



**Comune di INCUDINE**  
Provincia di Brescia



# P.G.T.

Piano di  
Governio  
del Territorio

## Piano delle Regole – P.d.R.

**N.T.A.** (con esclusione della componente geologica  
e Regolamento di Polizia Idraulica)



Redazione a cura di:

Dott. Arch. Filippo Renoldi  
Via Niccolò Tommaseo, 8  
21047 Saronno (VA)

Collaboratore:  
Dott. Arch. Caterina Borghi

Il Sindaco:

Il Segretario:

Adozione:

Approvazione:

<i>Rel. Definitiva</i>	<i>Dicembre</i>	<i>2009</i>	<i>Aggiornamento4</i>	<i>Settembre</i>	<i>2011</i>
<i>Aggiornamento1</i>	<i>Febbraio</i>	<i>2010</i>	<i>Aggiornamento5</i>	<i>Settembre</i>	<i>2011</i>
<i>Aggiornamento2</i>	<i>Luglio</i>	<i>2010</i>			
<i>Aggiornamento3</i>	<i>Dicembre</i>	<i>2010</i>			

## **Indice**

<b>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....</b>	<b>6</b>
<b>Art. 1 - Applicazione del PGT.....</b>	<b>6</b>
<b>Art. 2 - Finalità delle norme .....</b>	<b>6</b>
<b>Art. 3 - Contenuto del PGT .....</b>	<b>6</b>
<b>Art. 4 - Composizione del PGT.....</b>	<b>9</b>
<b>Art. 5 - Suddivisione del territorio comunale in relazione alla destinazione funzionale .....</b>	<b>11</b>
<b>TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PGT .....</b>	<b>12</b>
<b>Art. 6 - Strumenti di attuazione del PGT .....</b>	<b>12</b>
<b>Art. 7 - Piani attuativi.....</b>	<b>12</b>
<b>Art. 8 - Intervento edilizio diretto.....</b>	<b>12</b>
<b>TITOLO III - CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL P.G.T. ....</b>	<b>14</b>
<b>Art. 9 - Norme generali .....</b>	<b>14</b>
<b>Art. 10 - Esame dell'impatto paesistico dei progetti.....</b>	<b>14</b>
<b>Art. 11 - Immobili assoggettati a tutela .....</b>	<b>14</b>
<b>TITOLO IV - NORME GENERALI SULL'EDIFICAZIONE .....</b>	<b>15</b>
<b>Art. 12 - Prevalenza in caso di contrasto .....</b>	<b>15</b>
<b>Art. 13 - Parcheggi .....</b>	<b>15</b>
<b>Art. 14 - Definizione dei parametri ed indici urbanistici .....</b>	<b>16</b>
1. H = Altezza massima (m) .....	16
2. Ds = Distanza dal ciglio stradale (m) .....	16
3. Dc = Distanza dei fabbricati dai confini (m) .....	16
4. Df = Distanza fra i fabbricati (m).....	16
5. Ic = Indice capitario volumetrico (mc/ab).....	16
6. Ie = Indice di edificabilità (mc/mq).....	17
7. It = Indice di edificabilità territoriale (mc/mq).....	17
8. If = Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq).....	17
9. Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq) .....	17
10. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq).....	17
11. Rc = Rapporto di copertura (%) .....	17
12. Sc = Superficie coperta (mq) .....	17
13. Sf = Superficie fondiaria (mq) .....	17
14. St = Superficie territoriale (mq).....	17
15. Slp = Superficie lorda complessiva di pavimento (mq).....	17
16. S1 = Superficie per l'urbanizzazione primaria (mq) .....	18
17. S2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq).....	18
18. Sv = Superficie di vendita (mq) .....	18
19. Srv = Superficie dei locali commerciali di riserva (mq).....	18
20. Sa = Superficie dei locali commerciali accessori (mq).....	18
21. Scl = Superficie commerciale lorda (mq) .....	18
22. V = Volume (mc) .....	18
23. PCC = Piano di campagna.....	18
24. Prescrizioni generali .....	18
<b>Art. 15 - Aree di pertinenza.....</b>	<b>19</b>
<b>Art. 16 - Trasferimento della capacità insediativa.....</b>	<b>20</b>
<b>Art. 17 - Destinazione d'uso e mutamenti della stessa.....</b>	<b>20</b>

<b>Art. 18 - Tutela del verde .....</b>	<b>21</b>
<b>Art. 19 - Aree a vincolo ambientale e idrogeologico .....</b>	<b>21</b>
<b>TITOLO V - OPERE DI URBANIZZAZIONE .....</b>	<b>22</b>
<b>Art. 20 - Urbanizzazione primaria .....</b>	<b>22</b>
<b>Art. 21 - Urbanizzazione secondaria .....</b>	<b>22</b>
<b>Art. 22 - Opere di urbanizzazione secondaria per allacciare le zone ai pubblici servizi .....</b>	<b>23</b>
<b>TITOLO VI - DISCIPLINA DELLE ZONE.....</b>	<b>24</b>
<b>Art. 23 - Azzonamento del territorio .....</b>	<b>24</b>
<b>Art. 24 - Tessuto Urbano Consolidato. Zona A .....</b>	<b>24</b>
24.1. - Definizione della zona.....	24
24.2. - Ambito di applicazione.....	24
24.3. - Suddivisione della zona.....	24
24.4. - Modalità di intervento.....	25
24.5. - Criteri operativi.....	26
24.6. - Destinazione d'uso .....	30
24.7. - Parametri di utilizzazione .....	30
24.8. - Documentazione d'obbligo ed integrativa.....	30
24.9. - Prescrizioni particolari.....	31
24.10. - Incentivazione degli interventi all'interno della zona A .....	32
<b>Art. 25 - Tessuto Urbano Consolidato. Zona A.1 .....</b>	<b>33</b>
25.1. - Definizione della zona.....	33
25.2. - Ambito di applicazione.....	33
25.3. - Suddivisione della zona.....	33
25.4. - Modalità di intervento.....	34
25.5. - Criteri operativi.....	35
25.6. - Destinazione d'uso .....	38
25.7. - Parametri di utilizzazione .....	38
25.8. - Documentazione d'obbligo ed integrativa.....	38
25.9. - Prescrizioni particolari.....	39
<b>Art. 26 - Tessuto Urbano Consolidato. Zona B .....</b>	<b>41</b>
26.1. - Definizione della zona.....	41
26.2. - Ambito di applicazione.....	41
26.3. - Criteri operativi.....	41
26.4. - Destinazioni d'uso .....	41
26.5. - Parametri di utilizzazione .....	42
26.6. - Prescrizioni generali .....	42
<b>Art. 27 - Tessuto Urbano Consolidato. Zona C.1 .....</b>	<b>43</b>
27.1. - Definizione della zona.....	43
27.2. - Ambito di applicazione.....	43
27.3. - Criteri operativi.....	43
27.4. - Destinazioni d'uso .....	44
27.5. - Parametri di utilizzazione .....	44
27.6. - Prescrizioni generali .....	44
<b>Art. 28 - Ambiti di Trasformazione. Zona C.2.....</b>	<b>45</b>
28.1. - Definizione della zona.....	45
28.2. - Ambito di applicazione.....	45
28.3. - Criteri operativi.....	45
28.4. - Destinazioni d'uso .....	45
28.5. - Parametri di utilizzazione .....	46
28.6. - Prescrizioni generali .....	46
28.7. - Prescrizioni particolari.....	47
28.8. - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti.....	47

<b>Art. 29 - Ambiti di Trasformazione. Zona C.3.....</b>	<b>49</b>
29.1. - Definizione della zona.....	49
29.2. - Ambito di applicazione.....	49
29.3. - Criteri operativi.....	49
29.4. - Destinazioni d'uso.....	49
29.5. - Parametri di utilizzazione.....	50
29.6. - Prescrizioni generali.....	50
29.7. - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti.....	51
<b>Art. 30 - Tessuto Urbano Consolidato/Ambiti di Trasformazione. Zona Sr.....</b>	<b>53</b>
30.1. - Definizione della zona.....	53
30.2. - Ambito di applicazione.....	53
30.3. - Criteri operativi.....	53
30.4. - Destinazione d'uso.....	53
30.5. - Parametri di utilizzazione.....	54
30.6. - Prescrizioni generali.....	54
30.7. - Prescrizioni particolari.....	54
<b>Art. 31 - Tessuto Urbano Consolidato. Zona It.....</b>	<b>55</b>
31.1. - Definizione della zona.....	55
31.2. - Ambito di applicazione.....	55
31.3. - Criteri operativi.....	55
31.4. - destinazioni d'uso.....	55
31.5. - Parametri di utilizzazione.....	55
<b>Art. 32 - Tessuto Urbano Consolidato, Aree di valore Paesaggistico, Ambientale. Zona R.....</b>	<b>56</b>
32.1. - Definizione della zona.....	56
32.3. - Suddivisione della zona.....	56
32.4. - Criteri operativi – funzioni ammesse.....	57
<b>Art. 33 - Aree destinate all'agricoltura. Zona E.....</b>	<b>60</b>
33.1. - Definizione della zona.....	60
33.2. - Ambito di applicazione.....	60
33.3. - Criteri operativi.....	60
33.4. - Destinazioni d'uso.....	60
33.5. - Parametri di utilizzazione.....	61
33.6. - Prescrizioni generali.....	61
33.7. - Norme generali per la tutela paesaggistico-ambientale delle aree agricole.....	62
<b>Art.34 - Aree di valore Paesaggistico Ambientale Ecologico. Zona TP1.....</b>	<b>64</b>
34.1. - Definizione della zona.....	64
34.2. - Ambito di applicazione.....	64
34.3. - Criteri operativi.....	64
34.4. - Destinazioni d'uso.....	64
34.5. - Parametri di utilizzazione.....	64
34.6. - Prescrizioni generali.....	65
34.7. - Norme generali per la tutela paesaggistico-ambientale delle aree ambientali.....	65
<b>Art.35 - Aree di valore Paesaggistico Ambientale Ecologico. Zona TP2.....</b>	<b>67</b>
35.1. - Definizione della zona.....	67
35.2. - Ambito di applicazione.....	67
35.3. - Criteri operativi.....	67
35.4. - Destinazioni d'uso.....	67
35.5. - Parametri di utilizzazione.....	67
35.6. - Prescrizioni generali.....	68
35.7. - Norme generali per la tutela delle aree boscate.....	68
<b>Art.36 - Aree di valore Paesaggistico Ambientale Ecologico. Zona TP3.....</b>	<b>70</b>
36.1. - Definizione della zona.....	70
36.2. - Ambito di applicazione.....	70
36.3. - Criteri operativi, – Destinazioni d'uso, - Parametri di utilizzazione, - Prescrizioni generali.....	70

<b>Art . 37 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica. Zona TP4.....</b>	<b>71</b>
37.1. - Definizione della zona.....	71
37.2. - Ambito di applicazione.....	71
37.3. - Criteri operativi, – Destinazioni d’uso, - Parametri di utilizzazione, - Prescrizioni generali .....	71
<b>TITOLO VII - DISCIPLINA DELLE ZONE RIFERITA ALLA COMPONENTE GEOLOGICA .....</b>	<b>72</b>
<b>Art. 38 - Fattibilità Geologica per le azioni di Piano .....</b>	<b>72</b>
Omissis/sostituito dagli elaborati dello studio geologico.....	72
<b>Art. 39 - Regolamento di polizia idraulica.....</b>	<b>72</b>
Omissis/sostituito dagli elaborati dello studio geologico.....	72
<b>TITOLO VIII - URBANISTICA COMMERCIALE .....</b>	<b>73</b>
<b>Art. 40 - Definizione delle attività commerciali .....</b>	<b>73</b>
<b>Art. 41 - Definizione superfici di vendita e tipologie strutturali .....</b>	<b>73</b>
<b>Art. 42 - Localizzazione delle attività commerciali .....</b>	<b>73</b>
<b>Art. 43 - Standard urbanistici e parcheggi.....</b>	<b>74</b>
<b>TITOLO IX - NORME PARTICOLARI.....</b>	<b>75</b>
<b>Art. 44 - Attività Agrituristica .....</b>	<b>75</b>
<b>Art. 45 - Dotazione di standard al servizio degli insediamenti esistenti e di progetto.....</b>	<b>75</b>
<b>Art. 46 - Norme sulla mobilità stradale.....</b>	<b>76</b>
46.1. - Classificazione delle strade.....	76
46.2. - Caratteristiche tecniche delle strade.....	76
46.3. - Dimensione delle aree di rispetto stradale.....	76
46.4. - Fasce di arretramento .....	78
46.5. - Attrezzature al servizio della viabilità .....	78
46.6. - Prescrizioni generali .....	78
<b>Art. 47 - Installazione di impianti radio-e ripetitori per i servizi di telecomunicazione.....</b>	<b>79</b>
<b>TITOLO X - GESTIONE E TUTELA DELLE RISORSE .....</b>	<b>80</b>
<b>Art. 48 - Incentivi e certificazioni .....</b>	<b>80</b>
48.1 - Scomputo murature e verifica dei parametri urbanistici .....	80
48.2 - Certificazione energetica.....	80
48.3 - Certificazione dei serramenti .....	80
<b>Art. 49 - Limiti massimi di trasmittanza per l’isolamento degli edifici .....</b>	<b>81</b>
<b>Art. 50 - Requisiti degli impianti.....</b>	<b>81</b>
50.1 - Impianti centralizzati di produzione del calore .....	81
50.2 – Impianti sanitari, impianti fognari, recupero acque piovane, approvvigionamento idropotabile.....	81
50.3 - Impianti solari termici.....	82
50.4 - Impianti fotovoltaici .....	82
<b>Art. 51 - Utilizzo di materiali ecosostenibili .....</b>	<b>82</b>
<b>TITOLO XI - NORME TRANSITORIE E FINALI .....</b>	<b>83</b>
<b>Art. 52 - Opere ammesse in edifici preesistenti all'adozione del P.G.T. ....</b>	<b>83</b>
<b>Art. 53 - Piani attuativi già adottati dal Consiglio Comunale.....</b>	<b>83</b>
<b>Art. 54 - Deroche.....</b>	<b>83</b>
<b>Art. 55 - Scavi in ambiti di interesse archeologico .....</b>	<b>83</b>
<b>ALLEGATI .....</b>	<b>85</b>
Scheda 1 .....	85
Scheda 2.....	86
Scheda dello stato di fatto – Sc.1 .....	87

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Art. 1 - Applicazione del PGT**

1. Tutto il territorio comunale è soggetto alle disposizioni contenute nel Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato PGT, a termine della vigente legislazione urbanistica statale e regionale.

2. Il PGT ai sensi della L.R. 12-2005, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano (DDP), il Piano dei Servizi (PDS), e il Piano delle Regole (PDR), il PDR è redatto a termini dell'art. 10 della L.R. 12-2005.

3. L'uso del suolo e le attività urbanistico-edilizie sono soggette alle disposizioni di legge vigenti, alla disciplina delle presenti norme ed alla disciplina di zona riferita alla componente geologica (questa a parte) alle disposizioni del Documento di Piano e del Piano dei Servizi, del Regolamento di Igiene, nonché di altri regolamenti comunali.

4. Il Piano di Governo del Territorio generale è sottoposto a sistematica verifica di coerenza con i piani varati dalla Regione, o dagli Enti di pianificazione sovracomunale.

### **Art. 2 - Finalità delle norme**

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute negli elaborati del Piano, anche ai fini dell'applicazione delle norme di salvaguardia, di cui all'art. 13 comma 12 della L.R. 12-05 e successive modificazioni ed integrazioni.

### **Art. 3 - Contenuto del PGT**

1. Le previsioni del PGT sono articolate nei seguenti documenti:

- Documento di Piano (DDP)
- Piano dei Servizi (PDS)
- Piano delle Regole (PDR)

2. Il Documento di Piano, a termini dell'art. 8 della L.R. 12-2005, definisce:

a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;

b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti;

c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'art. 57 comma 1 lettera A della L.R. 12-2005 e cioè la definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale sulla base dei criteri ed indirizzi emanati dalla Giunta regionale;

Sulla base degli elementi sopra riportati il documento di piano:

a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la

politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;

b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;

c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale;

d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;

e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;

e-bis) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree di cui all'articolo 1, comma 3-bis della L.R. 12-2005, determinando le finalità del recupero e le modalità d'intervento;

e-ter) d'intesa con i comuni limitrofi, può individuare, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, le aree nelle quali il piano dei servizi prevede la localizzazione dei campi di sosta o di transito dei nomadi;

e-quater) individua i principali elementi caratterizzanti il paesaggio ed il territorio, definendo altresì specifici requisiti degli interventi incidenti sul carattere del paesaggio e sui modi in cui questo viene percepito;

f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;

g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

3. Il Piano dei servizi, a termine dell'art. 9 della L.R. 12-2005 definisce la dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e da dotazione a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche e le aree urbanizzate ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.

Il Piano dei Servizi è redatto determinando il numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio, secondo i seguenti criteri:

- a) popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- b) popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- c) popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici.

Il Piano dei Servizi, per soddisfare le esigenze espresse dall'utenza definita con le modalità di cui a quanto sopra, valuta prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità e, in caso di accertata insufficienza o inadeguatezza delle attrezzature stesse, quantifica i costi per il loro adeguamento e individua le modalità di intervento. Analogamente il piano indica, con riferimento agli obiettivi di sviluppo individuati dal Documento di Piano, le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, ne quantifica i costi e ne prefigura le modalità di attuazione. Il piano dei servizi individua, altresì, la dotazione di servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi la dotazione minima sopra indicata, fatta salva la possibilità di monetizzazione.

Il Piano dei Servizi esplicita la sostenibilità dei costi di cui al comma 3, anche in rapporto al programma triennale delle opere pubbliche, nell'ambito delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati.

Il Piano dei Servizi deve indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione, con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.

Il Piano dei Servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del piano urbano generale dei servizi nel sottosuolo (PUGSS), di cui all'articolo 38 della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).

Le previsioni contenute nel piano dei servizi e concernenti le aree necessarie per la realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale hanno carattere prescrittivo e vincolante.

4. Il Piano delle Regole, a termine dell'art. 10 della L.R. 12-2005:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, 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;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'art. 57 comma 1, lettera B della L.R. 12-2005 e cioè:
  - 1) il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino;
  - 2) l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, secondo i criteri e gli indirizzi di cui alla lettera a), nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale compresa l'indicazione di aree da assoggettare a eventuali piani di demolizione degli insediamenti esistenti, ripristino provvisorio delle condizioni di sicurezza, interventi di rinaturalizzazione dei siti o interventi di trasformazione urbana, PRU o PRUSST.
- e) individua:
  - 1) le aree destinate all'agricoltura;
  - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
  - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole, individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati. Per detti ambiti, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;
- i) requisiti di efficienza energetica.

Per le aree destinate all'agricoltura:

- 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
- 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

Per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, da piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;



Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

5. Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole sono articolazioni di un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili. Il documento di piano deve comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa.

## **Art. 4 - Composizione del PGT**

1. La documentazione complessiva del PGT è la seguente:

### **Documento di Piano DdP**

– Relazione illustrativa/NTA

#### **Quadro di riferimento sovracomunale**

Tav.	1	Pianificazione sovracomunale
Tav.	2A	Percezione del territorio a livello sovracomunale
Tav.	2B	Percezione del territorio a livello comunale
Tav.	3	Inquadramento territoriale viabilistico

#### **Quadro vincolistico (con esclusione della carta dei vincoli e della fattibilità geologica e RIM)**

Tav.	4A	Vincoli ambientali
Tav.	4B/C/D	Tavole non prodotte in quanto sostituite dagli elaborati dello studio geologico
Tav.	4E	Vincoli amministrativi
Tav.	5A	Vincoli ambientali
Tav.	5B/C/D	Tavole non prodotte in quanto sostituite dagli elaborati dello studio geologico
Tav.	5E	Vincoli amministrativi
Tav.	6	Tavole non prodotte in quanto sostituite dagli elaborati dello studio geologico
Tav.	7	Tavole non prodotte in quanto sostituite dagli elaborati dello studio geologico

#### **Quadro conoscitivo del territorio comunale**

Tav.	8	Carta delle permanenze e soglie storiche
Tav.	9	Carta della viabilità comunale
Tav.	10A	Carta di uso del suolo
Tav.	10B	Carta di uso del suolo e della condizione dell'edificazione
Tav.	11	Individuazione delle capacità insediative dei suoli urbanizzati e urbanizzabili da PRG
Tav.	12	Distribuzione delle attività economiche, edifici significativi, aree ed edifici di proprietà pubblica
Tav.	13A	Reti tecnologiche: rete acquedotto, rete fognaria
Tav.	13B	Reti tecnologiche: metanizzazione in progetto
Tav.	14	Individuazione del sistema baite
Tav.	15	Caratteri ambientali
Tav.	16	Caratteri paesaggistici
Tav.	17	Caratteri insediativi
Tav.	18	Stato dell'ambiente (suolo, acque, aria)
Tav.	19	Sintesi caratteri ambientali, paesaggistici, insediativi
Tav.	20	Attività produttive sovracomunali
Tav.	21	Potenzialità turistiche
Tav.	22	Ambiti di criticità, vulnerabilità, istanze, aspettative

#### **Quadro normativo di previsione**

Tav.	23	Azzonamento con individuazione Ambiti di Trasformazione
------	----	---

## **Piano dei Servizi (PdS)**

- Relazione illustrativa/NTA
- Allegato 1: Servizi residenziali – schede, documentazione grafica e fotografica
- Allegato 2: quadro economico
- Norme Tecniche di Attuazione (vd. NTA PR)
  - Tav. 1 Servizi esistenti / dimensionamento
  - Tav. 2 Servizi di progetto / dimensionamento

## **Piano delle Regole**

- NTA (con esclusione della componente geologica e Regolamento di Polizia Idraulica)
- NTA riferite alla componente geologica
- Regolamento di polizia Idraulica
- Allegato 1 Schede tecniche: Prontuario degli interventi per i Nuclei di Antica Formazione
- Allegato 2 Schede tecniche: Prontuario degli interventi per il sistema diffuso delle baite
- Allegato 3 Tipologie elementi e sistemi costruttivi
  - Ambiti di problematicità, alterazioni ricorrenti per elementi costruttivi
- Allegato 4 Cidi di Conservazione dei Materiali
  - Interventi di Conservazione sui Sistemi Costruttivi
- Allegato 5 Indicazioni Progettuali sui Sistemi Architettonici
- Allegato 6 Abaco delle colorazioni
- Allegato 7 Rilievo e classificazione del patrimonio edilizio esistente
  - 7A1 Nuclei di Antica Formazione (Al Solivo, Al Vago, Davenino)
  - 7A2 Nuclei di Antica Formazione (Al Solivo, Al Vago, Davenino)
  - 7A3 Nuclei di Antica Formazione (Al Solivo, Al Vago, Davenino)
  - 7B1 Sistema diffuso delle baite
  - 7B2 Sistema diffuso delle baite
  - 7B3 Sistema diffuso delle baite
  - 7C1 Tabelle di classificazione dei nuclei di Antica Formazione
  - 7C2 Tabelle di classificazione dei nuclei di Antica Formazione
  - 7D Tabelle di classificazione del sistema diffuso delle baite
- Allegato 8 Componente paesistica di Piano
  - Tav. 1 Uso del suolo per i Nuclei di Antica Formazione
  - Tav. 2A Uso del suolo per il territorio comunale
  - Tav. 2B Uso del suolo per il territorio comunale
  - Tav. 3 Uso del suolo per il sistema diffuso delle baite
  - Tav. 4 Dimensionamento della capacità insediativa
  - Tav. 5 Determinazione delle classi di sensibilità paesistica

2. La documentazione complessiva del P.G.T. , per la componente riferita ai contenuti paesaggistici di piano è la seguente:

- Tav. 5 determinazione delle classi di sensibilità paesistica

3. Per la documentazione complessiva del P.G.T., riferita alla componente di indagine Geologica, alle Classi di Fattibilità geologica per le azioni di piano ed all'individuazione e definizione del R.I.M. Reticolo Idrico Minore, delle relative fasce di rispetto e del regolamento di Polizia idraulica si rimanda alle NTA specifiche e relativi allegati regolamentari.

## **Art. 5 - Suddivisione del territorio comunale in relazione alla destinazione funzionale**

1. In relazione alla destinazione funzionale stabilita dal PGT ed alle norme contenute nell'art. 10 della L.R. 10-2005, il territorio comunale risulta suddiviso nei seguenti raggruppamenti e zone:

- TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (comprese aree libere intercluse e/o completamento) TUC a sua volta suddiviso in:

- Insediamenti Abitativi

- Nuclei di antica formazione:

- Nuclei di antica Formazione

- Zona A

- Nuclei di rilevanza ambientale – sistema delle baite e degli alpeggi

- Zona A1

- Tessuto urbano consolidato: aree edificate e aree di completamento

- Tessuto residenziale consolidato

- Zona B

- Aree residenziali di completamento

- Zona C1

- Strutture ed impianti per servizi

- Tessuto urbano consolidato: aree ed immobili per servizi (standard)

- Aree a standard urbanistici

- Zona Sr

- Aree per impianti tecnologici

- Zona It

- Zone di rispetto

- Aree e Zone di rispetto stradale, reticolo idrico, cimiteriale, elettrodotti, impianti tecnologici e depurazione, sorgenti captate, nuovi allevamenti;

- Zona R

- AMBITI DI TRASFORMAZIONE

- Aree di trasformazione residenziale

- Zona C2

- Aree di trasformazione turistica

- Zona C3

- Aree a standard urbanistici da reperire negli A.T.U.

- Zona Sr

- AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA

- Aree Agricola

- Zona E

- AREE DI VALORE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE – ECOLOGICO

- Aree di Tutela Paesistico Ambientale

- Zona TP1

- Aree Boscate

- Zona TP2

- Parco Regionale dell'Adamello (vedi successivo comma 4 e 5)

- Zona TP 3

- AREE NON SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA

- Aree in edificabili

- Zona TP 4

2. Nelle suddette zone e, comunque, su tutto il territorio comunale ogni intervento è assoggettato alla disciplina stabilita dalle presenti norme, oltre a quanto disposto dalla documentazione tecnica del PGT.

3. Con Legge Regionale 79-83 è stato istituito il Parco Regionale dell'Adamello.

Il relativo Piano Territoriale di Coordinamento é stato approvato con deliberazione della Giunta Regionale VII/6632 del 29.10.01 successiva variante approvata con deliberazione della Giunta Regionale VII/21201 del 24.3.05, e ad esso viene fatto rinvio per ogni intervento nell'ambito del Parco Medesimo, così come perimetrato.

4. In relazione alla componente Paesaggistica, il territorio comunale risulta suddiviso nelle seguenti zone:

- Area a sensibilità paesistica media

- Area a sensibilità paesistica alta

- Area a sensibilità paesistica molto alta

5. In relazione alla componente di indagine Geologica, riferita alle Classi di Fattibilità geologica per le azioni di piano, all'individuazione e definizione del R.I.M. Reticolo Idrico Minore, delle relative fasce di rispetto e del regolamento di polizia Idrantica si rimanda alle NTA specifiche e relativi allegati regolamentari.

## **TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PGT**

### **Art. 6 - Strumenti di attuazione del PGT**

Il PGT si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati. Gli strumenti di attuazione si distinguono in interventi urbanistici preventivi (di seguito denominati Piani Attuativi) ed interventi edilizi diretti; essi devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni del PGT.

### **Art. 7 - Piani attuativi**

1. Nell'ambito delle aree individuate nel piano di azionamento del PGT e contrassegnate dal simbolo PA, o per alcune zone indicate nel PDR con obbligo di PA, i nuovi interventi edilizi sono subordinati alla approvazione di piani attuativi, con la procedura di cui alla LR 12-2005 art. 12, e la relativa sottoscrizione di Convenzione Urbanistica come disciplinata dall'art. 46 della L.R. 12-2005.

