

comune di niardo

provincia di brescia

# Piano di Governo del Territorio

APPROVATO dal Consiglio Comunale con Delibera n° 40 del 15.12.2012

documento di piano  
norme tecniche di attuazione

## RETTIFICA

APPROVATA dal Consiglio Comunale con Delibera n° 32 del 29.12.2015

dp b

aggiornamenti

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

**il responsabile  
del procedimento**  
geom. fabio bondioni

**il sindaco**  
ing. carlo sacristani

fabio bondioni geometra  
responsabile area tecnica comunale

# NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

## DOCUMENTO DI PIANO

Aggiornate con Rettifiche 12.2015

### INDICE

Elenco delle definizioni urbanistico – edilizie.

#### **TITOLO I**

##### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **CAPO I**

##### **GENERALITÀ**

Art. 1	Contenuto, finalità ed applicazione del Documento di Piano.....	pag. 1
Art. 2	Rinvio ad altre disposizioni, difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe .....	pag. 2
Art. 3	Efficacia del documento di piano, prescrizioni, direttive, indirizzi.....	pag. 3
Art. 4	Perequazione – compensazione - incentivazione .....	pag. 3
Art. 5	Indicatori per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio.....	pag. 6

#### **CAPO II**

##### **DESTINAZIONI D'USO, INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI**

Art. 6	Destinazioni d'uso .....	pag. 7
Art. 7	Definizione degli interventi edilizi .....	pag. 11
Art. 8	Descrizione degli indici urbanistici .....	pag. 12
Art. 9	Parametri edilizi .....	pag. 14
Art. 10	Applicazione degli indici urbanistici .....	pag. 18
Art. 11	Strumenti di attuazione del PGT.....	pag. 18
Art. 12	Ambiti di trasformazione.....	pag. 21
Art. 13	Prescrizioni generali per gli Ambiti di Trasformazione .....	pag. 26
Art. 14	Direttive ed indirizzi per gli Ambiti di Trasformazione .....	pag. 28

#### **CAPO III**

##### **SISTEMA INSEDIATIVO**

Art. 15	Ambiti residenziali e commerciali.....	pag. 30
Art. 16	Ambiti di trasformazione residenziali .....	pag. 33
Art. 17	Ambiti commerciali .....	pag. 34
Art. 18	Ambiti di trasformazione commerciali.....	pag. 38
Art. 19	Ambiti produttivi.....	pag. 39
Art. 20	Ambiti di trasformazione produttivi .....	pag. 42

#### **TITOLO II**

## **PIANO DEI SERVIZI, PIANO DELLE REGOLE, PIANI DI SETTORE**

### **CAPO I**

#### **PIANO DEI SERVIZI**

Art. 21	Il piano dei servizi .....	pag. 44
Art. 22	Ambiti di trasformazione per la realizzazione di Servizi Pubblici .....	pag. 44
Art. 23	Prescrizioni per il piano dei servizi.....	pag. 44
Art. 24	Direttive e indirizzi per il piano dei servizi .....	pag. 44

### **CAPO II**

#### **PIANO DELLE REGOLE**

Art. 25	Il piano delle regole .....	pag. 46
Art. 26	Prescrizioni per il piano delle regole.....	pag. 46
Art. 27	Direttive ed indirizzi per il Piano delle regole .....	pag. 46

### **CAPO III**

#### **PIANI E STUDI DI SETTORE**

Art. 28	Piani e Studi di settore .....	pag. 48
---------	--------------------------------	---------

## **ELENCO DELLE DEFINIZIONI URBANISTICO-EDILIZIE**

PGT	Piano di Governo del Territorio
DdP	Documento di Piano
PdS	Piano dei Servizi
PdR	Piano delle Regole
Adt	Ambito di trasformazione
Arc	Ambito residenziale convenzionato
Apc	Ambito produttivo convenzionato
Atac	Ambito di trasformazione turistico alberghiero soggetto a convenzionamento
PIIru	Ambito di riqualificazione urbanistica soggetto a Programma integrato di intervento
PII	Programma integrato di intervento
Par	Ambito di trasformazione residenziale soggetto a Piano attuativo
Pap	Ambito di trasformazione produttivo soggetto a Piano attuativo
PEC	Piano per l'edilizia convenzionata
IUP	Intervento urbanistico preventivo
IED	Intervento edilizio diretto
St	Superficie territoriale
Sf	Superficie fondiaria
S1	Superficie per opere di urbanizzazione primaria (V1-P1)
S2	Superficie per opere di urbanizzazione secondaria
Sm	Superficie minima di intervento
Q	Rapporto massimo di copertura
It	Indice fabbricabilità territoriale
If	Indice di fabbricabilità fondiaria
Ut	Indice di utilizzazione territoriale
Uf	Indice di utilizzazione fondiaria
V1	Area per verde primario
P1	Area per parcheggio primario
U1	Area per urbanizzazione primaria
U2	Area per urbanizzazione secondaria
PE/PA	Piano di lottizzazione/Piano attuativo
Slp	Superficie lorda di pavimento
SC	Superficie coperta
H	Altezza del fabbricato
V	Volume
Dc	Distanza dai confini
Df	Distanza tra i fabbricati
Ds	Distanza dalle strade

# PARTE I – DOCUMENTO DI PIANO

## TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

### CAPO I - GENERALITÀ

#### **Art. 1 Contenuto, finalità ed applicazione del Documento di Piano**

**Il Documento di Piano** (DdP) è l'atto del PGT a valenza strategica mediante il quale l'Amministrazione Comunale delinea i processi in atto e individua le politiche complessive di gestione del territorio. Il DdP sviluppa l'aspetto conoscitivo e indica le principali prospettive di sviluppo e di salvaguardia. All'interno del DdP vengono individuati gli Ambiti di Trasformazione (Adt) quali aree inedificate o di recupero da attuare attraverso specifico convenzionamento con l'Amministrazione Comunale.

La sostenibilità ambientale di obiettivi ed azioni, definiti nel DdP, attraverso cui si esplicano le strategie della Pubblica Amministrazione, è verificata dalla Valutazione Ambientale Strategica.

*Variante al DdP:* ogni variante in modifica al DdP segue le procedure definite dall'art.13 della L.R. n.12/2005 e s.i.m.. Nello specifico gli ambiti definiti all'interno della tavola dp7a "Individuazione degli ambiti strategici di sviluppo territoriale da sottoporre a Sportello Unico per le attività produttive (SUAP) o Variante" si attuano attraverso S.U.A.P./Variante al Documento di Piano.

I comuni, con Deliberazione del Consiglio Comunale analiticamente motivata, possono procedere alla correzione di errori materiali e a rettifiche degli atti di PGT non costituenti variante agli stessi (art.13 comma 14bis L.R. n.12/2005 e s.i.m.).

Si applica quanto previsto dall'art.98 della L.R. 12/2005 e s.m.i. per varianti agli atti di PGT riguardanti:

- la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico dirette a garantire la sicurezza dei cittadini, con la realizzazione di sedi, attrezzature e presidi delle forze dell'ordine e della vigilanza urbana;
- la realizzazione di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, come definiti dall'art.7 delle NTA del DdP, diretti al risanamento di edifici anche singoli in evidente stato di degrado o per finalità sociali, ovvero al recupero di aree.

Si applica quanto previsto dall'art. 43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. per interventi di nuova costruzione, come definiti dall'art.7 delle NTA del DdP, che sottraggono superfici agricole allo stato di fatto come meglio specificato nella DGR 22 dicembre 2008 n.8/8757 secondo i principi di compensazione richiamati nell' art.4.

**Gli Ambiti di Trasformazione** dettano il disegno urbanistico nelle aree destinate alla trasformazione del territorio comunale indicate nel DdP.

*Variante ai Piani Attuativi:* si individuano due distinte tipologie di procedure:

1. nel caso in cui vengano proposte varianti che incidano sulla perimetrazione dell'ambito, sugli indici e parametri urbanistici e sulle prescrizioni contenute nelle specifiche schede degli Ambiti di Trasformazione, nonché delle relative NTA, si segue la procedura di

variante definita dall'art.13 della L.R. n.12/2005 e s.i.m.;

2. nel caso in cui vengano proposte varianti che non modifichino gli aspetti di cui al precedente punto, l'adozione e la successiva approvazione seguono la procedura di cui all'art.14 della L.R. n.12/2005 e s.i.m. prevista per i Piani Attuativi e loro varianti conformi alle previsioni degli atti di PGT;

Non necessita di approvazione di preventiva variante al PA:

- la previsione, in fase di esecuzione del PA, di modificazioni plani volumetriche, a condizione che queste non alterino le caratteristiche tipologiche di impostazione dello strumento attuativo stesso, non incidano sul dimensionamento globale degli insediamenti (massimo ammissibile) e non diminuiscano la dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale (art.14 comma 12 L.R.12/2005 e s.m.i.);
- la modifica del perimetro del PA effettuato sulla scorta di rilevazioni cartografiche aggiornate, delle risultanze catastali e delle confinanze, che interessa una superficie di stralcio non superiore al 5% della superficie territoriale complessiva di PA; tale superficie non può in ogni caso essere superiore a mq 250,00 per ogni lottizzante interessato dalla ri-perimetrazione; le aree oggetto di stralcio acquisiscono la destinazione dell'area contigua residenziale/produttiva; nel caso di non adiacenza ad area edificabile residenziale/produttiva, la destinazione acquisita sarà di "Aree E1/1 agricole di fondovalle di valenza paesistica e di rispetto dell'abitato";
- la modifica della distribuzione planimetrica di strade, piste ciclo-pedonali, marciapiedi, verde e parcheggi pubblici, definite dalle schede degli Ambiti di Trasformazione qualora vengano rispettati i seguenti criteri :
  - mantenimento delle equivalenti quantità previste nelle schede relative al verde primario (V1) ed ai parcheggi primari (P1) e comunque non inferiori ai valori minimi di cui ai parametri sopra indicati;
  - mantenimento della continuità e della coerenza dei servizi e delle infrastrutture individuate nelle tavole di Piano ed in particolare negli ambiti di trasformazione contigui con la prescrizione di non suddividere in piccoli appezzamenti le aree a verde garantendone l'accessibilità e la fruibilità;
  - per gli ambiti di trasformazione contigui ai nuclei di antica formazione è obbligatoria la realizzazione di aree verdi a cuscinetto prive di elementi vegetativi impattanti che ostacolano la lettura dei margini dei centri storici; la profondità delle stesse non potrà essere ridotta rispetto a quanto rappresentato dalla definizione planimetrica delle schede degli ambiti di trasformazione.

**Assetto geologico idrogeologico e sismico:** ai sensi dell'art.57 comma 1a) della L.R.12/2005 e s.m.i., il DdP contiene la definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale. Pertanto lo specifico studio di settore costituisce parte integrante e sostanziale del DdP. Ogni intervento deve quindi rispettare le norme di attuazione dello studio di settore.

## **Art. 2 Rinvio ad altre disposizioni, difformità e contrasti tra disposizioni, deroghe**

Per quanto non esplicitamente stabilito dalle presenti norme ed in caso di contrasto tra le previsioni, si rinvia alle disposizioni statali e regionali e, per quanto compatibili, ai regolamenti comunali in materia di edilizia, lavori pubblici e ambiente.

I contenuti prescrittivi delle presenti norme, in caso di difformità, prevalgono sugli elaborati grafici. Tra questi ultimi, se contrastanti fra loro, risultano prevalenti quelli di maggiore

dettaglio.

In caso di difformità tra previsioni cogenti tra gli elaborati (siano essi norme o tavole grafiche) dei diversi atti del PGT:

- prevale la previsione del Piano dei Servizi su quella degli altri atti (Documento di Piano, Piano delle Regole), in considerazione del carattere di pubblica utilità delle previsioni in esso contenute;
- prevale la previsione del Piano delle Regole su quella del Documento di Piano, in considerazione del valore conformativo delle previsioni in esso contenute.

In caso di difformità tra le previsioni del PGT e quelle dei Piani di Settore, la prevalenza va determinata secondo il principio di specificità.

Le prescrizioni del Documento di Piano hanno valore prevalente rispetto ai piani attuativi mentre le direttive e gli indirizzi del DdP hanno valore soltanto orientativo nei confronti dei piani attuativi.

Le norme specifiche delle singole zone urbanistiche prevalgono sulle norme generali.

### **Art. 3 Efficacia del documento di piano, prescrizioni, direttive, indirizzi**

La presente normativa contiene norme a carattere generale e norme rivolte agli altri documenti del PGT ed agli Strumenti Attuativi.

Le norme si articolano in prescrizioni, direttive e indirizzi come di seguito specificato:

- **le prescrizioni** sono norme vincolanti in merito a quantità, localizzazioni specifiche di importanza strategica secondo il Documento di Piano;
- **le direttive** sono disposizioni che delineano in termini generali le politiche da attuare attraverso piani attuativi e Piani di Settore, anche mediante integrazioni o modifiche supportate da analisi specifiche e di dettaglio o con proposte alternative per una migliore attuazione del Piano;
- **gli indirizzi** sono costituiti da un insieme di indicazioni che specificano in dettaglio gli obiettivi delle politiche da attuare; sono da approfondire e verificare in fase di elaborazione delle soluzioni attuative. Gli indirizzi possono suggerire soluzioni ed interventi da attuare nei Piani di Settore ed Esecutivi.

### **Art. 4 Perequazione – compensazione - incentivazione**

L'applicazione dei principi del presente articolo avviene ai sensi dell'art.11 della L.R. 12/2005 (per le parti non in contrasto con le norme nazionali e comunitarie vigenti).

Le seguenti disposizioni trovano applicazione nelle seguenti aree e secondo le specifiche di seguito riportate:

- ambiti soggetti a Piano Attuativo;
- aree destinate a servizi pubblici;
- viabilità di piano;
- nuclei di antica formazione;
- aree di completamento.

**Principio di perequazione** Tale strumento trova applicazione:

- a) all'interno di ambiti residenziali e produttivi soggetti a piano attuativo;
- b) nelle aree destinate alla realizzazione di nuovi servizi (servizi di progetto esterni agli AdT) individuate nelle tavole del Piano dei Servizi;
- c) nelle aree destinate alla viabilità di Piano (esterne agli AdT), individuate in specifica tavola del Documento di Piano (Infrastrutture);
- d) all'interno dei nuclei di antica formazione.

Nelle aree di cui al punto a) viene applicato lo stesso indice edificatorio (territoriale) all'intera area che identifica l'Ambito di Trasformazione, definita da specifica perimetrazione. Le Slp derivanti dall'applicazione di detto indice verranno realizzate sulle aree effettivamente edificabili definite in sede di pianificazione attuativa.

Nelle aree di cui ai punti b), c), cedute gratuitamente dal proprietario al Comune (in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio), viene applicato un indice di edificabilità di perequazione pari a  $U_f 0,075 \text{ mq/mq}$ .

