale”

All'interno delle aree ricadenti nella “Zona di iniziativa comunale” definita dal P.T.C. del Parco (individuata con apposito segno grafico sulle tavole), vige quanto disposto dalla presenti Norme Tecniche, comunque nel rispetto degli artt. 24 e 25 delle NTA del P.T.C. del Parco.

##### “Prati terrazzati”

All'interno delle aree ricadenti nella “zona prati terrazzati” definita dal P.T.C. del Parco (individuata con apposito segno grafico sulle tavole), vige quanto disposto nel precedente articolo, comunque nel rispetto degli artt. 24 e 27 delle NTA del P.T.C. del Parco.

Ai sensi dell'art. 10 del PTC, la zona è destinata alla conservazione e sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali tradizionali e al recupero, anche con trasformazioni controllate, del patrimonio edilizio esistente, quale risorsa economica della popolazione, in funzione del mantenimento dell'ambiente e del paesaggio montano e in funzione di presidio umano. Gli interventi di recupero e di trasformazione assumono contenuti diversi a seconda che la zona sia compresa nell'Orizzonte del paesaggio antropico o negli Orizzonti superiori.

Il Piano di Governo del Territorio definisce, al precedente articolo, le norme urbanistiche, le destinazioni e le trasformazioni d'uso ammesse, in conformità alle presenti norme e ai piani di settore turismo e agricoltura, al fine di mantenere e consentire lo sviluppo delle attività agro-silvo-pastorali tradizionali, favorendo in primo luogo il recupero dell'edificato esistente.

#### ART. 33 - AMBITI AD USO AGRICOLO-SPERIMENTALE (E5)

Comprende le parti di territorio destinate ad usi prevalentemente agricoli di tipo sperimentale o ad essi assimilabili.

In quest'area sono consentite le attività inerenti l'intero ciclo sperimentale.

#### ART. 34 - AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO E RELATIVE ATTREZZATURE (AMBITO S)

Comprende le parti del territorio riservate alle attrezzature di interesse generale, pubbliche o di uso pubblico, specificate nelle tavole grafiche.

Destinazioni:

[I] Istruzione inferiore: asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media.

[C] Attrezzature di interesse comune: opere religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi.

[V] Verde pubblico: verde sportivo, parco e gioco.

[P] Parcheggi pubblici.

In genere, l'utilizzazione delle aree comprese nell'ambito S dovrà aderire al criterio di conferire al verde la massima ampiezza.

Aree ad uso pubblico per il verde attrezzato: ricreative e sportive.

Questi ambiti sono riservati alle attrezzature relative al tempo libero, ad impianti sportivi, a spazi per il gioco e la ricreazione, alla formazione o conservazione di parchi e giardini offerti comunque all'uso pubblico.

Eventuali attrezzature di uso pubblico ma di iniziativa privata, sono ammesse previa convenzione approvata dal Consiglio Comunale. Dovranno essere previsti spazi di parcheggio e spazi di manovra rapportati alle caratteristiche dell'impianto e delle attrezzature ed in funzione dell'utenza prevista.

Aree destinate a parcheggio pubblico.

Queste aree sono riservate alla formazione di parcheggi attrezzati.

Le aree dovranno essere opportunamente piantumate con essenze autoctone che consentano la formazione di un ombrello arboreo.

Nelle aree a parcheggio pubblico all'aperto sarà consentita solo l'esecuzione di opere pertinenti alla sistemazione e pavimentazione delle aree di sosta e manovra, nonché l'eventuale realizzazione di servizi igienici a servizio dell'area.

#### ART. 35 - AMBITI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONE URBANISTICA (**ANT**)

Le aree non soggette ad alcuna trasformazione urbanistica futura sono essenzialmente le seguenti:

##### “Zona di rispetto cimiteriale”

La zona che contiene il cimitero comunale e distinta con specifica colorazione negli allegati del P.G.T. è destinata alle attrezzature cimiteriali .