2. I piani attuativi che dovranno essere assunti, a termini della normativa vigente, sono:

- i piani particolareggiati, di cui all'art. 13 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modificazioni ed integrazioni;

- i piani di zona, di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni ed integrazioni;

- i piani di lottizzazione, di cui all'art. 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765;

- i piani di insediamenti produttivi, di cui all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;

- i programmi integrati di intervento, di cui all'art. 87 della L.R. 12-2005

3. Inoltre nell'ambito di particolari nuclei o edifici di antica formazione alcuni interventi sono assoggettati alla predisposizione di piani di recupero (di iniziativa pubblica o privata), di cui agli artt. 28 e 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

4. Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano, costituiti in consorzio ai sensi dell'articolo 27, comma 5, della legge 1 agosto 2002, n. 166 (Disposizioni in materia di infrastrutture e trasporti). In tal caso, il sindaco provvede, entro dieci giorni dalla presentazione del piano attuativo, ad attivare la procedura di cui all'articolo 27, comma 5, della legge n. 166 del 2002 e il termine di novanta giorni di cui all'articolo 14, comma 1, inizia a decorrere a far tempo dalla conclusione della suddetta procedura.

5. E' in facoltà del Sindaco, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 28 della legge 1150/42, di invitare i proprietari delle aree fabbricabili esistenti nelle singole zone a presentare entro congruo termine un progetto di lottizzazione delle aree stesse; se essi non aderiscono, provvede alla compilazione d'ufficio.

### **Art. 8 - Intervento edilizio diretto**

1. In tutte le zone del territorio Comunale dove non sia prescritto l'intervento urbanistico preventivo si applica l'intervento edilizio diretto. Nelle zone dove è prescritto l'intervento urbanistico preventivo, successivamente alla sua approvazione si applica l'intervento edilizio diretto.

L'intervento edilizio diretto è soggetto esclusivamente ad abilitazione comunale consistente nel permesso di costruire di cui al capo II del DPR 06/06/2001 n. 380 e riguarda le trasformazioni indicate all'art. 33 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12

L'intervento edilizio diretto è attuabile anche mediante la denuncia di inizio attività da attuarsi con i disposti di cui alla Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 , art. 41.

2. Il permesso di costruire convenzionato è lo strumento previsto nel presente Piano delle regole in alternativa o in sostituzione del P.A. al fine di favorire ed assicurare la partecipazione diretta all'urbanizzazione del territorio ad opera dei soggetti attuatori degli interventi edilizi ed al recupero del patrimonio edilizio esistente nelle zone di recupero.

Il permesso di costruire convenzionato può essere previsto senza ricorrere al piano attuativo anche per i nuovi interventi all'interno del tessuto residenziale in trasformazione, e prevede la cessione delle aree di parcheggio e di verde pubblico di cui alle presenti norme, nella misura stabilita dal piano dei servizi, individuandole all'interno della stessa proprietà del comparto dell'intervento.

Il permesso di costruire convenzionato è ammesso in ambiti già edificati, o in adiacenza agli stessi, in ambiti dove si prevede solamente il completamento o il recupero degli insediamenti esistenti, serviti da strade pubbliche, di uso pubblico o private di adeguato calibro, e dove le opere di urbanizzazione siano almeno in parte già esistenti,

Nella richiesta di permesso di costruire convenzionato deve essere allegata bozza della specifica convenzione approvata dalla Giunta Comunale, con i contenuti di seguito elencato e con l'individuazione delle aree in prevista cessione, nonché con la documentazione che dimostri per il singolo lotto la dotazione delle opere di urbanizzazione, quali l'accesso su strade esistenti, la presenza di acquedotto fognatura e servizi a rete.

Il rilascio del permesso di costruire convenzionato è subordinato alla stipulazione, a cura e spese degli interessati, tra Amministrazione Comunale e richiedente, dell'atto di cessione gratuita delle aree necessarie alle urbanizzazioni e della convenzione per la definizione degli aspetti planivolumetrici e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione a cura e spese dei privati richiedenti, con il deposito delle relative garanzie fidejussorie, entrambi in forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari.

Il contenuto della convenzione può variare in rapporto alla sua specifica funzione e tipologia; possono essere applicate, in via analogica, le disposizioni in materia di contenuto delle convenzioni urbanistiche ammesse per i piani attuativi.

In particolare per l'esecuzione da parte del richiedente delle opere di urbanizzazione quando consentito dalla normativa vigente, il permesso di costruire deve essere corredato oltre che dall'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento edilizio, dal relativo progetto esecutivo, accompagnato dal computo metrico estimativo in base ai prezzi unitari risultanti dal listino prezzi delle opere edili della camera di commercio di Brescia vigente al momento della richiesta.

In sede di rilascio del permesso di costruire il Responsabile del Settore autorizza l'esecuzione di tutte o di alcune delle opere dettando le prescrizioni eventualmente necessarie e determina il contributo relativo agli oneri di urbanizzazione riducendolo dell'ammontare del costo delle opere da realizzarsi direttamente dall'importo afferente i soli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria. Rimangono comunque ad esclusivo carico dell'interessato le estensioni di rete riferibile al solo intervento richiesto e gli allacciamenti ai pubblici servizi.

## **TITOLO III - CONTENUTI PAESAGGISTICI DEL P.G.T.**

### **Art. 9 - Norme generali**

Il Piano delle Regole fornisce indicazioni specifiche per gli interventi ammessi, sia in riferimento al paesaggio urbano che a quello extraurbano. Le presenti norme contengono prescrizioni direttamente incidenti sulla progettazione edilizia che tengono conto della contestualizzazione degli interventi ammessi, determinando una disciplina coerente con gli aspetti paesaggistici.

### **Art. 10 - Esame dell'impatto paesistico dei progetti**

1. In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto, ivi compresi i piani attuativi, i cui provvedimenti di approvazione devono essere preceduti dall'esame di impatto paesaggistico, che si conclude con l'espressione del giudizio di compatibilità paesaggistica.

Sono escluse dall'esame di impatto paesaggistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche di coltivazione agricola dei suoli.

2. Nell'allegato 8 del Piano delle Regole vengono indicati i principali elementi costitutivi del paesaggio, individuabili nel territorio del comune di Incudine, per ognuno si procede ad una sintetica definizione ed alle indicazioni delle trasformazioni compatibili.

3. Il Rilascio del Permesso di Costruire (P.C. e/o P.V.C.), del Piano di Recupero è subordinato al parere della Commissione Edilizia (art. 30 L.R. 12/05) alle cui riunioni è d'obbligo la presenza di almeno uno dei due esperti in tutela ambientale, o della Commissione per il Paesaggio (art. 148 L. 42/04, art. 81 L.R. 12/05).

4. La Denuncia di inizio attività, sempre che riferita ad interventi che incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, deve contenere preliminarmente il giudizio di impatto paesistico reso dalla Commissione per il Paesaggio (art. 148 L. 42/04, art. 81 L.R. 12/05), a tal fine la stessa deve essere corredata dall'esame dell'impatto paesistico, dalla determinazione della classe di sensibilità del sito, nonché dalla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto, ovvero dalla relazione paesistica se dovuta.

5. Ai fini dell'esame di impatto paesaggistico, nel rispetto di norme e criteri di intervento specificati dalle presenti N.T.A. in materia di tutela del paesaggio, la documentazione di riferimento per la progettazione degli inserimenti nel contesto paesaggistico e la valutazione di impatto paesaggistico degli interventi è costituita dagli elaborati di seguito elencati:

#### **Documento di Piano DdP** **Piano delle Regole**

### **Art. 11 - Immobili assoggettati a tutela**

Sono assoggettati a tutela i beni ambientali e culturali e gli immobili appartenenti alle classi A, B, E, M, SR, R, identificati con apposita simbologia nella tavola di cui all'uso del suolo (Tav. 1, 2, 3 P.d.R.), gli stessi sono soggetti alle disposizioni delle presenti norme.

Gli interventi ammessi devono essere finalizzati alla tutela del bene e alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche autentiche in riferimento alla documentazione storica e all'analisi specifica del bene stesso.

La documentazione riferita ai nuclei di antica formazione ed al sistema diffuso delle baite costituisce base di valutazione per la progettazione degli interventi di cui sopra.

## **TITOLO IV - NORME GENERALI SULL'EDIFICAZIONE**

### **Art. 12 - Prevalenza in caso di contrasto**

1. Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenute nelle planimetrie del PGT e le disposizioni delle presenti norme urbanistico-edilizie, hanno prevalenza queste ultime.
2. Nel caso di contrasto tra le indicazioni contenute nelle planimetrie del PGT e quelle dello stato di fatto reale verificato con perizia asseverata rispetto al catastale, hanno prevalenza queste ultime.
3. Per le zone rappresentate in scale diverse sulle tavole, in caso di eventuale divergenza, ha prevalenza l'indicazione contenuta sulla tavola a scala di maggior dettaglio.

### **Art. 13 - Parcheggi**

#### 1 - Edilizia residenziale.

In ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sostituzione (demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime) devono essere riservati, per gli edifici o parti di essi a destinazione residenziale, appositi spazi su aree private da destinare a parcheggio la cui superficie non deve essere inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc.

Di tali aree almeno il 20% con un minimo di un posto auto (come di seguito definito) ogni due alloggi o frazione, deve essere reperito all'esterno della recinzione ortogonalmente alla strada o comunque in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Le aree a parcheggio esterne alla recinzione dovranno essere finite e pavimentate come le adiacenti sedi viarie o compatibilmente con il tessuto urbano circostante.

In ogni intervento di nuova costruzione, gli edifici o parti di essi a destinazione residenziale devono essere dotati, oltre che delle aree a parcheggio esterno, di almeno una autorimessa privata o posto auto interno per ogni alloggio.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione con o senza ampliamento, la dotazione di parcheggi deve essere calcolata sull'intera volumetria.

Per gli interventi ricadenti nel perimetro del tessuto urbano consolidato, qualora non fosse possibile reperire tutti i parcheggi necessari nell'ambito dell'intervento, gli stessi potranno essere individuati in altre aree del territorio comunale, oppure monetizzati.

#### 2- Edilizia non residenziale.

In ogni intervento di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo, sostituzione (demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime) gli edifici o parti di essi a destinazione non residenziale devono essere dotati di parcheggi su spazio privato nelle seguenti quantità:

- Insediamenti direzionali ed uffici: 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% all'esterno della recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale.
- Insediamenti commerciali: 100% superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% all'esterno della recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale.
- Alberghi e pensioni: 100% superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% all'esterno della recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale.
- Ristoranti, circoli, teatri, discoteche, locali di ritrovo, cinema e simili: 100% superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% all'esterno della recinzione o comunque in zona di facile accesso a giudizio dell'Amministrazione Comunale.
- Zone industriali o artigianali: 10 mq. ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento.

3. La superficie di ogni posto auto deve essere di almeno 13,5 mq. al netto delle aree di manovra. Si definisce posto auto lo spazio da adibire a sosta di autovettura con una larghezza minima di ml. 2,5, attestato su area di manovra di proprietà pubblica o privata di larghezza minima pari a ml. 5.

Le suddette quantità debbono essere reperite sia nell'ambito delle aree oggetto di interventi edilizio diretto

ovvero all'interno della superficie fondiaria negli interventi subordinati a pianificazione attuativa.

4. Possono essere utilizzate a parcheggio anche aree non contigue a quelle oggetto dell'intervento a condizione che:

- non risultino comprese in zone soggette a vincolo preordinato all'esproprio o a servitù di uso pubblico;
- siano poste ad una distanza non superiore a 150 ml. di percorso pedonale dall'area oggetto dell'intervento;
- vengano vincolate a tale funzione per tutta la durata del fabbricato oggetto dell'intervento, mediante atto da trascriversi nei Registri Immobiliari a cura dello edificante.

5. E' comunque fatto salvo il rispetto dell'obbligo di cui all'art. 2 della legge 122/89.

## **Art. 14 - Definizione dei parametri ed indici urbanistici**

L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata dai seguenti parametri edilizi, indici e definizioni:

### **1. H = Altezza massima (m)**

1.1. E' la distanza compresa tra la quota del terreno naturale (o del marciapiede) sino all'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile (o avente caratteristiche di abitabilità) più alto.

1.2. Per solai inclinati si considera la quota media dell'intradosso del solaio di copertura.

1.3. Su vie o su terreni in pendenza l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano della facciata; nel caso di facciate composte da elementi di varia altezza, si misura in corrispondenza del punto mediano dell'elemento di maggiore altezza.

1.4. Nel caso di edificazione a gradoni, l'altezza va considerata e verificata per ciascun corpo di fabbrica, avente un fronte non inferiore a 9,00 ml. Nel caso di fronti minori si sommano i corpi e l'altezza si misura nel punto mediano della sommatoria.

1.5. Nel caso di edificazione di area posta a confine con strade aventi quote diverse, si assume come punto di riferimento il punto medio della linea inclinata che collega idealmente le due differenti quote stradali.

### **2. Ds = Distanza dal ciglio stradale (m)**

2.1. E' la minima distanza di un fabbricato dal ciglio delle strade, intendendosi per ciglio stradale la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, e le aree di pertinenza stradale (fossi, scoli, scarpate e simili), con esclusione delle parti aggentanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili (per un massimo di sporto di ml. 2.00)..

### **3. Dc = Distanza dei fabbricati dai confini (m)**

3.1. E' la minima distanza di un fabbricato dai confini di proprietà; con essa si individua anche la distanza dai confini di zona previsti dal PGT, con esclusione delle parti aggentanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili (per un massimo di sporto di ml. 2.00).

### **4. Df = Distanza fra i fabbricati (m)**

4.1. E' la minima distanza tra le pareti dei fabbricati, con esclusione delle parti aggentanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili (per un massimo di sporto di ml. 2.00).

### **5. Ic = Indice capitario volumetrico (mc/ab)**

5.1. E' il volume edilizio medio per abitante insediato o insediabile in un determinato ambito territoriale.

5.2. E' determinato dal rapporto tra il volume edilizio



complessivo (residenziale e complementare) ed il numero degli abitanti.

5.3. Per la determinazione della capacità insediativa, in sede di pianificazione attuativa, si assume pari a 150 mc/ab, salvo modifiche legislative di detto parametro.

#### **6. Ie = Indice di edificabilità (mc/mq)**

6.1. E' il volume massimo o minimo costruibile per mq. di superficie interessata dall'intervento, operativamente tale indice assume valore di  $I_t$  nel caso di P.A. (senza verifica dell'indice  $I_f$ ) e valore di  $I_f$  nel caso di interventi edilizi diretti.

#### **7. It = Indice di edificabilità territoriale (mc/mq)**

7.1. E' il volume massimo o minimo costruibile per mq. di superficie territoriale ( $S_t$ ) interessata dall'intervento.

#### **8. If = Indice di edificabilità fondiaria (mc/mq)**

8.1. E' il volume massimo o minimo costruibile per mq. di superficie fondiaria ( $S_f$ ).

#### **9. Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)**

9.1. E' la superficie lorda di pavimento costruibile per mq. di superficie territoriale.

#### **10. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)**

10.1. E' la superficie lorda di pavimento costruibile per mq. di superficie fondiaria.

#### **11. Rc = Rapporto di copertura (%)**

11.1. E' il rapporto, misurato in percentuale, fra superficie coperta ( $S_c$ ) e superficie fondiaria ( $S_f$ ).

#### **12. Sc = Superficie coperta (mq)**

12.1. E' la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, con esclusione delle parti aggettanti aperte, come balconi, sporti di gronda e simili (per un massimo di sporto di ml. 2.00).

#### **13. Sf = Superficie fondiaria (mq)**

13.1. E' la superficie indicata come edificabile nelle planimetrie di PGT, dedotti gli spazi già di uso pubblico nonché le aree destinate dalle planimetrie medesime alla viabilità ed ai relativi nodi e svincoli, nonché a zona di rispetto, in quanto sia individuata nelle planimetrie di PGT senza edificabilità.

#### **14. St = Superficie territoriale (mq)**

14.1. E' la superficie complessiva dell'area interessata dagli interventi di pianificazione attuativa ed è comprensiva di tutte le aree fondiarie destinate alla edificazione e di quelle necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria, in essa non sono comprese:

- le aree destinate da PGT alla rete principale della viabilità e dei trasporti, nonché dei relativi nodi e svincoli;
- le aree di rispetto stradale aventi tale destinazione nelle planimetrie di PGT ed indicate senza edificabilità.

#### **15. Slp = Superficie lorda complessiva di pavimento (mq)**

15.1. E' la somma di tutte le superfici coperte comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani e soppalchi di interpiano realizzate completamente o parzialmente fuori terra (seminterrati), purché l'estradosso delle stesse emerga per un'altezza non superiore a cm 80 (misura media) dalla quota del terreno naturale (o del marciapiede).

15.2. Sono escluse dal computo:

- le superfici adibite al ricovero delle autovetture con i relativi spazi di manovra ed accesso, nelle quantità minime previste dalle disposizioni vigenti, computate nella quantità minima (1mq/10mc di costruzione).
- le superfici dei piani seminterrati, con sporgenza massima fuori terra (dal terreno naturale) calcolata rispetto all'intradosso del solaio medesimo uguale o minore a ml. 0,50.
- gli aggetti aperti, le scale ed i vani ascensore ad uso comune di più unità abitative, le terrazze, i balconi, le logge ed i portici, aperti su due o tre lati, i sottotetti non abitabili od aventi caratteristiche non di abitabilità (H media < m. 2,10), i volumi tecnici e le tettoie, purché queste ultime con aggetto inferiore a ml. 2,00.

#### **16. S1 = Superficie per l'urbanizzazione primaria (mq)**

16.1. E' la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione primaria.

#### **17. S2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria (mq)**

17.1. E' la superficie delle aree destinate o da destinare ad urbanizzazione secondaria, da reperire all'interno dell'area interessata dagli strumenti di pianificazione attuativa, se puntualmente individuata dallo strumento urbanistico. In caso contrario le aree possono anche essere reperite esternamente o monetizzate, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, secondo il disposto dell'art. 46 della L.R. 12-2005 e successive modifiche.

#### **18. Sv = Superficie di vendita (mq)**

18.1. E' l'area destinata alla vendita e comprende quella occupata da banchi, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi e quella occupata dagli elementi strutturali ed impiantistici (murature, strutture, vani scale ascensori, aree di sosta degli autoveicoli ecc.)

#### **19. Srv = Superficie dei locali commerciali di riserva (mq)**

19.1. E' la superficie somma di quelle dei locali di cui non è prevista la immediata utilizzazione commerciale e che costituiscono spazio di riserva per prossimi o futuri ridimensionamenti della superficie di vendita.

#### **20. Sa = Superficie dei locali commerciali accessori (mq)**

20.1. E' la somma delle superfici per servizi del personale, per uffici amministrativi, impianti tecnologici e per funzioni similari, oltre a quella totale occupata dagli elementi strutturali ed impiantistici (murature, strutture, ecc.).

#### **21. Scl = Superficie commerciale lorda (mq)**

21.1. E' la superficie somma delle superfici destinate alla vendita (Sv), ai servizi (Sa) ed agli altri usi (Sr) inerenti le attività dell'esercizio commerciale che avvengono su aree private o pubbliche, calcolate come per l'indice SIp di cui alle presenti norme.

#### **22. V = Volume (mc)**

22.1. E' da ricavarsi convenzionalmente moltiplicando la superficie lorda complessiva di pavimento (Slp) dei singoli piani per l'altezza virtuale dell'interpiano di ml. 2,70 indipendentemente dalla sua altezza effettiva e dalla destinazione d'uso dei locali; nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente si calcola il volume vuoto per pieno, escluse le superfici di cui al precedente punto 14.

#### **23. PCC = Piano di campagna**

23.1. E' il piano del terreno naturale documentato da un rilievo topografico con riferimenti a punti fissi inamovibili, da allegare al progetto di intervento.

#### **24. Prescrizioni generali**

24.1. Negli interventi di pianificazione attuativa e/o negli interventi edilizi diretti i parametri It, If, Ut, Uf, vanno

applicati tenendo conto dei volumi e delle superfici lorde di pavimento preesistenti che si intendono mantenere, calcolati in conformità alle presenti norme.

24.2. I criteri, come sopra indicati, per la determinazione del volume (V) e della superficie lorda di pavimento (Slp) sono utilizzati anche ai fini dell'applicazione degli oneri di urbanizzazione e per la determinazione della quantità di aree per la urbanizzazione secondaria.

24.3. Con riferimento ai singoli lotti edificabili, nel caso di titoli autorizzativi precedentemente rilasciati, a far data dal 1.1.2000, ancorché scaduti, ove non sia stata comunicata la fine lavori, per un periodo di 2 anni dalla data di entrata in vigore delle presenti norme, è possibile utilizzare l'indice di edificabilità pregresso nel limite di quanto previsto negli atti autorizzativi assentiti e mai attuati.

24.4. E' consentita al di fuori delle zone edificabili l'installazione di strutture prefabbricate in legno a due falde, di altezza totale non superiore a ml 2,5 in gronda delle dimensioni massime di mq 12, poste a distanza civilistica dal confine di proprietà, da adibirsi a deposito attrezzi e/o legnaia. All'interno delle zone edificabili, per ogni edificio esistente, ove già non precedentemente autorizzati, è consentita l'installazione di strutture prefabbricate in legno a due falde, di altezza totale non superiore a ml 2,5 in gronda delle dimensioni massime di mq 9, poste a distanza civilistica dal confine di proprietà, da adibirsi a deposito attrezzi e/o legnaia. Detti prefabbricati, diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee, saranno soggetti ad autorizzazione temporanea, rinnovabile, della durata di anni 5 e dovranno essere rimossi alla scadenza dell'autorizzazione.

## **Art. 15 - Aree di pertinenza**

1. Sono aree di pertinenza quelle utilizzate, in tutto o in parte, mediante interventi di nuova edificazione o di ricostruzione, ai fini della applicazione dei parametri di edificabilità o di utilizzazione fondiaria prescritti dal PGT e dalla osservanza delle percentuali di destinazione d'uso ammesse per ciascuna zona funzionale.

2. Un'area di pertinenza si definisce satura quando sia stato completamente utilizzato l'indice di edificabilità o di utilizzazione previsto dal PGT per l'area stessa.

3. Un'area di pertinenza si definisce parzialmente satura quando il parametro di edificabilità o di utilizzazione previsto dal PGT per l'area stessa consenta incrementi rispetto al volume o alla Slp esistente, da computarsi in conformità alle presenti norme.

4. Per gli edifici esistenti alla data di approvazione del P.G.T. le aree di pertinenza sono quelle della stessa proprietà proporzionate al volume od alla superficie lorda di pavimento degli edifici stessi, applicando gli indici urbanistici stabiliti dalle presenti Norme Tecniche di Attuazione per la zona in cui sono ubicati.

Possono essere utilizzate ai fini edificatori solo le aree della stessa proprietà non utilizzate come sopra agli edifici esistenti.

Nel computo della superficie lorda di pavimento (Slp.) e del volume (V) devono essere compresi la superficie lorda di pavimento ed il volume preesistenti da mantenere sull'area di intervento costituente pertinenza.

5. Qualora, a seguito della approvazione del PGT, un'area a destinazione omogenea su cui esistono costruzioni che si devono e si intendono conservare venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare, rapportandoli all'area omogenea originaria prima del frazionamento.

6. I volumi fabbricati secondo gli indici di fabbricabilità ammessi per le singole zone restano vincolati alle aree che li consentono anche agli effetti degli eventuali trasferimenti parziali o totali di proprietà.

A tal fine l'Amministrazione Comunale, nel rilasciare il permesso di costruire, indicherà nel permesso medesimo l'estensione dell'area che dovrà rimanere inedificata in dotazione diretta o indiretta alla costruzione, la quale area si intenderà perciò gravata da vincolo "non aedificandi".

L'estensione di tale area potrà subire variazioni solo in rapporto a correlative modificazioni della consistenza edilizia della costruzione, o variazioni d'indici di zona.

## **Art. 16 - Trasferimento della capacità insediativa**

1. Non è consentito il trasferimento della capacità insediativa (espressa in mc. o Slp.) ammessa dal PGT, salvo il caso di asservimento di aree in zone omogenee e non, aree tra loro confinanti o separate soltanto da aree pubbliche; asservimento da realizzare mediante atto registrato e trascritto anche a favore del Comune.
2. Nelle zone agricole è ammessa, ai fini del computo dei volumi realizzabili, l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini, nel rispetto delle disposizioni di cui al Titolo III della L.R. 12-2005.

## **Art. 17 - Destinazione d'uso e mutamenti della stessa**

1. Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dalle presenti norme.

2. I mutamenti, della destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali e ed alla normativa igienico sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune.

3. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono assoggettati a permesso di costruire.

4. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

5. Nel caso di mutamento delle destinazioni d'uso ritenute ammissibili di aree od edifici con opere edilizie, verificati gli standard eventualmente già ceduti o monetizzati dovranno essere previsti standard aggiuntivi qualora si verificchino:

a) – trasformazioni di destinazioni d'uso da residenziale a terziario/commerciale/artigianato di servizio e/o produttivo; da residenziale ad attività di ristoro (ad eccezione della zona A1);

Gli standard aggiuntivi per i mutamenti della destinazione d'uso di cui al precedente punto 5. sono pari al 100% della Slp. relativa alla nuova destinazione proposta.

Dimostrata l'entità dello standard aggiuntivo dette aree dovranno essere opportunamente localizzate nell'ambito dell'intervento. In caso di impossibilità di reperimento tali aree potranno essere cedute all'esterno oppure monetizzate.

6. Al provvedimento Comunale abilitativo o D.I.A. si dovrà allegare l'atto d'obbligo oppure la convenzione per il reperimento di standard aggiuntivi nella misura sopra indicata, dovuti per la nuova destinazione in rapporto alla destinazione di standard già ceduti o monetizzati dalla precedente destinazione.

7. Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20 comma 1 del DL. 42/2004.

8. La violazione delle presenti disposizioni comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative previste all'art. 53 della L.R. 12/2005.

9. Il mutamento della utilizzazione da funzione agricola a quella residenziale, ancorché assentibile, comporta

situazioni di incompatibilità con il tessuto urbanistico, poiché non idoneo ad assicurare il soddisfacimento delle esigenze di servizi di cui alle presenti norme e pertanto gli interventi relativi ancorché non connessi alla esecuzione di opere edilizie, sono assoggettati al regime della autorizzazione con corresponsione degli oneri urbanizzativi

### **Art. 18 - Tutela del verde.**

1. In sede di richiesta del permesso di costruire, unitamente al progetto edilizio deve essere presentato un rilievo planimetrico delle alberature esistenti, completo di classificazione dei tipi di albero e di documentazione fotografica. Lo scopo è di limitare il più possibile l'abbattimento di essenze di alto fusto; che dovrà essere in ogni caso concesso dalle competenti autorità. Le aree libere di pertinenza delle costruzioni dovranno essere piantumate con almeno un albero alto fusto (H minima ml. 3,00) ogni 200 mq. di area scoperta. Le pavimentazioni per accessi pedonali e carrai dovranno essere ridotte al minimo indispensabile lasciando la restante parte a verde drenante.

Le piante di alto fusto esistenti, devono essere il più possibile conservate al fine di mantenere inalterata la percezione paesaggistica dei luoghi; i progetti delle nuove costruzioni devono indicare nella planimetria generale la presenza delle piante di alto fusto da abbattere, da conservare e da mettere a dimora.

2. Per interventi in ambiti concernenti laghi, stagni, corsi d'acqua brughiere, prati magri ed altri habitat caratterizzati da delicati equilibri ecologici sono da adottare tecniche di ingegneria naturalistica, avvalendosi delle tecniche e modalità esecutive di cui ai "Quaderno opere di ingegneria naturalistica" D.G.R. VI/48740 del 29.2.00.

### **Art. 19 - Aree a vincolo ambientale e idrogeologico**

Nelle aree sottoposte a vincoli speciali del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei Beni culturali e del paesaggio e del R.D. 30 dicembre 1923, n. 3267, individuate in apposita cartografia dei Vincoli Ambientali, sono consentite le sole opere approvate preventivamente dagli organi di controllo preposti (Soprintendenza, Comune, Provincia, Comunità montana, ecc.) così come specificato nella L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e all'art. 44 della L.R. 31-08.