Tale capacità edificatoria si traduce in diritti edificatori liberamente commerciabili, che possono essere utilizzati in tutti gli AdT di tipo residenziale (soggetti a PA - convenzionamento o altro strumento attuativo) individuati dal Piano fino ad un incremento massimo della capacità edificatoria pari al 10%.

Contestualmente all'atto di cessione gratuita al comune delle aree di cui ai punti b) e c) nell'atto stesso viene individuato il beneficiario dei diritti edificatori, che può essere anche un soggetto diverso dal cedente.

Nel caso in cui il Comune acquisisca le aree di cui ai punti b) e c) con la corresponsione dell'indennità di esproprio, i diritti relativi edificatori sono riconosciuti e si concretizzano in capo al Comune.

Il principio di perequazione sopra riportato non si applica ai Piani attuativi approvati prima dell'adozione del presente Piano.

Negli interventi di cui al punto d) che prevedono:

- per il recupero dei fabbricati individuati dal PdR in categoria A6, regolarmente autorizzati, sono riconosciuti una tantum diritti edificatori per una Su uguale a quella demolita/recuperata, utilizzabili su altre aree residenziali della medesima proprietà esterne ai nuclei di antica formazione.
- Per la cessione all'Amministrazione Comunale di edifici individuati dal Piano come appartenenti alla categoria A1, sono consentiti una tantum diritti edificatori per una Slp uguale a quella ceduta, utilizzabili su altre aree residenziali della medesima proprietà esterne ai nuclei di antica formazione.

Tali diritti edificatori sono utilizzabili anche in supero agli indici  $U_f$  stabiliti dalle N.T.A. del P.G.T. nel limite massimo del 10%, sono liberamente commerciabili e possono essere utilizzati anche in tutti gli AdT di tipo residenziale (soggetti a PA - convenzionamento o altro strumento attuativo).

I diritti edificatori connessi all'applicazione dei principi di perequazione sopra descritti sono liberamente commerciabili con atto pubblico.

Presso lo Sportello Unico per l'edilizia/Ufficio Tecnico è istituito e conservato il "Registro dei Diritti Edificatori". Il suddetto Registro è da considerarsi un documento amministrativo di natura urbanistico-edilizia.

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia/Ufficio Tecnico provvede alle annotazioni ed all'aggiornamento del Registro dei diritti edificatori.

Nei casi di cui al precedente punti b) e c), all'atto della cessione gratuita delle aree al Comune, il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia/Ufficio Tecnico annota sul Registro dei diritti edificatori:

a) La data ed estremi dell'atto che ha determinato i diritti edificatori



- b) Gli estremi catastali delle aree acquisite dal comune, relativa superficie e la quantificazione dei diritti edificatori maturati
- c) L'identificazione del proprietario delle aree cedute
- d) L'identificazione del beneficiario dei diritti edificatori.
- e) I diritti e gli obblighi sono trasferibili anche agli aventi diritto (eredi)

Nel caso di cui al precedente punto d), il proprietario (o chi ne ha titolo) degli edifici classificati in categoria A6 e/o superfetazioni appartenenti anche ad altre categorie, indica nella richiesta di titolo abilitativo le modalità di utilizzo dei diritti edificatori corrispondenti alle superfici degli edifici demolite/recuperate; il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia/Ufficio Tecnico annota sul Registro dei diritti edificatori:

- a) La data e gli estremi del titolo abilitativo che ha determinato le modalità di utilizzo dei diritti edificatori
- b) Gli estremi catastali dei fabbricati demoliti/recuperati, la relativa superficie e la quantificazione dei diritti edificatori maturati
- c) L'identificazione del titolare dei diritti edificatori
- d) L'individuazione dell'area di atterraggio di tali diritti

I diritti edificatori maturati con le modalità di cui ai precedenti punti hanno durata illimitata e decadono solo con il loro utilizzo.

**Principio di compensazione** Al fine di compensare la diminuzione di aree agricole presenti sul territorio comunale, per interventi di nuova costruzione, come definiti dall'art.7 delle NTA del DdP, che sottraggono superfici agricole allo stato di fatto così come definite nella D.G.R. 22 dicembre 2008 n.8/8757, si applica quanto previsto dall'art.43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. e da quanto specificato dalla D.G.R.10 febbraio 2010 n.8/11297 e dalla D.G.R. 15 novembre 2010 n.11517.

Nello specifico la Legge Regionale richiamata prevede un incremento dei contributi di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e costo di costruzione) da un minimo dell'1,5% ad un massimo del 5%. Tale quota deve essere versata integralmente e non può essere oggetto di scomputo in caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione.

Al fine di valutare e definire il valore dell'incremento degli oneri concessori il Piano fornisce a supporto, all'interno dello Studio agroforestale allegato al PGT, il valore agroforestale delle singole aree interessate da ambiti di trasformazione.

L'utilizzo dei contributi di cui sopra da parte dell'Amministrazione Comunale, deve essere finalizzato ad interventi che consentano la salvaguardia e la valorizzazione del sistema rurale-paesistico e ambientale quali:

- 1) potenziamento e costruzione del verde comunale;
- 2) potenziamento e costruzione della rete ecologica;
- 3) potenziamento del verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato;
- 4) valorizzazione del patrimonio forestale;
- 5) favorire la naturalizzazione dei luoghi e la dotazione del verde in ambito urbano;
- 6) recupero di aree degradate;
- 7) altri interventi definiti dalla DGR sopra richiamate.

I contributi di cui sopra non possono essere finalizzati alla realizzazione di opere ed interventi come da elenco di cui all' Allegato B della D.G.R. n.8/8757 del 2008 richiamata.

Il principio di compensazione sopra riportato non si applica ai Piani attuativi approvati prima

dell'adozione del presente Piano.

**Principio di incentivazione:** In sede di stesura del Regolamento Edilizio, o altro regolamento Comunale, l'Amministrazione Comunale può individuare forme di incentivazione economica, edificatoria o di altro genere legate a:

- a. Agevolazioni per la realizzazione di impianti di riscaldamento, in caso di nuova edificazione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria, con prestazioni superiori (in termini di efficienza energetica) rispetto a quanto richiesto dalla normativa nazionale vigente;
- b. Altri tipi di agevolazioni legate all'utilizzo di energie alternative, mitigazione di edifici fortemente impattanti con l'ambiente ecc;
- c. Incentivi legati alla diversa classificazione energetica degli edifici;
- d. In sede di convenzionamento degli Ambiti di Trasformazione è consentita l'applicazione del principio di incentivazione secondo le modalità di seguito riportate: un incremento massimo edificatorio pari al 10% del volume realizzato di progetto qualora il proponente, in aggiunta agli oneri concessori dovuti, proponga all'Amministrazione Comunale la realizzazione diretta o la partecipazione alla realizzazione di servizi aggiuntivi supplementari sia primari che secondari da individuarsi all'esterno del perimetro del Adt in esame. Tale proposta può riguardare la realizzazione sia di servizi che di attrezzature, anche comprese nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche, in conformità alle vigenti normative nazionali e comunitarie in termini di lavori pubblici e appalti. Le proposte di realizzazione di nuovi servizi e attrezzature dovranno trovare riscontro nei programmi e nelle effettive intenzioni dell'Amministrazione Comunale. Nell'ambito della convenzione urbanistica da stipulare ai sensi dell'art.46 della L.R. 12/2005 e s.m.i. l'Amministrazione Comunale potrà proporre ulteriori accordi a garanzia dell'ottimale realizzazione e fruibilità del servizio e delle pubbliche attrezzature.

#### **Art. 5 Indicatori per il monitoraggio dell'attuazione del Piano di Governo del Territorio**

Il Rapporto Ambientale individua, descrive e valuta gli effetti significativi prodotti sull'ambiente dall'attuazione del piano e gli indicatori necessari al monitoraggio che l'Amministrazione Comunale deve implementare negli anni di vigenza del PGT.

## CAPO II - DESTINAZIONI D'USO, INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI

### Art. 6 Destinazioni d'uso

Per destinazione d'uso di un'area o di un edificio si intende l'insieme delle funzioni ammesse dagli strumenti urbanistici per l'area o per l'edificio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare o compatibile, la o le destinazioni d'uso che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale. Ai sensi dell'art.51 della L.R. n.12/2005 e s.m.i. 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 salvo diverse specificazioni di PGT.

La destinazione d'uso dei suoli e dei fabbricati deve essere indicata nei progetti di intervento edilizio diretto come in quelli per l'intervento urbanistico preventivo. Qualunque cambiamento alla destinazione d'uso originariamente indicata è subordinata a nuovo titolo abilitativo ed alla verifica di eventuali cessioni integrative.

Ogni modifica della destinazione d'uso di fabbricati e suoli dovrà essere conforme a quanto prescritto dal CAPO VI, TITOLO I, PARTE II della L.R. 12/2005 agli artt. 51-52-53-54 ed in particolare:

- i mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie sono soggetti al rilascio di specifico titolo abilitativo a cui sono sottoposte le opere edilizie;
- i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie, purché conformi alla normativa urbanistica comunale e alla normativa igienico sanitaria, sono soggette esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune. Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20 comma 1 del D.Lgs. 22.01.2004 n° 42 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

Le presenti norme identificano per le singole zone omogenee le destinazioni d'uso principali e compatibili come di seguito riportato:

#### 1. RESIDENZA

- a) **Destinazioni principali:** attività residenziali inclusi gli spazi di pertinenza (soffitte, cantine, spazi per il parcheggio, accessori).

Le seguenti destinazioni compatibili/complementari possono coesistere con le destinazioni principali fino ad un massimo del 30% della Slp insediabile in base ai parametri di zona.

**Destinazioni compatibili:** commercio al minuto, medie strutture di vendita fino a max mq 400,00, uffici pubblici e privati, attività professionali nonché attività artigianali di servizio che non comportino emissioni moleste o nocive e non inducano incrementi anomali di traffico veicolare, altre attività di servizio connesse con il credito, la cultura, ricezione e ristoro, autorimesse pubbliche e private, attrezzature sanitarie, politiche e per l'istruzione, attrezzature per servizi pubblici, stazioni di servizio e di riparazione per autoveicoli purché sia garantita una superficie a parcheggio privato pari ad almeno due volte la superficie utile dell'officina e purché i locali siano dotati di ambienti condizionati acusticamente per le riparazioni che implicano la produzione di rumori molesti.

Tutte le destinazioni compatibili con la residenza sono ammesse nella quota massima pari al 30% della porzione residenziale del fabbricato in cui sono insediate.

Sono in ogni caso esclusi: depositi e magazzini di merce all'ingrosso, caserme ed istituti di pena, industrie, laboratori per l'artigianato produttivo e di servizio con

macchinario che produca rumore o odore molesto, ospedali, macelli, stalle e scuderie, allevamenti, distributori di carburante ed ogni altra attività in contrasto con il carattere residenziale della zona con particolare riferimento ad ogni altra attività definita insalubre di prima classe e di seconda classe ai sensi del R.D. 1265/34 (T.U.LL.SS.) e successive modifiche ed integrazioni ad eccezione delle seguenti attività: calderai, candeggio, cantine industriali, decaffeinizzazione, falegnamerie, friggitorie, lavanderie a secco, salumifici senza macellazione, tipografie senza rotative. Non sono ammesse grandi strutture di vendita.

## 2. COMMERCIO

a) **Destinazioni principali.** Attività commerciali: strutture di vicinato, medie strutture di vendita fino ad un massimo di mq 400,00 (mq 800 negli ambiti produttivo). Non sono ammesse grandi strutture di vendita ad eccezione di quanto già esistente.

**Destinazioni compatibili:** attività di tipo amministrativo, creditizio ed assicurativo, laboratori di ricerca ed assistenza tecnica, attività culturali, professionali, di spettacolo, ricettive e di ristoro (alberghi, motel, hotel), artigianato connesso all'attività commerciale. Edifici per l'esposizione, magazzini, depositi, residenza per il titolare o per il custode (nei limiti definiti dalle norme specifiche di zona), attrezzature per servizi pubblici, ed autorimesse e parcheggi pubblici e/o privati.

### **Specifiche in merito alle attività commerciali**

L'insediamento sul territorio comunale di attività commerciali è regolato, oltre che dalle presenti norme, dalla D.G.R. n.8/5054 del 4 luglio 2007, dalla D.G.R. 6495/2008, del D.Lgs. 114/1998 aggiornata dal D.Lgs 59/2010, dalla L.R. n.6/2010, dal D.Lgs 59/2010 nonché dagli "Indirizzi e criteri urbanistici per la pianificazione degli enti locali in materia commerciale" quali "Atti di indirizzo e coordinamento tecnico della L.R.12/2005 e s.m.i.

La definizione e la classificazione degli esercizi commerciali è determinata dall'art.4 dal D.Lgs. n.114/1998 nonché dalla DGR 8/5054 ai punti 2-4. In base a tali classificazioni gli esercizi commerciali si suddividono in:

Esercizi di vicinato	superficie di vendita SV non superiore a mq 150,00
Medie strutture di vendita	superficie di vendita mq 150,00<SV>mq.1.500,00
Grandi strutture di vendita	superficie di vendita SV>mq 1.500,00
Centro commerciale	media/grande struttura di vendita in cui più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita è data dalla sommatoria delle superfici di vendita degli esercizi presenti.

Si richiama inoltre quanto specificato al punto 4.2 della D.G.R. n.8/5054 in merito a medie/grandi strutture di vendita organizzate in forma unitaria.

Per superficie di vendita si intende l'area destinata alla vendita compresa quella occupata da banchi e scaffalature. Non costituisce SV quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi nonché le aree comuni a disposizione dei consumatori.

Ai sensi del punto 2 comma 5 della D.G.R. n.8/5054 la SV di merci ingombranti (mobilifici, concessionarie di automobili e altri veicoli a motore, legnami, materiali edili e similari) è calcolata in misura di 1/8 della SIp.

Le tipologie di vendita ammesse sul territorio comunale sono:

- nelle zone urbanizzate/da urbanizzare residenziali: esercizi di vicinato;
- nelle zone da urbanizzare residenziali: medie strutture di vendita fino ad un

- max di mq 400,00;
- nelle zone urbanizzate/da urbanizzare produttive: esercizi di vicinato e medie strutture di vendita fino ad un max di mq 800,00;

Nei locali in cui alla data di adozione del presente Piano siano già autorizzate o in esercizio medie e grandi strutture di vendita con superficie di vendita superiore a mq 400,00 (mq 800 per gli ambiti produttivi), è ammessa la prosecuzione della stessa anche con variazione del settore merceologico.

Ai sensi del punto 3.2 comma 2 della D.G.R. n.8/5054 qualora nelle singole zone urbanistiche del territorio comunale venga specificata l'ammissibilità di generica destinazione terziaria-commerciale, è ammessa esclusivamente la localizzazione di esercizi di vicinato.