In essa, ai sensi dell'art. 8 comma 3 del R.R. n° 6 / 2004 possono essere realizzate solamente aree a verde, parcheggi fuori terra, attrezzature di viabilità , attrezzature connesse con la realtà cimiteriale e con la sua manutenzione ivi compreso il deposito degli attrezzi ed apparecchi necessari al lavoro di manutenzione del cimitero , piccole strutture per la vendita dei fiori ed oggetti di culto e l'onoranza dei defunti ecc.

I permessi di costruire per la realizzazione di queste strutture, se rilasciati a privati, dovranno essere convenzionati e nella convenzione si dovrà prevedere la destinazione dell'uso sopra riportata che dovrà essere vincolata in forma permanente.

Tutte le opere in questa area dovranno rispettare anche le eventuali indicazioni e prescrizioni contenute nel Piano Cimiteriale Comunale e nel Regolamento di Polizia Mortuaria vigente.

Lo stesso Piano Cimiteriale Comunale calcola che la dotazione cimiteriale nel perimetro del cimitero esistente sarà sufficiente alle esigenze del comune per molti anni a venire, si rileva comunque che all'occorrenza sarà possibile un futuro ampliamento cimiteriale e conseguente ampliamento della propria fascia di rispetto, anche per la presenza nelle adiacenze del circondario della fascia di rispetto (che viene confermata nello stato attuale), di ampie aree dove le nuove costruzioni sono impedito.

“Zone a prevalente non trasformabilità a scopo edilizio”

Sono zone che presentano situazioni oggettive di rischio, di pendenza, di valore naturalistico ed ambientale, di significatività paesistica, di rispetto dei monumenti, di salvaguardia delle infrastrutture e di elementi naturali nonchè di primo impatto di inquinanti ineliminabili. Le tipologie a prevalente non trasformabilità a scopo edilizio, individuati dal “Db PTCP - Banca dati del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Brescia (banche dati MISURC e SILVIA)” sono prevalentemente: pozzi, sorgenti e fontanili.

“Ghiacciai”

Comprendono le aree glaciali, sono inedificabili e sottratte a qualunque forma di utilizzazione che comporti uno scostamento significativo rispetto allo stato di fatto.

#### ART. 36 - VINCOLI AMMINISTRATIVI

Nelle aree prossime o circostanti alle infrastrutture e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico l'edificazione e gli altri interventi di trasformazione dei suoli sono soggetti alle limitazioni stabilite dalle varie Leggi speciali per le seguenti “zone di rispetto”: delle strade e delle acque pubbliche, dei cimiteri, delle sorgenti e dei serbatoi di accumulo dell'acqua potabile, degli elettrodotti.

Le zone di rispetto non costituiscono ambiti urbanistici autonomi, ma si sovrappongono a quelli già individuati dal Documento di Piano, dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole, specificandone ulteriormente i contenuti in merito ai vincoli amministrativi applicabili.

La capacità edificatoria delle fasce di rispetto può essere trasferita nella adiacente area edificabile, restando confermate le limitazioni all'edificabilità.

“Zone di rispetto delle strade pubbliche”

Possono essere realizzati le opere stradali ed i relativi servizi funzionali quali illuminazione, cartelli indicatori ecc..

Nelle fasce di rispetto deve essere conservato lo stato di natura: sono ammessi spazi verdi di arredo stradale, parcheggi pubblici e privati e canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (fognature, acquedotti, gasdotti, linee elettriche e telefoniche, ecc.).

I sostegni di linee elettriche e telefoniche e le cabine di distribuzione e trasformazione dell'energia elettrica e di decompressione del gas- metano sono consentiti solo quando sia dimostratamente impossibile ubicarli altrove e sempre che non risultino d'intralcio alla viabilità.

Le fasce di rispetto individuate sulle tavole grafiche del PGT hanno valore puramente indicativo: la determinazione è definita dalle norme connesse al Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285 (Nuovo Codice della Strada).

Ai sensi dell'Art.2 del Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n.285 (Nuovo Codice della Strada) devono essere osservate dal confine stradale le distanze riportate nell'art.12 delle presenti Norme Tecniche.