## **TITOLO V - OPERE DI URBANIZZAZIONE**

### **Art. 20 - Urbanizzazione primaria**

1. L'urbanizzazione primaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree ed opere, che costituiscono requisito necessario per l'utilizzazione edificatoria delle aree.

2. Le opere di urbanizzazione primaria sono definite dall'art. 4 della legge 29 settembre 1964, n. 847, e sono precisamente:

**a) sedi viarie**

Le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili.

**b) spazi di sosta o di parcheggio**

Gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli al servizio dei singoli insediamenti o ad integrazione delle sedi viarie.

**c) rete idrica**

Le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento ed opere accessorie, nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete principale urbana.

**d) rete fognatura**

I condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque luride (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie, costituenti la rete principale urbana, nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete principale e gli impianti di depurazione.

**e) 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, nonché i condotti di allacciamento dei fabbricati alla rete principale urbana.

**f) pubblica illuminazione**

Le reti (cavi) e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.

**g) rete telefonica**

La rete telefonica, ivi comprese le centraline telefoniche al servizio di fabbricati o gruppi di fabbricati.

**h) spazi di verde attrezzato**

Le aree pubbliche, in prossimità ed al servizio diretto dei singoli edifici, mantenute a verde con alberature ed arbusti nonché eventuali attrezzature.

**i) attrezzature cimiteriali**

(art. 26 bis della legge 38/90).

### **Art. 21 - Urbanizzazione secondaria**

1. L'urbanizzazione secondaria è costituita da quell'insieme di servizi, aree, opere e relative attrezzature tecnologiche previsti dall'art. 44 della legge 865/71 e dagli artt. 3 e 5 del DM 2 aprile 1968, n. 1444 e cioè:

**a) asili nido e scuole materne**

**b) scuole dell'obbligo, nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo**

**c) mercati di quartiere**

**d) delegazioni comunali**

**e) chiese ed altri edifici religiosi**

**f) impianti sportivi di quartiere**

**g) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, impianti ed opere destinate allo smaltimento, riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.**

**h) aree verdi di quartiere**

Per quanto attiene i parcheggi costituisce, urbanizzazione secondaria la quantità fissata dall'art 3 del D.M. 1444-68 e dal non più vigente art. 22 della LR 51/75.

Per quanto attiene le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi si applica il disposto dell'art. 71 della LR 12-05.

2. Sono, inoltre, da considerare infrastrutture di urbanizzazione secondaria le opere accessorie alla viabilità principale e le relative aree, il trasporto urbano e gli impianti di depurazione a livello comunale.

3. Nell'ambito dei PA per insediamenti residenziali debbono essere rispettate le dotazioni di standard prescritte dall'art. 9 comma 3 della L.R. 12-05, mediante la loro puntuale localizzazione, se previste all'interno dell'ambito di PA dal PGT.

4. Nell'ambito di nuovi insediamenti produttivi assoggettati a PA la dotazione di standard deve essere sempre individuata in misura non inferiore al 10% della S.T..

5. Nell'ambito di nuovi insediamenti commerciali, assoggettati a PA, la dotazione di standard deve essere sempre individuata all'interno dei predetti insediamenti, in misura non inferiore al 100% della SIp.

6. Sono fatte salve le previsioni di cui all'art. 46 comma 1 lettera a) della L.R: 12-05

## **Art. 22 - Opere di urbanizzazione secondaria per allacciare le zone ai pubblici servizi**

1. In relazione alle disposizioni di cui all'art. 8, quinto comma, par. 2), della legge 6 agosto 1967, n. 765, per opere necessarie ad allacciare le zone di PGT ai pubblici servizi si intendono:

- la rete o porzione della rete della viabilità principale prevista dal PGT e le relative aree di servizio ed opere d'arte;

- le previste reti o porzioni di reti principali dei servizi tecnologici (acquedotto, fognatura, telefono, gas, distribuzione energia elettrica e pubblica illuminazione) ed il potenziamento degli stessi.

## **TITOLO VI - DISCIPLINA DELLE ZONE**

### **Art. 23 - Azzonamento del territorio**

1. A termini dell'art. 7 della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche ed integrazioni, come anche disposto dalla L.R. 12-05, il PGT considera la totalità del territorio comunale che, con il piano di azzonamento, risulta suddiviso in zone, secondo la classificazione e le prescrizioni di cui ai successivi articoli.

2. In considerazione della conformazione del territorio comunale la documentazione grafica del PGT, relativamente al territorio non ancora urbanizzato, è stata redatta in scala 1:10.000, mentre quella relativa al territorio già urbanizzato è stata redatta in scala 1:2.000, 1:1000, come precisato al precedente art. 4 relativo alla composizione del PGT.

### **Art. 24 - Tessuto Urbano Consolidato. Zona A**

#### **24.1. - Definizione della zona**

1. La zona territoriale omogenea A è quella cui appartengono le parti del territorio delimitate come Centro Storico ed i nuclei di interesse storico, artistico ed ambientale, di cui all'art. 17 della L.R. 51/75, come sostituito dall'art. 5 della L.R. 15 gennaio 2001, n. 1 e di seguito dall'art. 10 comma 2 della L.R. 12/05.

#### **24.2. - Ambito di applicazione**

1. Sia i nuclei che i singoli edifici individuati nelle specifiche planimetrie in scala 1:1.000.



Nuclei di Antica Formazione

#### **24.3. - Suddivisione della zona**

1. Per consentire la puntuale applicazione delle presenti norme viene qui di seguito riportata la "Classe" attribuita al patrimonio esistente in zona omogenea A:

- Classe A = Edilizia storica minore a prevalente vocazione rurale:
  - A.1 edifici oggetto di molteplici e successivi interventi, modesta permanenza di materiale storico, leggibilità complessiva compromessa;
  - A.2 edifici in tutto o in parte già oggetto di intervento, discreta permanenza di materiale storico, presenza di manufatti edilizi recenti, leggibilità complessiva non compromessa;
  - A.3 edifici oggetto di modesti interventi, buona permanenza di elementi autentici, leggibilità storica unitaria;
  
- Classe B = Edilizia storica minore a prevalente vocazione residenziale:
  - B.1 edifici oggetto di molteplici e successivi interventi, modesta permanenza di materiale storico, leggibilità complessiva compromessa;
  - B.2 edifici in tutto o in parte già oggetto di intervento, discreta permanenza di materiale storico, presenza di manufatti edilizi recenti, leggibilità complessiva non compromessa;
  - B.3 edifici oggetto di modesti interventi, buona permanenza di elementi autentici, leggibilità storica unitaria;



B.4 edifici oggetto di modesti interventi, buona permanenza di elementi autentici, presenza di inidonea distribuzione interna riferita ad utilizzi in parte non residenziali;

- Classe C = Edilizia di recente costruzione ad uso prevalentemente residenziale: edifici nuovi, edilizia già oggetto di interventi di ristrutturazione totale e/o parziale, interventi di ricostruzione su antico sedime;
- Classe D = Sistema delle pertinenze diffuse:
  - D.1 fabbricati ad uso deposito/promiscuo;
  - D.2 fabbricati ad uso autorimessa;
- Classe E = Edilizia sottoposta a vincolo a termini della legge 1089/39 (già D. Lgs. 490/99 - Titolo I, come sostituito dal D.L.vo 42-04).
- Classe M = Edilizia non sottoposta a vincolo a termini della legge 1089/39 (già D. Lgs. 490/99 - Titolo I, come sostituito dal D.L.vo 42-04), comunque di interesse monumentale
- Classe SR = Edilizia di interesse Religioso (chiese)
- Classe R = Edilizia allo stato di rudere

#### **24.4. - Modalità di intervento**

1. Al fine della applicazione delle presenti norme sono definite le seguenti "modalità di intervento":

##### **- CONSERVAZIONE DI PRIMO LIVELLO**

Intervento finalizzato alla conservazione complessiva dell'edificio nella sua valenza tipologica e materico-morfologica.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso in coerenza con gli usi ammessi di cui all'art. 24.6. - Destinazione d'uso, comma 1. Principale.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- restauro conservativo delle facciate con divieto di:  
formazione di nuove aperture, modifica delle esistenti, e chiusura di portici e/o loggiati;
- restauro conservativo delle coperture che dovranno mantenere sporgenze di gronda, imposta, inclinazione delle falde esistenti;
- consolidamento statico con eventuale sostituzione delle parti dissestate e non recuperabili, senza modifica delle quote e della posizione degli elementi strutturali fondamentali, quali volte, solai lignei, scale, collegamenti orizzontali, murature portanti principali;
- interventi di sistemazione interna nel rispetto degli elementi strutturali, mantenendo la coerenza fra prospetti esterni e distribuzione interna;
- adeguamento igienico sanitario e tecnologico;
- per gli interventi di sostituzione parziale o totale, che interessano manufatti censiti alla voce "Elementi storici caratterizzanti" è richiesta la relazione asseverata di un Tecnico Progettista che attesti l'impossibilità alla conservazione degli elementi stessi;

##### **- CONSERVAZIONE DI SECONDO LIVELLO**

Intervento finalizzato al riuso dell'edificio tramite la conservazione dello stesso nella sua valenza materico-morfologica, con modifica dei rapporti pieni/vuoti nei prospetti.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso in coerenza con gli usi ammessi di cui all'art. 24.6. - Destinazione d'uso, comma 1. Principale.

La progettazione, se non unicamente relativa ad opere interne, deve essere riferita all'intera unità di rilevamento.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- mantenimento delle murature perimetrali, con giustificata eliminazione, aggiunta o modifica delle aperture; divieto di formazione di scale esterne, pensiline tettoie e corpi aggettanti quali balconi, ecc; in presenza di strutture murarie fatiscenti e/o con ampi dissesti statici, anche con valore storico, è ammessa la loro sostituzione riferita alle singole parti;
- rifacimento delle coperture con mantenimento dell'imposta e dell'inclinazione delle falde esistenti; modifica della sporgenza di gronda o sua formazione se non esistente; possibilità di creazione di nuovi lucernari o abbaini;
- interventi di sistemazione interna garantendo la coerenza fra prospetti esterni e distribuzione interna;
- ridisegno del sistema degli accessi e disimpegni, collegamenti verticali e/o orizzontali da realizzarsi entro l'involucro edilizio;
- per gli interventi di sostituzione parziale o totale, che interessano manufatti censiti alla voce "Elementi storici caratterizzanti" è richiesta la relazione asseverata di un Tecnico Progettista che attesti l'impossibilità alla conservazione degli elementi stessi;

#### **- CONSERVAZIONE DI TERZO LIVELLO CON PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE**

Intervento finalizzato alla riqualificazione complessiva e/o riuso dell'edificio mediante ristrutturazione, con eventuale demolizione per parti, garantendo la sola conservazione degli eventuali elementi storici caratterizzanti così come individuati nelle schede di rilievo del patrimonio edilizio.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso in coerenza con gli usi ammessi di cui all'art. 24.6. - Destinazione d'uso, comma 1. Principale.

La progettazione, se non unicamente relativa ad opere interne, deve essere riferita all'intera unità di rilevamento.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- ristrutturazione delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta e/o modifica delle aperture e/o dei balconi, divieto di formazione di nuove scale esterne, pensiline tettoie e corpi aggettanti;
- ridisegno del sistema degli accessi e disimpegni, collegamenti verticali e/o orizzontali, da realizzarsi entro l'involucro edilizio, ridisegno dei volumi aggiunti di recente edificazione;
- rifacimento delle coperture e/o loro riorganizzazione; possibilità di creazione di nuovi lucernari o abbaini;
- ristrutturazione interna

#### **24.5. - Criteri operativi**

1. Tutti gli elaborati tecnici allegati, citati e costituenti le presenti norme hanno valore prescrittivo, fatto salvo gli elaborati di seguito indicati che hanno valore informativo e consultivo:

- Allegato 3 Tipologie e sistemi costruttivi  
Ambiti di problematicità, alterazioni ricorrenti per elementi costruttivi
- Allegato 4 Cicli di Conservazione dei Materiali  
Interventi di Conservazione sui Sistemi Costruttivi

2. Con riferimento all'elaborato Allegato 5 Indicazioni Progettuali sui Sistemi Architettonici lo stesso ha valore prescrittivo ove non in contrasto con le indicazioni di intervento di cui all'art. 24.4. – Modalità di intervento; per le sole classi edilizie C, D lo stesso ha valore prescrittivo per gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione, ad eccezione delle voci in esso contenute riferite alla conservazione e/o sostituzione di elementi storici;

3. Qualsiasi intervento deve comportare, ove possibile, la conservazione degli elementi architettonici evidenziati sulle schede di rilievo del patrimonio edilizio, alla voce "Elementi storici caratterizzanti"; per gli interventi di sostituzione parziale o totale, che interessano detti manufatti è richiesta la relazione asseverata di un Tecnico Progettista che attesti l'impossibilità alla conservazione degli elementi;

4. In fase di presentazione di richiesta di intervento, eventualmente riferita alla singola unità immobiliare, deve essere prevista, ove censito nelle schede di rilievo, la risoluzione degli aspetti rilevati alla voce "ambiti di problematicità";

Con riferimento alle opere di eliminazione, risoluzione e/o sostituzione di quanto indicato alla voce "ambiti di problematicità", ai commi AP7 ed AP8, ove gli stessi risultino edificate a termini di legge, dette opere possono comportare un aumento della volumetria, non superiore al 10% del volume geometrico esistente, riferito alle unità immobiliari interessate da detti "ambiti di problematicità", eventualmente tra esse proporzionalmente ripartito;

5. Gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio del e/o presentazione di:

- Permesso di Costruire (P.C.);
- Permesso di Costruire convenzionato per gli aspetti Planivolumetrici ove previsto, anche indicato nelle presenti norme come progetto planivolumetrico (P.V.C.);
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.)
- Piano di Recupero (P.R.)

Il permesso di costruire convenzionato (P.V.C.) è un surrogato del Piano Attuativo: contiene una progettazione d'insieme ed ha una convenzione che disciplina l'attuazione. A tutti gli effetti il P.V.C. corrisponde alla "concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planivolumetrico", di cui all'art. 5, comma 3, della L.R. 1/2001 (già abrogata dall'art. 104 della L.R. 12-05) comunque previsto all'art. 10 comma 2 della stessa L.R. 12-05. Ambedue non sono assoggettati alla procedura dei P.A.: non sono soggetti alla pubblicazione e non debbono rispettare la documentazione prescritta per i P.A..

Il Rilascio del Permesso di Costruire (P.C. e/o P.V.C.), del Piano di Recupero è subordinato al parere della Commissione Edilizia (art. 30 L.R. 12/05) alle cui riunioni è d'obbligo la presenza di almeno uno dei due esperti in tutela ambientale, o della Commissione per il Paesaggio (art. 148 L. 42/04, art. 81 L.R. 12/05).

La Denuncia di inizio attività, sempre che detti interventi incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, deve contenere preliminarmente il giudizio di impatto paesistico reso dalla Commissione per il Paesaggio (art. 148 L. 42/04, art. 81 L.R. 12/05), a tal fine la stessa deve essere corredata dall'esame dell'impatto paesistico, dalla determinazione della classe di sensibilità del sito, nonché dalla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto, ovvero dalla relazione paesistica se dovuta.

6. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica si prevede il ricorso al Piano di Recupero.

7. Ove indicata sul piano di azionamento la sigla "PVC" (Permesso di Costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrica, anche indicato come progetto planivolumetrico PVC) la richiesta di intervento deve essere riferita all'intero ambito perimetrato, ancorché suddiviso in lotti di intervento.

8. Gli interventi ammessi dal P.G.T. sono assoggettati alla seguente disciplina, in relazione alla "classe" di appartenenza di ogni edificio:

#### **Classe A.** - Edilizia storica minore a prevalente vocazione rurale

##### A.1

- a semplice *Denuncia di Inizio Attività o Permesso di Costruire* sono consentiti:

- interventi di "manutenzione straordinaria" come definiti al comma 1 par. b) dell'art. 27 della L.R. 12-05, comunque riferiti alla modalità di intervento di cui alla "conservazione di terzo livello";

- a semplice *Permesso di Costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici* sono consentiti:

- interventi di "restauro e risanamento conservativo", "ristrutturazione edilizia" come definiti al comma 1 par. c) d) dell'art. 27 della L.R. 12-05, comunque riferiti alla modalità di intervento di cui alla "conservazione di terzo livello con progetto di riqualificazione";

##### A.2

- a semplice *Denuncia di Inizio Attività o Permesso di Costruire* sono consentiti:

- interventi di "manutenzione straordinaria" come definiti al comma 1 par. b) dell'art. 27 della L.R. 12-05, comunque riferiti alla modalità di intervento di cui alla "conservazione di primo livello";
- interventi di "restauro e risanamento conservativo", "ristrutturazione edilizia" come definiti al comma 1 par. c) d) dell'art. 27 della L.R. 12-05, comunque riferiti alla modalità di intervento di cui

- alla “conservazione di primo livello”, come sopra individuati, che non comportino modifiche della destinazione d’uso, quando questa non risulti coerente con la destinazione d’uso “principale” ;
- interventi di “restauro e risanamento conservativo”, “ristrutturazione edilizia” come definiti al comma 1 par. c) d) dell’art. 27 della L.R. 12-05, comunque riferiti alla modalità di intervento di cui alla “conservazione di secondo livello” che comportino modifiche della destinazione d’uso, da destinazione d’uso “vietata” a destinazione d’uso “principale” e/o adeguamento della destinazione d’uso “principale”;

### A.3

- a semplice *Denuncia di Inizio Attività o Permesso di Costruire* sono consentiti:

- interventi di “manutenzione straordinaria” come definiti al comma 1 par. b) dell’art. 27 della L.R. 12-05, comunque riferiti alla modalità di intervento di cui alla “conservazione di primo livello”;
- interventi di “restauro e risanamento conservativo”, “ristrutturazione edilizia” come definiti al comma 1 par. c) d) dell’art. 27 della L.R. 12-05, comunque riferiti alla modalità di intervento di cui alla “conservazione di primo livello”, come sopra individuati, che non comportino modifiche della destinazione d’uso, quando questa non risulti coerente con la destinazione d’uso “principale” ;
- interventi di “restauro e risanamento conservativo”, “ristrutturazione edilizia” come definiti al comma 1 par. c) d) dell’art. 27 della L.R. 12-05, comunque riferiti alla modalità di intervento di cui alla “conservazione di secondo livello” che comportino modifiche della destinazione d’uso, da destinazione d’uso “vietata” a destinazione d’uso “principale” e/o adeguamento della destinazione d’uso “principale”;

**Classe B.** - Edilizia storica minore diffusa a prevalente vocazione residenziale:

### B.1

- a semplice *Denuncia di Inizio Attività o Permesso di Costruire* sono consentiti:

- interventi di “manutenzione straordinaria” come definiti al comma 1 par. b) dell’art. 27 della L.R. 12-05, comunque riferiti alla modalità di intervento di cui alla “conservazione di terzo livello”;

- a semplice *Permesso di Costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici* sono consentiti:

- interventi di “restauro e risanamento conservativo”, “ristrutturazione edilizia” come definiti al comma 1 par. c) d) dell’art. 27 della L.R. 12-05, comunque riferiti alla modalità di intervento di cui alla “conservazione di terzo livello con progetto di riqualificazione”;

### B.2

- a semplice *Denuncia di Inizio Attività o Permesso di Costruire* sono consentiti:

- interventi di “manutenzione straordinaria”, “restauro e risanamento conservativo”, “ristrutturazione edilizia” come definiti al comma 1 par. b), c), d) dell’art. 27 della L.R. 12-05, comunque riferiti alla modalità di intervento di cui alla “conservazione di secondo livello”;

### B.3

- a semplice *Denuncia di Inizio Attività o Permesso di Costruire* sono consentiti:

- interventi di “manutenzione straordinaria”, “restauro e risanamento conservativo”, “ristrutturazione edilizia” come definiti al comma 1 par. b), c), d) dell’art. 27 della L.R. 12-05, comunque riferiti alla modalità di intervento di cui alla “conservazione di primo livello”;

### B.4

- a semplice *Denuncia di Inizio Attività o Permesso di Costruire* sono consentiti:

- interventi di “manutenzione straordinaria” come definiti al comma 1 par. b) dell’art. 27 della L.R. 12-05, comunque riferiti alla modalità di intervento di cui alla “conservazione di primo livello”;
- interventi di “restauro e risanamento conservativo”, “ristrutturazione edilizia” come definiti al comma 1 par. c), d) dell’art. 27 della L.R. 12-05, comunque riferiti alla modalità di intervento di cui alla “conservazione di primo livello”, come sopra individuati, che non comportino modifiche della destinazione d’uso, quando questa non risulti coerente con la destinazione d’uso “principale” ;
- interventi di “restauro e risanamento conservativo”, “ristrutturazione edilizia” come definiti al comma 1 par. c), d) dell’art. 27 della L.R. 12-05, comunque riferiti alla modalità di intervento di cui alla “conservazione di secondo livello” che comportino modifiche della destinazione d’uso, da destinazione d’uso “vietata” a destinazione d’uso “principale” e/o adeguamento della destinazione d’uso “principale”;

**Classe C.** - Edilizia di recente costruzione ad uso prevalentemente residenziale:

- a semplice *Denuncia di Inizio Attività o Permesso di Costruire* sono consentiti:
  - interventi di “manutenzione straordinaria” come definiti al comma 1 par. b) dell'art. 27 della L.R. 12-05; detti interventi dovranno rispettare quanto disposto al comma 5.2 del presente articolo;
  - interventi di “restauro e risanamento conservativo”, di “ristrutturazione edilizia”, di cui ai parr. c), d) dell'art. 27 della L.R. 12-05 senza aumento della volumetria e senza alterazione delle caratteristiche architettoniche, ma eventualmente comportanti modifiche alla destinazione d'uso in coerenza con il P.G.T.; detti interventi dovranno rispettare quanto disposto al comma 5.2 del presente articolo;
  - interventi di “ristrutturazione edilizia” comportanti aumento della volumetria in quanto ammessa dal P.G.T.; detti interventi dovranno rispettare quanto disposto al comma 5.2 del presente articolo;
- a semplice *Permesso di Costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici* sono consentiti:
  - “nuovi interventi edilizi”, conseguenti alla sostituzione (demolizione con ricostruzione) di edifici esistenti od alla utilizzazione di aree libere; detti interventi dovranno rispettare quanto disposto al comma 5.2 del presente articolo;

**Classe D.** – Sistema delle pertinenze diffuse:

D.1 - Fabbricati ad uso deposito/promiscuo

- a semplice *Denuncia di Inizio Attività o Permesso di Costruire* sono consentiti:
  - interventi di “manutenzione straordinaria” come definiti al comma 1 par. b) dell'art. 27 della L.R. 12-05;
  - interventi di “restauro e risanamento conservativo”, di “ristrutturazione edilizia”, di cui ai parr. c), d) dell'art. 27 della L.R. 12-05, senza aumento della volumetria, ma eventualmente comportanti modifiche alla destinazione d'uso in coerenza con il P.G.T.;

Tipo D.2 - Uso autorimessa

- a semplice *Denuncia di Inizio Attività o Permesso di Costruire* sono consentiti:
  - interventi di “manutenzione straordinaria” come definiti al comma 1 par. b) dell'art. 27 della L.R. 12-05;
  - interventi di “restauro e risanamento conservativo”, di “ristrutturazione edilizia”, di cui ai parr. c), d) dell'art. 27 della L.R. 12-05 senza aumento della volumetria;

**Classe E.** - Edilizia sottoposta a vincolo monumentale a termini del DL. 42/04

- sono ammessi gli stessi interventi previsti per la classe B.3., fatta salva diversa indicazione in sede di autorizzazione da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.

**Classe M.** - Edilizia non sottoposta a vincolo a termini del DL. 42/04 comunque di interesse monumentale

- sono ammessi gli stessi interventi previsti per la classe B.3.

**Classe SR.** - Edilizia di interesse Religioso (chiese)

- sono ammessi, per quanto compatibili, gli stessi interventi previsti per la classe B.3., fatta salva diversa indicazione in sede di autorizzazione da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.

**Classe R.** - Edilizia allo stato di rudere

- con *Permesso di Costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici* sono consentiti:
  - “nuovi interventi edilizi”, conseguenti alla sostituzione di edifici esistenti ancorché allo stato di rudere, con mantenimento degli elementi storici esistenti, così come individuati nel rilievo

propedeutico all'intervento edilizio e nelle schede di rilievo del patrimonio edilizio; con mantenimento ove ancora esistenti, delle aperture, dell'imposta e inclinazione di falda.

Ove non rilevabile l'imposta del tetto e l'inclinazione della falda, anche sulla base di pregressa documentazione fotografica e/o catastale, sarà possibile la ricostruzione di un fabbricato, insistente, ove possibile in termini di distanze civile (art. 873 C.C.), sul sedime esistente, in difetto su altro sedime, di uguale ingombro, costituito da due piani agibili oltre ad un sottotetto, questo non agibile, l'altezza interna dei locali dovrà verificare puntualmente i parametri, non superandoli, disposti dal "regolamento locale di igiene" al capitolo 4 punto 3.4.7 e 3.4.8.

#### **24.6. - Destinazione d'uso**

1. Principale: Residenziale,

2. Compatibili: Servizi relativi alla residenza; attività turistico-ricettive, di ristoro e culturali; commercio al dettaglio, attività di produzione e vendita di prodotti alimentari (Gelaterie, gastronomie, panetterie, ecc.); attività di servizio alla persona (parrucchiere, estetista, ecc.); uffici pubblici e privati; artigianato di servizio che risulti compatibile con le norme del Regolamento d'Igiene e di Polizia Urbana.

3. Destinazione d'uso vietata:

- Produttiva artigianale ed industriale;
- Depositi commerciali, tranne che per depositi connessi alle attività consentite e comunque con superficie non superiore a mq. 150;
- Strutture commerciali non di vicinato;
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative igienico sanitarie vigenti;
- Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
- Impianti radiodiffusione, telecomunicazioni e simili;
- Impianti di distribuzione carburante pubblico/privato;
- Attività florovivaistiche in serra;
- Attività agricole;
- Attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).
- Altre attività diverse da quanto indicato al precedente comma 1 e 2)

#### **24.7. - Parametri di utilizzazione**

1. Gli interventi di "ristrutturazione edilizia", che comportino la completa demolizione e ricostruzione, ove non autonomamente assoggettate a Piano di Recupero o P.V.C., ed i "nuovi interventi edilizi", questi assoggettati a P.V.C., conseguenti alla utilizzazione di aree libere (per aree libere si intendono aree di proprietà esclusiva, catastalmente individuate ed autonome, non edificate e/o occupate da manufatti edilizi, non urbanisticamente asservite, inserite all'interno della perimetrazione di zona A, non occupate da opere di Urbanizzazione, in soprasuolo, primaria e/o secondaria esistenti o di previsione) devono rispettare i seguenti parametri:

- la densità fondiaria non deve in nessun caso superare i 2,50 mc/mq;
- l'altezza massima di ogni edificio non deve essere superiore all'altezza degli edifici circostanti secondo le disposizioni dell'art. 8 del DM 1444/68; e, comunque, non deve superare i ml. 9,00;
- le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale; sono ammesse distanze anche inferiori, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di P.A. o P.V.C., fatta salva la distanza minima di cui all'art. 873 C.C.;
- la distanza dal ciglio stradale deve essere pari all'esistente con conservazione dell'attuale schema viario oppure secondo le indicazioni del P.R. o P.V.C..

#### **24.8. - Documentazione d'obbligo ed integrativa**

1. Le indicazioni dei singoli progetti d'intervento relative alle operazioni di carattere urbanistico ed edilizio, devono essere comprese in appositi elaborati, da redigersi da parte degli interessati in conformità alla disciplina sia del regolamento edilizio che del piano di governo del territorio.