La realizzazione di medie strutture di vendita ed eventuali trasformazioni di categoria merceologica a carico delle strutture di vendita esistenti (medie e grandi), deve essere sottoposta a specifico Convenzionamento con l'Amministrazione Comunale riguardante:

- prescrizioni circa materiali, elementi costruttivi, tecnologie per efficienza energetica, riduzione inquinamento, risparmio risorse naturali;
- dimostrazione della non compromissione di ambiti tutelati e storici, artistici, culturali, ambientali ed ecologici da salvaguardare;
- verifica della qualità progettuale elevata nel rispetto dei caratteri costruttivi e tipologici del contesto per garantire un ottimale inserimento ambientale;
- definizione di norme per corretta localizzazione della cartellonistica pubblicitaria e delle insegne; l'organizzazione degli spazi aperti, il trattamento delle superfici a verde, la scelta delle essenze, gli accessi stradali e le aree a parcheggio;
- verifica di eventuali cessioni integrative in particolare per gli spazi di sosta e parcheggio;
- esclusione di soluzioni che prevedano solo parcheggi a raso: sono preferibili posti auto all'interno del complesso architettonico (autosilo, utilizzo di coperture e piani interrati);
- valutazione di problematiche legate ad inquinamento acustico, atmosferico e gestione rifiuti.

Quando all'interno di un AdT soggetto a PA o a convenzionamento sia previsto l'insediamento di strutture di vendita di superficie superiore a mq 150,00 (esercizi di vicinato) l'approvazione dell'AdT deve essere subordinata al rilascio dell'autorizzazione commerciale di tipo amministrativo che deve verificare a livello urbanistico esclusivamente la compatibilità della destinazione d'uso all'interno dell'ambito nonché eventuali limiti dimensionali.

La dotazione minima di servizi pubblici per i nuovi insediamenti commerciali è definita dall'art. 7 delle NTA del Piano dei Servizi.

Ai sensi dell'art.134 del P.T.C.P per le aree destinate a Parcheggio pubblico nelle medie strutture di vendita non è ammessa la monetizzazione.

All'interno del nucleo di antica formazione è ammessa la monetizzazione dei servizi pubblici sopra richiamati esclusivamente per le attività commerciali: in caso di insediamento di esercizi pubblici gli stessi devono essere dotati delle aree a parcheggio sopra definite.

Sono vietati gli esercizi alimentari all'interno delle zone produttive.

### 3. ATTIVITA' PRODUTTIVE

- b) **Destinazioni principali.** Attività di tipo primario: attività connesse all'uso agricolo delle aree quali: colture a prato, specializzate, coltivazione del legname, conservazione con trasformazione e vendita dei prodotti dell'azienda agricola e floro-vivaistica, allevamento di animali.

**Destinazioni compatibili:** residenza destinata al conduttore del fondo ed al personale addetto e attrezzature connesse allo svolgimento dell'agricoltura quali stalle, silos, serre, magazzini, rimesse per attrezzature agricole, attività agrituristica ai sensi della L.R. 05.12.2008 n.31 e s.m.i., autorimesse e parcheggi pubblici e/o privati.

Non sono ammesse medie e grandi strutture di vendita.

- c) **Destinazioni principali.** Attività di tipo secondario: attività e attrezzature industriali, artigianali, produttive e di stoccaggio, rivendita di materiali edili e macchinari ed autoveicoli.

**Destinazioni compatibili:** laboratori di ricerca e di analisi, magazzini, depositi, spazi per la commercializzazione e l'esposizione degli articoli derivanti dall'attività produttiva insediata (nei limiti definiti dalle specifiche norme di zona), autolavaggio, silos, rimesse, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e sociale connessi all'attività di produzione industriale quali spazi ricreativi, di incontro, ristorazione e divertimento, mense aziendali ecc., attività amministrative, direzionali e commerciali, autorimesse e parcheggi pubblici e/o privati, residenza per il titolare o per il custode (sono vietati gli edifici esclusivamente residenziali).

Non sono ammesse grandi strutture di vendita. L'insediamento di attività insalubri di 1<sup>^</sup> e 2<sup>^</sup> classe è ammesso nel rispetto delle Leggi sanitarie vigenti ed in particolare di quanto previsto agli artt. 216-217 del T.U.LL.SS. del 1934 e successivi aggiornamenti.

### ATTIVITA' DI INTERESSE GENERALE

- a) **Destinazioni principali.** Attività didattiche, culturali, ricreative, di ristoro, realizzazione di percorsi, parcheggi, attività per lo svago, per il tempo libero, per lo sport e per attrezzature di interesse collettivo, attività per la valorizzazione e la fruibilità dell'ambiente naturale.

**Destinazioni compatibili:** attività connesse all'uso agricolo delle aree quali: colture a prato, specializzate. Non sono ammesse medie e grandi strutture di vendita.

- b) **Destinazioni principali.** Attività di servizio

1. *Attività relative alla viabilità:* strade, nodi stradali, parcheggi pubblici e di uso pubblico, aree di rispetto, fasce destinate a marciapiedi e piste ciclabili.

**Destinazioni compatibili:** stazioni di servizio e per la distribuzione di carburante (in seguito a convenzione), arredo urbano, verde, piazzole per fermata mezzi pubblici.

2. *Attività relative alla sosta dei veicoli:* parcheggi pubblici e di uso pubblico.

**Destinazioni compatibili:** verde, arredo urbano, autorimesse, servizi per la sosta di camper.

3. *Attività legate al verde pubblico:* verde pubblico e di uso pubblico.

**Destinazioni compatibili:** attrezzature per il gioco dei bambini, arredo urbano, chioschi, ritrovi, ristoranti solo a carattere precario, temporaneo e legate ad eventi eccezionali.

4. *Attività sportive:* attività connesse al tempo libero, ricreative, culturali.

**Destinazioni compatibili:** attività connesse allo sport, attrezzature sportive, servizi connessi all'attività sportiva, ricezione e ristoro.

5. *Attività per attrezzature comuni*: attività connesse all'istruzione, al culto, ai centri civici, sociali, culturali, sanitari, amministrativi e per pubblici servizi.  
**Destinazioni compatibili**: residenza per il custode, ricezione e ristoro, uffici, spettacolo, attività assistenziali, attività amministrative, collegi, chioschi a carattere precario.
6. *Attività per attrezzature tecnico distributive*: attività espositive, mercati, macelli, officine del gas, impianti di depurazione, acquedotti, caserme, carceri, distributori e depositi di combustibili.  
**Destinazioni compatibili**: residenza per il custode, del proprietario o del conduttore, ristoro, uffici, mense.

### **Art. 7 Definizione degli interventi edilizi**

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

- a) **"interventi di manutenzione ordinaria"**: gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;
- b) **"interventi di manutenzione straordinaria"**: le opere e le modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;
- c) **"interventi di restauro e di risanamento conservativo"**: gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.  
Ai sensi dell'art.27 comma 2 della L.R. 12/2005 e s.i.m. si riporta integralmente la definizione di "Restauro" di cui all'articolo 29, comma 4, del D.Lgs. 42/2004: "Per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.
- d) **"interventi di ristrutturazione edilizia"**: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Ai sensi dell'art.22 della L.R. n.7/2010 si precisa che la ricostruzione dell'edificio è da intendersi senza vincolo di sagoma.

- e) **“interventi di nuova costruzione”**: quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
  2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
  3. la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  4. l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione
  5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  6. gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 % del volume dell'edificio principale;
  7. la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- f) **“interventi di ristrutturazione urbanistica”**: quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Le definizioni di cui sopra prevalgono sulle disposizioni degli atti di pianificazione territoriale e dei regolamenti edilizi, fatte salve le istanze per il rilascio di Titolo abilitativo già presentate al comune alla data di entrata in vigore della L.R. 12/2005, qualora dette disposizioni stabiliscano diversamente rispetto alle definizioni sopra riportate.

### **Art. 8 Descrizione degli indici urbanistici**

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

**1) St = Superficie territoriale**

Per superficie territoriale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale It o Ut, s'intende un'area non inferiore alla superficie minima di intervento indicata dal Piano comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria e la superficie fondiaria. La superficie territoriale viene calcolata al netto delle sole aree demaniali.

**2) Sf = Superficie fondiaria**

Per superficie fondiaria (sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria If-Uf) si intende quella parte di area residua edificatoria che risulta deducendo dalla superficie territoriale St le superfici per opere di urbanizzazione primaria S1 e, quando richiesto, le superfici per opere di urbanizzazione secondaria S2.

**3) S1 -U1= Superficie/opere di urbanizzazione primaria,**

Per superficie per opere di urbanizzazione primaria si intende l'insieme delle aree destinate, ai sensi dell'art.4 L. 29/9/64 n. 847, alle seguenti utilizzazioni:



- Sedi viarie: le strade di viabilità principale, quelle al servizio dei singoli insediamenti e quelle di allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili, le strade interne di lottizzazione.
- Spazi di sosta o di parcheggio(P1): gli spazi pubblici necessari per la sosta ed il parcheggio degli autoveicoli. Parcheggio alberato: parcheggio con un rapporto di minimo 1 albero ogni mq 30 di superficie a parcheggio.
- Fognature: i condotti idonei alla raccolta ed allo scarico delle acque reflue (nere) ed eventualmente anche meteoriche, comprese le relative opere accessorie; nonché i condotti di allacciamento dei singoli edifici alla suddetta rete e gli impianti di depurazione.
- Rete idrica: le condotte per l'erogazione dell'acqua potabile e le relative opere per la captazione, il sollevamento e accessorie; nonché i condotti di allacciamento del singolo edificio alla rete urbana.
- Rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas: le reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici, ivi comprese le cabine secondarie, e del gas combustibile per uso domestico o industriale, nonché i condotti di allacciamento dei fabbricati alla rete principale urbana.
- Pubblica illuminazione: le reti e gli impianti per l'illuminazione delle aree e delle strade pubbliche e di uso pubblico.
- Rete telefonica: la rete telefonica, ivi comprese le centraline telefoniche al servizio dei fabbricati o gruppi di fabbricati.
- Spazi di verde attrezzato (V1): le aree pubbliche o di uso pubblico, in prossimità e al servizio diretto di singoli edifici, da mantenere a verde con alberatura ed eventuali attrezzature.
- Spazi attrezzati per contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti.
- Attrezzature cimiteriali (art.26 bis della L. 38/90)

4) **V1 = Area per verde primario**

5) **P1 = Area per parcheggio primario** di cui Parcheggio alberato: parcheggio con un rapporto di minimo 1 albero ogni mq 30 di superficie a parcheggio.

6) **S2-U2 = Superficie/ opere di urbanizzazione secondaria**

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

- a) Asili nido e scuole materne;
- b) Scuole dell'obbligo e secondarie superiori e attrezzature relative;
- c) Mercati di quartiere;
- d) Delegazioni comunali;
- e) Chiese ed altri edifici per i servizi religiosi;
- f) Impianti sportivi di quartiere;
- g) Centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- h) Aree verdi di quartiere;
- i) Attrezzature amministrative e pubblici servizi, uffici P.T., Protezione Civile, ecc.

Devono inoltre essere considerate infrastrutture di urbanizzazione secondaria le aree o le strutture per il trasporto urbano, gli impianti di depurazione, di trattamento e smaltimento dei rifiuti, a livello comunale o sovracomunale. La quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria a carico dei lottizzanti è determinata con apposita delibera comunale.

7) **Sm = Superficie minima di intervento**

Area minima richiesta dalle norme delle diverse zone per gli interventi sia preventivi che diretti o predeterminata graficamente nelle tavole di Piano come unità urbanistica per gli interventi urbanistici preventivi.

8) **Q = Rapporto massimo di copertura,**

misurato in frazione, è il rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria (Sc/Sf).

9) **It = Indice di fabbricabilità territoriale (mq/ha-mq)**

Esprime la Superficie lorda di pavimento massima in mq costruibile per ogni ha/mq di superficie territoriale St.

10) **It = Indice di fabbricabilità fondiaria (mq/mq)**

Esprime la Superficie lorda di pavimento (Slp) massima in mq costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf. Per gli ambiti agricoli esprime il Volume massimo in mc costruibile per ogni mq di superficie fondiaria.

11) **Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/ha-mq)**

Esprime la Superficie lorda di pavimento (Slp) massima in mq costruibile per ogni ha/mq di superficie territoriale St.

12) **Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)**

Esprime la Superficie lorda di pavimento massima in mq costruibile per ogni mq di superficie fondiaria Sf.

13) **H = Altezza del fabbricato**

Media dell'altezza di ogni singola fronte dell'edificio (a cui va riferita l'altezza massima consentita dalle norme di zona).

14) **D = Distanze**

15) **PA/PE/PERP/PEC = Piano di attuazione / Piano esecutivo/ Piano per Edilizia Residenziale Pubblica/Piano per Edilizia Convenzionata.**

16) **Arc/Apc/Acc = Ambiti residenziali/produttivi/commerciali convenzionati.**

### **Art. 9 Parametri edilizi**

#### **S.l.p. Superficie lorda di pavimento**

La somma delle superfici lorde di tutti i piani, comprese le murature interne ed esterne, fuori ed entro terra ad esclusione di:

- gli spessori relativi ai muri perimetrali ed ai solai che costituiscono l'involucro esterno delle nuove costruzioni e delle ristrutturazioni in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite previsti dalla D.G.R. 5018/2007 (art.12 L.R. 33/2007);
- porticati di uso pubblico aperti almeno su due lati;
- porticati e balconi di uso privato aperti almeno su due lati aventi una profondità (in oggetto dalla parete del fabbricato principale) non superiore a m 3,50 nella percentuale massima del 10% della Slp di ogni piano su cui sono realizzati. Il superamento di uno solo dei suddetti parametri comporta che l'intera superficie del manufatto venga inclusa nella Slp. I porticati isolati e non in aderenza ad un edificio residenziale costituiscono Slp.