“ Zone di rispetto delle acque pubbliche”

Lungo i corsi d'acqua pubblici si applicano i divieti previsti dal T.U. 25.07.1904, n.523 cui si rimanda.

Si ricorda che l'Art.1 della Legge 5 gennaio 1994, n.36 (“Disposizioni in materia di risorse idriche”) ha rinnovato il concetto di acqua pubblica, introducendo nell'ordinamento il principio di pubblicità di tutte le acque superficiali e sotterranee.

“ Zona di rispetto delle sorgenti e dei serbatoi di accumulo dell'acqua potabile”

Attorno alle sorgenti ed ai serbatoi di accumulo dell'acqua si applicano i divieti previsti dall'Allegato 3 della deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento 04.02.1977, cui si rimanda.

Vedi studio geologico

“ Zona di rispetto cimiteriale”

Si rimanda al Piano Cimiteriale Comunale.

“Zona di rispetto degli elettrodotti”

Sotto gli elettrodotti sono previste fasce di rispetto per le quali si applicano le prevenzioni contro i rischi sanitari derivanti dalla esposizione ai campi elettromagnetici, previste dal Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri dell'8 luglio 2003 e successive modifiche e integrazioni, cui si rimanda.

Le fasce di rispetto individuate sulle tavole grafiche del PGT hanno valore di segnalazione e, quindi, puramente indicativo; ogni intervento di nuova edificazione o ampliamento di edifici esistenti deve farsi carico della dimostrazione del rispetto dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità previsti dal sopra richiamato Decreto.

“Altre Zone di rispetto e di salvaguardia e speciali”

Sono definite zone di rispetto o di salvaguardia le seguenti:

Area sottoposta a salvaguardia ambientale e paesaggistica ex D.Lgs 42/2004

Area di salvaguardia urbanistico-edilizia ex D.lgs 190/2002 (infrastrutture sovracomunali)

Vincolo puntuale architettonico-paesaggistico-ambientale ex D.Lgs 42/2004

Vincolo idrogeologico

Parco Regionale dell'Adamello

Riserva “Incisioni rupestri di Ceto, Cimbergo e Paspardo”

Zona di tutela assoluta dal pozzo pubblico

Rispetto dei metanodotti

Rispetto dai fontanili/sorgenti

Perimetro centro edificato

## ART. 37 - NORME DI SALVAGUARDIA PAESAGGISTICO-AMBIENTALE

Il comune di Cimbergo, è di per sé da ritenersi un territorio pregevole sotto l'aspetto paesaggistico per la valenza che tutta la vallata presenta.

Gli insediamenti che si sono succeduti nel tempo non hanno alterato sensibilmente l'aspetto visivo dei luoghi e, comunque, il paesaggio, nel tempo si è consolidato con la presenza della realtà urbanistica esistente e, nel complesso il tutto appare armonioso e gradevole.

Gli allegati grafici evidenziano comunque le zone soggette a tutela ambientale in forza delle leggi e dei provvedimenti sopracomunali che si sono via via succeduti. In tali aree gli interventi sono soggetti al vincolo ambientale e la procedura di svincolo è stabilita dalle norme vigenti ivi comprese le funzioni di sub-delega trasferite ai comuni.

La commissione comunale per il paesaggio, sarà chiamata ad esprimersi anche per ogni intervento di recupero dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi delle vigenti disposizioni di legge emesse dalla Regione Lombardia.

### “Sito UNESCO 94 - Arte Rupestre della Valle Camonica”

Il Piano delle Regole individua il sito UNESCO n.94 “Arte Rupestre della Valle Camonica” (legge 20 febbraio 2006, n.77) quale luogo di interesse archeologico.

### “Autorizzazione paesaggistica ed esame di impatto paesaggistico”

Nelle aree assoggettate a specifica tutela paesaggistica di Legge tutte le opere che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggette alla *autorizzazione paesaggistica* di cui agli articoli 146 e 159 del D.lgs n.42/2004 (CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO) e devono essere preceduti dall' esame di impatto paesaggistico.