2. Costituiscono parte integrante dei singoli progetti d'intervento, predisposti dai professionisti, i seguenti elaborati:

- Scheda di analisi dello stato di fatto (Sc.1) -

La "scheda di analisi" (Sc.1) individua i dati generali della proprietà ossia la localizzazione di ogni edificio, i dati significativi, la destinazione d'uso, i dati dimensionali, i caratteri costruttivi, la consistenza materica, i caratteri decorativi, i dati storici, i caratteri funzionali, il rilievo fotografico, conferma la presenza degli "elementi storici caratterizzanti" eventualmente integrando gli stessi, indaga gli elementi alla voce "ambiti di problematicità" eventualmente integrando gli stessi. Detta scheda deve essere integrata dei dati non a disposizione della Amministrazione Comunale, in essa possono essere, eventualmente, evidenziate "condizioni fisiche" diverse rispetto a quelle indicate nelle schede comunali, dandone puntuale giustificazione sia grafica che fotografica nella relazione descrittiva dell'intervento programmato.

Nella "scheda di analisi" è inoltre individuata la "classe edilizia" attribuita ad ogni edificio; classe che risulta evidenziata al precedente punto 20.3..

- Relazione descrittiva dell'intervento programmato.

3. Le schede urbanistiche debbono essere predisposte utilizzando i modelli allegati in calce alle presenti NTA; dette schede debbono essere asseverate dal progettista incaricato.

4. La documentazione integrativa, resa necessaria dalle presenti norme, deve essere inoltrata nello stesso numero di copie prescritto dalla normativa vigente per il rilascio del Permesso di Costruire ovvero nella presentazione della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).

5. La predetta documentazione deve interessare ogni singolo edificio, sia che risulti individuato autonomamente sia che risulti compreso in nuclei di particolare pregio ambientale e sia infine che risulti compreso in ambito assoggettato a pianificazione attuativa.

#### **24.9. - Prescrizioni particolari**

1. Nel caso di intervento di recupero consentito dalle norme di P.G.T. e che, per motivate esigenze di viabilità comunale individuate con deliberazione di G.C., comporti un arretramento della edificazione e, quindi, un intervento di ristrutturazione urbanistica di cui al par. e) dell'art. 27 della L.R. 12-05, il volume esistente alla data di adozione del P.G.T. potrà essere diversamente localizzato mediante concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planivolumetrici.

2. Per un termine massimo di 5 anni dalla data di entrata in vigore delle presenti norme è consentita la trasformazione ad uso residenziale, tramite P.V.C. o P.R. assoggettati ai disposti dell'art. 20,5,5, delle pertinenze di classe D.1, ove le stesse risultino edificate a termini di legge, nel rispetto della volumetria geometrica esistente, e delle relative norme di intervento. Le stesse saranno da realizzarsi, previa demolizione del manufatto medesimo, in aderenza all'edificio principale.

3. Tramite motivata delibera di Giunta Comunale potranno essere individuate fasce di arretramento dell'edificazione sino ad un massimo di ml 2,5. funzionali all'allargamento dei calibri viari esistenti.

4. Mediante Piano di Recupero di iniziativa privata, ammissibile per interventi riguardanti l'interesse pubblico, la pubblica utilità e/o la sicurezza pubblica e/o privata, l'Amministrazione Comunale, può assentire, dandone giustificata motivazione nel provvedimento medesimo, il mancato rispetto, per singole parti, delle presenti norme ad eccezione di quanto previsto ai comma 20.6 e 20.8; tramite detto intervento è inoltre possibile il totale recupero del volume geometrico esistente.

5. A termini dell'art. 65 comma 1-quater della L.R. 12-05 (recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti) nella presente zona non sono ammessi gli interventi di cui al Titolo IV Capo I della stessa, che comportano l'applicazione dei disposti di cui all'art. 64 comma 1 della stessa. Detto intervento, sempre che ammissibile, risulta assoggettato ai disposti del presente articolo, fatta salva la sola deroga all'indice di densità fondiaria.

6. Per gli interventi su edifici esistenti vige quanto disposto in termini di deroga in materia di igiene edilizia al capitolo 1 paragrafo 3.0.0 comma 3 e 6 del Regolamento locale di igiene tipo DGR IV-45266 del 25.7.89

7. Dai fabbricati, appartenenti alla presente zona urbanistica fatta eccezione per gli edifici di classe C, posti in aderenza o prossimità con altre zone urbanistiche, dovrà essere tenuta, per quanto attiene all'edificazione

di cui alle altre zone urbanistiche, una distanza di rispetto di minimo ml. 5 non derogabile, fatte salve ulteriori e/o maggiori distanze prescritte.

8. I fabbricati individuati e classificati sulle planimetrie di azionamento, anche se esterni alla perimetrazione del Centro Storico, ad eccezione di quelli appartenenti alla zona A1, sono puntualmente assoggettati, ognuno per la sua classe di appartenenza, ai disposti del presente articolo.

#### **24.10. - Incentivazione degli interventi all'interno della zona A**

1. Entro 6 mesi dalla data di approvazione definitiva delle presenti NTA, l'Amministrazione Comunale si impegna, in attuazione anche della obbligazione assunta con la Provincia di Brescia comunque all'interno del percorso di approvazione del presente PGT a termini, a definire idonee regole di incentivazione per gli interventi edilizi di cui alla presente zona, tramite l'attivazione di meccanismi Compensazione, Perequazione ed Incentivazione urbanistica estesi anche agli Ambiti di Trasformazione, a termini dell'art 11 della LR 12-05. Quanto sopra al fine di valorizzare i nuclei storici, intendendo con ciò sia il recupero degli edifici sia la riqualificazione delle relative dotazioni pubbliche.



## Art. 25 - Tessuto Urbano Consolidato. Zona A.1

### 25.1. - Definizione della zona

1. La zona territoriale omogenea A.1 è quella cui appartengono le parti del territorio di cui al sistema diffuso delle baite e degli alpeggi, contraddistinta da edificazione polverizzata a prevalente ed originaria vocazione rurale, comunque di interesse storico, ed ambientale, con valore paesaggistico a termini dell'art. 10 comma 1 capoverso e)-2 della L.R. 12/05.

### 25.2. - Ambito di applicazione

1. Sia i nuclei che i singoli edifici individuati nelle specifiche planimetrie in scala 1:1.000.



Nuclei di rilevanza ambientale – sistema delle baite e degli alpeggi

### 25.3. - Suddivisione della zona

1. Per consentire la puntuale applicazione delle presenti norme viene qui di seguito riportata la "Classe" attribuita al patrimonio esistente in zona omogenea A:

- Classe A = Edilizia storica minore a prevalente vocazione rurale:
  - A.1 edifici oggetto di molteplici e successivi interventi, modesta permanenza di materiale storico, leggibilità complessiva compromessa;
  - A.2 edifici in tutto o in parte già oggetto di intervento, discreta permanenza di materiale storico, presenza di manufatti edilizi recenti, leggibilità complessiva non compromessa;
  - A.3 edifici oggetto di modesti interventi, buona permanenza di elementi autentici, leggibilità storica unitaria;
  
- Classe B = Edilizia storica minore a prevalente vocazione residenziale:
  - B.1 edifici oggetto di molteplici e successivi interventi, modesta permanenza di materiale storico, leggibilità complessiva compromessa;
  - B.2 edifici in tutto o in parte già oggetto di intervento, discreta permanenza di materiale storico, presenza di manufatti edilizi recenti, leggibilità complessiva non compromessa;
  - B.3 edifici oggetto di modesti interventi, buona permanenza di elementi autentici, leggibilità storica unitaria;
  
- Classe C = Edilizia di recente costruzione ad uso prevalentemente residenziale:
  - edifici nuovi, edilizia già oggetto di interventi di ristrutturazione totale e/o parziale, interventi di ricostruzione su antico sedime;
  
- Classe D = Sistema delle pertinenze diffuse:
  - D.1 fabbricati ad uso deposito/promiscuo;
  - D.2 fabbricati ad uso autorimessa;
  
- Classe SR = Edilizia di interesse Religioso (chiese)
  
- Classe R = Edilizia allo stato di rudere

#### **25.4. - Modalità di intervento**

Al fine della applicazione delle presenti norme sono definite le seguenti “modalità di intervento”:

##### **- CONSERVAZIONE DI PRIMO LIVELLO**

Intervento finalizzato alla conservazione complessiva dell'edificio nella sua valenza tipologica e materico-morfologica.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso in coerenza con gli usi ammessi di cui all'art. 25.6. - Destinazione d'uso, comma 1. Principale.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- restauro conservativo delle facciate con divieto di:  
formazione di nuove aperture, modifica delle esistenti, e chiusura di portici e/o loggiati;
- restauro conservativo delle coperture che dovranno mantenere sporgenze di gronda, imposta, inclinazione delle falde esistenti;
- consolidamento statico con eventuale sostituzione delle parti dissestate e non recuperabili, senza modifica delle quote e della posizione degli elementi strutturali fondamentali, quali volte, solai lignei, scale, collegamenti orizzontali, murature portanti principali;
- interventi di sistemazione interna nel rispetto degli elementi strutturali, mantenendo la coerenza fra prospetti esterni e distribuzione interna;
- adeguamento igienico sanitario e tecnologico;
- per gli interventi di sostituzione parziale o totale, che interessano manufatti censiti alla voce “Elementi storici caratterizzanti” è richiesta la relazione asseverata di un Tecnico Progettista che attesti l'impossibilità alla conservazione degli elementi stessi;

##### **- CONSERVAZIONE DI SECONDO LIVELLO**

Intervento finalizzato al riuso dell'edificio tramite la conservazione dello stesso nella sua valenza materico-morfologica, con modifica dei rapporti pieni/vuoti nei prospetti.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso in coerenza con gli usi ammessi di cui all'art. 25.6. - Destinazione d'uso, comma 1. Principale.

La progettazione, se non unicamente relativa ad opere interne, deve essere riferita all'intera unità di rilevamento.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- mantenimento delle murature perimetrali, con giustificata eliminazione, aggiunta o modifica delle aperture; divieto di formazione di scale esterne, pensiline tettoie e corpi aggettanti quali balconi, ecc; in presenza di strutture murarie fatiscenti e/o con ampi dissesti statici, anche con valore storico, è ammessa la loro sostituzione riferita alle singole parti;
- rifacimento delle coperture con mantenimento dell'imposta e dell'inclinazione delle falde esistenti; modifica della sporgenza di gronda o sua formazione se non esistente; possibilità di creazione di nuovi lucernari o abbaini;
- interventi di sistemazione interna garantendo la coerenza fra prospetti esterni e distribuzione interna;
- ridisegno del sistema degli accessi e disimpegni, collegamenti verticali e/o orizzontali da realizzarsi entro l'involucro edilizio;
- per gli interventi di sostituzione parziale o totale, che interessano manufatti censiti alla voce “Elementi storici caratterizzanti” è richiesta la relazione asseverata di un Tecnico Progettista che attesti l'impossibilità alla conservazione degli elementi stessi;

## - CONSERVAZIONE DI TERZO LIVELLO CON PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE

Intervento finalizzato alla riqualificazione complessiva e/o riuso dell'edificio mediante ristrutturazione, con eventuale demolizione per parti, garantendo la sola conservazione degli eventuali elementi storici caratterizzanti così come individuati nelle schede di rilievo del patrimonio edilizio.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso in coerenza con gli usi ammessi di cui all'art. 26.6. - Destinazione d'uso, comma 1. Principale.

La progettazione, se non unicamente relativa ad opere interne, deve essere riferita all'intera unità di rilevamento.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- ristrutturazione delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta e/o modifica delle aperture e/o dei balconi, divieto di formazione di nuove scale esterne, pensiline tettoie e corpi aggettanti;
- ridisegno del sistema degli accessi e disimpegni, collegamenti verticali e/o orizzontali, da realizzarsi entro l'involucro edilizio, ridisegno dei volumi aggiunti di recente edificazione;
- rifacimento delle coperture e/o loro riorganizzazione; possibilità di creazione di nuovi lucernari o abbaini;
- ristrutturazione interna

### 26.5. - Criteri operativi

1. Tutti gli elaborati tecnici allegati, citati e costituenti le presenti norme hanno valore prescrittivo, fatto salvo gli elaborati di seguito indicati che hanno valore informativo e consultivo:

- Allegato 3 Tipologie e sistemi costruttivi  
Ambiti di problematicità, alterazioni ricorrenti per elementi costruttivi
- Allegato 4 Cicli di Conservazione dei Materiali  
Interventi di Conservazione sui Sistemi Costruttivi

2. Con riferimento all'elaborato Allegato 5 Indicazioni Progettuali sui Sistemi Architettonici lo stesso ha valore prescrittivo ove non in contrasto con le indicazioni di intervento di cui all'art. 26.4. – Modalità di intervento; per le sole classi edilizie C, D lo stesso ha valore prescrittivo per gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nuova edificazione, ad eccezione delle voci in esso contenute riferite alla conservazione e/o sostituzione di elementi storici;

3. Qualsiasi intervento deve comportare, ove possibile, la conservazione degli elementi architettonici evidenziati sulle schede di rilievo del patrimonio edilizio, alla voce "Elementi storici caratterizzanti"; per gli interventi di sostituzione parziale o totale, che interessano detti manufatti è richiesta la relazione asseverata di un Tecnico Progettista che attesti l'impossibilità alla conservazione degli elementi;

4. In fase di presentazione di richiesta di intervento, eventualmente riferita alla singola unità immobiliare, deve essere prevista, ove censito nelle schede di rilievo, la risoluzione degli aspetti rilevati alla voce "ambiti di problematicità";

Con riferimento alle opere di eliminazione, risoluzione e/o sostituzione di quanto indicato alla voce "ambiti di problematicità", ai commi AP7 ed AP8, ove gli stessi risultino edificate a termini di legge, dette opere possono comportare un aumento della volumetria, non superiore al 10% del volume geometrico esistente, riferito alle unità immobiliari interessate da detti "ambiti di problematicità", eventualmente tra esse proporzionalmente ripartito;

5. Gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio del e/o presentazione di:

- Permesso di Costruire (P.C.);
- Permesso di Costruire convenzionato per gli aspetti Planivolumetrici ove previsto, anche indicato nelle presenti norme come progetto planivolumetrico (P.V.C.);
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.)
- Piano di Recupero (P.R.)

Il permesso di costruire convenzionato (P.V.C.) è un surrogato del Piano Attuativo: contiene una progettazione d'insieme ed ha una convenzione che disciplina l'attuazione. A tutti gli effetti il P.V.C.

corrisponde alla "concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planivolumetrico", di cui all'art. 5, comma 3, della L.R. 1/2001 (già abrogata dall'art. 104 della L.R. 12-05) comunque previsto all'art. 10 comma 2 della stessa L.R. 12-05. Ambedue non sono assoggettati alla procedura dei P.A.: non sono soggetti alla pubblicazione e non debbono rispettare la documentazione prescritta per i P.A..

Il Rilascio del Permesso di Costruire (P.C. e/o P.V.C.), del Piano di Recupero è subordinato al parere della Commissione Edilizia (art. 30 L.R. 12/05) alle cui riunioni è d'obbligo la presenza di almeno uno dei due esperti in tutela ambientale, o della Commissione per il Paesaggio (art. 148 L. 42/04, art. 81 L.R. 12/05).

La Denuncia di inizio attività, sempre che detti interventi incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, deve contenere preliminarmente il giudizio di impatto paesistico reso dalla Commissione per il Paesaggio (art. 148 L. 42/04, art. 81 L.R. 12/05), a tal fine la stessa deve essere corredata dall'esame dell'impatto paesistico, dalla determinazione della classe di sensibilità del sito, nonché dalla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto, ovvero dalla relazione paesistica se dovuta.

6. Ove indicata sul piano di azionamento la sigla "PVC" (Permesso di Costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrica, anche indicato come progetto planivolumetrico PVC) la richiesta di intervento deve essere riferita all'intero ambito perimetrato, ancorché suddiviso in lotti di intervento.

7. Gli interventi ammessi dal P.G.T. sono assoggettati alla seguente disciplina, in relazione alla "classe" di appartenenza di ogni edificio:

#### **CLASSE A.** - Edilizia storica minore a prevalente vocazione rurale

##### A.1

- a semplice *Denuncia di Inizio Attività o Permesso di Costruire* sono consentiti:
  - interventi di "manutenzione straordinaria" come definiti al comma 1 par. b) dell'art. 27 della L.R. 12-05, comunque riferiti alla modalità di intervento di cui alla "conservazione di terzo livello";
- a semplice *Permesso di Costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici* sono consentiti:
  - interventi di "restauro e risanamento conservativo", "ristrutturazione edilizia" come definiti al comma 1 par. c) d) dell'art. 27 della L.R. 12-05, comunque riferiti alla modalità di intervento di cui alla "conservazione di terzo livello con progetto di riqualificazione";

##### A.2

- a semplice *Denuncia di Inizio Attività o Permesso di Costruire* sono consentiti:
  - interventi di "manutenzione straordinaria" come definiti al comma 1 par. b) dell'art. 27 della L.R. 12-05, comunque riferiti alla modalità di intervento di cui alla "conservazione di primo livello";
  - interventi di "restauro e risanamento conservativo", "ristrutturazione edilizia" come definiti al comma 1 par. c) d) dell'art. 27 della L.R. 12-05, comunque riferiti alla modalità di intervento di cui alla "conservazione di primo livello", come sopra individuati, che non comportino modifiche della destinazione d'uso, quando questa non risulti coerente con la destinazione d'uso "principale";
  - interventi di "restauro e risanamento conservativo", "ristrutturazione edilizia" come definiti al comma 1 par. c) d) dell'art. 27 della L.R. 12-05, comunque riferiti alla modalità di intervento di cui alla "conservazione di secondo livello" che comportino modifiche della destinazione d'uso, da destinazione d'uso "vietata" a destinazione d'uso "principale" e/o adeguamento della destinazione d'uso "principale";

##### A.3

- a semplice *Denuncia di Inizio Attività o Permesso di Costruire* sono consentiti:
  - interventi di "manutenzione straordinaria" come definiti al comma 1 par. b) dell'art. 27 della L.R. 12-05, comunque riferiti alla modalità di intervento di cui alla "conservazione di primo livello";
  - interventi di "restauro e risanamento conservativo", "ristrutturazione edilizia" come definiti al comma 1 par. c) d) dell'art. 27 della L.R. 12-05, comunque riferiti alla modalità di intervento di cui alla "conservazione di primo livello", come sopra individuati, che non comportino modifiche della destinazione d'uso, quando questa non risulti coerente con la destinazione d'uso "principale";
  - interventi di "restauro e risanamento conservativo", "ristrutturazione edilizia" come definiti al comma 1 par. c) d) dell'art. 27 della L.R. 12-05, comunque riferiti alla modalità di intervento di cui alla "conservazione di secondo livello" che comportino modifiche della destinazione d'uso, da destinazione d'uso "vietata" a destinazione d'uso "principale" e/o adeguamento della destinazione d'uso "principale";

**CLASSE B.** - Edilizia storica minore diffusa a prevalente vocazione residenziale:

B.1

- a semplice *Denuncia di Inizio Attività o Permesso di Costruire* sono consentiti:
  - interventi di “manutenzione straordinaria” come definiti al comma 1 par. b) dell'art. 27 della L.R. 12-05, comunque riferiti alla modalità di intervento di cui alla “conservazione di terzo livello”;
- a semplice *Permesso di Costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici* sono consentiti:
  - interventi di “restauro e risanamento conservativo”, “ristrutturazione edilizia” come definiti al comma 1 par. c) d) dell'art. 27 della L.R. 12-05, comunque riferiti alla modalità di intervento di cui alla “conservazione di terzo livello con progetto di riqualificazione”;

B.2

- a semplice *Denuncia di Inizio Attività o Permesso di Costruire* sono consentiti:
  - interventi di “manutenzione straordinaria”, “restauro e risanamento conservativo”, “ristrutturazione edilizia” come definiti al comma 1 par. b), c), d) dell'art. 27 della L.R. 12-05, comunque riferiti alla modalità di intervento di cui alla “conservazione di secondo livello”;

B.3

- a semplice *Denuncia di Inizio Attività o Permesso di Costruire* sono consentiti:
  - interventi di “manutenzione straordinaria”, “restauro e risanamento conservativo”, “ristrutturazione edilizia” come definiti al comma 1 par. b), c), d) dell'art. 27 della L.R. 12-05, comunque riferiti alla modalità di intervento di cui alla “conservazione di primo livello”;

**CLASSE C.** - Edilizia di recente costruzione ad uso prevalentemente residenziale:

- a semplice *Denuncia di Inizio Attività o Permesso di Costruire* sono consentiti:
  - interventi di “manutenzione straordinaria” come definiti al comma 1 par. b) dell'art. 27 della L.R. 12-05; detti interventi dovranno rispettare quanto disposto al comma 5.2 del presente articolo;
  - interventi di “restauro e risanamento conservativo”, di “ristrutturazione edilizia”, di cui ai parr. c), d) dell'art. 27 della L.R. 12-05 senza aumento della volumetria e senza alterazione delle caratteristiche architettoniche, ma eventualmente comportanti modifiche alla destinazione d'uso in coerenza con il P.G.T.; detti interventi dovranno rispettare quanto disposto al comma 5.2 del presente articolo;
  - interventi di “ristrutturazione edilizia” comportanti aumento della volumetria in quanto ammessa dal P.G.T.; detti interventi dovranno rispettare quanto disposto al comma 5.2 del presente articolo;
- a semplice *Permesso di Costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici* sono consentiti:
  - “nuovi interventi edilizi”, conseguenti alla sostituzione (demolizione con ricostruzione) di edifici esistenti od alla utilizzazione di aree libere; detti interventi dovranno rispettare quanto disposto al comma 5.2 del presente articolo;

**CLASSE D.** – Sistema delle pertinenze diffuse:

D.1 - Fabbricati ad uso deposito/promiscuo

- a semplice *Denuncia di Inizio Attività o Permesso di Costruire* sono consentiti:
  - interventi di “manutenzione straordinaria” come definiti al comma 1 par. b) dell'art. 27 della L.R. 12-05;
  - interventi di “restauro e risanamento conservativo”, di “ristrutturazione edilizia”, di cui ai parr. c), d) dell'art. 27 della L.R. 12-05, senza aumento della volumetria, ma eventualmente comportanti modifiche alla destinazione d'uso in coerenza con il P.G.T.;

Tipo D.2 - Uso autorimessa

- a semplice *Denuncia di Inizio Attività o Permesso di Costruire* sono consentiti:
  - interventi di “manutenzione straordinaria” come definiti al comma 1 par. b) dell'art. 27 della L.R. 12-05;

- interventi di “restauro e risanamento conservativo”, di “ristrutturazione edilizia”, di cui ai parr. c), d) dell'art. 27 della L.R. 12-05 senza aumento della volumetria;

**Classe SR.** - Edilizia di interesse Religioso (chiese)

- sono ammessi, per quanto compatibili, gli stessi interventi previsti per la classe B.3., fatta salva diversa indicazione in sede di autorizzazione da parte della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici.

**Classe R.** - Edilizia allo stato di rudere

- con *Permesso di Costruire convenzionato per gli aspetti planivolumetrici* sono consentiti:

- interventi di “ristrutturazione edilizia”, conseguenti alla sostituzione di edifici esistenti ancorché allo stato di rudere, con mantenimento degli elementi storici esistenti, così come individuati nel rilievo propedeutico all'intervento edilizio e nelle schede di rilievo del patrimonio edilizio; con mantenimento ove ancora esistenti, delle aperture, dell'imposta e inclinazione di falda.

Ove non rilevabile l'imposta del tetto e l'inclinazione della falda, anche sulla base di pregressa documentazione fotografica e/o catastale, sarà possibile la ricostruzione di un fabbricato, insistente, ove possibile in termini di distanze civile (art. 873 C.C.), sul sedime esistente, in difetto su altro sedime, di uguale ingombro, costituito da due piani agibili di cui il secondo in sottotetto, l'altezza interna dei locali dovrà verificare puntualmente i parametri, non superandoli, disposti dal “regolamento locale di igiene” al capitolo 4 punto 3.4.7 e 3.4.8.

**25.6. - Destinazione d'uso**

1. Principale: Turistico-residenziale-temporanea, con verifica delle superfici minime abitabili art.3.4.4. e seguenti regolamento di igiene; Servizi relativi alla svolgimento dell'attività agricola, depositi, locali per la lavorazione e/o conservazione e/o vendita di prodotti agricoli; Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;

2. Compatibili: Attività turistico-ricettive di ristoro e culturali.

3. Destinazione d'uso vietata:

- Produttiva artigianale ed industriale;
- Magazzini commerciali, tranne che per depositi connessi alle attività consentite;
- Strutture commerciali non di vicinato;
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative igienico sanitarie vigenti;
- Impianti radiodiffusione, telecomunicazioni e simili;
- Impianti di distribuzione carburante pubblico/privato;
- Attività florovivaistiche in serra;
- Attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).
- Altre attività diverse da quanto indicato al precedente comma 1 e 2)

**25.7. - Parametri di utilizzazione**

1. Gli interventi di “ristrutturazione edilizia”, che comportino la completa demolizione e ricostruzione, sempre che ammessi, devono rispettare i seguenti parametri:

- l'indice di edificabilità fondiaria deve essere pari all'esistente;
- l'altezza massima di ogni edificio deve essere pari all'esistente;
- le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti;
- la distanza dal ciglio stradale deve essere pari all'esistente con conservazione dell'attuale schema viario oppure secondo le indicazioni del P.R. o P.V.C..

**25.8. - Documentazione d'obbligo ed integrativa**

1. Le indicazioni dei singoli progetti d'intervento relative alle operazioni di carattere urbanistico ed edilizio, devono essere comprese in appositi elaborati, da redigersi da parte degli interessati in conformità alla disciplina sia del regolamento edilizio che del piano di governo del territorio.

2. Costituiscono parte integrante dei singoli progetti d'intervento, predisposti dai professionisti, i seguenti elaborati:

- Scheda di analisi dello stato di fatto (Sc.1) -

La "scheda di analisi" (Sc.1) individua i dati generali della proprietà ossia la localizzazione di ogni edificio, i dati significativi, la destinazione d'uso, i dati dimensionali, i caratteri costruttivi, la consistenza materica, i caratteri decorativi, i dati storici, i caratteri funzionali, il rilievo fotografico, conferma la presenza degli "elementi storici caratterizzanti" eventualmente integrando gli stessi, indaga gli elementi alla voce "ambiti di problematicità" eventualmente integrando gli stessi. Detta scheda deve essere integrata dei dati non a disposizione della Amministrazione Comunale, in essa possono essere, eventualmente, evidenziate "condizioni fisiche" diverse rispetto a quelle indicate nelle schede comunali, dandone puntuale giustificazione sia grafica che fotografica nella relazione descrittiva dell'intervento programmato.

Nella "scheda di analisi" è inoltre individuata la "classe edilizia" attribuita ad ogni edificio; classe che risulta evidenziata al precedente punto 20.3..

- Relazione descrittiva dell'intervento programmato.

3. Le schede urbanistiche debbono essere predisposte utilizzando i modelli allegati in calce alle presenti NTA; dette schede debbono essere asseverate dal progettista incaricato.

4. La documentazione integrativa, resa necessaria dalle presenti norme, deve essere inoltrata nello stesso numero di copie prescritto dalla normativa vigente per il rilascio del Permesso di Costruire ovvero nella presentazione della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).

5. La predetta documentazione deve interessare ogni singolo edificio, sia che risulti individuato autonomamente sia che risulti compreso in nuclei di particolare pregio ambientale e sia infine che risulti compreso in ambito assoggettato a pianificazione attuativa.

## **25.9. - Prescrizioni particolari**

1. Nel caso di intervento di recupero consentito dalle norme di PGT e che, per motivate esigenze di viabilità comunale individuate con deliberazione di G.C., comporti un arretramento della edificazione, il volume esistente alla data di adozione del P.G.T. potrà essere diversamente localizzato mediante concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planivolumetrici.

2. Per un termine massimo di 5 anni dalla data di entrata in vigore delle presenti norme è consentita la trasformazione ad uso residenziale, tramite P.V.C. o P.R. assoggettati ai disposti dell'art. 21,5,5, delle pertinenze di classe D.1, ove le stesse risultino edificate a termini di legge, nel rispetto della volumetria geometrica esistente, e delle relative norme di intervento. Le stesse saranno da realizzarsi, previa demolizione del manufatto medesimo, in aderenza all'edificio principale.