- autorimesse con i relativi spazi di manovra:
  - a) per le quantità massime (1 mq/10mc) previste dalla normativa vigente (Legge n.122/89 e s.m.i.) nel caso in cui le autorimesse e relativi vani di accesso siano realizzati al piano terra, al piano seminterrato o parzialmente interrato;
  - b) interamente nel caso in cui le autorimesse e relativi vani di accesso siano realizzati nel piano interrato entro il sedime dell'edificio ed interrati per almeno 2/3 della superficie laterale;
  - c) interamente nel caso in cui le autorimesse e relativi vani di accesso siano realizzati sotto il profilo del terreno esistente e con riporto di terra;
- cantine e servizi tecnici (centrale elettrica, di condizionamento, lavanderia, ecc.) entro terra con altezza utile netta non superiore a m 2,50 e per una superficie massima di 0,50 mq/7,00 mq Slp edificata; sono considerati interrati i locali, collocati sotto il sedime dell'edificio ed interrati per almeno 2/3 della superficie laterale;
- cabine di trasformazione dell'energia elettrica;
- la porzione di sottotetto che goda di un'altezza media ponderale inferiore a m 2,00 e che non abbia le caratteristiche (di aerilluminazione, superficie, volume) stabilite dal Regolamento d'Igiene di cui alla D.G.R. n°4/45266 del 25/7/89 quali requisiti di agibilità per la residenza. La verifica dell'altezza media sopra descritta deve avvenire a livello strutturale indipendentemente cioè dalla presenza di controsoffittature e dalla collocazione delle tramezze di progetto. In caso di copertura a falde inclinate, la pendenza massima delle stesse non deve superare il 35%. Per le coperture dei fabbricati a quota s.l.m. superiore a m 1000,00 sono ammesse anche pendenze superiori fino ad un massimo del 40%.
- gli elementi di copertura degli ingressi carrabili e pedonali aperti almeno su due lati aventi una superficie complessiva massima di mq 5,00;
- i gazebo ed i pergolati.

Negli interventi a carico degli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente Piano è ammesso l'incremento della Slp esistente, anche in supero al parametro edilizio di zona, purché ciò avvenga all'interno della sagoma geometrica del fabbricato esistente (all'interno cioè del volume fisico rilevato).

### **SC Superficie coperta**

L'area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori ed entro terra, compresi i porticati, computate sul perimetro esterno delle murature, con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda, fino ad un aggetto di cm 150 (misurata al limite esterno dell'aggetto) delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali.

Dal calcolo della SC sono esclusi gli spessori relativi ai muri perimetrali che costituiscono l'involucro esterno delle nuove costruzioni e delle ristrutturazioni in presenza di riduzioni certificate superiori al 10% rispetto ai valori limite previsti dalla D.G.R. 5018/2007 (art.12 L.R. 33/2007).

### **H Altezza del fabbricato** (riferita all'altezza massima consentita dalle norme di zona)

E' l'altezza media di ogni singola fronte del fabbricato definita come segue:

- dalla linea di base e dall'imposta della gronda per gli edifici con copertura inclinata;
- dalla linea di base e dal filo esterno di gronda per gli edifici con copertura orizzontale.

Per superficie della fronte si intende la proiezione sul piano verticale di tutti i volumi costruiti fuori terra definita dalla linea di base e dall'imposta della gronda.

Sono esclusi da tali superfici:

- gli abbaini realizzati per assicurare l'osservanza dei requisiti di aereoilluminazione dei locali, nel recupero abitativo dei sottotetti ai sensi della normativa vigente;
- le porzioni di fronte relative a scivoli e corsie di accesso alle autorimesse;

La definizione della linea di base delle fronti è riferita:

- a. all'andamento naturale del terreno precedente l'intervento in caso di non manomissione dello stesso;
- b. all'andamento del terreno derivante da sbancamenti o livellamenti autorizzati.

Qualora sia imposta, dallo studio idro-geologico allegato al PGT, un'altezza idraulica minima di riferimento su cui impostare il livello del piano terra, la stessa verrà utilizzata come linea di base delle fronti.

**V Volume.** La somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento (compresi eventuali sottotetti), per le relative altezze lorde (misurate da pavimento a pavimento e da pavimento a intradosso soffitto/tetto per l'ultimo piano). Relativamente all'ultimo piano l'altezza dello stesso è da intendersi come altezza media ponderale. Il valore risultante viene utilizzato per il calcolo degli oneri di legge dovuti.

#### **D Distanze**

Per distanze si intendono i distacchi minimi, alle differenti quote, misurati a raggio, intercorrenti fra il fabbricato e il confine o il fabbricato vicino - anche quando gli stessi non si fronteggiano - o la strada. Il criterio di misurazione vale anche per gli edifici ricadenti all'interno della medesima proprietà fatte salve le specificazioni contenute nelle norme delle singole zone.

- distanze dei fabbricati dai confini di proprietà: ..... Dc  
Nel caso di edificazione con edifici di altezza H superiore a m 10, il confinante che per primo realizzerà l'edificio dovrà rispettare la distanza dal confine misurata in metri che risulterà dalla seguente formula:  $Dc = 5,0 m + (H - 10,0 m)$ .

Distanza tra vedute e confine: ai sensi di quanto definito dal Codice Civile la distanza minima è di m 1,50 per vedute dirette e m 0,75 per vedute laterali o oblique. Vedute dirette: quando le stesse sono parallele al confine o formano con questo un angolo acuto. Vedute oblique: quando le stesse formano con il confine un angolo retto oppure ottuso. Vedute laterali: quando il muro nel quale sono poste le stesse è il prolungamento del confine.

- distanze dei fabbricati dai confini stradali: ..... Ds  
E' la 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). La verifica di tale distanza deve avvenire in base ai parametri delle singole norme di zona e secondo quanto definito all'art.9 del PdS in merito alle fasce di rispetto stradale.

- distanze dei fabbricati da altri fabbricati: ..... Df  
La distanza deve essere verificata fatti salvi accordi tra privati e con l'Amministrazione Comunale definiti anteriormente alla data di adozione del presente Piano e già parzialmente attuati (in presenza cioè di titolo abilitativo relativo ad una o più parti, edificazione di una o più parti, presenza di convenzione con l'Amministrazione Comunale).

La distanza minima prevista tra pareti finestrate (anche se la finestrata risulta presente su un solo edificio), non può essere derogata da nessun atto stipulato tra privati, nemmeno nel caso che gli edifici siano separati da una strada.

Sono fatte salve le verifiche in merito alle pareti finestrate, tra vedute e tra confini.

Distanza tra pareti finestrate: ai sensi dell'art.9 del D.M. 1444/1968 negli ambiti consolidati, la distanza minima tra pareti finestrate degli edifici non deve essere inferiore a m 10,00. Tale distanza va rispettata anche in presenza di una sola facciata dotata di finestre. Negli Ambiti di Trasformazione (fermo restando il limite di m 10,00) la distanza è commisurata all'altezza del fabbricato più alto qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12,00.

Distanza tra vedute e fabbricati: la distanza minima è di m 3,00 sia per vedute dirette che laterali. La medesima distanza deve essere osservata anche in senso verticale e si misura in modo radiale.

Per la misurazione di tali distanze non vanno considerati solo i balconi aperti e gli sporti di gronda e pensiline purché non aggettanti per più di m 1,50. Qualora tali aggetti superino la profondità di m 1,50 dovrà essere sempre verificata la distanza di m 3,50 tra confine e oggetto.

Non vengono inoltre considerati distacchi i rientri dello stesso corpo di fabbrica se la loro profondità non superi i 2/3 della larghezza e comunque non sia superiore a m 4,00.

La facoltà di costruire a distanza dai confini inferiore a m 5,00 (cioè a distanze comprese tra m 0,00 e m 5,00 – queste escluse) può essere esercitata solo previo consenso del confinante mediante atto valevole a norma di Legge nel rispetto comunque del distacco minimo di m 10,00 tra le pareti finestrate.

Non sono soggetti al rispetto della distanza dai confini e dai fabbricati le costruzioni totalmente interrate senza artificiosi movimenti di terra. Per movimenti artificiosi si intendono quei movimenti di terra effettuati oltre la quota naturale del terreno. Ogni modifica del perimetro altimetrico dei suoli deve inoltre rispettare quanto definito agli artt.15-17-19 delle NTA del DdP.

Non sono soggetti al rispetto della distanza dai confini, dai fabbricati e dalle strade gli elementi di copertura degli ingressi carrabili e pedonali aperti almeno su due lati aventi una superficie complessiva massima di mq 5,00.

Non sono altresì soggetti al rispetto della distanza dai confini, dai fabbricati e dalle strade i gazebo ed i pergolati come definiti dall'art.15 del DdP: per queste strutture devono essere rispettate le distanze definite dal Codice Civile.

**Aree di pertinenza** Aree, fondiari e territoriali, che vengono utilizzate in base alle prescrizioni di PGT e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini dell'utilizzazione degli indici urbanistici.

Le aree di pertinenza, relative agli edifici esistenti alla data di adozione del presente Piano o realizzati in attuazione a strumenti urbanistici vigenti, non potranno essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità ammessa dalle presenti norme.

L'utilizzazione degli indici If, It, Ut corrispondenti ad una determinata superficie (Sf ed St) esclude ogni richiesta successiva di titolo abilitativo sulle superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti sulla stessa hanno utilizzato il volume/Slp edificabile in base allo strumento urbanistico in corso.

Negli elaborati richiesti per gli interventi edilizi o per gli strumenti urbanistici attuativi dovrà sempre ed obbligatoriamente figurare l'individuazione planimetrica esatta delle aree di pertinenza corredate dai relativi estratti di mappa e dai dati catastali delle proprietà e la dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo le aree sature da quelle non sature.

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di specifico atto notorio in cui si dichiara che l'area asservita non è mai stata utilizzata a scopo edificatorio ovvero possiede ancora capacità edificatoria. L'atto dovrà essere sottoscritto dal Progettista e dal Proprietario dell'area. Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di identificazione e asservimento dovrà essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

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

#### **Art. 10 Applicazione degli indici urbanistici**

Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione territoriale (It e Ut) si applicano, nei Piani Particolareggiati di esecuzione e nelle lottizzazioni, cioè nei casi ove è richiesto l'intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di fabbricabilità e utilizzazione fondiaria (If e Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti, sia nel caso di attuazione di Piani Particolareggiati o di lottizzazioni approvate, sia nel caso di edificazione in ambiti che non richiedono l'intervento urbanistico preventivo.

Gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione fondiaria (If e Uf) specificano le superfici lorde di pavimento costruibili su ciascun lotto.

Nel caso di edificazione successiva ad intervento urbanistico preventivo deve essere indicata per ogni zona, comprendente più lotti di caratteristiche omogenee, l'indice di fabbricabilità fondiaria sui lotti stessi in modo che la cubatura risultante dall'applicazione degli indici alla superficie dei lotti o dei gruppi di lotti, non risulti superiore alla slp/volume risultante dall'applicazione dell'indice territoriale alla superficie totale dell'intera area interessata dal piano di esecuzione.

#### **Art. 11 Strumenti di attuazione del PGT**

Il PGT e le previsioni in esso contenute si attuano con l'uso degli strumenti attuativi previsti dalla normativa nazionale e regionale vigente.

Gli interventi edilizi sono attuati nel rispetto delle prescrizioni di zona, degli allineamenti e dei vincoli indicati nelle tavole grafiche di Piano o nelle presenti norme, con le seguenti modalità:

- a) in tutte le zone indicate nelle Tavole del DdP "dp7 Individuazione e classificazione degli Ambiti di Trasformazione":
  - in colore giallo/fucsia la pianificazione rispettivamente residenziale/produttiva si attua esclusivamente attraverso pianificazione preventiva obbligatoria, quindi mediante Piano Particolareggiato, Piano Attuativo convenzionato, Programma integrato di intervento o altro intervento urbanistico preventivo (IUP);
  - in colore verde la pianificazione si attua esclusivamente attraverso P.I.I. (Programma integrato di intervento – Programma integrato di recupero urbanistico ai sensi degli artt. 87 e segg. della L.R.12/2005 e s.m.i.) quale strumento urbanistico preventivo (IUP) finalizzato alla riqualificazione dell'ambito;

L'attuazione di questi ambiti avviene secondo i parametri e le prescrizioni contenute nelle schede degli Ambiti di Trasformazione. In mancanza di detti strumenti:

- per i manufatti esistenti alla data di adozione del presente Piano sono consentite soltanto opere di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, previo conseguimento di specifico titolo abilitativo, ai sensi della vigente Legge;
- sono consentiti inoltre gli interventi previsti dall'art. 30 delle NTA del PdR "Aree E1/1 agricole di fondovalle di valenza paesistica e di rispetto dell'abitato" con esclusione

della nuova edificazione o ampliamento dei fabbricati.

b) in tutte le zone indicate nelle Tavola del DdP "dp7 Individuazione e classificazione degli Ambiti di Trasformazione" in colore arancione/rosa (Ambito Convenzionato residenziale, commerciale) la pianificazione si attua secondo i parametri e le prescrizioni contenute nelle specifiche NTA (di seguito riportate), con preventivo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale finalizzato alla definizione di eventuali arretramenti per allargamento stradale, formazione di parcheggi pubblici o privati di uso pubblico e/o opere pubbliche di diverso tipo. In mancanza di detto convenzionamento sono consentite:

- per i manufatti esistenti alla data di adozione del presente Piano, soltanto opere di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, previo conseguimento di specifico titolo abilitativo, ai sensi della vigente Legge;
- sono consentiti inoltre gli interventi previsti dall'art.30 del PdR "Aree E1/1 agricole di fondovalle di valenza paesistica e di rispetto dell'abitato" con esclusione della nuova edificazione o ampliamento dei fabbricati;

c) in tutte le zone indicate nelle Tavola del DdP "dp7 Individuazione e classificazione degli Ambiti di Trasformazione" in colore azzurro - Ambito di trasformazione a servizi - la pianificazione si attua secondo i parametri e le prescrizioni contenute nelle specifiche NTA del Piano dei Servizi, da parte dell'Amministrazione pubblica o da privati con preventivo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale. In mancanza di detto convenzionamento sono consentite:

- per i manufatti esistenti, soltanto opere di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, previo conseguimento di specifico titolo abilitativo, ai sensi della vigente Legge;
- sono consentiti inoltre gli interventi previsti dall'art.30 del PdR "Aree E1/1 agricole di fondovalle di valenza paesistica e di rispetto dell'abitato" con esclusione della nuova edificazione o ampliamento dei fabbricati;

d) per tutti i residui ambiti edificabili, la realizzazione di interventi edilizi e di opere di urbanizzazione può avvenire soltanto mediante il rilascio di singolo titolo abilitativo, ai sensi della vigente Legge (IED: intervento edilizio diretto) o attuazione di Piano Particolareggiato o Piano di Recupero come definiti dalla Legge 05.08.1978 n° 457, nel rispetto delle particolari prescrizioni di zona. Nello specifico, nelle zone dove è previsto l'intervento edilizio diretto, l'edificazione dei singoli lotti è consentita dietro presentazione di istanza di titolo abilitativo ai sensi degli artt. 33-34-35-36-37-38-40-41- 42 la L.R. 12/2005 e del D.P.R. 06.06.2001 n° 380 e s.m.i. ad esclusione degli articoli in disapplicazione di cui all'art. 103 della L.R. 12/2005. Il titolo abilitativo è comunque subordinato (secondo il tipo di intervento edilizio) al pagamento del contributo di costruzione commisurato all'incidenza degli Oneri di Urbanizzazione primaria e secondaria nonché al costo di costruzione.