L'autorizzazione paesaggistica è rilasciata dagli Enti competenti di cui all'Art.80 della Legge Regionale 11 marzo 2005, n.12 con le modalità e le procedure previste dall'Art.82 della legge stessa e ha validità per un periodo di cinque anni decorrenti dalla data di rilascio della stessa.

L'Amministrazione comunale mette a disposizione dei progettisti la documentazione conoscitiva relativa agli studi di natura territoriale e paesaggistica in suo possesso, il repertorio degli esami di impatto paesaggistico fino a quel momento formulati, in modo da fornire ai progettisti un supporto per la determinazione della sensibilità paesaggistica dell'area complessivamente interessata dalle opere progettate.

L'impatto paesaggistico del progetto viene valutato in base alla combinazione della sensibilità del sito e della incidenza del progetto, secondo quanto stabilito nelle “linee guida” di cui alla DGR n.11045 del 8 novembre 2002.

Nelle aree assoggettate a specifica tutela paesaggistica di Legge l'autorizzazione paesaggistica sostituisce l'esame di impatto paesaggistico.

## ART. 38 - 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).

## ART. 39 - DISPOSIZIONI VARIE E NORME DI CARATTERE GENERALE

"Autorimesse private e parcheggi"

Le autorimesse, in caso di nuova costruzione o di interventi su edifici esistenti, dovranno essere collocate preferibilmente all'interno del fabbricato, mentre se previste all'esterno dovranno essere architettonicamente coerenti con il fabbricato principale od interrato.

Tutti i nuovi edifici dovranno essere dotati di spazi per autorimessa o per parcheggio di automezzi con una dotazione minima di 1 mq ogni 10 mc ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42.

Nel caso di edilizia industriale tale parametro è riferito ad una volumetria virtuale calcolata moltiplicando la Slp per un'altezza di m 3,00. Una quota consistente, e comunque non inferiore

al 20%, dovrà essere direttamente accessibile da spazio pubblico. Strutture adibite a ricovero dei veicoli a servizio di insediamenti produttivi, non saranno computate ai fini della superficie coperta purché di altezza inferiore a m 2,50 e fino ad un'estensione massima pari al 15% della superficie non coperta.

E' comunque preferibile la riconversione di volumi già esistenti isolati o in aderenza all'edificio principale.

Non è consentita la realizzazione di autorimesse che abbiano accesso direttamente dalla strada pubblica.

Saranno ammesse deroghe solo in caso di recupero di edifici a fronte strada e purché sia dimostrata l'impossibilità di una soluzione diversa, e purché la soluzione non sia di grave intralcio al traffico di transito.

“Norme per la realizzazione di attrezzature per la distribuzione del carburante per autotrazione”

Le attrezzature di cui al presente articolo sono rappresentate dagli impianti per la distribuzione di carburante con i relativi depositi, le pensiline, le costruzioni di servizio per la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande e posto di lavoro per il personale addetto, con i relativi servizi igienico-sanitari e gli autolavaggi.

Tali attrezzature sono ammesse solo ove specificato nei precedenti articoli di zona.

L'edificazione dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici:

Rc : 20% della superficie fondiaria comprese pensiline, box, tunnel lavaggi auto, locali destinati alla vendita ed alla somministrazione di alimenti e bevande, con un massimo di mq 150 destinati all'attività di vendita con relativi servizi igienico-sanitari.

H : massima degli edifici m 4,50 con l'esclusione delle pensiline per cui l'altezza massima non può superare m 7,50.

Prescrizioni particolari.

Ogni struttura ed apparecchiatura dovrà trovarsi ad una distanza:

non inferiore a m 10,00 dal limite esterno della previsione stradale del PGT;

non inferiore a m 5,00 dai confini;

non superiore a m 50,00 dal limite esterno della previsione stradale del PGT.

Dovrà essere destinata a verde il 15% della superficie fondiaria con messa a dimora di arbusti e alberi tipici del luogo.