3. Tramite motivata delibera di Giunta Comunale potranno essere individuate fasce di arretramento dell'edificazione sino ad un massimo di ml 2,5. funzionali all'allargamento dei calibri viari esistenti.

4. Mediante Piano di Recupero di iniziativa privata, ammissibile per interventi riguardanti l'interesse pubblico, la pubblica utilità e/o la sicurezza pubblica e/o privata, l'Amministrazione Comunale, può assentire, dandone giustificata motivazione nel provvedimento medesimo, il mancato rispetto, per singole parti, delle presenti norme ad eccezione di quanto previsto ai commi 21.6 e 21.8; tramite detto intervento è inoltre possibile il totale recupero del volume geometrico esistente.

5. A termini dell'art. 65 comma 1-quater della L.R. 12-05 (recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti) nella presente zona non sono ammessi gli interventi di cui al Titolo IV Capo I della stessa, che comportano l'applicazione dei disposti di cui all'art. 64 comma 1 della stessa. Detto intervento, sempre che ammissibile, risulta assoggettato ai disposti del presente articolo, fatta salva la sola deroga all'indice di densità fondiaria.

6. Per gli interventi su edifici esistenti vige quanto disposto in termini di deroga in materia di igiene edilizia al capitolo 1 paragrafo 3.0.0 comma 3 e 6 del Regolamento locale di igiene tipo DGR IV-45266 del 25.7.89

7. Per gli edifici esistenti, alla data di adozione del P.G.T., all'interno della Zona A1, è consentito realizzare per ragioni igienico-sanitarie e tecnologiche opportunamente dimostrate, ampliamenti una tantum entro 5

anni dall'approvazione delle presenti norme, nella misura del 15% del volume esistente e comunque non superiore a 100 mc., secondo quanto disposto dalla scheda 1 allegata alle presenti norme.

8. Nel caso in cui il volume del piano terra del fabbricato risulti essere interrato per più del 50% (pareti perimetrali incluse) è possibile realizzare uno sbancamento adiacente al fabbricato medesimo di lunghezza pari al fabbricato e di volume pari al volume interrato del piano terra, secondo quanto disposto dalla scheda 2 allegata alle presenti norme.

9. Le recinzioni possono essere realizzate solamente in pertinenza ai fabbricati esistenti, a distanza non superiore a ml. 5,00 dal perimetro del fabbricato, con pali e traversi in legno tipo staccionata.



## **Art. 26 - Tessuto Urbano Consolidato. Zona B**

### **26.1. - Definizione della zona**

1. La zona omogenea B – Tessuto urbano consolidato – appartiene a quella parte del territorio comunale, dotata di urbanizzazioni, in gran parte edificata, esterna ai vecchi nuclei, prevalentemente costituita da edificato consolidato, a prevalente destinazione d'uso residenziale.

### **26.2. - Ambito di applicazione**



Tessuto residenziale consolidato

### **26.3. - Criteri operativi**

1. Sono ammessi i seguenti interventi, con riferimento all'art. 27 della L.R. 12-05:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione
- f) interventi di ristrutturazione urbanistica

2. Gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio del e/o presentazione di:

- Permesso di Costruire (P.C.);
- Permesso di Costruire convenzionato per gli aspetti Planivolumetrici ove previsto, anche indicato nelle presenti norme come progetto planivolumetrico (P.V.C.);
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.)
- Piano di Recupero (P.R.)

Il permesso di costruire convenzionato (P.V.C.) è un surrogato del Piano Attuativo: contiene una progettazione d'insieme ed ha una convenzione che disciplina l'attuazione. A tutti gli effetti il P.V.C. corrisponde alla "concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planivolumetrico", di cui all'art. 5, comma 3, della L.R. 1/2001 (già abrogata dall'art. 104 della L.R. 12-05) comunque previsto all'art. 10 comma 2 della stessa L.R. 12-05. Ambedue non sono assoggettati alla procedura dei P.A.: non sono soggetti alla pubblicazione e non debbono rispettare la documentazione prescritta per i P.A..

Il Rilascio del Permesso di Costruire (P.C. e/o P.V.C.), del Piano di Recupero è subordinato al parere della Commissione Edilizia (art. 30 L.R. 12/05) alle cui riunioni è d'obbligo la presenza di almeno uno dei due esperti in tutela ambientale, o della Commissione per il Paesaggio (art. 148 L. 42/04, art. 81 L.R. 12/05).

La Denuncia di inizio attività, sempre che detti interventi incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, deve contenere preliminarmente il giudizio di impatto paesistico reso dalla Commissione per il Paesaggio (art. 148 L. 42/04, art. 81 L.R. 12/05), a tal fine la stessa deve essere corredata dall'esame dell'impatto paesistico, dalla determinazione della classe di sensibilità del sito, nonché dalla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto, ovvero dalla relazione paesistica se dovuta.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica si prevede il ricorso al Piano di Recupero.

### **26.4. - Destinazioni d'uso**

1. Principale: Residenziale,

2. Compatibili: Servizi relativi alla residenza; attività turistico-ricettive di ristoro e culturali; commercio al dettaglio, attività di produzione e vendita di prodotti alimentari (Gelaterie, gastronomie, panetterie, ecc.); attività di servizio alla persona (parrucchiere, estetista, ecc.); uffici pubblici e privati; artigianato di servizio che risulti compatibile con le norme del Regolamento d'Igiene e di Polizia Urbana, autorimesse private e pubbliche.

3. Destinazione d'uso vietata:

- Produttiva artigianale ed industriale;
- Depositi commerciali, tranne che per depositi connessi alle attività consentite e comunque con superficie non superiore a mq. 150;
- Strutture commerciali non di vicinato;
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative igienico sanitarie vigenti;
- Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
- Impianti radiodiffusione, telecomunicazioni e simili;
- Impianti di distribuzione carburante pubblico/privato;
- Attività florovivaistiche in serra;
- Attività agricole;
- Attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).
- Altre attività diverse da quanto indicato al precedente comma 1 e 2)

### **26.5. - Parametri di utilizzazione**

1. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- $le \leq 1,20$  mc/mq;
- $H_{max} \leq 9,00$  ml;
- $N_{piani} \leq 3$ ;
- $D_c$  (da confini)  $\Rightarrow 5,00$  ml;
- $D_f$  (da fabbricati)  $\Rightarrow 10,00$  ml;
- $D_{cs}$  (da ciglio strada)  $\Rightarrow 5,00$  ml. oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.G.T.

### **26.6. - Prescrizioni generali**

1. Con riferimento all'elaborato Allegato 5 Indicazioni Progettuali sui Sistemi Architettonici lo stesso ha valore prescrittivo per gli interventi attuati nella presente zona omogenea

## **Art. 27 - Tessuto Urbano Consolidato. Zona C.1**

### **27.1. - Definizione della zona**

1. La zona omogenea C.1 – Aree Residenziali di completamento – appartiene a quella parte del territorio comunale, dotata di urbanizzazioni, costituita dai lotti liberi non edificati all'interno del tessuto consolidato a prevalente vocazione residenziale zona omogenea B, esterna ai vecchi nuclei.

### **27.2. - Ambito di applicazione**



Aree residenziali di completamento

### **27.3. - Criteri operativi**

1. Sono ammessi i seguenti interventi, con riferimento all'art. 27 della L.R. 12-05:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione
- f) interventi di ristrutturazione urbanistica

2. Gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio del e/o presentazione di:

- Permesso di Costruire (P.C.);
- Permesso di Costruire convenzionato per gli aspetti Planivolumetrici ove previsto, anche indicato nelle presenti norme come progetto planivolumetrico (P.V.C.);
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.)
- Piano di Recupero (P.R.)
- Piano di attuativo (P.A.)

Il permesso di costruire convenzionato (P.V.C.) è un surrogato del Piano Attuativo: contiene una progettazione d'insieme ed ha una convenzione che disciplina l'attuazione. A tutti gli effetti il P.V.C. corrisponde alla "concessione edilizia convenzionata per gli aspetti planivolumetrico", di cui all'art. 5, comma 3, della L.R. 1/2001 (già abrogata dall'art. 104 della L.R. 12-05) comunque previsto all'art. 10 comma 2 della stessa L.R. 12-05. Ambedue non sono assoggettati alla procedura dei P.A.: non sono soggetti alla pubblicazione e non debbono rispettare la documentazione prescritta per i P.A..

Il Rilascio del Permesso di Costruire (P.C. e/o P.V.C.), del Piano di Recupero è subordinato al parere della Commissione Edilizia (art. 30 L.R. 12/05) alle cui riunioni è d'obbligo la presenza di almeno uno dei due esperti in tutela ambientale, o della Commissione per il Paesaggio (art. 148 L. 42/04, art. 81 L.R. 12/05).

La Denuncia di inizio attività, sempre che detti interventi incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, deve contenere preliminarmente il giudizio di impatto paesistico reso dalla Commissione per il Paesaggio (art. 148 L. 42/04, art. 81 L.R. 12/05), a tal fine la stessa deve essere corredata dall'esame dell'impatto paesistico, dalla determinazione della classe di sensibilità del sito, nonché dalla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto, ovvero dalla relazione paesistica se dovuta.

Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica si prevede il ricorso al Piano di Recupero.

#### **27.4. - Destinazioni d'uso**

1. Principale: Residenziale,
2. Compatibili: Servizi relativi alla residenza; attività turistico-ricettive di ristoro e culturali; commercio al dettaglio, attività di produzione e vendita di prodotti alimentari (Gelaterie, gastronomie, panetterie, ecc.); attività di servizio alla persona (parrucchiere, estetista, ecc.); uffici pubblici e privati; artigianato di servizio che risulti compatibile con le norme del Regolamento d'Igiene e di Polizia Urbana, autorimesse private e pubbliche.
3. Destinazione d'uso vietata:
  - Produttiva artigianale ed industriale;
  - Depositi commerciali, tranne che per depositi connessi alle attività consentite e comunque con superficie non superiore a mq. 150;
  - Strutture commerciali non di vicinato;
  - Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative igienico sanitarie vigenti;
  - Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
  - Impianti radiodiffusione, telecomunicazioni e simili;
  - Impianti di distribuzione carburante pubblico/privato;
  - Attività florovivaistiche in serra;
  - Attività agricole;
  - Attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).
  - Altre attività diverse da quanto indicato al precedente comma 1 e 2)

#### **27.5. - Parametri di utilizzazione**

1. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri:
  - $l_e \leq 1,20$  mc/mq;
  - $H_{max} \leq 9,00$  ml;
  - $N_{piani} \leq 3$ ;
  - $D_c$  (da confini)  $\Rightarrow 5,00$  ml;
  - $D_f$  (da fabbricati)  $\Rightarrow 10,00$  ml;
  - $D_{cs}$  (da ciglio strada)  $\Rightarrow 5,00$  ml. oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.G.T.

#### **27.6. - Prescrizioni generali**

1. Con riferimento all'elaborato Allegato 5 Indicazioni Progettuali sui Sistemi Architettonici lo stesso ha valore prescrittivo per gli interventi attuati nella presente zona omogenea

## **Art. 28 - Ambiti di Trasformazione. Zona C.2**

(Il presente articolo riporta per intero quanto contenuto nel D.d.P. – Relazione/NTA all’Ambito di Trasformazione n.2)

### **28.1. - Definizione della zona**

1. La zona omogenea C.2 – Aree di trasformazione residenziali – appartiene a quella parte del territorio comunale, contigua all'abitato, destinata ad interventi di espansione per insediamenti residenziali, con obbligo di pianificazione attuativa.

### **28.2. - Ambito di applicazione**



Aree di trasformazione residenziale

### **28.3. - Criteri operativi**

1. Sono ammessi i seguenti interventi, con riferimento all'art. 27 della L.R. 12-05:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione

2. Gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio del e/o presentazione di, previa approvazione e convenzionamento di piano attuativo:

- Permesso di Costruire (P.C.);
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.)

Il Rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al parere della Commissione Edilizia (art. 30 L.R. 12/05) alle cui riunioni è d'obbligo la presenza di almeno uno dei due esperti in tutela ambientale, o della Commissione per il Paesaggio (art. 148 L. 42/04, art. 81 L.R. 12/05).

La Denuncia di inizio attività, sempre che detti interventi incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, deve contenere preliminarmente il giudizio di impatto paesistico reso dalla Commissione per il Paesaggio (art. 148 L. 42/04, art. 81 L.R. 12/05), a tal fine la stessa deve essere corredata dall'esame dell'impatto paesistico, dalla determinazione della classe di sensibilità del sito, nonché dalla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto, ovvero dalla relazione paesistica se dovuta.

### **28.4. - Destinazioni d'uso**

1. Principale: Residenziale,

2. Compatibili: Servizi relativi alla residenza; attività turistico-ricettive di ristoro e culturali; commercio al dettaglio, attività di produzione e vendita di prodotti alimentari (Gelaterie, gastronomie, panetterie, ecc.); attività di servizio alla persona (parrucchiere, estetista, ecc.); uffici pubblici e privati; artigianato di servizio che risulti compatibile con le norme del Regolamento d'Igiene e di Polizia Urbana, autorimesse private e pubbliche.

3. Destinazione d'uso vietata:

- Produttiva artigianale ed industriale;
- Depositi commerciali, tranne che per depositi connessi alle attività consentite e comunque con superficie non superiore a mq. 150;
- Strutture commerciali non di vicinato;

- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative igienico sanitarie vigenti;
- Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
- Impianti radiodiffusione, telecomunicazioni e simili;
- Impianti di distribuzione carburante pubblico/privato;
- Attività florovivaistiche in serra;
- Attività agricole;
- Attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).
- Altre attività diverse da quanto indicato al precedente comma 1 e 2)

### **28.5. - Parametri di utilizzazione**

1. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- $le \leq 1,00$  mc/mq;
- $H_{max} \leq 7,00$  ml;
- $N_{piani} \leq 2$ ;
- $D_c$  (da confini)  $\Rightarrow 5,00$  ml;
- $D_f$  (da fabbricati)  $\Rightarrow 10,00$  ml;
- $D_{cs}$  (da ciglio strada)  $\Rightarrow 5,00$  ml. oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.G.T.

### **28.6. - Prescrizioni generali**

1. Con riferimento all'elaborato Allegato 5 Indicazioni Progettuali sui Sistemi Architettonici lo stesso ha valore prescrittivo per gli interventi attuati nella presente zona omogenea

2. In fase attuativa le fasce di rispetto stradale potranno essere ridotte come previsto dall'art. 26 comma 3 del DPR 495-92

3. Con riferimento all'attuazione dell'ambito di trasformazione n.1 si richiede di porre massima attenzione alla previsione di un percorso pedonale continuo e protetto che colleghi, secondo il percorso più breve possibile, il comparto alle fermate del TPL.

Con riferimento all'attuazione dell'ambito di trasformazione n.2 si richiede di riqualificare le uniche fermate del TPL su gomma attualmente presenti sul territorio comunale di Incudine, poiché le fermate insistono su una strada interessata da alto scorrimento veicolare si suggerisce di pianificare un intervento di complessiva riqualificazione che preveda la definizione di spazi adeguati per l'attesa degli utenti, attraversamento pedonale in sicurezza nel tratto di strada tra le due fermate e, preferibilmente, golfo di fermata esterno alla carreggiata.

Con riferimento all'attuazione dell'ambito di trasformazione n.3 congiuntamente alla realizzazione di una rotonda sulla SS. N.42 in prossimità della confluenza con Via Valeriana, si richiede di localizzare una nuova fermata del TPL idoneamente collegata al comparto medesimo.

4. E' fatto obbligo di allegare alla richiesta di attuazione degli stessi la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

5. Preso atto che per alcuni Ambiti di Trasformazione è segnalata la presenza di colonizzazione del bosco, la presentazione degli strumenti urbanistici attuativi, dovrà contenere un rilievo effettivo delle aree boscate, come definite dall'art. 42 della L.R. 31/2008, al fine di acquisire le eventuali prescritte autorizzazioni preventive alla trasformazione del bosco stesso.

6. Al fine di preservare il territorio e di permetterne una adeguata ed idonea trasformazione, ove individuato sul piano di azzonamento, l'attuazione degli ambiti di trasformazione dovrà avvenire per comparti successivi dalla numerazione minore alla maggiore. Non sarà quindi possibile procedere all'attuazione del comparto a numerazione maggiore se non si è proceduto all'attuazione (definitiva approvazione e sottoscrizione della convenzione) del comparto a numerazione inferiore, ogni singolo comparto attuativo dovrà prevedere al suo interno idonee opere di mitigazione verso il contesto rurale. La verifica della dotazione di standard dovrà essere per l'Ambito di Trasformazione n. 1 unitaria e per l'Ambito di Trasformazione n. 3 non unitaria ma eseguita per comparti successivi.

## **28.7. - Prescrizioni particolari**

1. Stante la modesta estensione territoriale l'area indicata con la numerazione 84 non è assoggetta a P.A.

## **28.8. - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti**

All'interno delle zone omogenee C2, C3 negli edifici destinati a residenza per almeno il venticinque percento della superficie lorda di pavimento (SLP) complessiva, esistenti alla data del 31.12.2005, o assentiti sulla base di permessi di costruire rilasciati entro il 31.12.2005, ovvero di denunce di attività presentate entro il 1 dicembre 2005, è consentito il recupero volumetrico a scopo residenziale del piano sottotetto.

Il recupero volumetrico è possibile solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie, ovvero in presenza di impegno, da parte dei soggetti interessati, alla realizzazione delle suddette urbanizzazioni, contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento ed entro la fine dei lavori

Con riferimento alle zone omogenee di cui al primo comma, il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto è consentito anche negli edifici, destinati a residenza per almeno il venticinque percento della superficie lorda di pavimento complessiva, realizzati sulla base di permessi di costruire rilasciati successivamente al 31 dicembre 2005, ovvero denunce di attività presentate successivamente al 1 dicembre 2005, decorsi cinque anni dalla data di conseguimento dell'agibilità anche per silenzio assenso.

Con riguardo agli edifici di cui al comma precedente, ove l'istante intenda avvalersi della facoltà di recupero abitativo del sottotetto, dovrà presentare per l'approvazione un progetto riferito al complessivo intervento edilizio definito nella sua sagoma geometrica che rappresenti l'intera struttura dell'edificio comprensiva della copertura nella sua configurazione, quota di imposta e di colmo, morfologia definitiva. Nell'ambito di tale struttura edilizia il piano sottotetto, eventualmente connotato dai requisiti di altezza media ponderale interna e di rapporti aeroilluminanti normativamente richiesti per la sua agibilità, potrà essere sin da subito realizzato purché ne sia assicurata in modo certo la sua materiale inaccessibilità e impraticabilità. Il progetto da porsi ad oggetto di Permesso di Costruire Convenzionato dovrà essere articolato in due fasi esecutive successive.

Il progetto assentito con Permesso di Costruire Convenzionato dovrà rappresentare con distinte tavole grafiche le soluzioni progettuali dirette a consentire il futuro recupero volumetrico del piano sottotetto a solo scopo residenziale, illustrandone le opere edilizie necessarie (rimozione delle opere che ne impediscano l'accessibilità e la praticabilità oppure l'esecuzione di nuove opere atte a rimuovere detto impedimento, ecc.). Tali opere inerenti il recupero del sottotetto ad uso abitativo, ai sensi di legge, non potranno essere avviate prima che siano decorsi 5 anni dalla data di conseguimento dell'agibilità dell'edificio, realizzato con riferimento alla prima fase esecutiva del permesso di costruire convenzionato, previa comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale da depositarsi 30 giorni prima dell'inizio dei lavori riferiti alla seconda fase esecutiva.

La convenzione che accede al permesso di costruire dovrà impegnare la parte istante ed i suoi aventi causa ai seguenti adempimenti:

- obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenti privati con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa (calcolato a termini dell'art. 14 – Volume e SLP) ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di acquisizione e costruzione per metro quadro di spazio per parcheggi da reperire. (Non sono assoggettati al presente adempimento gli interventi realizzati in immobili destinati all'edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, di consorzi di comuni o di enti pubblici preposti alla realizzazione di tale tipologia di alloggi.);
- obbligo di cessione gratuita al Comune delle aree a standard proporzionate all'incremento del carico insediativo residenziale, desumibile dalla misura del nuovo volume residenziale da realizzarsi, calcolato come sopra, fatta comunque salva la possibilità che l'Amministrazione accolga l'eventuale monetizzazione delle aree standard, tenuto conto della difficoltà del loro reperimento in prossimità

- dell'edificio interessato dall'intervento e dell'assetto urbanistico della zona;
- corresponsione, contestuale alla sottoscrizione della convenzione, del contributo sul permesso di costruire, comprensivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo commisurato al costo di costruzione maggiorato del 20%, anche con riferimento al futuro recupero ad uso residenziale del piano sottotetto, fatta salva la facoltà per l'amministrazione comunale di pretendere l'integrazione per aggiornamento del contributo riferito a quest'ultimo intervento al momento della sua effettiva realizzazione. Oltre a tali somme, il richiedente dovrà versare un contributo una-tantum, per le spese aggiuntive che il Comune dovrà sostenere per il maggior carico insediativo, pari ad Euro 40,00 al metro cubo della volumetria autorizzata ai fini del recupero del sottotetto, detto parametro potrà essere variato con motivata delibera di Giunta Comunale.

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, salvo quanto disposto al successivo comma.

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché per ogni singola unità immobiliare sia assicurata l'altezza media ponderale di metri 2,40, eventualmente riducibile a metri 2,10 per gli interventi edilizi posti a quote superiori a seicento metri di altitudine sul livello del mare, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti esistenti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione e per garantire il benessere degli abitanti, nonché, modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, purché nei limiti di altezza massima (incrementato di cm 50) degli edifici posti dallo strumento urbanistico ed unicamente ai fini di assicurare i parametri di cui al comma precedente.

Le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, di cui all'art. 14 della L.R. 6/89, si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.

Il progetto di recupero ai fini abitativi dei sottotetti deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato. Le opere devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

I progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono soggetti all'esame di impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale. Il giudizio di impatto paesistico è reso dalla commissione per il paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. 12/05, anche con applicazione del comma 5 del medesimo articolo, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla richiesta formulata dal responsabile del procedimento urbanistico, decorso il quale il giudizio si intende reso in senso favorevole.

La denuncia di inizio attività deve contenere l'esame di impatto paesistico e la determinazione della classe di sensibilità del sito, nonché il grado di incidenza paesistica del progetto, ovvero la relazione paesistica o il giudizio di impatto paesistico di cui al precedente comma.



## **Art. 29 - Ambiti di Trasformazione. Zona C.3**

(Il presente articolo riporta per intero quanto contenuto nel D.d.P. – Relazione/NTA agli Ambiti di Trasformazione n.1-3)

### **29.1. - Definizione della zona**

1. La zona omogenea C.3 – Aree di trasformazione turistica – appartiene a quella parte del territorio comunale, contigua all'abitato, destinata ad interventi di espansione per insediamenti abitativi di tipo turistico o ricettivi, con obbligo di pianificazione attuativa.

### **29.2. - Ambito di applicazione**



Aree di trasformazione turistica

### **29.3. - Criteri operativi**

1. Sono ammessi i seguenti interventi, con riferimento all'art. 27 della L.R. 12-05:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione

2. Gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio del e/o presentazione di, previa approvazione e convenzionamento di piano attuativo:

- Permesso di Costruire (P.C.);
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.)

Il Rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al parere della Commissione Edilizia (art. 30 L.R. 12/05) alle cui riunioni è d'obbligo la presenza di almeno uno dei due esperti in tutela ambientale, o della Commissione per il Paesaggio (art. 148 L. 42/04, art. 81 L.R. 12/05).

La Denuncia di inizio attività, sempre che detti interventi incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, deve contenere preliminarmente il giudizio di impatto paesistico reso dalla Commissione per il Paesaggio (art. 148 L. 42/04, art. 81 L.R. 12/05), a tal fine la stessa deve essere corredata dall'esame dell'impatto paesistico, dalla determinazione della classe di sensibilità del sito, nonché dalla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto, ovvero dalla relazione paesistica se dovuta.

### **29.4. - Destinazioni d'uso**

1. Principale: Abitativa di tipo turistica o stagionale; Attività turistico-ricettive,

2. Compatibili: Abitazioni del proprietario e/o del custode, Servizi relativi alle abitazioni; attività di ristoro e culturali; commercio al dettaglio, attività di produzione e vendita di prodotti alimentari (Gelaterie, gastronomie, panetterie, ecc.); attività di servizio alla persona (parrucchiere, estetista, ecc.); artigianato di servizio che risulti compatibile con le norme del Regolamento d'Igiene e di Polizia Urbana, autorimesse private e pubbliche.

3. Destinazione d'uso vietata:

- Produttiva artigianale ed industriale;
- Uffici pubblici e privati

- Depositi commerciali, tranne che per depositi connessi alle attività consentite e comunque con superficie non superiore a mq. 150;
- Strutture commerciali non di vicinato;
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative igienico sanitarie vigenti;
- Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
- Impianti radiodiffusione, telecomunicazioni e simili;
- Impianti di distribuzione carburante pubblico/privato;
- Attività florovivaistiche in serra;
- Attività agricole;
- Attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).
- Altre attività diverse da quanto indicato al precedente comma 1 e 2)

### **29.5. - Parametri di utilizzazione**

1. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- $le \leq 1,00$  mc/mq;
- $H_{max} \leq 7,00$  ml;
- $N_{piani} \leq 2$ ;
- $D_c$  (da confini)  $\Rightarrow 5,00$  ml;
- $D_f$  (da fabbricati)  $\Rightarrow 10,00$  ml;
- $D_{cs}$  (da ciglio strada)  $\Rightarrow 5,00$  ml. oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.G.T.

### **29.6. - Prescrizioni generali**

1. Con riferimento all'elaborato Allegato 5 Indicazioni Progettuali sui Sistemi Architettonici lo stesso ha valore prescrittivo per gli interventi attuati nella presente zona omogenea

2. In fase attuativa le fasce di rispetto stradale potranno essere ridotte come previsto dall'art. 26 comma 3 del DPR 495-92

3. Con riferimento all'attuazione dell'ambito di trasformazione n.1 si richiede di porre massima attenzione alla previsione di un percorso pedonale continuo e protetto che colleghi, secondo il percorso più breve possibile, il comparto alle fermate del TPL.

Con riferimento all'attuazione dell'ambito di trasformazione n.2 si richiede di riqualificare le uniche fermate del TPL su gomma attualmente presenti sul territorio comunale di Incudine, poiché le fermate insistono su una strada interessata da alto scorrimento veicolare si suggerisce di pianificare un intervento di complessiva riqualificazione che preveda la definizione di spazi adeguati per l'attesa degli utenti, attraversamento pedonale in sicurezza nel tratto di strada tra le due fermate e, preferibilmente, golfo di fermata esterno alla carreggiata.

Con riferimento all'attuazione dell'ambito di trasformazione n.3 congiuntamente alla realizzazione di una rotonda sulla SS. N.42 in prossimità della confluenza con Via Valeriana, si richiede di localizzare una nuova fermata del TPL idoneamente collegata al comparto medesimo.

4. E' fatto obbligo di allegare alla richiesta di attuazione degli stessi la documentazione attestante la non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola.

5. Preso atto che per alcuni Ambiti di Trasformazione è segnalata la presenza di colonizzazione del bosco, la presentazione degli strumenti urbanistici attuativi, dovrà contenere un rilievo effettivo delle aree boscate, come definite dall'art. 42 della L.R. 31/2008, al fine di acquisire le eventuali prescritte autorizzazioni preventive alla trasformazione del bosco stesso.

6. Al fine di preservare il territorio e di permetterne una adeguata ed idonea trasformazione, ove individuato sul piano di azionamento, l'attuazione degli ambiti di trasformazione dovrà avvenire per comparti successivi dalla numerazione minore alla maggiore. Non sarà quindi possibile procedere all'attuazione del comparto a numerazione maggiore se non si è proceduto all'attuazione (definitiva approvazione e sottoscrizione della convenzione) del comparto a numerazione inferiore, ogni singolo comparto attuativo dovrà prevedere al suo interno idonee opere di mitigazione verso il contesto rurale. La verifica della dotazione di standard dovrà essere per l'Ambito di Trasformazione n. 1 unitaria e per l'Ambito di Trasformazione n. 3 non unitaria ma eseguita per comparti successivi.