Il titolo abilitativo è inoltre subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria: in mancanza totale o parziale delle stesse il richiedente sarà chiamato alla loro realizzazione o al completamento ovvero al versamento di un contributo di pari valore la cui misura sarà indicata in apposita delibera. Il titolo abilitativo è inoltre condizionato al versamento del contributo per la realizzazione o il completamento delle opere di urbanizzazione secondaria la cui misura sarà indicata con apposita delibera, tenuto conto delle carenze della zona interessata dall'intervento.

Si ricorda che in caso di ritrovamento di strutture di interesse archeologico, queste risultano

tutelate ai sensi del D.Lgs. 42/2004. Eventuali manomissioni o danneggiamenti sono punibili ai sensi della stessa Legge ed in base all'art. 733 del Codice Penale.

### **PROGRAMMAZIONE DEGLI INTERVENTI: CRITERI DI PRIORITA'**

In riferimento a quanto previsto dall'art.8 comma 2 punto d) della L.R. n.12/2005 ed alle "Modalità per la Pianificazione Comunale" cap.2.1.3, gli interventi previsti dal DdP sono delineati e valutati anche rispetto ad una scala di priorità da definire tenendo conto delle risorse economiche disponibili e programmabili.

In rapporto a tale principio all'interno del Piano dei Servizi vengono effettuate valutazioni dettagliate circa la sostenibilità economica degli interventi pubblici programmati dall'Amministrazione Comunale attraverso un'analisi del Programma Triennale delle Opere Pubbliche e di potenziali finanziamenti/contributi da attivare.

La programmazione temporale di questi interventi risulta strettamente correlata con l'attuazione degli ambiti di trasformazione, in particolare quelli assoggettati a Piano Attuativo, in cui si prevedono servizi ed attrezzature pubbliche (strade, parcheggi, verde) anche strategicamente importanti.

La presente analisi definisce i criteri attraverso i quali è stata stabilita una scala di priorità nella realizzazione degli interventi edificatori.

La programmazione degli interventi sul territorio deve principalmente ispirarsi ad un criterio di sviluppo urbanistico che garantisca la continuità degli ambiti urbanizzati: in generale non devono essere attivati interventi di trasformazione del suolo in ambiti isolati e separati dall'attuale contesto urbano. Secondo tale filosofia risulta essere condizione indispensabile per l'attuazione di un ambito di trasformazione, l'adiacenza dello stesso ad aree del territorio già urbanizzate o in fase di urbanizzazione: tale presupposto offrirà nel tempo uno sviluppo omogeneo e non frammentato del territorio e garantirà la presenza di servizi, infrastrutture, reti tecnologiche nelle aree adiacenti ai nuovi ambiti di sviluppo.

In base a questi criteri strategici di sviluppo la programmazione edificatoria nel periodo di validità del Documento di Piano prevede l'attuazione di:

- **lotti liberi** (in quanto aree di completamento) identificati e definiti nei parametri urbanistico edilizi, all'interno del Piano delle Regole: si tratta di aree edificabili con Intervento edilizio diretto (il PdR produce infatti effetti diretti sul regime giuridico dei suoli) che completano l'edificazione del territorio urbanizzato consolidato;
- **aree per servizi ed attrezzature pubbliche** individuate nel Programma triennale delle Opere Pubbliche ed individuate nel PdS: si tratta di aree che definiscono la città pubblica la cui priorità di attuazione è dichiarata e definita all'interno del Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- **aree per servizi ed attrezzature pubbliche** identificate nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole in quanto aree edificabili con Intervento edilizio diretto (il PdS ed il PdR producono infatti effetti diretti sul regime giuridico dei suoli): si tratta di aree che definiscono la città pubblica, non ancora individuate nel Programma triennale delle Opere Pubbliche, ma ritenuti dal Piano indispensabili per una corretta dotazione;
- **ambiti residenziali e produttivi a Volumetria Definita e a Superficie Definita** in quanto ambiti già convenzionati e quindi edificabili con intervento edilizio diretto.

Relativamente agli ambiti di trasformazione individuati nelle Tavole del Documento di Piano i criteri di priorità attuativa sono così definiti:

- è condizione indispensabile, per l'attuazione di un ambito di trasformazione, l'adiacenza dello stesso al territorio già urbanizzato/in corso di urbanizzazione;



- viene data priorità a Piani Attuativi e ad Ambiti Convenzionati residenziali e produttivi adiacenti ad attrezzature e servizi pubblici in fase di attuazione o per i quali l'A.C. abbia attivato le procedure di attuazione (Programma triennale OO.PP.);
- viene data priorità a Piani Attuativi e ad Ambiti Convenzionati residenziali e produttivi la cui attuazione preveda la realizzazione di urbanizzazioni primarie, secondarie, infrastrutture indispensabili per i futuri sviluppi urbanistici;

La programmazione degli interventi sarà inoltre effettuata sulla base della tipologia delle proposte edificatorie suggerite dagli operatori sul territorio comunale; sarà quindi effettuata una valutazione delle caratteristiche dell'intervento in particolar modo riferita ai contenuti ambientali dello stesso secondo la seguente graduatoria:

1. utilizzo di fonti rinnovabili di energia in percentuali maggiori rispetto a quanto previsto dalla normativa Nazionale e Regionale in materia;
2. contenimento dei consumi energetici (classe energetica dell'edificio);
3. realizzazione di servizi pubblici in quantità maggiori rispetto a quanto previsto dalla normativa;
4. quote di edilizia convenzionata.

La dimensione programmatoria dei servizi sul territorio implica chiaramente una certa flessibilità nell'attuazione delle previsioni del piano stesso: in base alla variazione della programmazione delle Opere Pubbliche effettuata annualmente dall'Amministrazione Comunale, sarà quindi possibile effettuare delle modifiche all'interno della scala delle priorità degli interventi edificatori.

### **Art. 12 Ambiti di trasformazione**

**Piani Attuativi** Il Documento di Piano individua, nelle proprie tavole, attraverso una specifica perimetrazione e numerazione gli ambiti di trasformazione all'interno dei quali, gli interventi si attuano previa approvazione di piano attuativo (nelle varie tipologie previste dalla normativa vigente: PA-PR-PERP-PEC ecc.) esteso all'intero comparto.

Gli ambiti di trasformazione **soggetti a Piano Attuativo** sono disciplinati singolarmente e dettagliatamente anche nelle "Schede degli ambiti di trasformazione" allegate ad DdP.

Come previsto dalla L.R. 12/2005 queste aree non sono conformative rispetto al regime giuridico dei suoli: nonostante all'interno del Documento di Piano sia stata individuata una precisa definizione planimetrica ed una schedatura di catalogazione che ne definisce la tipologia ed i parametri edificatori, solamente in una seconda fase, a detti ambiti si attribuiranno effettivi diritti edificatori; infatti, solo in sede di definizione delle concrete modalità di attuazione del comparto con l'Amministrazione Pubblica (approvazione definitiva del Piano Attuativo) gli elementi definiti dal Documento di Piano si trasformeranno in diritti edificatori.

La normativa specifica contenuta nel Documento di Piano ne definisce:

1. la dimensione
2. i parametri edilizi
3. le infrastrutture
4. i servizi
5. le tipologie edificatorie

I piani attuativi individuati nelle aree di trasformazione devono prevedere:

- l'individuazione delle aree destinate all'edificazione;
- l'individuazione delle aree destinate alla viabilità ed in particolare l'accessibilità veicolare, ciclabile e pedonale, con le relative aree a verde di arredo stradale ed i dispositivi per l'eliminazione delle barriere architettoniche nelle aree stradali, negli spazi pubblici oltre che per gli accessi agli interventi edilizi;
- le dotazioni di parcheggi pubblici e di altre aree per servizi; in particolare per i servizi previsti all'interno dei comparti di intervento, per quanto non stabilito dalle presenti norme, valgono quelle del Piano dei Servizi relative alla classificazione attribuita ai diversi tipi di servizi;
- la cessione gratuita al Comune delle aree per servizi nella misura stabilita dal Piano dei Servizi e dalle Schede degli Ambiti di Trasformazione e, ove consentita, la monetizzazione delle aree eccedenti le quantità minime non monetizzabili;

Per quanto riguarda le reti e gli impianti destinati all'elettrificazione dell'area, il lottizzante deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero dei LL.PP. Dir. Gen. Urb. del 13.01.1970 n.227.

I proprietari partecipano all'attuazione del singolo comparto di intervento in ragione delle rispettive quote, sia per quanto riguarda i diritti edificatori, sia per quanto riguarda gli oneri relativi alle opere da realizzare e le cessioni di aree previste, salvo diversi accordi tra le parti. In generale ogni intervento compreso all'interno dei perimetri dei piani di attuazione dovrà dimostrare il rispetto delle norme cogenti contenute nei Piani di settore allegati al PGT.

Per la presentazione del Piano Attuativo, ai sensi dell'art.12 della L.R. n.12/2005, 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. Nel caso in cui una parte dei soggetti interessati non aderisca al P.A. si segue la procedura di cui all'art. 27 comma 5 della Legge n.166/2002.

Secondo quanto disposto dall'art. 5, comma 13, del D.L. n. 70/2011, convertito in legge 12.07.2011, n. 106, a decorrere dall'11.09.2011 e "*...sino all'entrata in vigore della normativa regionale, ... i piani attuativi ... conformi allo strumento urbanistico generale vigente, sono approvati dalla giunta comunale*".

Qualora il PA introduca varianti agli atti di PGT, dopo l'adozione si applicano le procedure previste dall'art.13 commi da 4 a 12 della L.R. n.12/2005.

L'approvazione definitiva dei Piani Attuativi è inoltre subordinata, in base alla Legge 06.08.1967 n° 765 e all'art.46 della L.R. n.12/2005, alla stipulazione tra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione, riguardante la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria (ove richiesta) nonché i modi e i tempi di attuazione, a carico del lottizzante, delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria in luogo della quale ultima potranno richiedersi opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi.

I Piani Attuativi e le loro varianti dovranno rispettare la procedura prevista dalla L. R. n. 12/2005 artt. 12-14.

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005, le previsioni contenute nei Piani Attuativi e le loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

## **Programmi Integrati di Intervento – Programmi integrati di recupero urbano**

Al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale di parte del proprio territorio l'Amministrazione Comunale ha la possibilità di individuare ambiti destinati alla formazione di Programmi Integrati di Intervento che prevedono la partecipazione anche di più operatori e risorse finanziarie sia pubbliche che private.

Gli ambiti di trasformazione **soggetti a Programma integrato di intervento** sono disciplinati singolarmente e dettagliatamente anche nelle "Schede degli ambiti di trasformazione" allegate ad DdP.

Ai sensi dell'art.87 e seguenti della L.R. n.12/2005 il programma prevede al suo interno la definizione di specifiche funzioni attraverso l'attuazione dei seguenti obiettivi:

1. realizzare infrastrutture pubbliche con potenziamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie presenti attraverso modalità di intervento integrate;
2. riqualificare dal punto di vista ambientale e naturalistico l'ambito oggetto di intervento;

Come previsto dalla L.R. 12/2005 queste aree non sono conformative rispetto al regime giuridico dei suoli: solo in sede di definizione delle concrete modalità di attuazione del comparto con l'Amministrazione Pubblica (approvazione definitiva del Programma integrato di intervento da parte del Consiglio Comunale) gli elementi definiti dal Documento di Piano si trasformeranno in diritti edificatori.

La normativa specifica contenuta nel Documento di Piano ne definisce:

1. la dimensione
2. i parametri edilizi
3. le infrastrutture
4. i servizi
5. le funzioni insediate
6. le eventuali varianti apportate agli atti di PGT
7. le tipologie edificatorie.

Per l'attuazione di tutti gli interventi all'interno degli ambiti di trasformazione dovrà inoltre essere effettuata la verifica, in caso di interventi su aree destinate all'agricoltura, di quanto previsto dall'art.89 della L.R. n.12/2005 e s.i.m..

In generale ogni intervento compreso all'interno dei perimetri dei programmi integrati dovrà dimostrare il rispetto delle norme cogenti contenute nei Piani di settore allegati al PGT.

Inoltre, trattandosi in genere di interventi di riqualificazione urbana ed ambientale, si dovrà procedere all'esecuzione di indagini ambientali preventive, ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, finalizzate a dimostrare la compatibilità delle nuove destinazioni previste; il programma integrato dovrà inoltre valutare l'eventuale necessità di attuazione di un piano di bonifica del sito o specifica documentazione che attesti la non necessità dello stesso.

Ai sensi dell'art.91 della L.R. n.12/2005 le proposte di Programmazione integrata possono essere presentate al comune da parte di soggetti pubblici o privati, singolarmente o associati o riuniti in consorzio. Per la proposta di PII da parte di privati è sufficiente il concorso dei proprietari di aree o immobili compresi nel comparto rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano. Nel caso in cui una parte dei soggetti interessati non aderisca al

Programma integrato si segue la procedura di cui all'art. 27 comma 5 della Legge n.166/2002.

La documentazione necessaria per la presentazione di una proposta di PII viene definita con specifica Deliberazione di Giunta Municipale; in mancanza di tale atto si fa riferimento a quanto previsto dalla DGR n.6/44161 del 9 luglio 1999 e s.m.i..

I PII e loro varianti, conformi alle previsioni del DdP, sono adottati ed approvati dal Consiglio Comunale ai sensi degli artt. 14-92 della L.R. 12/2005. In particolare, qualora il PII proponga modifiche allo strumento urbanistico vigente deve essere rispettato quanto previsto dall'art.92 della L.R. n.12/2005 e s.m.i.. L'approvazione definitiva del Programma integrato è inoltre subordinata, in base alla Legge 06.08.1967 n° 765 e all'art.46 della L.R. n.12/2005, alla stipulazione tra il Comune e le proprietà interessate di una convenzione, riguardante la cessione gratuita di aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria (ove richiesta) nonché i modi e i tempi di attuazione, delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria all'interno del comparto o la realizzazione o la cessione di nuove attrezzature previste dal Piano dei Servizi anche esternamente al perimetro del Programma, purché ne sia garantita l'accessibilità e la fruibilità. La Convenzione definisce inoltre diritti e prescrizioni reciproci per operatori pubblici e privati che partecipano al programma. La convenzione definisce inoltre:

1. i tempi di realizzazione dei diversi interventi (massimo ammissibile 10 anni);
2. le modalità di gestione delle attrezzature pubbliche o di interesse pubblico da realizzare;
3. l'eventuale realizzazione degli interventi in stralci funzionali.

In caso di mancata sottoscrizione della Convenzione entro i termini definiti dall'art.93 della L.R. n.12/2005 e s.m.i. il PII e le eventuali varianti alla strumentazione urbanistica sono da considerarsi decadute.