“Recupero ai fini abitativi dei sottotetti”

Ai sensi degli art. 63 e 64 della LR 12/2005 si definiscono le seguenti norme in materia di recupero ai fini

abitativi dei sottotetti, fermo restando le esclusioni di cui all'Art. 64.

Il recupero ai fini abitativi del sottotetto, laddove consentito, è ammesso solo se l'uso dell'edificio è conforme alla destinazione d'ambito.

Le modifiche di falda, laddove consentite, possono essere apportate unicamente al fine di garantire

che in ogni singola unità immobiliare sia assicurata l'altezza media ponderale di almeno m 2,40.

Generalmente gli interventi possono comportare modifiche della sagoma dell'edificio e pertanto è consentito:

- realizzare abbaini;
- modificare le quote di gronda e di colmo;
- modificare l'andamento delle falde;
- introdurre di finestre complanari alla falda;
- traslare i solai intermedi;
- creare terrazzi all'interno della sagoma dell'edificio.

Per il recupero dei sottotetti, ove consentito, sono ammesse modifiche delle quote di gronda e di colmo, anche in deroga alle altezze massime e alle distanze urbanistiche di zona, fermo restando il rispetto dei diritti di terzi, unicamente al fine di assicurare i parametri di abitabilità delle unità abitative.

In caso di creazione di nuove unità immobiliari è obbligatorio reperire la dotazione di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura di 1 mq/10 mc. della volumetria resa abitativa recuperata ovvero entro il massimo di 25 mq per ciascuna nuova unità immobiliare.

Qualora sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento, al Comune, di una somma pari al costo di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire.

I progetti relativi al recupero dei sottotetti, qualora incidenti sull'aspetto esteriore dei luoghi, ai sensi dell'art. 64, comma 8, della L.R. 12/2005, sono soggetti ad esame di impatto paesistico ai sensi delle Norme di Tutela Paesaggistica.

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, quest'ultimo, maggiorato del venti per cento rispetto alle tariffe, per le nuove costruzioni, vigenti al momento del rilascio del Permesso di Costruire o alla presentazione della DIA.

“Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti”

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni, è escluso per i seguenti immobili:

- a) immobili con vincolo storico-monumentale puntuale tra quelli compresi nel Repertorio dei beni vincolati di cui alla Carta del Paesaggio;
- b) edifici di categoria edilizia A1 compresi nei nuclei storici di antica formazione.

“ Fattibilità per motivi idrogeologici”

La trasformazione del territorio, disciplinata dalle presenti NTA., è subordinata alle prescrizioni contenute nello Studio geologico comunale redatto ai sensi della L.R. 41/97.

Parte del territorio comunale è suddiviso in differenti classi di fattibilità, secondo quanto riportato nello Studio geologico.

Si precisa che in caso di parziale sovrapposizione tra zone previste edificabili dal presente strumento urbanistico e zone con limitazioni previste dallo Studio geologico, la superficie corrispondente, pur risultando soggetta alle limitazioni prescritte dallo studio geologico, potrà essere conteggiata ai fini della determinazione della volumetria edificabile nella restante parte del lotto.

Per le aree non comprese nella porzione di territorio comunale non appartenenti alle classi di fattibilità di cui sopra, vige l'obbligo di corredare le pratiche edilizie per nuove edificazioni o per ristrutturazioni edilizie di opportune indagini che permettano di acquisire una conoscenza geologico-tecnica approfondita, necessaria per valutare la fattibilità dei singoli interventi e le corrette modalità di realizzazione.

#### “Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT”

Lo studio geologico a corredo del PGT, redatto ai sensi dell'art. 57 del Titolo II della L.R. 12/2005 e s.m.i. è parte integrante del PGT.

Le norme dello Studio geologico (componente geologica, idrogeologica e sismica) costituiscono parte integrante delle norme del presente PGT e le prescrizioni in esso contenute hanno carattere prevalente su tutte le altre previsioni di PGT.

Il rilascio del titolo edilizio diretto è subordinato al rispetto delle prescrizioni contenute nello studio geologico esteso a tutto il territorio comunale, comprensivo del Reticolo Idrico Minore allegato.