## **29.7. - Recupero ai fini abitativi dei sottotetti**

All'interno delle zone omogenee C2, C3 negli edifici destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento (SLP) complessiva, esistenti alla data del 31.12.2005, o assentiti sulla base di permessi di costruire rilasciati entro il 31.12.2005, ovvero di denunce di attività presentate entro il 1 dicembre 2005, è consentito il recupero volumetrico a scopo residenziale del piano sottotetto.

Il recupero volumetrico è possibile solo nel caso in cui gli edifici interessati siano serviti da tutte le urbanizzazioni primarie, ovvero in presenza di impegno, da parte dei soggetti interessati, alla realizzazione delle suddette urbanizzazioni, contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento ed entro la fine dei lavori

Con riferimento alle zone omogenee di cui al primo comma, il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto è consentito anche negli edifici, destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva, realizzati sulla base di permessi di costruire rilasciati successivamente al 31 dicembre 2005, ovvero denunce di attività presentate successivamente al 1 dicembre 2005, decorsi cinque anni dalla data di conseguimento dell'agibilità anche per silenzio assenso.

Con riguardo agli edifici di cui al comma precedente, ove l'istante intenda avvalersi della facoltà di recupero abitativo del sottotetto, dovrà presentare per l'approvazione un progetto riferito al complessivo intervento edilizio definito nella sua sagoma geometrica che rappresenti l'intera struttura dell'edificio comprensiva della copertura nella sua configurazione, quota di imposta e di colmo, morfologia definitive. Nell'ambito di tale struttura edilizia il piano sottotetto, eventualmente connotato dai requisiti di altezza media ponderale interna e di rapporti aeroilluminanti normativamente richiesti per la sua agibilità, potrà essere sin da subito realizzato purché ne sia assicurata in modo certo la sua materiale inaccessibilità e impraticabilità. Il progetto da porsi ad oggetto di Permesso di Costruire Convenzionato dovrà essere articolato in due fasi esecutive successive.

Il progetto assentito con Permesso di Costruire Convenzionato dovrà rappresentare con distinte tavole grafiche le soluzioni progettuali dirette a consentire il futuro recupero volumetrico del piano sottotetto a solo scopo residenziale, illustrandone le opere edilizie necessarie (rimozione delle opere che ne impediscano l'accessibilità e la praticabilità oppure l'esecuzione di nuove opere atte a rimuovere detto impedimento, ecc.). Tali opere inerenti il recupero del sottotetto ad uso abitativo, ai sensi di legge, non potranno essere avviate prima che siano decorsi 5 anni dalla data di conseguimento dell'agibilità dell'edificio, realizzato con riferimento alla prima fase esecutiva del permesso di costruire convenzionato, previa comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale da depositarsi 30 giorni prima dell'inizio dei lavori riferiti alla seconda fase esecutiva.

La convenzione che accede al permesso di costruire dovrà impegnare la parte istante ed i suoi aventi causa ai seguenti adempimenti:

- obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali privati con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa (calcolato a termini dell'art. 14 – Volume e SLP) ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trascriversi nei registri immobiliari, è impegnativo per sé per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al Comune di una somma pari al costo base di acquisizione e costruzione per metro quadro di spazio per parcheggi da reperire. (Non sono assoggettati al presente adempimento gli interventi realizzati in immobili destinati all'edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, di consorzi di comuni o di enti pubblici preposti alla realizzazione di tale tipologia di alloggi.);
- obbligo di cessione gratuita al Comune delle aree a standard proporzionate all'incremento del carico insediativo residenziale, desumibile dalla misura del nuovo volume residenziale da realizzarsi, calcolato come sopra, fatta comunque salva la possibilità che l'Amministrazione accolga l'eventuale monetizzazione delle aree standard, tenuto conto della difficoltà del loro reperimento in prossimità dell'edificio interessato dall'intervento e dell'assetto urbanistico della zona;
- corresponsione, contestuale alla sottoscrizione della convenzione, del contributo sul permesso di costruire, comprensivo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo commisurato al costo di costruzione maggiorato del 20%, anche con riferimento al futuro recupero ad uso residenziale

del piano sottotetto, fatta salva la facoltà per l'amministrazione comunale di pretendere l'integrazione per aggiornamento del contributo riferito a quest'ultimo intervento al momento della sua effettiva realizzazione. Oltre a tali somme, il richiedente dovrà versare un contributo una-tantum, per le spese aggiuntive che il Comune dovrà sostenere per il maggior carico insediativo, pari ad Euro 40,00 al metro cubo della volumetria autorizzata ai fini del recupero del sottotetto, detto parametro potrà essere variato con motivata delibera di Giunta Comunale.

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito attraverso interventi edilizi, purché siano rispettate tutte le prescrizioni igienico sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dai regolamenti vigenti, salvo quanto disposto al successivo comma.

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purché per ogni singola unità immobiliare sia assicurata l'altezza media ponderale di metri 2,40, eventualmente riducibile a metri 2,10 per gli interventi edilizi posti a quote superiori a seicento metri di altitudine sul livello del mare, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti esistenti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione e per garantire il benessere degli abitanti, nonché, modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, purché nei limiti di altezza massima (incrementato di cm 50) degli edifici posti dallo strumento urbanistico ed unicamente ai fini di assicurare i parametri di cui al comma precedente.

Le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, di cui all'art. 14 della L.R. 6/89, si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.

Il progetto di recupero ai fini abitativi dei sottotetti deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato. Le opere devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

I progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono soggetti all'esame di impatto paesistico previsto dal Piano Territoriale Paesistico Regionale. Il giudizio di impatto paesistico è reso dalla commissione per il paesaggio di cui all'art. 81 della L.R. 12/05, anche con applicazione del comma 5 del medesimo articolo, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla richiesta formulata dal responsabile del procedimento urbanistico, decorso il quale il giudizio si intende reso in senso favorevole.

La denuncia di inizio attività deve contenere l'esame di impatto paesistico e la determinazione della classe di sensibilità del sito, nonché il grado di incidenza paesistica del progetto, ovvero la relazione paesistica o il giudizio di impatto paesistico di cui al precedente comma.





## **Art. 30 - Tessuto Urbano Consolidato/Ambiti di Trasformazione. Zona Sr**

### **30.1. - Definizione della zona**

1. La Zona Sr comprende le parti del territorio comunale destinate agli standard urbanistici per gli insediamenti esistenti e di progetto, previsti all'art. 3 del DM 2 aprile 1968, n. 1444 ed all'art. 9 della LR 12-05.

2. Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito di piani attuativi, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, redatti in conformità alle indicazioni contenute nel piano dei servizi, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

### **30.2 - Ambito di applicazione**

	Realizzati
	In fase di realizzazione
	In previsione
	Aree a standard urbanistici da reperire negli A.T.U.

### **30.3. - Criteri operativi**

1. Sono ammessi i seguenti interventi, con riferimento all'art. 27 della L.R. 12-05:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione

2. Gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio del e/o presentazione di:

- Permesso di Costruire (P.C.); disciplinato dall'art. 17 comma 3) paragrafo c) del D.P.R. 380-01.

### **30.4. - Destinazione d'uso**

1. Principale: Edifici e attrezzature relative all'istruzione (scuola materna, elementare e media), quali risultano dalle disposizioni vigenti; edifici e le attrezzature relative ai servizi culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrativi e per il culto, quali risultano dalle disposizioni vigenti. Edifici e le aree di pubblico interesse di Enti religiosi e relative pertinenze, come definiti dall'art. 71 della LR 12-05; Parchi e giardini pubblici, campi da gioco per bambini e ragazzi, campi sportivi per adulti, nonché edifici ed attrezzature sportive di vario tipo, quali risultano dalle disposizioni vigenti; Parcheggi pubblici o di uso pubblico, anche pluripiano in soprassuolo o sottosuolo, in coerenza con le disposizioni vigenti.

2. Destinazione d'uso vietata:

- Produttiva artigianale ed industriale;
- Strutture commerciali non di vicinato;

- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative igienico sanitarie vigenti;
- Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
- Attività florovivaistiche in serra;
- Attività agricole;
- Attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).
- Altre attività diverse da quanto indicato al precedente comma 1 )

### **30.5. - Parametri di utilizzazione**

- Rc  $\leq$  80%;
- H max  $\leq$  9,00 ml, salvo altezze superiori secondo progetto esecutivo e con la procedura delle deroghe;
- Dc (da confini)  $\Rightarrow$  5,00 ml;
- Df (da fabbricati)  $\Rightarrow$  10,00 ml;
- Dcs (da ciglio strada)  $\Rightarrow$  5,00 ml. oppure secondo le indicazioni delle planimetrie di P.G.T. ovvero della pianificazione attuativa.

### **30.6. - Prescrizioni generali**

1. Per tutti gli interventi nella Zona omogenea Sr è ammessa l'applicazione delle disposizioni sulle deroghe di cui all'art 40 della L.R. 12-05.
2. Su tutte le aree destinate a standard potranno essere realizzati, da soggetti privati, parcheggi in superficie o a livelli interrati mediante atto di asservimento ad uso pubblico delle superfici stesse; nel caso di parcheggi interrati dovrà essere realizzata la sistemazione e la manutenzione a verde della superficie.
3. La realizzazione di parcheggi interrati anche multipiano è consentita sotto tutte le sedi viarie, piazze esistenti comprese. La destinazione di tali parcheggi è pubblica o oggetto di convenzionamento con il Comune.

### **30.7. - Prescrizioni particolari**

1. Le aree che siano usate o da usare - in superficie - per parcheggio di uso pubblico o verde pubblico, possono avere - quanto al solo sottosuolo - la destinazione a parcheggio privato; l'Amministrazione Comunale ed il soggetto che intende realizzare i posti auto nel sottosuolo stipuleranno specifico contratto da definire di volta in volta con il quale sarà costituito, ai sensi dell'art. 955 c.c. ed a favore del suddetto soggetto, il diritto di fare e mantenere, al di sotto del suolo usato o da usare per parcheggio pubblico o verde pubblico, posti auto ad uso privato al servizio delle unità immobiliari esistenti.

## **Art. 31 - Tessuto Urbano Consolidato. Zona It**

### **31.1. - Definizione della zona**

1. La Zona omogenea IT – Aree per servizi ed impianti tecnologici IT, appartiene a quella parte del territorio comunale destinata ad attrezzature ed impianti pubblici e privati di carattere tecnologico.

### **31.2. - Ambito di applicazione**



Aree per impianti tecnologici

### **31.3. - Criteri operativi**

1. Sono ammessi i seguenti interventi, con riferimento all'art. 27 della L.R. 12-05:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione

2. Gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio del e/o presentazione di:

- Permesso di Costruire (P.C.); disciplinato, se ne ricorrono le condizioni, dall'art. 17 comma 3) paragrafo c) del D.P.R. 380-01.

### **31.4. - destinazioni d'uso**

1. Principale: impianti pubblici e privati di carattere tecnologico, quali rimesse dei mezzi di trasporto pubblico, impianti di smaltimento di rifiuti e di depurazione, centrali telefoniche, impianti dell'acquedotto, cabine di trasformazione dell'energia elettrica.

2. Compatibili: Centri di lavoro per la manutenzione degli stessi, Uffici strettamente inerenti alle funzioni svolte, Servizi del personale addetto; Residenza per il personale di custodia (max. 100 mq. S.L.P.)

3. Destinazione d'uso vietata:

- Produttiva artigianale ed industriale;
- Strutture commerciali non di vicinato;
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative igienico sanitarie vigenti;
- Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
- Attività florovivaistiche in serra;
- Attività agricole;
- Attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).
- Altre attività diverse da quanto indicato al precedente comma 1 e 2 )

### **31.5. - Parametri di utilizzazione**

1. Nella Zona IT gli interventi ammessi dal PGT debbono rispettare i seguenti parametri:

- Rapporto di copertura massimo  $\leq 80\%$ ;
- Altezza massima secondo necessità tecniche e funzionali.

## **Art. 32 - Tessuto Urbano Consolidato, Aree di valore Paesaggistico, Ambientale. Zona R**

### **32.1. - Definizione della zona**

1. La Zona omogenea R - fascia di rispetto - è riservata alla protezione delle infrastrutture primarie, dei corsi d'acqua, di alcuni impianti tecnologici e dei cimiteri, degli elettrodotti e dei pozzi e sorgenti captate, oltre che delle zone SIC-ZPS.

### **32.3. - Suddivisione della zona**

La Zona R è così suddivisa:

1- di **rispetto stradale**, à termini degli artt. 26-27-28 del DPR 16.12.1992, n. 495, come modificato ed integrato, nonché delle prescrizioni del P.G.T.

Le fasce di rispetto sono funzionali alla protezione del traffico, alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento delle strade esistenti, alla realizzazione dei relativi servizi, all'approntamento di percorsi pedonali e di piste ciclopedonali, nonché alla protezione della sede stradale nei riguardi dell'edificazione e viceversa

2- di **rispetto del reticolo idrico**, à termini del R.D. 523-1904 e R.D. 368-1904.

Le fasce di rispetto del reticolo idrico sia principale che secondario sono destinate alla protezione del corso d'acqua ed al mantenimento della funzionalità dell'alveo, con l'obiettivo di assicurare la conservazione o il ripristino della vegetazione spontanea, di stabilizzare le sponde e di conservazione della biodiversità da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo.

3- di **rispetto cimiteriale**, à termini del TU delle leggi sanitarie approvato con RD 27.6.1934, n. 1265, e dell'articolo 57 del DPR 10.9.1990, n. 285.

Le fasce di rispetto cimiteriale sono destinate alla protezione degli impianti cimiteriali ed al loro eventuale ampliamento.

4- di **rispetto degli elettrodotti** à termini del D.M. 29.5.08 (GU n. 156 del 5-7-2008 - Suppl. Ordinario n.160).

Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono destinate alla protezione attiva e passiva degli impianti medesimi, le stesse come riportate in cartografia sono da ritenersi indicative, in quanto la loro reale dimensione, deve essere verificata in loco in applicazione degli artt. 5.1.3 e 6 del D.M. 29.5.08.

5- di **rispetto degli impianti tecnologici di depurazione** a termini del D.M. 4.2.77.

Le fasce di rispetto degli impianti tecnologici di depurazione sono destinate alla necessità di isolamento dell'impianto come previsto dall'art. 1.2.a) della citata disposizione.

6- di **rispetto dei pozzi e delle sorgenti captate** à termini del D.Lgs. 152-06.

Le fasce di rispetto dei pozzi e delle sorgenti captate sono destinate alla protezione, in sotto e sopra suolo, degli impianti medesimi.

7- di **rispetto per nuovi allevamenti** a termini della D.D.G. 29.12.05 n. 20109

Le fasce di rispetto riferite alle strutture di allevamento di nuova attivazione sono destinate alla protezione attiva e passiva degli impianti medesimi, ed a tutela degli insediamenti residenziali in prossimità.

8 – di **rispetto per zone SIC–ZPS**

Le fasce di rispetto riferite agli ambiti SIC-ZPS sono destinate alla protezione degli ambiti medesimi. Le stesse risultano inserite in zona urbanistica TP4.



## 32.4 - Criteri operativi – funzioni ammesse

### 1- Fascia di **rispetto stradale**:

1.1. In tali zone sono ammessi i seguenti interventi:

- opere stradali (carreggiate, marciapiedi, banchine, ecc.) e relativi impianti;
  - parcheggi, opere di verde ed arredo stradale;
  - percorsi pedonali, piste ciclabili, opere a scavalco (ponti sottopassi, sovrappassi), ecc.;
  - impianti di distribuzione del carburante e cabine di trasformazione energia;
- Salvo quanto sopra previsto le fasce sono in edificabili

2.1. Sono ammessi i seguenti interventi, con riferimento all'art. 27 della L.R. 12-05:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia (che non comporti l'integrale demolizione e senza possibilità di cambio uso)

3.2. Gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio del e/o presentazione di:

- Permesso di Costruire (P.C.);
- Permesso di Costruire convenzionato per gli aspetti Planivolumetrici ove previsto, anche indicato nelle presenti norme come progetto planivolumetrico (P.V.C.);
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.)

### 2- Fasce di **rispetto del reticolo idrico**, così definite:

- Reticolo Idrico principale: 10 ml.
- Reticolo idrico minore: 4 ml.  
10 ml.

2.1. Sono ammessi gli interventi come da art. 39 delle presenti norme

2.2. Gli interventi ammessi sono subordinati a quanto previsto dall'art. 39 delle presenti norme

### 3- Fasce di **rispetto cimiteriale**:

3.1. Nelle zone di rispetto cimiteriale non è ammessa alcuna nuova edificazione sia fuori terra che interrata; è consentita, se indicato sull'azzonamento, l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, per la quale si applicano le norme delle relative zone agricole. Per gli edifici esistenti eventualmente compresi all'interno della presente zona, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sono ammessi esclusivamente opere complementari alle attrezzature cimiteriali:

- parcheggio e spazi di manovra, sistemazione a verde;
- piccoli chioschi, a titolo provvisorio, per le attività di servizio al cimitero
- opere di urbanizzazione necessarie per l'accesso e la sosta pedonale e veicolare.

3.2. Sono ammessi i seguenti interventi, con riferimento all'art. 27 della L.R. 12-05:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- e) nuova costruzione, solo per interventi come sopra normati.

3.2. Gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio del e/o presentazione di:

- Permesso di Costruire (P.C.);
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.)

### 4- Fasce di **rispetto degli elettrodotti**:

4.1. Per i limiti edificatori, in prossimità degli impianti e nelle aree comprese nelle fasce di rispetto delle linee elettriche ad alta tensione va rispettato quanto disposto dal D.M. 29.5.08 (GU n. 156 del 5-7-2008 - Suppl. Ordinario n.160).

In caso di realizzazione di fabbricati in prossimità delle linee elettriche, la relativa compatibilità con la normativa vigente e con eventuali contratti di servitù di elettrodotto accessi sui terreni interessati, è soggetta a preventiva valutazione ed autorizzazione degli enti gestori delle linee.

Le fasce di rispetto medesime, come indicate in planimetria, valgono comunque ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità fondiaria.

4.2. Sono ammessi i seguenti interventi, con riferimento all'art. 27 della L.R. 12-05:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione
- f) interventi di ristrutturazione urbanistica

4.3 Gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio del e/o presentazione di:

- Permesso di Costruire (P.C.);
- Permesso di Costruire convenzionato per gli aspetti Planivolumetrici ove previsto, anche indicato nelle presenti norme come progetto planivolumetrico (P.V.C.);
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.)
- Piano di Recupero (P.R.)
- Piano di attuativo (P.A.)

## 5- di **rispetto degli impianti tecnologici di depurazione**

5.1. Nelle zone di rispetto degli impianti tecnologici di depurazione non è ammessa alcuna nuova edificazione sia fuori terra che interrata; è consentita, se indicato sull'azonamento, l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo, per la quale si applicano le norme delle relative zone agricole. Per gli edifici esistenti eventualmente compresi all'interno della presente zona, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

5.2. Sono ammessi i seguenti interventi, con riferimento all'art. 27 della L.R. 12-05:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo

5.2. Gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio del e/o presentazione di:

- Permesso di Costruire (P.C.);
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.)

6- Fasce di **rispetto dei pozzi e delle sorgenti captate** à termini dell'art. 94 del D.lgs. 152-06, così definite:

- 10 ml. area di inedificabilità assoluta
- 200 ml. area di rispetto

6.1 Sulle aree circostanti i pozzi si applicano le norme di cui al D.Lgs. 152-06 e successivi.

6.2. Sono ammessi gli interventi come da art. 38 delle presenti norme

6.3. Gli interventi ammessi sono subordinati a quanto previsto dall'art. 38 delle presenti norme

## 7- Fasce di **rispetto per nuovi allevamenti**

7.1. Le fasce di rispetto degli allevamenti di nuovo impianto rappresentano la distanza minima da tenersi nei confronti di azzonamenti e/o ambiti consolidati di tipo residenziali, commerciali, terziarie.

Dette distanze sono così individuate:

- ml. 200 nel caso di allevamenti in generale
- ml. 400 nel caso di allevamenti suinicoli o avicoli
- ml. 50 dai corpi idrici di cui al reticolo idrico principale e secondario

Le distanze di cui sopra nel caso di case sparse o case isolate possono essere ridotte del 50%.

#### 8- Fasce di **rispetto per zone SIC-ZPS**

8.1. Le fasce di rispetto delle zone SIC-ZPS, individuate in prossimità delle stesse, all'interno delle zone TP4, rappresentano gli ambiti all'interno dei quali qualsiasi trasformazione è comunque soggetta a procedura di V.I.C. a termini dell'art. 6 del D.P.R. 120/2003

## **Art. 33 - Aree destinate all'agricoltura. Zona E**

### **33.1. - Definizione della zona**

1. La zona omogenea E – Aree destinate all'attività agricola - comprende le parti del territorio comunale destinate all'esercizio dell'attività agricola e zootecnica; aree classificate a seminativi, prati e pascoli. Dette zone sono disciplinate sia ai fini della tutela della funzione agricola produttiva sia ai fini della tutela e valorizzazione ambientale in quanto rilevante componente del paesaggio.

### **33.2. - Ambito di applicazione**



Aree agricole

### **33.3. - Criteri operativi**

1. Sono ammessi i seguenti interventi, con riferimento all'art. 27 della L.R. 12-05:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) nuova costruzione

2. Gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio del e/o presentazione di:

- Permesso di Costruire (P.C.);
- Denuncia di inizio attività (D.I.A.) ad eccezione che per gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati;
- Piano di Recupero (P.R.)

Il Rilascio del Permesso di Costruire, del Piano di Recupero è subordinato al parere della Commissione Edilizia (art. 30 L.R. 12/05) alle cui riunioni è d'obbligo la presenza di almeno uno dei due esperti in tutela ambientale, o della Commissione per il Paesaggio (art. 148 L. 42/04, art. 81 L.R. 12/05).

La Denuncia di inizio attività, sempre che detti interventi incidano sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, deve contenere preliminarmente il giudizio di impatto paesistico reso dalla Commissione per il Paesaggio (art. 148 L. 42/04, art. 81 L.R. 12/05), a tal fine la stessa deve essere corredata dall'esame dell'impatto paesistico, dalla determinazione della classe di sensibilità del sito, nonché dalla determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto, ovvero dalla relazione paesistica se dovuta.

### **33.4. - Destinazioni d'uso**

1. Principale: Costruzioni inerenti l'attività agricola (attrezzature ed infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli);

2. Compatibili: Locali per la vendita di prodotti agricoli; Abitazioni dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda secondo criteri, modalità e possesso dei presupposti oggettivi e soggettivi di cui all'art. 60 della L.R. 1205. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui sopra è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

3. Destinazione d'uso vietata:

- Produttiva artigianale ed industriale;
- Uffici pubblici e privati

- Depositi commerciali, tranne che per depositi connessi alle attività consentite e comunque con superficie non superiore a mq. 150;
- Strutture commerciali non di vicinato;
- Impianti radiodiffusione, telecomunicazioni e simili;
- Impianti di distribuzione carburante pubblico/privato;
- Attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).
- Altre attività diverse da quanto indicato al precedente comma 1 e 2)

### **33.5. - Parametri di utilizzazione**

1. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri:
  - $le \leq 0,03$  mc/mq. per gli insediamenti residenziali degli addetti all'azienda agricola; ridotto a  $0,01$  mc/mq. con un massimo di 500 mc. Per azienda su terreni a pascolo o a prato-pascolo permanente
  - $Rc \leq 10\%$  dell'intera superficie aziendale, per gli impianti e le attrezzature a servizio dell'attività agricola, per le aziende orto-floro-vivaistiche tale rapporto è elevato al 20%;
  - $H_{max} \leq 7,50$  ml;
  - $Dc$  (da confini)  $\Rightarrow 10,00$  ml;
  - $Df$  (da fabbricati)  $\Rightarrow 20,00$  ml;
  - $Dcs$  (da ciglio strada)  $\Rightarrow 20,00$  ml. oppure secondo le indicazioni delle planimetrie.

### **33.6. - Prescrizioni generali**

1. Nel computo dell'altezza massima non si considerano Silos, serbatoi, accessori simili, strettamente inerenti il ciclo produttivo, che potranno eccedere detta altezza con specifico provvedimento autorizzativo tramite Delibera di Giunta Comunale

2. Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T. i parametri di utilizzazione  $le$  e  $Rc$  sono incrementati del 20%.

3. Al fine della verifica degli indici urbanistici è ammessa l'utilizzazione di tutti di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

4. Le strutture edilizie esistenti all'interno delle Zone E1, che non assolvono alla data di adozione del P.G.T. funzioni inerenti l'attività agricola, sono confermate nella destinazione d'uso e nelle dimensioni attuali, con possibilità dei soli interventi manutentivi di cui all'art. 27 della L.R. 12-05;

5. Ogni intervento relativo a edifici per allevamenti zootecnici o per la lavorazione di prodotti agricoli è subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque e di accorgimenti tecnici atti a garantire, per le acque di scarico, i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti o, comunque, prescritti dal competente autorità sanitaria; I progetti relativi a detti interventi debbono essere corredati da un piano di massima dello sviluppo aziendale, con precisazione dell'arco temporale di riferimento;

6. Le costruzioni, gli ampliamenti e le riconversioni a nuovi allevamenti di stalle per ricovero di più di due capi adulti, porcilaie e ogni altra struttura destinata all'allevamento a scopo produttivo di animali, devono rispettare le distanze minime previste dalle presenti norme alla voce Fasce di rispetto per nuovi allevamenti.

7. L'edificazione destinata ad attività agricola, diversa dall'allevamento, deve osservare una distanza di ml. 20 dalle aree di espansione residenziale ed assimilate (limite di zona) e di ml. 10 dalle aree di espansione produttiva (limite di zona industriale e artigianale).

8. Con riferimento all'elaborato Allegato 5 Indicazioni Progettuali sui Sistemi Architettonici lo stesso ha valore prescrittivo per gli interventi attuati nella presente zona omogenea, riferiti ai fabbricati ad uso abitativo

9. Per quanto attiene ai fabbricati, interni a dette zone, perimetrati dal presente P.G.T. (afferenti ai Nuclei di antica formazione zona A ed ai Nuclei di rilevanza ambientale zona A1) valgono le norme di cui al presente

Piano delle Regole di cui ai relativi articoli di riferimento.