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005, le previsioni contenute nei Programmi integrati e le loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

**Ambiti Convenzionati.** Il Documento di Piano individua, nelle proprie tavole, attraverso uno specifico perimetro e numerazione gli ambiti di trasformazione all'interno dei quali, gli interventi si attuano previo convenzionamento con l'Amministrazione Comunale. La perimetrazione rappresentata nelle tavole di Piano comprende un singolo lotto o un insieme di lotti di proprietà diversa che costituiscono l'ambito di trasformazione e che possono attivare singolarmente il convenzionamento.

Gli ambiti di trasformazione **soggetti a Convenzionamento** sono disciplinati singolarmente e dettagliatamente anche nelle "Schede degli ambiti di trasformazione" allegate ad DdP.

Come previsto dalla L.R. 12/2005 queste aree non sono conformative rispetto al regime giuridico dei suoli: nonostante all'interno del Documento di Piano sia stata individuata una precisa definizione planimetrica con parametri edificatori, solamente in una seconda fase, a detti ambiti si attribuiranno effettivi diritti edificatori; infatti, solo in sede di definizione di specifica convenzione con l'Amministrazione Pubblica gli elementi definiti dal Documento di Piano si trasformeranno in diritti edificatori.

La normativa specifica contenuta nel Documento di Piano ne definisce:

1. i parametri edilizi
2. i servizi e le infrastrutture oggetto di convenzionamento e/o cessione

Si precisa che il potenziale edificatorio degli Ambiti Convenzionati può essere trasferito negli ambiti di completamento contigui: la capacità edificatoria degli ambiti convenzionati può quindi essere utilizzata anche per interventi di ampliamento su edifici già esistenti.

Gli ambiti di trasformazione **(A.r.c.-A.c.c.-A.p.c.) soggetti a Convenzionamento** sono disciplinati singolarmente negli artt. 15-16-17-18-19-20 delle presenti norme.

L'intervento edificatorio all'interno dei **solli ambiti residenziali** convenzionati avviene anche per singolo lotto attraverso richiesta di titolo abilitativo subordinato a specifico Convenzionamento che deve prevedere:

- la cessione gratuita al Comune, l'eventuale monetizzazione o l'assoggettamento all'uso pubblico delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche nella misura stabilita dal Piano dei Servizi e secondo la seguente casistica:
  - a) cessione gratuita di aree per servizi pubblici ed attrezzature individuati graficamente dal Piano dei Servizi (allargamenti stradali, piste ciclo-pedonali, verde, parcheggi etc.) che si attestano sul lotto di proprietà oggetto di convenzionamento; le quantità complessive di aree da cedere sono definite dall'art. 16 delle NTA del DdP;
  - b) monetizzazione/cessione o assoggettamento all'uso pubblico di aree per servizi ed attrezzature pubbliche (allargamenti stradali, piste ciclo-pedonali, verde, parcheggi etc.) nel caso in cui le stesse non siano individuate sulle tavole di piano e nello specifico nel Piano dei Servizi; la monetizzazione è ammessa solo nel caso in cui sia comprovata l'impossibilità di realizzazione dei servizi per motivi legati alla accessibilità degli stessi o quando la loro realizzazione non risulti conveniente per l'interesse comune; le quantità complessive di aree per servizi sono definite dall'art. 16 delle NTA del DdP;
- potranno essere oggetto di convenzionamento anche opere di urbanizzazione primaria (reti tecnologiche etc), ove l'ambito ne sia sprovvisto, da realizzarsi direttamente dal proprietario del lotto oggetto di convenzionamento;
- in alternativa alla cessione/monetizzazione di aree, nella quantità definita dall'art. 16 delle presenti Norme (commisurata all'importo di monetizzazione di cui ai precedenti casi), qualora l'Amministrazione comunale lo richieda, può essere convenzionata la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria in ambiti urbani non connessi all'ambito.

L'intervento edificatorio all'interno dei **solli ambiti commerciali e produttivi** convenzionati avviene anche per singolo lotto attraverso richiesta di titolo abilitativo subordinato a specifico Convenzionamento che deve prevedere:

- la cessione gratuita al Comune o l'eventuale assoggettamento all'uso pubblico delle aree per servizi ed attrezzature pubbliche nella misura stabilita dal Piano dei Servizi e secondo la seguente casistica:
  - a) cessione gratuita di aree per servizi pubblici ed attrezzature individuati graficamente dal Piano dei Servizi (allargamenti stradali, piste ciclo-pedonali, verde, parcheggi etc.) che si attestano sul lotto di proprietà oggetto di convenzionamento; le quantità complessive di aree da cedere sono definite dagli art. 18-20 delle NTA del DdP;
  - b) cessione o assoggettamento all'uso pubblico di aree per servizi ed attrezzature pubbliche (allargamenti stradali, piste ciclo-pedonali, verde, parcheggi etc.) nel

caso in cui le stesse non siano individuate sulle tavole di piano e nello specifico nel Piano dei Servizi; le quantità complessive di aree per servizi sono definite dagli art. 18-20 delle NTA del DdP;

- potranno essere oggetto di convenzionamento anche opere di urbanizzazione primaria (reti tecnologiche etc), ove l'ambito ne sia sprovvisto, da realizzarsi direttamente dal proprietario del lotto oggetto di convenzionamento, in alternativa alla cessione di aree, nella quantità commisurata all'importo di monetizzazione: quest'ultimo è stabilito ai soli fini di quantificazione delle opere da eseguire.

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. 12/2005, le previsioni contenute negli Ambiti Convenzionati e le loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

### **Art. 13 Prescrizioni generali per gli Ambiti di Trasformazione**

Il piano attuativo (PA), il Programma integrato di Intervento (PII), l'Ambito Convenzionato (AC) ed ogni intervento previsto all'interno degli stessi (sia pubblico che privato), in quanto interventi che modificano l'aspetto esteriore dei beni, sono soggetti, in base alla Normativa del Piano Paesaggistico Sezione 3 del P.T.R., parte IV "Esame paesistico dei progetti (da art.35 a art.40) ad esame di impatto paesaggistico da cui deriva un parere circa la compatibilità paesaggistica dell'opera.

La documentazione di riferimento per l'espressione del parere circa l'impatto paesaggistico degli interventi è rappresentata dagli elaborati contenuti nel DdP che costituiscono le "Carte condivise del Paesaggio".

In particolare, ai fini dell'esame di impatto paesaggistico dei progetti la Tav. dp 3i "Carta delle sensibilità paesaggistiche dei luoghi" definisce il grado di sensibilità dei diversi ambiti in cui è articolato il territorio comunale.

Si specifica inoltre la prevalenza, rispetto alle presenti NTA, degli indirizzi di tutela delle schede dell'Allegato I alle NTA del PTCP e delle norme più restrittive.

Per l'attuazione di tutti gli interventi all'interno degli ambiti di trasformazione si prescrive:

- il rispetto degli obiettivi e dei criteri per la progettazione urbanistica, delle destinazioni e delle quantità ammesse, delle dotazioni di servizi e attrezzature pubbliche richieste e delle prescrizioni di cui alle presenti norme e delle indicazioni contenute nelle schede specifiche per ogni Ambito di Trasformazione;
- il rispetto di quanto evidenziato sulle schede di approfondimento della VAS;
- la verifica della prescrizioni idro-geologiche e della fattibilità geologica in base alle prescrizioni ed indicazioni dello studio geologico allegato al PGT; si richiama nello specifico la documentazione dello studio idrogeologico quale parte integrante del PGT.
- la verifica della compatibilità acustica in base alle prescrizioni ed indicazioni dello studio acustico allegato al PGT;
- la verifica della fascia di pertinenza acustica nel caso di edificazione lungo le direttrici viabilistiche (art.8 punto e) Legge 447/95);
- l'applicazione di quanto previsto nel Decreto Direzione Generale Sanità n.12678 del 21.12.2011 "linee guida per la prevenzione all'esposizione del gas radon in ambienti indoor" capitolo 3. Tecniche di prevenzione e mitigazione;
- la verifica della non sussistenza di vincoli di destinazione connessi a finanziamenti per l'attività agricola (art. 83 NTA del PTCP);
- la separazione delle reti di raccolta delle acque di scarico (acque bianche ed acque nere) con:

- la realizzazione di un sistema per la raccolta delle acque piovane finalizzato al riutilizzo delle stesse per impianti sanitari e/o per irrigazione e/o per nei cicli produttivi;
  - il recupero delle acque bianche per l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza o la dispersione delle stesse nel sottosuolo o in CIS;
  - l'individuazione, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 art.146 comma g), per ogni nuovo insediamento, di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e per le acque reflue e di prima pioggia (fognature separate);
- l'utilizzo delle Migliori Tecnologie Disponibili (MTD) per gli impianti produttivi che generano emissioni in atmosfera conformemente alla normativa nazionale e regionale vigente;
  - di effettuare, per eventuali aree industriali dismesse individuate come Ambiti di Trasformazione a destinazione residenziale, ai sensi dell'art. 242 del D.lgs. 152/06 e s.m.i., un'indagine preliminare sulle matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui alla colonna A, della Tabella 1, dell'Allegato 5, della parte IV, Titolo V, del D. Lgs. 152/06 e s.m.i.;
  - di procedere, in caso di intervento di ristrutturazione urbanistica, all'esecuzione di indagini ambientali preventive, ai sensi del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152, finalizzate a dimostrare la compatibilità delle nuove destinazioni previste;
  - in accordo con specifici piani di razionalizzazione, l'interramento delle linee elettriche di alta, media e bassa tensione che interessano l'ambito di trasformazione;
  - la verifica allo "stato di fatto" della presenza o meno di bosco, come definito dall'art. 3 della l.r. 27/2004, al fine di acquisire le eventuali prescritte autorizzazioni preventive alla trasformazione del bosco stesso;
  - il rispetto di quanto richiamato all'interno della Legge n.353/2000 ed in particolare di quanto previsto dal comma 1 dell'art.10 di seguito riportato:
 

*"1. Le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni. È comunque consentita la costruzione di opere pubbliche necessarie alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'ambiente. In tutti gli atti di compravendita di aree e immobili situati nelle predette zone, stipulati entro quindici anni dagli eventi previsti dal presente comma, deve essere espressamente richiamato il vincolo di cui al primo periodo, pena la nullità dell'atto. È inoltre vietata per dieci anni, sui predetti soprassuoli, la realizzazione di edifici nonché di strutture e infrastrutture finalizzate ad insediamenti civili ed attività produttive, fatti salvi i casi in cui per detta realizzazione sia stata già rilasciata, in data precedente l'incendio e sulla base degli strumenti urbanistici vigenti a tale data, la relativa autorizzazione o concessione. Sono vietate per cinque anni, sui predetti soprassuoli, le attività di rimboschimento e di ingegneria ambientale sostenute con risorse finanziarie pubbliche, salvo specifica autorizzazione concessa dal Ministro dell'ambiente, per le aree naturali protette statali, o dalla regione competente, negli altri casi, per documentate situazioni di dissesto idrogeologico e nelle situazioni in cui sia urgente un intervento per la tutela di particolari valori ambientali e paesaggistici. Sono altresì vietati per dieci anni, limitatamente ai soprassuoli delle zone boscate percorsi dal fuoco, il pascolo e la caccia."*
  - per gli ambiti di trasformazione si prescrivono inoltre: opere a verde di mitigazione verso gli ambiti liberi da previsioni insediative e verso gli ambiti agricoli in genere; misure compensative quali l'utilizzo di pannelli fotovoltaici e termici in misure superiori ai minimi di legge;
  - in sede di attuazione degli AdT si richiede la verifica, in forma cautelativa, di quanto richiamato nella Dgr 15 febbraio 2012-n.IX/3018 pubblicata il 20 febbraio 2012 "Determinazioni generali in merito alla caratterizzazione delle emissioni gassose in atmosfera derivanti da attività a forte impatto odorigeno". In particolare si richiama quanto specificato nell'allegato A – Linee guida per la caratterizzazione delle emissioni gassose in atmosfera delle attività ad impatto odorigeno" art.8 "Modifiche dei Piani di

Governo del Territorio: ...nel caso in cui nel raggio di 500 m da un insediamento produttivo con emissioni odorigene sia prevista, o sia stata prevista, la valutazione dello strumento di governo del territorio o dello stato di fatto introducendo nuovi recettori, il proponente della variazione, in sede di valutazione del piano urbanistico, dovrà considerare anche l'interazione con l'attività esistente e valutare l'impatto odorigeno a carico dei nuovi recettori prevedendo, sempre a cura del proponente della variazione, delle mitigazioni se i nuovi ricettori risulteranno interessati dalle emissioni olfattive";

- al fine di migliorare l'integrazione tra espansioni insediative e trasporto pubblico deve essere favorita e facilitata la mobilità lenta e l'accessibilità alla rete del Trasporto Pubblico Locale (TPL): devono quindi essere individuati percorsi pedonali continui e protetti in continuità con gli esistenti;
- la verifica, al fine di mantenere adeguate fasce di rispetto a scopo sanitario e nel rispetto dell'art.94 del D.Lgs. n.152/2006 e dell'art.13 delle NTA del PdS, del rispetto delle distanze da eventuali pozzi e sorgenti di captazione di acqua per uso idro-potabile.

#### **Art. 14 Direttive ed indirizzi per gli Ambiti di Trasformazione**

##### **Direttive per i Piani Attuativi ed i Programmi integrati di Intervento.**

I Piani Attuativi ed i Programmi integrati di Intervento si propongono di attuare gli obiettivi descritti nella Relazione del DdP, che interessano i seguenti settori:

- sistema delle infrastrutture e dei servizi;
- sistema insediativo;
- sistema paesistico-ambientale;

##### **Indirizzi per il sistema delle infrastrutture e dei servizi**

- razionalizzazione della viabilità interna all'ambito e di connessione alla viabilità esistente, anche di tipo pedonale;
- attenzione alla collocazione degli spazi destinati a parcheggio;
- realizzazione di nuovi tratti di pista ciclabile.

##### **Indirizzi per il sistema insediativo**

- contenere il consumo di suolo libero attraverso la riqualificazione degli ambiti urbani non costruiti a contorno dell'edificato, piantumazione delle aree residuali, miglioramento della fruizione degli spazi liberi
- favorire la sostenibilità ambientale e la funzionalità urbanistica:
  1. dando priorità a tutti gli interventi di trasformazione con recupero del caratteri ambientali
  2. tutelando e favorendo l'utilizzo delle aree non edificate
- favorire lo sviluppo dei sistemi commerciali urbani di vicinato
- garantire un corretto inserimento paesistico delle trasformazioni:
  1. avendo cura nella dotazione di aree verdi e nella loro connessione reciproca e con altri servizi
  2. prestando attenzione nell'inserimento del nuovo edificato nel contesto urbano (altezza edifici, densità edilizia)
  3. creando luoghi polifunzionali: residenza, attrezzature collettive, commerciali, tempo libero
  4. escludendo artificiose alterazioni dell'andamento dei terreni nell'inserimento plano-altimetrico degli edifici
  5. mantenendo la suddivisione del particellato configurato storicamente, che si rivela anche per la presenza di argini, siepi boscate, canalizzazioni ecc.