10. Con riferimento ai criteri igienici e di sicurezza riferiti all'edilizia rurale si fa riferimento ai disposti di cui alla DDG n. 20109 del 29.12.05

### **33.7. - Norme generali per la tutela paesaggistico-ambientale delle aree agricole**

In tutte le aree agricole devono essere rispettate le seguenti norme:

1. negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, dovranno essere rispettati, in ogni caso, i parametri ed i moduli architettonici, inerenti alla struttura ed alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale; negli stessi interventi andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli antichi;
2. nelle aree agricole sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico-ambientale: cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e controterra, inferriate, ecc.;
3. sono vietate modifiche ai tracciati di sentieri e strade poderali di origine storica, alle relative quote altimetriche, sezioni e caratteristiche materiche; il fondo stradale esistente, in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va conservato e, di norma, sono ammessi interventi di manutenzione solo con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti e di ripristino con materiali dello stesso tipo di quelli tipici della tradizione locale, con le seguenti precisazioni:
  - 3.1 per i fondi stradali in acciottolato o in lastricato di pietra è obbligatorio il ripristino con gli stessi materiali;
  - 3.2 per i fondi stradali di materiali diversi da quelli precedenti è ammesso il cambio del materiale esistente solo se in sostituzione siano utilizzati fondi stradali in terra stabilizzata, terra-cemento, ciottoli o lastricati in pietra locale;
  - 3.3 sono vietati in ogni caso materiali bituminosi o cementizi;
4. è vietata la formazione di aree pavimentate e di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo;
5. è vietata la demolizione di murature storiche, in ciottoli o pietra a vista o intonacate, che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, normalmente poste a delimitazione di fondi agricoli, broli, cascine o a separazione di proprietà interne a caseggiati agricoli; tali murature vanno conservate e ripristinate con gli stessi materiali e tecniche di posa di quelle esistenti, in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per l'esecuzione di intonaci sono ammesse solo finiture tradizionali e sono vietate la strollatura e la graffiatura; la testa dei muri potrà essere finita con intonaco, coppi o copertine in pietra locale mediante lavorazioni, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti, potranno essere ripristinati alle quote originali e con le stesse modalità sopra descritte;
6. l'assetto morfologico delle scarpate e delle ripe deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria; è vietato intercettare la falda freatica con conseguente adduzione delle acque alla superficie del suolo e successivo deflusso non regolato, in occasione di scavi, sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati non autorizzati; è vietato creare invasi artificiali per irrigazione, con fondo e diga in terra, salvo quelli autorizzati dall'ufficio competente;
7. esercitare fuori dalle sedi veicolari proprie e a queste appositamente riservate, attività ricreative e sportive con veicoli a motore di qualunque tipo;
8. costruire discariche di terreni di sterro, macerie e altri materiali di rifiuto;
9. la vegetazione ripariale, agricola e stradale deve essere conservata – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e della strade – con particolare riguardo per i filari storici (gelsi, platani, ecc.); va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale;
10. non sono ammesse recinzioni;
11. in ogni caso allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di edifici esistenti potrà essere richiesta, per esigenze paesistico-ambientali, la messa a dimora di adeguate

cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante;

12. E' vietata qualsiasi modificazione delle caratteristiche geomorfologiche e dell'assetto del suolo, quali le sistemazioni agrarie, i corsi d'acqua, i bacini idrici, le ripe, ecc. e qualsiasi trasformazione e/o attività che preveda l'asportazione o lo spostamento di terreno vegetale e di quello degli strati sottostanti; tali interventi sono ammessi solo se volti al ripristino e alla riqualificazione paesistico-ambientale.

## **Art.34 - Aree di valore Paesaggistico Ambientale Ecologico. Zona TP1**

### **34.1. - Definizione della zona**

1. La zona omogenea TP1 – Aree di tutela Paesistico Ambientale - comprende le parti del territorio comunale in prossimità del Tessuto Urbano Consolidato destinate, in quanto zone di rispetto dell'abitato medesimo, alla tutela Paesistico Ambientale diretta ed indiretta.

### **34.2. - Ambito di applicazione**



Aree di tutela paesistico ambientale

### **34.3. - Criteri operativi**

1. Sono ammessi, per i soli fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T., i seguenti interventi, con riferimento all'art. 27 della L.R. 12-05:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo

2. Gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio del e/o presentazione di:

- Permesso di Costruire (P.C.);
- Denuncia di inizio attività (D.I.A);

### **34.4. - Destinazioni d'uso**

1. Principale: Costruzioni inerenti l'attività agricola;

2. Compatibili: Locali accessori all'attività agricola;

3. Destinazione d'uso vietata:

- Produttiva artigianale ed industriale;
- Uffici pubblici e privati
- Depositi commerciali, tranne che per depositi connessi alle attività consentite e comunque con superficie non superiore a mq. 150;
- Strutture commerciali non di vicinato;
- Impianti radiodiffusione, telecomunicazioni e simili;
- Impianti di distribuzione carburante pubblico/privato;
- Attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).
- Altre attività diverse da quanto indicato al precedente comma 1 e 2)

### **34.5. - Parametri di utilizzazione**

1. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- l'indice di edificabilità fondiaria deve essere pari all'esistente;
- l'altezza massima di ogni edificio deve essere pari all'esistente;
- le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti;
- la distanza dal ciglio stradale deve essere pari all'esistente con conservazione dell'attuale schema viario;



### **34.6. - Prescrizioni generali**

1. Le strutture edilizie esistenti all'interno delle Zone TP1, che non assolvono alla data di adozione del P.G.T. funzioni inerenti l'attività agricola, sono confermate nella destinazione d'uso e nelle dimensioni attuali, con possibilità dei soli interventi manutentivi di cui all'art. 27 della L.R. 12-05;
2. Sono vietati interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione edilizia ed urbanistica.
3. Con riferimento all'elaborato Allegato 5 Indicazioni Progettuali sui Sistemi Architettonici lo stesso ha valore prescrittivo per gli interventi attuati nella presente zona omogenea, riferiti ai fabbricati ad uso abitativo-agricolo
4. Per quanto attiene ai fabbricati, interni a dette zone, perimetrati dal presente P.G.T. (afferenti ai Nuclei di antica formazione zona A ed ai Nuclei di rilevanza ambientale zona A1) valgono le norme di cui al presente Piano delle Regole di cui ai relativi articoli di riferimento.

### **34.7. - Norme generali per la tutela paesaggistico-ambientale delle aree ambientali**

In tutte le aree agricole devono essere rispettate le seguenti norme:

1. negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, dovranno essere rispettati, in ogni caso, i parametri ed i moduli architettonici, inerenti alla struttura ed alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale; negli stessi interventi andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli antichi;
2. nelle aree agricole sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico ambientale: cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e controterra, inferriate, ecc.;
3. sono vietate modifiche ai tracciati di sentieri e strade poderali di origine storica, alle relative quote altimetriche, sezioni e caratteristiche materiche; il fondo stradale esistente, in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va conservato e, di norma, sono ammessi interventi di manutenzione solo con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti e di ripristino con materiali dello stesso tipo di quelli tipici della tradizione locale, con le seguenti precisazioni:
  - per i fondi stradali in acciottolato o in lastricato di pietra è obbligatorio il ripristino con gli stessi materiali;
  - per i fondi stradali di materiali diversi da quelli precedenti è ammesso il cambio del materiale esistente solo se in sostituzione siano utilizzati fondi stradali in terra stabilizzata, terra-cemento, ciottoli o lastricati in pietra locale;
  - sono vietati in ogni caso materiali bituminosi o cementizi;
4. è vietata la formazione di aree pavimentate e di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo;
5. è vietata la demolizione di murature storiche, in ciottoli o pietra a vista o intonacate, che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, normalmente poste a delimitazione di fondi agricoli, broli, cascine o a separazione di proprietà interne a caseggiati agricoli; tali murature vanno conservate e ripristinate con gli stessi materiali e tecniche di posa di quelle esistenti, in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per l'esecuzione di intonaci sono ammesse solo finiture tradizionali e sono vietate la stollatura e la graffiatura; la testa dei muri potrà essere finita con intonaco, coppi o copertine in pietra locale mediante lavorazioni, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti, potranno essere ripristinati alle quote originali e con le stesse modalità sopra descritte;
6. l'assetto morfologico delle scarpate e delle ripe deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria; è vietato intercettare la falda freatica con conseguente adduzione delle acque alla superficie del suolo e successivo deflusso non regolato, in occasione di scavi, sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati non autorizzati; è vietato creare invasi artificiali per irrigazione, con fondo e diga in terra, salvo quelli autorizzati dall'ufficio competente;

7. esercitare fuori dalle sedi veicolari proprie e a queste appositamente riservate, attività ricreative e sportive con veicoli a motore di qualunque tipo;
8. costruire discariche di terreni di sterro, macerie e altri materiali di rifiuto;
9. la vegetazione ripariale, agricola e stradale deve essere conservata – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e della strade – con particolare riguardo per i filari storici (gelsi, platani, ecc.); va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale;
10. non sono ammesse recinzioni;
11. in ogni caso allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di edifici esistenti potrà essere richiesta, per esigenze paesistico-ambientali, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante;
12. E' vietata qualsiasi modificazione delle caratteristiche geomorfologiche e dell'assetto del suolo, quali le sistemazioni agrarie, i corsi d'acqua, i bacini idrici, le ripe, ecc. e qualsiasi trasformazione e/o attività che preveda l'asportazione o lo spostamento di terreno vegetale e di quello degli strati sottostanti; tali interventi sono ammessi solo se volti al ripristino e alla riqualificazione paesistico-ambientale.

Fatto salvo quanto sopra, sono possibili, tutte quelle opere di compensazione e mitigazione ambientale.

## **Art.35 - Aree di valore Paesaggistico Ambientale Ecologico. Zona TP2**

### **35.1. - Definizione della zona**

La zona omogenea TP2 – Aree boscate - comprende le parti del territorio comunale boscate come definite dalla L.R. 31-08 all'art. 42, ed oggetto di tutela di cui all'art. 43 della L.R. 31-08 ed al D.Lgs. 42-04 art. 142 comma 1 lettera.

Le definizioni di cui all'art. 42 della L.R. 31-08 sono riferite all'effettivo stato dei luoghi ed operano su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalla puntuale individuazione cartografica sulle tavole del P.G.T.

### **35.2. - Ambito di applicazione**



Aree boscate

### **35.3. - Criteri operativi**

1. Sono ammessi gli interventi previsti all'art. 43 della L.R. 31-08 secondo le modalità ivi previste nel rispetto dei contenuti del D.Lgs 42-04.

2. Sono ammessi, per i soli fabbricati esistenti alla data di adozione del P.G.T., i seguenti interventi, con riferimento all'art. 27 della L.R. 12-05, sempre che non in contrasto con quanto previsto al precedente comma:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo

3. Gli interventi ammessi sono subordinati al rilascio del e/o presentazione di:

- Permesso di Costruire (P.C.);
- Denuncia di inizio attività (D.I.A);

### **35.4. - Destinazioni d'uso**

1. Principale: Costruzioni inerenti l'attività agricola;

2. Compatibili: Locali accessori all'attività agricola;

3. Destinazione d'uso vietata:

- Produttiva artigianale ed industriale;
- Uffici pubblici e privati
- Depositi commerciali, tranne che per depositi connessi alle attività consentite e comunque con superficie non superiore a mq. 150;
- Strutture commerciali non di vicinato;
- Impianti radiodiffusione, telecomunicazioni e simili;
- Impianti di distribuzione carburante pubblico/privato;
- Attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).
- Altre attività diverse da quanto indicato al precedente comma 1 e 2)

### **35.5. - Parametri di utilizzazione**

1. Gli interventi edilizi dovranno rispettare i seguenti parametri:

- l'indice di edificabilità fondiaria deve essere pari all'esistente;

- l'altezza massima di ogni edificio deve essere pari all'esistente;
- le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti;
- la distanza dal ciglio stradale deve essere pari all'esistente con conservazione dell'attuale schema viario;

### **35.6. - Prescrizioni generali**

1. Le strutture edilizie esistenti all'interno delle Zone TP1, che non assolvono alla data di adozione del P.G.T. funzioni inerenti l'attività agricola, sono confermate nella destinazione d'uso e nelle dimensioni attuali, con possibilità dei soli interventi manutentivi di cui all'art. 27 della L.R. 12-05;
2. Sono vietati interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione edilizia ed urbanistica.
3. Con riferimento all'elaborato Allegato 5 Indicazioni Progettuali sui Sistemi Architettonici lo stesso ha valore prescrittivo per gli interventi attuati nella presente zona omogenea, riferiti ai fabbricati ad uso abitativo-agricolo
4. Per quanto attiene ai fabbricati, interni a dette zone, perimetrati dal presente P.G.T. (afferenti ai Nuclei di antica formazione zona A ed ai Nuclei di rilevanza ambientale zona A1) valgono le norme di cui al presente Piano delle Regole di cui ai relativi articoli di riferimento.

### **35.7. - Norme generali per la tutela delle aree boscate**

In tutte le aree boscate dovranno essere rispettate le seguenti norme sempre che non in contrasto con i contenuti dell'art 43 della L.R. 31-08:

1. negli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, dovranno essere rispettati, in ogni caso, i parametri ed i moduli architettonici, inerenti alla struttura ed alla tipologia, caratterizzanti l'insediamento preesistente o, in mancanza di riferimenti, a quelle degli insediamenti storici tipici del paesaggio rurale locale; negli stessi interventi andranno impiegati materiali coerenti con la tradizione tipologica e costruttiva degli edifici agricoli antichi;
2. nelle aree boscate sono sottoposti a salvaguardia, conservazione e restauro gli episodi edilizi, i manufatti, gli elementi architettonici e decorativi originali, anche minuti, di valore storico e paesaggistico ambientale: cortine edilizie, corti interne, portici e logge, androni, portali, colonne, epigrafi, rilievi, lapidi, fontane, esedre, edicole, santelle, cappelle votive, scale, pozzi, scenari e fondali, dipinti e pitture parietali, volte in muratura, soffitti lignei di pregio e decorati, modanature e cornici, pavimentazioni di pregio, murature di recinzione, di separazione e controterra, inferriate, ecc.;
3. sono vietate modifiche ai tracciati di sentieri e strade poderali di origine storica, alle relative quote altimetriche, sezioni e caratteristiche materiche; il fondo stradale esistente, in terra battuta, ciottoli o pietra, tipico di tali percorsi, va conservato e, di norma, sono ammessi interventi di manutenzione solo con materiali dello stesso tipo di quelli esistenti e di ripristino con materiali dello stesso tipo di quelli tipici della tradizione locale, con le seguenti precisazioni:
  - per i fondi stradali in acciottolato o in lastricato di pietra è obbligatorio il ripristino con gli stessi materiali;
  - per i fondi stradali di materiali diversi da quelli precedenti è ammesso il cambio del materiale esistente solo se in sostituzione siano utilizzati fondi stradali in terra stabilizzata, terra-cemento, ciottoli o lastricati in pietra locale;
  - sono vietati in ogni caso materiali bituminosi o cementizi;
4. è vietata la formazione di aree pavimentate e di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo;
5. è vietata la demolizione di murature storiche, in ciottoli o pietra a vista o intonacate, che costituiscono elementi tipici della tradizione costruttiva locale, normalmente poste a delimitazione di fondi agricoli, broli, cascine o a separazione di proprietà interne a caseggiati agricoli; tali murature vanno conservate e ripristinate con gli stessi materiali e tecniche di posa di quelle esistenti, in particolare dovrà essere utilizzata malta a base di sabbia e calce per le sigillature delle pietre e per gli eventuali intonaci; per l'esecuzione di intonaci sono ammesse solo finiture tradizionali e sono vietate la strollatura e la graffiatura; la testa dei muri potrà essere finita con intonaco, coppi o copertine in pietra locale mediante lavorazioni, spessori e forma reperibili nella tradizione locale; tutti i muri che hanno subito alterazioni e ribassamenti, potranno essere ripristinati alle quote originali e con le stesse modalità sopra descritte;

6. l'assetto morfologico delle scarpate e delle ripe deve essere comunque rispettato, anche dalle attività di coltivazione agraria; è vietato intercettare la falda freatica con conseguente adduzione delle acque alla superficie del suolo e successivo deflusso non regolato, in occasione di scavi, sbancamenti o mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati non autorizzati; è vietato creare invasi artificiali per irrigazione, con fondo e diga in terra, salvo quelli autorizzati dall'ufficio competente;
7. esercitare fuori dalle sedi veicolari proprie e a queste appositamente riservate, attività ricreative e sportive con veicoli a motore di qualunque tipo;
8. costruire discariche di terreni di sterro, macerie e altri materiali di rifiuto;
9. la vegetazione ripariale, agricola e stradale deve essere conservata – quale complemento fondamentale delle ripe, lungo i bordi dei fondi, dei corsi d'acqua e della strade – con particolare riguardo per i filari storici (gelsi, platani, ecc.); va rafforzata in genere la presenza di vegetazione d'alto fusto e di alberature autoctone; le piantumazioni sui bordi dei corsi d'acqua, vanno ricostituite in filari semplici o doppi, su una o due sponde, mantenendo la capitozzatura attuale;
10. non sono ammesse recinzioni;
11. in ogni caso allo scopo di salvaguardare il paesaggio agrario nei suoi caratteri più emergenti, per tutti gli interventi edificatori relativi a manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di edifici esistenti potrà essere richiesta, per esigenze paesistico-ambientali, la messa a dimora di adeguate cortine alberate al fine di conseguire il più corretto inserimento di tali manufatti nel paesaggio circostante;
12. E' vietata qualsiasi modificazione delle caratteristiche geomorfologiche e dell'assetto del suolo, quali le sistemazioni agrarie, i corsi d'acqua, i bacini idrici, le ripe, ecc. e qualsiasi trasformazione e/o attività che preveda l'asportazione o lo spostamento di terreno vegetale e di quello degli strati sottostanti; tali interventi sono ammessi solo se volti al ripristino e alla riqualificazione paesistico-ambientale.

## **Art.36 - Aree di valore Paesaggistico Ambientale Ecologico. Zona TP3**

### **36.1. - Definizione della zona**

La zona omogenea TP3 – Aree inserite all'interno del Parco dell'Adamello - comprende le parti del territorio comunale comprese all'interno del PTC di cui al Parco Regionale dell'Adamello oltre alle aree in esso comprese riferite al SIC (Sito di importanza comunitaria) Monte Piccolo – Monte Colmo.

Con Legge Regionale 79-83 è stato istituito il Parco Regionale dell'Adamello, il relativo Piano Territoriale di Coordinamento é stato approvato con deliberazione della Giunta Regionale VII/6632 del 29.10.01 successiva variante approvata con deliberazione della Giunta Regionale VII/21201 del 24.3.05, e ad esso viene fatto rinvio per ogni intervento nell'ambito del Parco Medesimo, così come perimetrato.

A seguito del recepimento della direttiva Europea 92/43/CEE con D.M. 30 marzo 2009 veniva definitivamente individuato nell'allegato A al suddetto decreto il Sito di Importanza Comunitaria "Monte Piccolo – Monte Colmo" all'interno del perimetro del Parco Regionale dell'Adamello, come sopra riportato ad esso viene fatto rinvio per ogni intervento nell'ambito del Parco Medesimo, così come perimetrato.

### **36.2. - Ambito di applicazione**



Parco Regionale dell'Adamello



Sic Monte piccolo - Monte Colmo

### **36.3. - Criteri operativi, – Destinazioni d'uso, - Parametri di utilizzazione, - Prescrizioni generali**

1. Si rinvia alle NTA del PTC del Parco Regionale dell'Adamello.
2. Per quanto attiene ai fabbricati, interni a dette zone, perimetrati dal presente P.G.T. (afferenti ai Nuclei di antica formazione zona A ed ai Nuclei di rilevanza ambientale zona A1) valgono le norme di cui al presente Piano delle Regole sempre che non in contrasto con quanto previsto nelle NTA di cui al PTC sopra indicato. In caso di contrasto ha prevalenza quanto previsto dal PTC sopra indicato.

## **Art . 37 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica. Zona TP4**

### **37.1. - Definizione della zona**

La zona omogenea TP4 – Aree inedificabili - comprende le parti del territorio comunale inedificabili come definite dall'art. 10 comma 1 e 4 lettera c) della L.R. 12-05, corrispondenti alle aree di interesse paesaggistico di cui all'art. 142 comma 1 lettera d) del D.Lgs. 42-04, riferite cioè alle aree oltre i 1600 ml/slm.

### **37.2. - Ambito di applicazione**



Aree inedificabili

### **37.3. - Criteri operativi, – Destinazioni d'uso, - Parametri di utilizzazione, - Prescrizioni generali**

1. Per quanto attiene ai fabbricati, interni a dette zone, perimetrati dal presente P.G.T. (afferenti ai Nuclei di antica formazione zona A ed ai Nuclei di rilevanza ambientale zona A1) valgono le norme di cui al presente Piano delle Regole di cui ai relativi articoli di riferimento.
2. Le strutture edilizie esistenti all'interno delle Zone TP4, che non assolvono alla data di adozione del P.G.T. funzioni inerenti l'attività agricola, sono confermate nella destinazione d'uso e nelle dimensioni attuali, con possibilità dei soli interventi manutentivi di cui all'art. 27 della L.R. 12-05;
3. Sono vietati interventi di nuova edificazione e/o ristrutturazione edilizia ed urbanistica.
4. Con riferimento all'elaborato Allegato 5 Indicazioni Progettuali sui Sistemi Architettonici lo stesso ha valore prescrittivo per gli interventi attuati nella presente zona omogenea, riferiti ai fabbricati ad uso abitativo-agricolo

## **TITOLO VII - DISCIPLINA DELLE ZONE RIFERITA ALLA COMPONENTE GEOLOGICA**

Il presente titolo qui omissis si riferisce alla componente di indagine Geologica, alle Classi di Fattibilità geologica per le azioni di piano ed all'individuazione e definizione del R.I.M. Reticolo Idrico Minore, delle relative fasce di rispetto e del regolamento di Polizia idraulica.

Per tutto quanto sopra si rimanda alle NTA specifiche elaborate dal geologo incaricato.

### **Art. 38 - Fattibilità Geologica per le azioni di Piano**

**Omissis/sostituito dagli elaborati dello studio geologico**

### **Art. 39 - Regolamento di polizia idraulica**

**Omissis/sostituito dagli elaborati dello studio geologico**



## **TITOLO VIII - URBANISTICA COMMERCIALE**

### **Art. 40 - Definizione delle attività commerciali**

1. Le attività commerciali sono così definite: (art. 4, D. Lgs. n. 114-98)

- Commercio all'ingrosso : l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in generale. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.

- Commercio al dettaglio: : l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumo finale.

2. I locali in cui si svolgono attività che non prevedono la presenza diretta del pubblico non si considerano a destinazione commerciale, ma vengono individuati per le presenti norme come attività direzionali (uffici, studi professionali, studi medici, ecc.)

### **Art. 41 - Definizione superfici di vendita e tipologie strutturali**

1. La superficie di vendita (Sv) di un esercizio commerciale a termini dell'art. 38 del Regolamento Regionale 3-2000, è l'area destinata alla vendita e comprende quella occupata da banchi, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi e quella occupata dagli elementi strutturali ed impiantistici (murature, strutture, vani scale ascensori, aree di sosta degli autoveicoli ecc.)

La superficie di vendita viene determinata con metodo convenzionale nei casi previsti all'art. 38 commi 3 e 4 del Regolamento Regionale 3-2000.

2. Le attività di carattere commerciale sono così classificate:

• Esercizi di vicinato	EV	Superficie di vendita < mq. 150 * * (comuni con abitanti inferiori a 10.000 unità)
• Medie strutture di vendita	MS	Superficie di vendita < mq. 1.500 *
• Grandi strutture di vendita	GS	Superficie di vendita > mq. 1.500 *
• Centro commerciale	CC	media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

3. A termini dell'art. 6 comma 2 del regolamento di attuazione della L.R. 14-99 la specifica previsione commerciale, secondo le categorie delle strutture di vendita sopra richiamate, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistico-edilizi e commerciali; la generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia di struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato come sopra definiti.

### **Art. 42 - Localizzazione delle attività commerciali**

1. Tutti gli interventi dovranno verificare le norme di zona previste dalla presente normativa.

2. Ai sensi dell'art. 7 del Regolamento Regionale 3-2000 le previsioni di carattere commerciale sono disciplinate in modo differenziato in relazione ai seguenti contesti:

a) Tessuto urbano consolidato (zona omogenea A, B, C1 e relativi standard urbanistici), insediamenti ammessi:

- esercizi di vicinato
- medie strutture di vendita.

b) Ambiti di trasformazione urbana e ambiti extraurbani (zona omogenea C2, C3), insediamenti ammessi:

- esercizi di vicinato
- medie strutture di vendita.

3. Per i Nuclei di antica formazioni vige quanto di seguito:

- Deve essere preservata l'unitarietà morfologica e tipologica del Centro Storico; gli interventi previsti di carattere commerciale non devono alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico oggetto di conservazione;

- Qualsiasi intervento deve comportare, ove possibile, la conservazione degli elementi architettonici evidenziati sulle schede di rilievo del patrimonio edilizio, alla voce "Elementi storici caratterizzanti"; per gli interventi di sostituzione parziale o totale, che interessano detti manufatti è richiesta la relazione asseverata di un Tecnico Progettista che attesti l'impossibilità alla conservazione degli elementi;

- Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano deve essere risolto salvaguardando le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologati, cromatismi estranei al contesto;

- al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico, nonché di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di attrezzature varie, quali panchine fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline, chioschi, sistemazioni a verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale, è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione di cui all'art. 44 della L.R. 12-05 ; al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo storico, le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere vengono definite in base a progetti di riqualificazione e di arredo urbano regolarmente approvati.

### **Art. 43 - Standard urbanistici e parcheggi**

Le nuove strutture commerciali dovranno essere dotate di spazi pubblici o di uso pubblico nella misura indicata dall'art. 45 delle presenti norme. Ai fini della verifica della dotazione di standard, i servizi e le attrezzature concorrono in misura corrispondente alla effettiva consistenza delle rispettive superfici lorde, realizzate anche nel sottosuolo o con tipologia edilizia multipiano e relative aree di pertinenza.

La realizzazione di attività commerciali a seguito di mutamento delle destinazioni d'uso, è soggetta all'adeguamento degli standard sia per gli esercizi di vicinato che per le strutture di livello superiore in tutte le zone dove sono consentiti tali tipi di strutture.

Per le medie strutture di vendita nel tessuto urbano consolidato, da attuarsi attraverso interventi edilizi sull'esistente, qualora non sia possibile il reperimento in loco di spazi per parcheggi, vanno effettuate verifiche di compatibilità infrastrutturale; tali verifiche in accordo con l'eventuale Piano urbano del traffico e il Programma urbano dei parcheggi, evidenziando in particolare la dotazione esistente di aree a parcheggio e la sussistenza di previsioni di nuovi parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali programmati.

Le nuove strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 600 mq. da insediare sui lotti liberi nel tessuto urbano consolidato o negli ambiti di trasformazione, devono essere subordinate ad apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo per il reperimento in loco degli standard previsti; mentre per le medie strutture di vendita inferiori a 600 mq. è fatto obbligo di reperire in loco almeno gli standard a parcheggio.

## **TITOLO IX - NORME PARTICOLARI**

### **Art. 44 - Attività Agrituristica**

Gli imprenditori agricoli ed i loro familiari che intendono esercitare le attività agrituristiche debbono adempiere alle disposizioni impartite di cui al Titolo X art. 150 e seguenti "Disciplina regionale dell'agriturismo" della L.R. 31-08. Detta attività di ricezione ed ospitalità, ove ne ricorrano i requisiti, esercitata tramite l'utilizzazione della propria azienda agricola in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento animali è possibile all'interno delle zone E e TP, ove non in contrasto con altre disposizioni diverse dalle presenti norme.

### **Art. 45 - Dotazione di standard al servizio degli insediamenti esistenti e di progetto**

1. Come previsto dal Piano dei Servizi la dotazione minima complessiva di standard urbanistici servizio degli insediamenti residenziali, turistici, produttivi (non agricoli) è così determinata:

- 50% della superficie lorda di pavimento per insediamenti di tipo residenziali (se assoggettati a strumento urbanistico attuativo) all'interno dei nuclei di antica formazione (zona omogenea A) e del tessuto urbano consolidato (zona omogenea B, C1); di tale aree almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo;

- 50% della superficie lorda di pavimento (o maggiore se diversamente normato all'interno del PdS con riferimento alle previsioni riferite ai singoli ambiti di trasformazione) per insediamenti di tipo residenziali all'interno delle aree di trasformazione (zona omogenea C2, C3); di tale aree almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo;

- 20% della superficie coperta per insediamenti di tipo industriale ed artigianale (se assoggettati a strumento urbanistico attuativo), di tale aree almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo

- 100% della superficie lorda di pavimento per insediamenti di tipo commerciale o direzionale (nuovi o in ampliamento, al minimo per la sola parte oggetto di ampliamento) per qualsiasi zona omogenea; di tale aree almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo;

- 100% della superficie lorda di pavimento per insediamenti di tipo alberghiero, come definiti dall'art. 22 e 23 della L.R. 15-07 (nuovi o in ampliamento) per qualsiasi zona omogenea; di tale aree almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo;

All'interno delle aree di trasformazione, con il PA, allo scopo di dare puntuale attuazione alle previsioni del P.G.T., possono essere eventualmente monetizzate le aree a standard qualora gli standard stessi non risultino individuati all'interno del comparto; l'eventuale autorizzazione alla monetizzazione in alternativa alla cessione diretta, dovrà avvenire mediante l'atto deliberativo consiliare di adozione del PA.

## **Art. 46 - Norme sulla mobilità stradale**

### **46.1. - Classificazione delle strade**

1. Le zone destinate alla viabilità sono funzionali alla conservazione e alla protezione della viabilità esistente e alla creazione del nuovo assetto viario.

Le zone destinate alla viabilità comprendono:

- 1) le strade;
- 2) le intersezioni;
- 3) i parcheggi.

L'indicazione grafica delle strade, delle intersezioni e dei parcheggi di nuova costruzione previsti dal P.G.T. ha valore indicativo fino alla redazione del progetto dell'opera.

2. Ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e successive integrazioni e correzioni - comprese nel territorio del Comune sono classificate come segue:

Tipo C: Strada extraurbana secondaria;  
Tipo E: Strada urbana di quartiere;  
Tipo F: Strada locale.

3. Per quanto non definito nel presente articolo valgono le indicazioni, e le descrizioni di cui allo stesso art. 1 D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada) e successive integrazioni e correzioni (D.Lgs. 10 settembre 1993, n. 360).

Le suddette strade sono individuate nella planimetria generale della viabilità sia esistenti che di progetto, ad eccezione di quelle da prevedersi all'interno degli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa.

### **46.2. - Caratteristiche tecniche delle strade**

1. Il ciglio della strada è la linea limite della sede stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alla predetta sede quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili), come da DM 1 aprile 1968, n. 1404.

2. Le strade individuate nel precedente punto (Classificazione delle strade) in rapporto alla loro natura sono assimilate, nel piano di azionamento, a quelle individuate all'art. 2 del D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada).

3. Per le sezioni minime (per senso di marcia) da attribuire alle varie classi di strade di cui al precedente si rimanda alle norme tecniche contenute nel Bollettino Ufficiale del C.N.R. anno VIII e loro eventuali modificazioni.

4. La sezione di scorrimento di ogni strada può essere organizzata anche a mezzo di corsia su apposito controviale.

5. Il calibro delle strade urbane esistenti, delle rettifiche e delle nuove strade saranno stabiliti con apposito progetto della viabilità.

### **46.3. - Dimensione delle aree di rispetto stradale**

1. Fatte salve le eventuali indicazioni più restrittive del P.G.T. (azionamento e normativa), si intendono qui recepite le distanze fissate dall'art. 4 del DM 1 aprile 1968, n. 1404, come modificate dagli artt. 26-27 del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo Codice della strada) da osservarsi nell'edificazione e sono misurate, per ciascun lato, a partire dal confine stradale, come stabilito dagli artt. 26 e 28 del predetto D.P.R. 495/92.

## 2. Gli stessi articolo sono per stralcio qui riportati:

### - art. 26 Fasce di rispetto fuori dai centri abitati

1. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

2. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice della strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

c) 30 m per le strade di tipo C;

d) 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali come definite dall'art. 3, comma 1, n. 52 del codice della strada;

e) 10 m per le strade vicinali di tipo F.

3. Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'articolo 4 del codice, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

c) 10 m per le strade di tipo C.

4. Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:

b) 3 m per le strade di tipo C, F.

5. Omissis

6. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.

7. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore a 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.

8. La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare per impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore ad 1 m sul terreno costituite come previsto al comma 7, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo.

9. Le prescrizioni contenute nei commi 1 ed 8 non si applicano alle opere e colture preesistenti.

### - art. 27 Fasce di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati

1. La fascia di rispetto nelle curve fuori dai centri abitati, da determinarsi in relazione all'ampiezza della curvatura, è soggetta alle seguenti norme:

a) nei tratti di strada con curvatura di raggio superiore a 250 m si osservano le fasce di rispetto con i criteri indicati all'articolo 26;

b) nei tratti di strada con curvatura di raggio inferiore o uguale a 250 m, la fascia di rispetto è delimitata verso le proprietà latitanti, dalla corda congiungente i punti di tangenza, ovvero dalla linea, tracciata alla distanza dal confine stradale indicata dall'articolo 26 in base al tipo di strada, ove tale linea dovesse risultare esterna alla predetta corda.

3. Le aree di rispetto stradale sono destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, di ampliamento delle carreggiate esistenti, di parcheggi pubblici (a servizio della viabilità), di percorsi pedonali e ciclabili (nel rispetto delle LL.RR. 6/89 e 7/09), di piantumazioni e sistemazioni a verde, di opere per la conservazione dello stato di natura.

4. Nelle predette aree possono, inoltre, essere autorizzate le opere al servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione, esemplificativamente elencate al par. 7 della Circolare del Ministero dei LL.PP. n. 5980, del 30 dicembre 1970.

#### **46.4. - Fasce di arretramento**

1. Sono le aree adiacenti ad assi viari; su dette aree non è ammessa l'edificazione tranne che per la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante, di cui alle norme del presente articolo, nonché di recinzioni.
2. Qualora tali aree siano classificate dal P.G.T. come edificabili, la relativa volumetria di pertinenza può essere trasferita sulle aree edificabili contigue, comprese nel medesimo ambito.
3. Le dimensioni delle fasce di arretramento sono individuate sugli elaborati del P.G.T. e precisamente sulle planimetrie relative all'azzonamento.

#### **46.5. - Attrezzature al servizio della viabilità**

1. Le attrezzature di cui alla presente norma sono gli impianti per la distribuzione del carburante con i relativi depositi, le pensiline e piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori di autoveicoli, nonché per l'autolavaggio, il tutto da realizzarsi a titolo precario;
2. Tali attrezzature sono esclusivamente consentite nelle zone funzionali B, C e nelle aree di rispetto stradale o nelle fasce di arretramento.
3. In ogni caso debbono essere poste all'esterno della sede stradale e debbono avere accessi attrezzati e canalizzati.
4. Nella realizzazione di dette attrezzature debbono essere rispettati i seguenti parametri di utilizzazione:
  - Rc  $\leq$  20% (escluse le pensiline);
  - H max  $\leq$  4,00 ml, (escluse le pensiline);
  - Df (da fabbricati)  $\Rightarrow$  10,00 ml; (per autolavaggio ml. 20.00)
  - Dcs (da ciglio strada)  $\Rightarrow$  10,00 ml; (per autolavaggio ml. 20.00)
5. Ogni struttura o apparecchiatura infissa nel suolo deve trovarsi ad una distanza non inferiore a 6,00 ml. dal limite esterno del marciapiede o, in sua assenza, dal ciglio stradale.
6. Per le attrezzature realizzate anteriormente alla data di adozione del P.G.T. e che si trovino in contrasto con le presenti norme, sono consentite le opere manutentive intese a garantire la sicurezza degli impianti.
7. Per ogni impianto di progetto è fatto obbligo di prevedere adeguata sistemazione a verde dell'area oltre ad una piantumazione di alberi ad alto fusto lungo i lati perimetrali dell'area non a confine con la strada al cui servizio è attestato l'impianto.

#### **46.6. - Prescrizioni generali**

1. Sia per la viabilità esistente che per la viabilità di progetto debbono essere osservate le disposizioni dettate con LR 7-09, (finalizzata a favorire lo sviluppo del trasporto ciclistico).
2. Pertanto con appositi piani di attuazione debbono essere previste sedi viabili proprie dedicate al traffico ciclistico e pedonale in contiguità alle strutture viarie.

## **Art. 47 - Installazione di impianti radio-e ripetitori per i servizi di telecomunicazione**

1. In relazione all'impossibilità di predeterminare, a livello di pianificazione generale, la localizzazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazioni, si ammette la loro installazione anche a prescindere dal rispetto della destinazione d'uso consentita e dell'altezza massima ammessa nella zona di utilizzazione, purché la loro compatibilità tecnica e paesistico ambientale venga verificata mediante atto deliberativo consiliare

## **TITOLO X - GESTIONE E TUTELA DELLE RISORSE**

### **Art. 48 - Incentivi e certificazioni**

#### **48.1 - Scomputo murature e verifica dei parametri urbanistici**

1. Come previsto dall'art. 12 della LR 33/07, a integrazione dell'art. 1 della LR 26/95 e DGR 115/08, i muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché i solai che costituiscono involucro esterno di nuove costruzioni e di ristrutturazioni soggette al rispetto dei limiti di fabbisogno di energia primaria o di trasmittanza termica, previsti dalle disposizioni regionali in materia di risparmio energetico, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie lorda di pavimento (Slp), dei volumi e dei rapporti di copertura in presenza di riduzioni certificate attraverso una pre-certificazione firmata da un Tecnico abilitato, superiori al 10% rispetto ai valori limite previsti dalle disposizioni della D.G.R. 8/5773 e ssmi.

#### **48.2 - Certificazione energetica**

1. Per gli edifici per i quali, a decorrere dal 1 novembre 2007, è stata presentata la D.I.A. o la domanda finalizzata a ottenere il Permesso di Costruire per interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione in manutenzione straordinaria o di ristrutturazione edilizia che coinvolgono più del 25% della superficie disperdente dell'edificio cui l'impianto di riscaldamento è asservito, dovranno essere dotati, al termine dei lavori, dell'Attestato di Certificazione Energetica, redatto secondo lo schema definito dalla Delibera della Regione Lombardia n. 5018 del 26/6/07 pubblicata sul BURL S.S. n. 3 del 20/7/2007. Con la stessa decorrenza, con onere a carico del proprietario o chi ne ha titolo, gli edifici sottoposti ad ampliamenti volumetrici, sempre che il volume a temperatura controllata della nuova porzione dell'edificio risulti superiore al 20% di quello esistente, devono essere dotati di attestato di certificazione energetica:

- a) limitatamente alla nuova porzione di edificio, se questa è servita da uno o più impianti a essa dedicati;
- b) all'intero edificio (esistente più ampliamento), se la nuova porzione è allacciata all'impianto termico dell'edificio esistente.

#### **48.3 - Certificazione dei serramenti**

1. Tutte le caratteristiche fisico-tecniche-prestazionali dei serramenti impiegati nella costruzione dovranno essere certificati da parte di Istituti riconosciuti dall'Unione Europea o presentare la marcatura CE. o certificazione analoga che ne garantisca la qualità energetica. La marcatura CE degli elementi trasparenti (componenti finestrati) sarà obbligatoria a livello europeo a partire dal 1° marzo 2009, fino a tale data, si richiede obbligatoriamente, un'asseverazione, ossia un documento che assevera le prestazioni energetiche del componente finestrato nel rispetto della norma UNI EN ISO 10077-1:2007.

Negli edifici nuovi e negli edifici esistenti in caso di interventi edilizi soggetti a DIA o a permesso di costruire, nei quali sia prevista la sostituzione dei serramenti dovranno essere rispettati i seguenti requisiti:

- trasmittanza media (U) dei serramenti, riferita all'intero sistema (telaio e vetro), non superiore a 1,6 W/m<sup>2</sup>K ad eccezione che nelle parti comuni degli edifici residenziali non climatizzate;
- per tutte le chiusure trasparenti comprensive di infissi che delimitano verso l'ambiente esterno gli ambienti non dotati di impianto di riscaldamento, il valore limite della trasmittanza termica (U) deve essere inferiore a 2,8 W/m<sup>2</sup>K.

2. I cassonetti delle tapparelle dovranno soddisfare i requisiti acustici ed essere a tenuta e la trasmittanza media non potrà essere superiore rispetto a quella dei serramenti.



## **Art. 49 - Limiti massimi di trasmittanza per l'isolamento degli edifici**

1. Per gli edifici nuovi, per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale e per gli ampliamenti volumetrici che interessano un volume maggiore o uguale al 20% del volume dell'edificio preesistente (per i quali si applicano i calcoli e le verifiche previste dalla L. 10/91, dal D.Lgs. 192/05 e s.m.i. e dalla D.G.R. n°8/5773 del 31/10/07 e s.m.i.), è obbligatorio intervenire sull'involucro edilizio in modo da rispettare contemporaneamente tutti i seguenti valori massimi di trasmittanza termica U (intesi come valori medi della parete considerata, quindi comprensivi dei ponti termici di forma o di struttura):

- strutture opache verticali: 0,34 W/m<sup>2</sup>K
- coperture (piane e a falde): 0,30 W/m<sup>2</sup>K
- pavimenti verso locali a temperatura non controllata: 0,33 W/m<sup>2</sup>K
- pavimenti verso l'esterno: 0,30 W/m<sup>2</sup>K

## **Art. 50 - Requisiti degli impianti**

### **50.1 - Impianti centralizzati di produzione del calore**

1. E' consigliato l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati, dotati di un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi, negli edifici con più di 4 unità abitative, nei casi di:

- nuova costruzione;
- ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione
- completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato esistente;
- sostituzione di caldaie singole con un impianto di riscaldamento centralizzato.

È vietata la sostituzione di impianti di riscaldamento centralizzati esistenti con caldaie singole.

### **50.2 – Impianti sanitari, impianti fognari, recupero acque piovane, approvvigionamento idropotabile**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni integrali di complessi immobiliari dotati di superficie destinata a verde pertinenziale o a cortile superiore a mq 200, è obbligatorio l'utilizzo di acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi.

2. Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

3. In particolare, il volume del sistema di raccolta richiesto nelle nuove costruzioni per l'irrigazione del verde ed il lavaggio dei cortili non deve in ogni caso essere inferiore a 20 litri per mq di superficie lorda coperta, nonché deve avere troppo pieno con sistema di smaltimento nel terreno; laddove possibile è ammessa la dispersione diretta in falda nel sottosuolo.

4. Per i nuovi insediamenti residenziali e turistico-ricettivi dovranno essere previsti sistemi di collettamento differenziati per le acque meteoriche e per le acque reflue.

5. Per gli insediamenti isolati dovranno essere rispettati i disposti di cui al Regolamento regionale 3/2006.

6. Con riferimento alla disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque a uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua si fa riferimento ai disposti di cui al Regolamento regionale 2/2006.

7. Con riferimento all'approvvigionamento idropotabile, alla gestione degli scarichi fognari, si fa riferimento ai disposti di cui al D.L. 152/06.

### **50.3 - Impianti solari termici**

1. Per gli edifici di nuova costruzione e per quelli soggetti a ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale è obbligatorio soddisfare almeno il 60% del fabbisogno di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego di impianti solari termici, fatti salvi impedimenti di natura morfologica, urbanistica, fondiaria e di tutela paesaggistica.

2. I collettori solari devono essere installati su tetti piani, su falde e facciate esposte a Sud, Sud-Est, Sud-Ovest, Est e Ovest, fatti salvi impedimenti di tutela paesaggistica - rispettando le seguenti indicazioni:

- i collettori solari dovranno essere integrati con l'architettura dell'edificio;
- i serbatoi di accumulo devono essere posizionati all'interno degli edifici;
- nel caso di coperture piane i pannelli e i loro serbatoi potranno essere installati con inclinazione ritenuta ottimale, purché non visibili dal piano stradale sottostante ed evitando l'ombreggiamento tra di essi se disposti su più file.

3. La relazione tecnica di dimensionamento dell'impianto solare e gli elaborati grafici (piante, prospetti, ecc.) che dimostrano le scelte progettuali riguardo l'installazione dei collettori stessi sono parte integrante della documentazione di progetto.

Le prescrizioni del presente articolo si intendono rispettate se la quota parte di energia termica che deve essere fornita dal solare termico, venisse fornita in alternativa con risorse geotermiche o da pompe di calore a bassa entalpia (con esclusione di quelle aria-aria) in coerenza con l'art. 10 della LR 24/06 o dalle biomasse.

A tal fine le biomasse devono essere utilizzate nel rispetto delle disposizioni che Regione Lombardia emana ai sensi dell'art. 11 della LR 24/06 e dei Piani d'Azione per il contenimento e la prevenzione degli episodi acuti di inquinamento atmosferico adottati ai sensi del D.Lgs. 351/1999. In questo caso deve comunque essere dimostrata, attraverso un bilancio energetico che deve essere allegato al progetto, l'equivalenza in termini di energia da fonte rinnovabile prodotta che deve coprire comunque il 50% del fabbisogno.

### **50.4 - Impianti fotovoltaici**

1. Nelle nuove costruzioni, si consiglia la messa in opera di impianti fotovoltaici, compatibilmente con la forma del lotto, si dovrà tenere in conto dell'esposizione solare al fine di ottimizzare il rendimento energetico e minimizzare gli impatti paesaggistici.

Restano fatti salvi gli impedimenti e le prescrizioni di natura morfologica ed urbanistica e di tutela paesaggistica.

### **Art. 51 - Utilizzo di materiali ecosostenibili**

1 - Per la realizzazione degli edifici è consigliato l'utilizzo di materiali e finiture naturali o riciclabili, che richiedano un basso consumo di energia e un contenuto impatto ambientale nel loro intero ciclo di vita (dalla posa in opera allo smaltimento).

L'impiego di materiali ecosostenibili deve comunque garantire il rispetto delle normative riguardanti il risparmio energetico e la qualità acustica degli edifici.

2 - A titolo esemplificativo si chiarisce che, per materiali ecosostenibili, dovranno intendersi quelli – adeguatamente documentati e certificati – per i quali sia possibile verificare i requisiti di traspirabilità, igroscopicità, antistaticità e ridotta conducibilità elettrica, assenza di emissioni nocive, assenza di fumi nocivi e tossici in caso di incendio, assenza di radioattività, elevata inerzia termica, provenienza da risorse rinnovabili o riciclate, biodegradabilità o riciclabilità, ovvero materiali privi di sostanze tossiche ed inquinanti, ottenuti da materie prime rigenerabili e disponibili, durevoli, prodotti in processi sostenibili per l'ambiente ed applicabili con tecniche sicure per i lavoratori.

## **TITOLO XI - NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **Art. 52 - Opere ammesse in edifici preesistenti all'adozione del P.G.T.**

1. Negli edifici preesistenti alla adozione del Piano di Governo del Territorio e che risultino in contrasto con detto strumento urbanistico, sono ammessi esclusivamente i lavori di cui alle lettere a), b), c), dell'art. 27 della L.R. 12-05.

### **Art. 53 - Piani attuativi già adottati dal Consiglio Comunale**

1. I piani attuativi vigenti alla data di adozione del presente P.G.T. mantengono la loro validità per l'intera durata dei piani stessi, sia per quanto riguarda i limiti edilizi in essi previsti sia per quanto riguarda gli obblighi convenzionali assunti tra le parti.

### **Art. 54 - Deroghe**

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti di pianificazione è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

2. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale.

3. La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

4. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

5. Le strutture Alberghiere, le attività ricettive, ricreative, commerciali in genere purchè legate al turismo, sono definite di interesse pubblico e quindi assoggettabili al presente articolo.

### **Art. 55 - Scavi in ambiti di interesse archeologico**

1. Con riferimento alla nota prot. 3587 del 3.4.2009 a firma della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per gli ambiti sotto evidenziati si dovrà dare comunicazione alla stessa Soprintendenza, per i soli interventi riferiti al sottosuolo, all'atto della presentazione del permesso di costruire o equivalente o all'avvio della progettazione di opere pubbliche.

- Zona A
- Area del castello medioevale situata al di sopra dell'abitato di Solivo
- Chiesa di S. Maurizio ed area circostante
- Santuario d'altura dei SS. Vito e Modesto ed area circostante
- Intero complesso orografico del Monte Pagano



# ALLEGATI

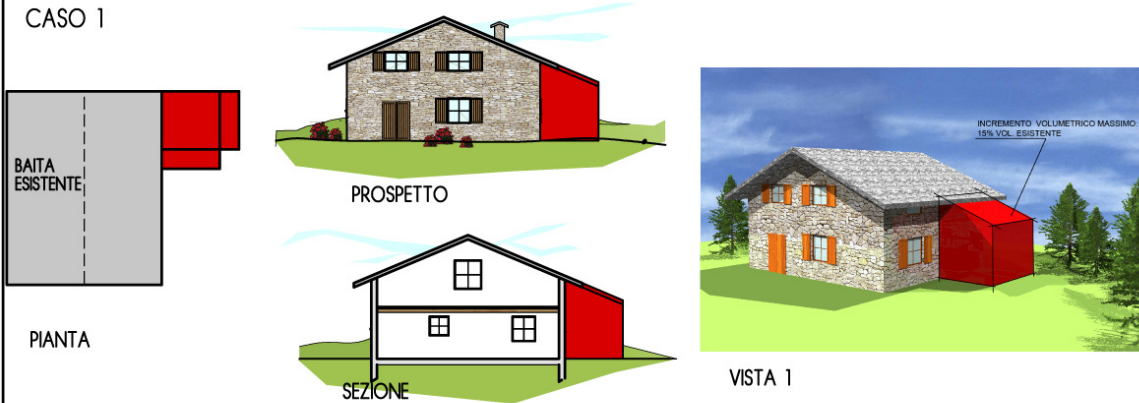
## Scheda 1

### SCHEDA 1: INCREMENTO VOLUMETRICO – Zona A1

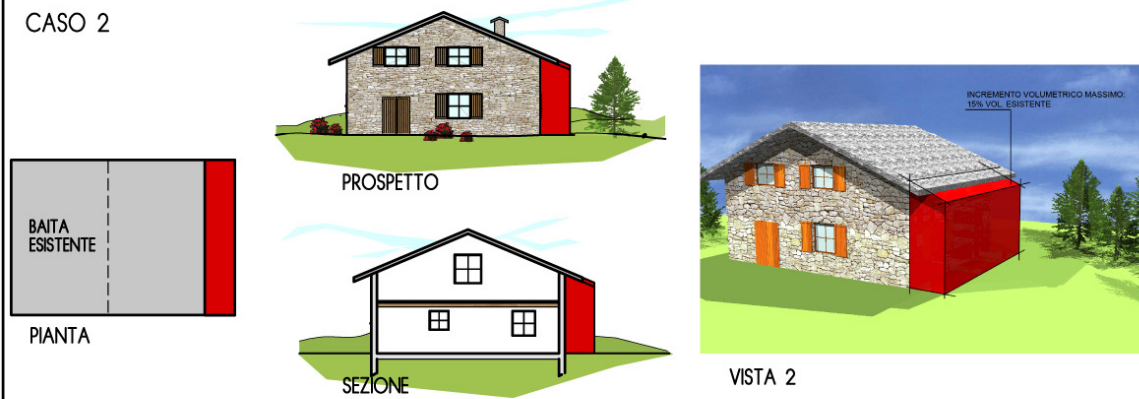
#### Art.25.9.7

Per gli edifici esistenti, alla data di adozione del P.G.T., è consentito realizzare per ragioni igienico-sanitarie e tecnologiche opportunamente dimostrate, ampliamenti a tantum entro 5 anni dall'approvazione delle presenti norme, nella misura del 15% del volume esistente e comunque non superiore a 100mc, secondo quanto disposto dalle seguenti schede.

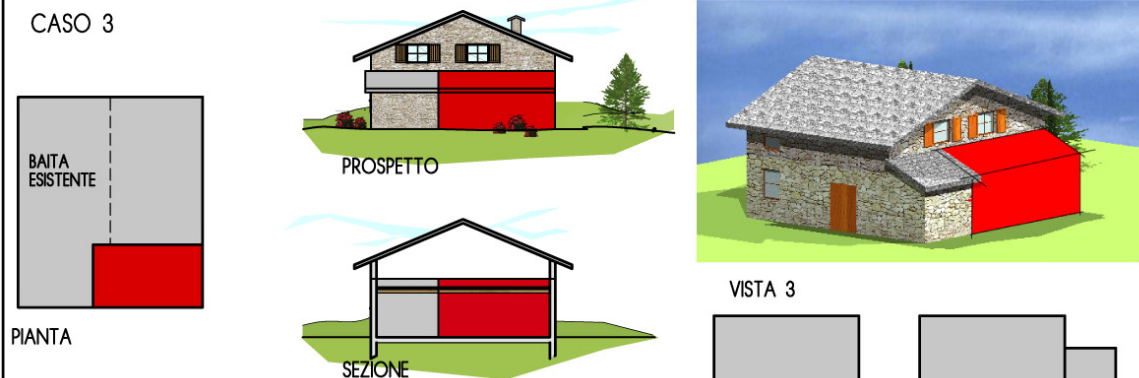
#### CASO 1



#### CASO 2



#### CASO 3



CASO 4



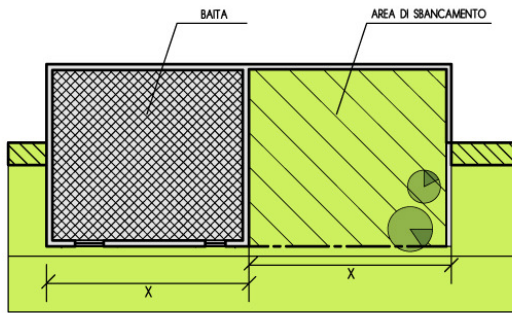
CASO 5

## Scheda 2

### SCHEDA 2: VOLUME DI SBANCAMENTO – Zona A1

#### Art. 25.9.8

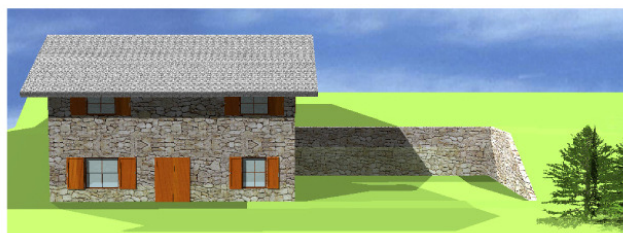
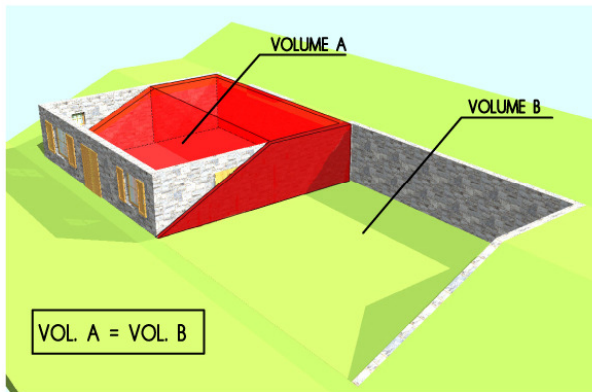
Per gli edifici esistenti, alla data di adozione del P.G.T., nel caso in cui il volume del piano terra del fabbricato risulti essere interrato per più del 50% (pareti perimetrali incluse) è possibile realizzare uno sbancamento adiacente al fabbricato medesimo di lunghezza pari al fabbricato e di volume pari al volume interrato del piano terra, secondo quanto disposto dalle presenti schede.



PIANTA



PROSPETTO



VISTA 1



VISTA 2

## Scheda dello stato di fatto – Sc.1

Comune di Incudine

Frazione: **XXX**

Unità di rilevamento: **X**  
via xxx  
civ. x

**1**

### DATI EDILIZI

Livelli: /  
di cui sottotetto   
di cui seminterrato   
più interrato:   
Fronti liberi: X  
Prospicienti: n. X su via xxx  
n. X su via xxx

Fronti parzialmente in aderenza:

Fronti totalmente in aderenza:

### DESTINAZIONE D'USO

Unica/Plurima:

• XXX

### PERTINENZE

•

### CLASSI DI EDILIZIA

• Edilizia storica xxx

### ELEMENTI STORICI CARATTERIZZANTI

- muratura
- copertura
- portali

**Note:**

### AMBITI DI PROBLEMATICITÀ

•( cfr. vista )

**Scheda precompilata**

**Verificare i dati**

**Renoldi** 

**2****DATI SIGNIFICATIVI**

Dati catastali:	n. foglio
	n. mappali
	Subalterni
Pratiche edilizie pregresse:	.....
	.....
	.....

**PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI**

Superficie area:	x mq
Superficie coperta:	x mq
Altezza massima:	x ml
Piani fuori terra:	x
Rapporto di copertura:	x %
Densità edilizia fondiaria:	x mc/mq
.....	.....

**MODALITA' UTILIZZATIVE**

Stato di utilizzazione:	<input type="checkbox"/> Utilizzato totalmente
	<input type="checkbox"/> Utilizzato in parte
	<input type="checkbox"/> Utilizzato saltuariamente
	<input type="checkbox"/> Non utilizzato
Numero complessivo delle unità immobiliari:	x
Posti auto:	x mq

**Scheda da compilare**