6. prevedendo opere di mitigazione e compensazione dei manufatti più impattanti (es. produttivi) attraverso la realizzazione di barriere verdi a foglia permanente in particolare lungo le strade, i corsi d'acqua e gli ambiti non urbanizzati o residenziali.
- favorire la riconversione delle aree dismesse
  - favorire le ricuciture del tessuto urbanistico evitando la realizzazione di fabbricati isolati non in relazione con il contesto urbano e promuovendo la realizzazione di infrastrutture che consentano di ridisegnare l'ambito edificato

#### ***Indirizzi per il sistema paesistico-ambientale***

- realizzare un sistema di spazi verdi fra loro connessi;
- favorire il diffondersi di tecnologie innovative promuovendo l'utilizzo di fonti rinnovabili
- migliorare la rete degli elettrodotti e di altri impianti attraverso l'interramento delle reti che interagiscono negativamente con l'ambiente urbano o con ambienti di particolare valenza naturalistica e paesaggistica
- ridurre l'esposizione a fattori inquinanti atmosferici, acustici, da campi elettromagnetici mediante una corretta progettazione architettonica dei nuovi edifici
- favorire la creazione di un sistema continuo di aree verdi attraverso il recupero di elementi visivi propri del paesaggio agrario locale (filari, siepi, macchie boscate, terrazzamenti).

## **CAPO III - SISTEMA INSEDIATIVO**

### **Art. 15 Ambiti residenziali e commerciali**

Gli ambiti residenziali si dividono in:

- ambiti di trasformazione, la cui attuazione è regolata dalle NTA del Documento di Piano;
- ambiti del tessuto consolidato esistenti, di completamento e a volumetria definita, la cui attuazione è regolata dalle NTA del Piano delle Regole;
- nuclei di antica formazione la cui attuazione relativa alle "norme generali per l'edificazione" è regolata dalle NTA del Piano delle Regole.

Gli ambiti residenziali prevedono l'insediamento delle destinazioni di cui all'art. 6 delle presenti N.T.A..

#### **Norme generali per l'edificazione**

##### Recinzioni

E' vietata la realizzazione di recinzioni in cemento prefabbricato, o di tipo industriale o con pannelli ciechi in lamiera o altro materiale.

Le nuove recinzioni devono essere parzialmente trasparenti sui fronti prospicienti gli spazi pubblici e tra proprietà private e non possono superare l'altezza massima di m.2,20.

La percentuale di chiusura della recinzione prospiciente spazi pubblici non potrà superare il 40% dell'intera superficie mentre su spazi privati non potrà essere superiore al 70%.

Qualora sussistano particolari caratteristiche ambientali è ammissibile la realizzazione di recinzioni in muratura intonacata o pietrame secondo la tradizione locale previo esame del progetto da parte della Commissione Paesaggio.

I nuovi accessi carrai, se non elettrizzati, dovranno essere realizzati in posizione arretrata di minimo m 4,50 rispetto al filo stradale al fine di non ostacolare il traffico automobilistico durante le manovre di accesso e uscita dalla proprietà. Tale prescrizione non sussiste per gli accessi che si affacciano su strade chiuse o strade di quartiere.

##### Profilo altimetrico dei suoli e muri di contenimento

Al fine di garantire un corretto inserimento dei manufatti nel contesto paesistico deve sempre essere evitata l'alterazione della morfologia del suolo oggetto di trasformazione. A tale scopo i livellamenti su terreni in pendenza devono essere effettuati all'interno di una livelletta che congiunga gli estremi altimetrici del lotto attraverso la realizzazione di terrazzamenti che presentino le caratteristiche sotto riportate.

L'altezza massima dei muri a sostegno dei terrazzamenti, misurata dal piede d'imposta, non può superare m 3,00.

Al fine di tutelare la morfologia delle murature esistenti sul territorio alla data di adozione del presente Piano, i muri di contenimento di nuova realizzazione o il ripristino degli esistenti deve sempre avvenire in pietra locale (appartenenti alla tradizione) a vista con lavorazione a rasa pietra o a semi-secco. La sommità degli stessi non può emergere, dal piano di campagna del terrapieno da contenere, per oltre cm 20,0. In caso di interventi che riguardino muri esistenti in pietrame anche realizzati a secco, gli stessi dovranno essere salvaguardati e recuperati nel rispetto della tipologia preesistente.

##### Aree inedificate, corti, cortili, orti e giardini

Le aree inedificate verdi interne agli ambiti residenziali devono rimanere tali almeno per una superficie pari ad una percentuale definita all'interno delle singole zone (minimo 30% Sf) a

garanzia della minima superficie filtrante; la restante parte può essere interessata da costruzioni di manufatti interrati e di autorimesse nel sottosuolo ai sensi dell'art. 2 della Legge 24.03.1989 n° 122 e degli artt. 66-67 della Legge Regionale 12/2005.

La pavimentazione di percorsi, corti e cortili, anche se di pertinenza a più unità abitative, deve essere realizzata secondo un disegno unitario e con l'uso di materiali omogenei.

#### Autorimesse interrate

La realizzazione di autorimesse interrate anche ai sensi dell'art. 2 della Legge 24.03.1989 n° 122 e degli artt. 66-67 della Legge Regionale 12/2005 deve avvenire nel rispetto delle fasce di rispetto stradali definite dal Codice della Strada, nonché della quota relativa alla superficie filtrante minima definita dal R.L.I.T. (minimo 30% Sf). Deve inoltre essere garantito il completo interrimento del manufatto (minimo cm 20,00 di terra) con inerbimento della copertura al fine di ottenere un corretto inserimento ambientale del manufatto nel contesto: tale riporto deve essere contenuto al di sotto della quota naturale del terreno. Le autorimesse che non presentano le caratteristiche sopra riportate sono considerate "fuori terra".

#### Gazebo e pergolati

Nelle aree di pertinenza dei fabbricati è ammessa l'installazione di gazebo e pergolati dalle dimensioni massime di m 3,00x3,00 ed altezza massima di m.2,50 realizzati con struttura in legno e/o metallo, con copertura in tessuto, telo plastico o a verde, privi di elementi di muratura e liberi ai lati (privi di muratura). La collocazione degli stessi deve avvenire previa comunicazione scritta agli uffici comunali competenti.

Eventuali tipologie e dimensioni diverse da quelle sopra indicate prevedono la richiesta e l'ottenimento di specifico titolo abilitativo.

Nelle aree di pertinenza degli edifici sia unifamiliari che plurifamiliari è ammessa la collocazione di n.1 struttura/unità immobiliare.

La distanza dai confini per queste strutture deve essere Dc min m.1,50.

#### Coperture

E' ammessa la realizzazione di coperture a falde inclinate con pendenza massima del 35%. Non è ammessa la formazione di coperture orizzontali.

E' ammessa la formazione di terrazze in falda la cui superficie deve essere contenuta nel 20% della superficie della falda stessa. E'ammessa la formazione di abbaini purché integrati nella copertura: la tipologia dell'abbaino deve cioè avere la doppia falda che si raccorda, senza soluzione di continuità, con la falda del tetto. Coperture diverse dalla tipologia locale e da quanto definito dalle norme di PGT devono essere sottoposte a preventivo parere vincolante della Commissione Paesaggio.

#### Impianti tecnologici

E' ammessa l'installazione di impianti per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabile (FER) nel rispetto della D.G.R. n.8/10622 del 25 novembre 2009 "Linee guida per l'autorizzazione di impianti per la produzione di energia da FER". Sono in particolare preferibili sistemi integrati o parzialmente integrati con serbatoio non sulla copertura.

In sede di attuazione degli interventi all'interno delle aree residenziali e commerciali, al fine di razionalizzare le reti tecnologiche esistenti, si prescrive l'interramento delle linee elettriche di bassa e media tensione.

In tutti gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione è prescrittiva la separazione delle reti di raccolta delle acque di scarico (acque bianche ed acque nere) con:

- la realizzazione di un sistema per la raccolta delle acque piovane finalizzato al riutilizzo delle stesse per impianti sanitari e/o per irrigazione e/o per nei cicli produttivi;

- il recupero delle acque bianche per l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza o la dispersione delle stesse nel sottosuolo o in CIS;
- l'individuazione, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 art.146 comma g), per ogni nuovo insediamento, di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e per le acque reflue e di prima pioggia (fognature separate);

#### Gas Radon

In sede di attuazione degli interventi all'interno delle aree residenziali e commerciali deve essere verificata l'applicazione di quanto previsto nel Decreto Direzione Generale Sanità n.12678 del 21.12.2011 "linee guida per la prevenzione all'esposizione del gas radon in ambienti indoor" capitolo 3. Tecniche di prevenzione e mitigazione;

#### Norme igienico sanitarie

Ogni intervento avviene nel rispetto dei parametri previsti dal R.L.I.T. della Regione Lombardia. L'adozione di parametri diversi potrà essere applicata purchè le soluzioni adottate comportino oggettivi miglioramenti igienico sanitari ( e comunque nel rispetto della destinazione d'uso esistente). In caso di cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti con trasformazione ad uso residenziale, dovranno essere rispettati i parametri per le nuove costruzioni. In caso di cambio di destinazione d'uso di fabbricati verso destinazioni diverse da quella residenziale, si dovrà comunque garantire l'approvvigionamento idropotabile attraverso pubblico acquedotto. In mancanza di quest'ultimo il fabbricato dovrà essere dotato di approvvigionamento idrico autonomo attraverso preventivi accertamenti analitici ed i dovuti adempimenti.

#### Clima acustico

Nel caso di edificazione lungo le direttrici viabilistiche deve essere effettuata la verifica della fascia di pertinenza acustica (art.8 punto e) Legge 447/95).

#### Finitura delle facciate

E' da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale il colore delle fronti secondo una specifica gamma di colori, definita dall'Amministrazione Comunale, compresa fra le tinte pastello RAL dal 1013 al 1015 e dal 1000 al 1002 con tutte le gamme intermedie.

#### Affacci su spazi pubblici

Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare oggetti maggiori:

- di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50 misurata a partire dal piano stradale;
- e di cm. 30 al di sotto della quota di m. 3,50 misurata a partire dal piano del marciapiede.

La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi di qualunque materiale esso sia costituito.

Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m. 4,50 dalla quota stradale.

Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico.

#### Distanze da allevamenti

Per i limiti di distanza riportati all'art.28 del PdR "Norme generali per la tutela paesistico-

ambientale nelle aree agricole – Distanze da altri ambiti", definiti tra allevamenti, stalle, impianti di trasformazione dei prodotti, e similari e altri ambiti, vale il criterio di reciprocità ossia: la realizzazione di nuove strutture a destinazione residenziale (compreso il recupero abitativo del sottotetto), terziaria, commerciale spazi pubblici per attrezzature sociali, culturali, sportive e verde pubblico attrezzato, deve rispettare la distanza dalle concimaie e dalle strutture di cui sopra come definita dal Regolamento Locale di igiene Tipo.

### **Art. 16 Ambiti di trasformazione residenziali**

**Gli ambiti di trasformazione residenziale soggetti a Piano Attuativo o a Programma integrato di intervento** comprendono gli ambiti residenziali di espansione o di recupero classificati dal PGT come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione in conformità ad un preventivo Piano Urbanistico Attuativo convenzionato esteso all'intero ambito perimetrato dal PGT finalizzato alla suddivisione delle aree in lotti, alla specificazione delle aree per la viabilità interna, di quelle relative alla dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti residenziali e alla definizione planivolumetrica degli edifici,

La destinazione d'uso di tali ambiti, se a mix funzionale, è specificata all'interno delle singole schede degli Ambiti di trasformazione: eventuali definizioni percentuali di destinazioni d'uso all'interno dei singoli ambiti sono da considerarsi prescrittive.

In tali ambiti il Piano si attua per intervento edilizio convenzionato con i seguenti indici:

It max definito all'interno delle singole Schede degli Ambiti di Trasformazione

e comunque non superiore a ..... 0,33 mq/mq

V max edificabile..... Slp max edificabile x 3,00 m (h teorica)

H max ..... 8,50 m

V1 ..... 10,0 mq/150 mc

P1 ..... 15,0 mq/150 mc

Le quantità di V1-P1 devono comunque essere verificate in base alle destinazioni d'uso individuate, ai sensi dell'art.7 delle NTA del PdS.

Le Schede degli ambiti di Trasformazione individuano aree per V1 e P1 anche eccedenti le quantità sopra riportate: è facoltà dell'Amministrazione comunale concedere la monetizzazione parziale nel rispetto della quota complessiva minima di mq 18,00/abitante ( $P1=15,00 \text{ mq/ab} + V1=3,00 \text{ mq/ab}$ ), come definito dall'art.7 delle NTA del PdS. La richiesta di monetizzazione non comporta variante al DdP ed al PdS (fatte salve eventuali prescrizioni contenute nella scheda stessa).

Ds min..... 5,00 m salvo diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade

Dc ..... 5,00 m oppure 0,00 m per costruzioni in aderenza

Df..... 10,0 m oppure 0,00 m per costruzioni in aderenza

Percentuale del lotto a verde ..... 35%

Sono da preferirsi tipologie insediative del tipo unifamiliare e bifamiliare.

Qualora in sede di strumento urbanistico attuativo fossero proposte diverse tipologie edificatorie pur nel rispetto degli altri parametri urbanistici, ne dovrà essere adeguatamente illustrata la motivazione tramite apposita relazione tecnica e planivolumetrico dettagliato, a questo dovrà essere fatto esplicito riferimento al momento dell'approvazione.

Nel caso in cui all'interno del perimetro del Piano di Lottizzazione si trovino edifici, di cui si intenda mantenere la posizione, consistenza e destinazione d'uso, in quanto compatibile con le norme di zona, è data facoltà di stralciare dal Piano di Lottizzazione i terreni di pertinenza e gli stessi edifici.

**Gli Ambiti di trasformazione residenziale soggetti a Convenzionamento** comprendono gli ambiti residenziali di nuova espansione non edificati o parzialmente edificati classificati dal PGT come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione con Titolo abilitativo previa stipulazione di convenzione con l'Amministrazione Comunale finalizzata alla definizione delle aree per eventuali allargamenti stradali, dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti residenziali in essere e di nuovo insediamento.

In tali ambiti il Piano si attua secondo gli indici seguenti:

If .....	0,30 mq/mq
V max edificabile.....	Slp max edificabile x 3,00 m (h teorica)
H .....	8,50 m
Ds min.....	5,00 m salvo diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade
Dc .....	5,00 m oppure 0,0 m per costruzioni in aderenza
Df .....	10,0 m oppure 0,0 m per costruzioni in aderenza
Percentuale del lotto a verde .....	30%
P1 .....	come da PdS art.7
V1 .....	come da PdS art.7

### **Art. 17 Ambiti commerciali**

Gli ambiti commerciali si dividono in:

- ambiti di trasformazione, la cui attuazione è regolata dalle presenti NTA (Documento di Piano);
- ambiti del tessuto consolidato esistenti, di completamento e a volumetria/superficie definita, la cui attuazione è regolata dalle NTA del Piano delle Regole.

Gli ambiti commerciali prevedono l'insediamento delle destinazioni di cui all'art. 6 delle presenti N.T.A..

Sono ammessi solo l'alloggio del proprietario o del custode o del conduttore con una superficie utile massima globale fino a mq 180, purché la realizzazione avvenga contemporaneamente o successivamente alla costruzione dell'edificio per attività commerciali e sia verificato un rapporto massimo tra superficie netta residenziale e superficie netta per attività commerciali di 1/3. L'alloggio del custode o del proprietario dell'attività è vincolato all'attività stessa: in caso di cessione dell'attività è quindi obbligatorio anche il trasferimento dell'alloggio.

Sono ammessi edifici con esclusiva destinazione commerciale per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita con una superficie massima non superiore a mq 400,00. Non sono ammesse grandi strutture di vendita fatto salvo quanto già esistente.

Non sono ammessi edifici con esclusiva destinazione produttiva: sono ammesse esclusivamente attività produttive connesse all'attività commerciale la produzione deve cioè

riguardare merci oggetto di vendita nella porzione di fabbricato destinata alla vendita. L'attività di produzione è quindi subordinata e legata all'attività di vendita.

La realizzazione della quota produttiva deve avvenire contemporaneamente o successivamente alla costruzione dell'edificio per attività commerciali e deve essere verificato un rapporto massimo tra superficie netta produttiva e superficie netta per attività commerciali di 1/3. La porzione produttiva è vincolato all'attività commerciale stessa: in caso di cessione dell'attività commerciale è quindi obbligatorio anche il trasferimento/cessione dell'attività produttiva.

La dotazione minima di standard per attrezzature funzionali ad insediamenti commerciali, di carattere artigianale e per depositi "magazzini" e stoccaggio o a questi assimilabili, è definita dal Piano dei servizi ed è da calcolare sull'intera Slp teorica edificabile: è quindi da individuare nella quantità complessiva a livello progettuale mentre la quota da cedere è rapportata esclusivamente alle porzioni di Slp effettivamente edificate.

La quota di cui sopra di superfici a parcheggio e a verde, al servizio degli insediamenti commerciali, non può essere localizzata esclusivamente all'interno del perimetro recintato dell'area pertinente all'insediamento realizzato.

Sono da computare in ogni caso, ai soli fini del conteggio dei contributi e degli oneri, le superfici lorde dei seminterrati ed interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone, ovvero faccia parte integrante dell'attività economica produttiva principale (magazzini, depositi, archivi etc.).

### **Norme generali per l'edificazione**

#### Recinzioni

E' vietata la realizzazione di recinzioni in cemento prefabbricato, o di tipo industriale o con pannelli ciechi in lamiera o altro materiale.

Le nuove recinzioni devono essere parzialmente trasparenti sui fronti prospicienti gli spazi pubblici e tra proprietà private e non possono superare l'altezza massima di m.2,20.

La percentuale di chiusura della recinzione prospiciente spazi pubblici non potrà superare il 40% dell'intera superficie mentre su spazi privati non potrà essere superiore al 70%.

Qualora sussistano particolari caratteristiche ambientali è ammissibile la realizzazione di recinzioni in muratura intonacata o pietrame secondo la tradizione locale previo esame del progetto da parte della Commissione Paesaggio.

I nuovi accessi carrai, se non elettrizzati, dovranno essere realizzati in posizione arretrata di minimo m 4,50 rispetto al filo stradale al fine di non ostacolare il traffico automobilistico durante le manovre di accesso e uscita dalla proprietà. Tale prescrizione non sussiste per gli accessi che si affacciano su strade chiuse o strade di quartiere.

#### Profilo altimetrico dei suoli e muri di contenimento

Al fine di garantire un corretto inserimento dei manufatti nel contesto paesistico deve sempre essere evitata l'alterazione della morfologia del suolo oggetto di trasformazione. A tale scopo i livellamenti su terreni in pendenza devono essere effettuati all'interno di una livelletta che congiunga gli estremi altimetrici del lotto attraverso la realizzazione di terrazzamenti che presentino le caratteristiche sotto riportate.

L'altezza massima dei muri a sostegno dei terrazzamenti, misurata dal piede d'imposta, non può superare m 3,00.

Al fine di tutelare la morfologia delle murature esistenti sul territorio alla data di adozione del presente Piano, i muri di contenimento di nuova realizzazione o il ripristino degli esistenti deve sempre avvenire in pietra locale (in ambito regionale) a vista con lavorazione a rasa pietra o

a semi-secco. La sommità degli stessi non può emergere, dal piano di campagna del terrapieno da contenere, per oltre cm 20,0. In caso di interventi che riguardino muri esistenti in pietrame anche realizzati a secco, gli stessi dovranno essere salvaguardati e recuperati nel rispetto della tipologia preesistente.

#### Aree inedificate, corti, cortili, orti e giardini

Le aree inedificate verdi interne agli ambiti residenziali devono rimanere tali almeno per una superficie pari ad una percentuale definita all'interno delle singole zone (minimo 30% Sf) a garanzia della minima superficie filtrante; la restante parte può essere interessata da costruzioni di manufatti interrati e di autorimesse nel sottosuolo ai sensi dell'art. 2 della Legge 24.03.1989 n° 122 e degli artt. 66-67 della Legge Regionale 12/2005.

La pavimentazione di percorsi, corti e cortili, anche se di pertinenza a più unità abitative, deve essere realizzata secondo un disegno unitario e con l'uso di materiali omogenei.

#### Autorimesse interrate

La realizzazione di autorimesse interrate anche ai sensi dell'art. 2 della Legge 24.03.1989 n° 122 e degli artt. 66-67 della Legge Regionale 12/2005 deve avvenire nel rispetto delle fasce di rispetto stradali definite dal Codice della Strada, nonché della quota relativa alla superficie filtrante minima definita dal R.L.I.T. (minimo 30% Sf). Deve inoltre essere garantito il completo interrimento del manufatto (minimo cm 20,00 di terra) con inerbimento della copertura al fine di ottenere un corretto inserimento ambientale del manufatto nel contesto: tale riporto deve essere contenuto al di sotto della quota naturale del terreno. Le autorimesse che non presentano le caratteristiche sopra riportate sono considerate "fuori terra".

#### Gazebo e pergolati

Nelle aree di pertinenza dei fabbricati è ammessa l'installazione di gazebo e pergolati dalle dimensioni massime di m 3,00x3,00 ed altezza massima di m.2,50 realizzati con struttura in legno e/o metallo, con copertura in tessuto, telo plastico o a verde, privi di elementi di muratura e liberi ai lati (privi di muratura). La collocazione degli stessi deve avvenire previa comunicazione scritta agli uffici comunali competenti.

Eventuali tipologie e dimensioni diverse da quelle sopra indicate prevedono la richiesta e l'ottenimento di specifico titolo abilitativo.

Nelle aree di pertinenza degli edifici sia unifamiliari che plurifamiliari è ammessa la collocazione di n.1 struttura/unità immobiliare.

La distanza dai confini per queste strutture deve essere Dc min m.1,50.

#### Coperture e facciate

E' ammessa la realizzazione di coperture a falde inclinate con pendenza massima del 35%. Non è ammessa la formazione di coperture orizzontali.

E' ammessa la formazione di terrazze in falda la cui superficie deve essere contenuta nel 20% della superficie della falda stessa. E'ammessa la formazione di abbaini purché integrati nella copertura: la tipologia dell'abbaino deve cioè avere la doppia falda che si raccorda, senza soluzione di continuità, con la falda del tetto. Coperture diverse dalla tipologia locale e da quanto definito dalle norme di PGT devono essere sottoposte a preventivo parere vincolante della Commissione Paesaggio.

L'intonacatura delle fronti deve essere effettuata con colori delle terre naturali; la realizzazione di superfici vetrate deve essere il più possibile contenuta e comunque non realizzata con elementi continui (non sono ammesse finestre a nastro). Sono da evitare strutture prefabbricate in cemento armato o pannelli verticali/orizzontali con finiture a cemento o ghiaietto: e' viceversa preferibile l'uso dell'intonaco misto a ferro e legno che



consentono maggiore versatilità nella composizione dei volumi.

E' da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale il colore delle fronti secondo una specifica gamma di colori, definita dall'Amministrazione Comunale, compresa fra le tinte pastello RAL dal 1013 al 1015 e dal 1000 al 1002 con tutte le gamme intermedie.

#### Impianti tecnologici

E' ammessa l'installazione di impianti per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabile (FER) nel rispetto della D.G.R. n.8/10622 del 25 novembre 2009 "Linee guida per l'autorizzazione di impianti per la produzione di energia da FER". Sono in particolare preferibili sistemi integrati o parzialmente integrati con serbatoio non sulla copertura.

In sede di attuazione degli interventi all'interno delle aree commerciali, al fine di razionalizzare le reti tecnologiche esistenti, si prescrive l'interramento delle linee elettriche di bassa e media tensione.

In tutti gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione è prescrittiva la separazione delle reti di raccolta delle acque di scarico (acque bianche ed acque nere) con:

- la realizzazione di un sistema per la raccolta delle acque piovane finalizzato al riutilizzo delle stesse per impianti sanitari e/o per irrigazione e/o per nei cicli produttivi;
- il recupero delle acque bianche per l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza o la dispersione delle stesse nel sottosuolo o in CIS;
- l'individuazione, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 art.146 comma g), per ogni nuovo insediamento, di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e per le acque reflue e di prima pioggia (fognature separate).

#### Gas Radon

In sede di attuazione degli interventi all'interno delle aree commerciali deve essere verificata l'applicazione di quanto previsto nel Decreto Direzione Generale Sanità n.12678 del 21.12.2011 "linee guida per la prevenzione all'esposizione del gas radon in ambienti indoor" capitolo 3. Tecniche di prevenzione e mitigazione;

#### Norme igienico sanitarie

Ogni intervento avvenire nel rispetto dei parametri previsti dal R.L.I.T. della Regione Lombardia. L'adozione di parametri diversi potrà essere applicata purchè le soluzioni adottate comportino oggettivi miglioramenti igienico sanitari ( e comunque nel rispetto della destinazione d'uso esistente). In caso di cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti con trasformazione ad uso residenziale, dovranno essere rispettati i parametri per le nuove costruzioni. In caso di cambio di destinazione d'uso di fabbricati verso destinazioni diverse da quella residenziale, si dovrà comunque garantire l'approvvigionamento idropotabile attraverso pubblico acquedotto. In mancanza di quest'ultimo il fabbricato dovrà essere dotato di approvvigionamento idrico autonomo attraverso preventivi accertamenti analitici ed i dovuti adempimenti.

#### Affacci su spazi pubblici

Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori:

- di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50 misurata a partire dal piano stradale;
- e di cm. 30 al di sopra della quota di m. 3,50 misurata a partire dal piano del marciapiede.

La predetta disciplina si applica anche per le parti mobili degli infissi di qualunque materiale esso sia costituito.

Balconi a sbalzo e pensiline debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 3,50 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m. 4,50 dalla quota stradale.

Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico.

### **Art. 18 Ambiti di trasformazione commerciali**

**Gli ambiti di trasformazione commerciale soggetti a Piano Attuativo o a Programma integrato di intervento** comprendono gli ambiti commerciali di nuova espansione o di recupero, classificati dal PGT come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione in conformità ad un preventivo Piano Urbanistico Attuativo convenzionato, esteso all'intero ambito perimetrato e finalizzato alla definizione planivolumetrica degli edifici, alla suddivisione delle aree in lotti e alla specificazione delle aree per la viabilità interna e di quelle relative alla dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali.

L'edificazione si attua attraverso intervento urbanistico preventivo secondo i seguenti indici:

Q max .....	50%
H max .....	10,00 m
V1 min .....	come da PdS art.7
P1 min .....	come da PdS art.7
Parcheggi privati .....	5% Sf
Percentuale del lotto a verde drenante (di cui 5% con alberature di mitigazione) min .....	15% Sf
Ds min .....	10,00 m salvo diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade
Df.....	10,0 m oppure 0,0 m per costruzioni in aderenza
Dc .....	5,0 m oppure 0,0 m per costruzioni in aderenza

La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da rispettare il paesaggio e l'ambiente circostanti come da prescrizioni, direttive ed indirizzi di cui ai paragrafi precedenti.

Nella redazione del PA il reperimento di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche dovrà essere effettuata in fregio alle strade di collegamento come indicato sulle schede di approfondimento dei Piani Attuativi redatte per ogni singolo ambito di trasformazione.

**Gli ambiti di trasformazione commerciale soggetti a Convenzionamento** comprendono gli ambiti commerciali di nuova espansione, non edificati o parzialmente edificati, classificati dal PGT come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione con Titolo abilitativo previa stipulazione di convenzione con l'Amministrazione Comunale finalizzata alla definizione delle aree per eventuali allargamenti stradali, dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti commerciali in essere e di nuovo insediamento.

In tali ambiti il piano si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici:

Q .....	50%
H .....	10,00 m
V1 min .....	come da PdS art.7

P1 min .....	come da PdS art.7
Percentuale del lotto a verde drenante (di cui 5% con alberature di mitigazione) min .....	15% Sf
Ds min.....	6,0 m salvo diverse prescrizioni grafiche/per diverse tipologie di strade
Df .....	10,0 m oppure 0,0 m per costruzioni in aderenza
Dc .....	5,0 m oppure 0,0 m per costruzioni in aderenza

La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da rispettare il paesaggio e l'ambiente circostanti come da prescrizioni, direttive ed indirizzi di cui ai paragrafi precedenti.

### **Art. 19 Ambiti produttivi**

Gli ambiti produttivi si dividono in:

- ambiti di trasformazione, la cui attuazione è regolata dalle presenti NTA (Documento di Piano);
- ambiti del tessuto consolidato esistenti, di completamento e a volumetria/superficie definita, la cui attuazione è regolata dalle NTA del Piano delle Regole.

Gli ambiti produttivi prevedono l'insediamento delle destinazioni di cui all'art. 6 delle presenti N.T.A..

Sono vietati gli edifici esclusivamente residenziali; sono ammessi solo l'alloggio del proprietario o del custode o del conduttore con una superficie utile massima globale fino a mq 180, purché la realizzazione avvenga contemporaneamente o successivamente alla costruzione dell'edificio per attività produttive e sia verificato un rapporto massimo tra superficie netta residenziale e superficie netta per attività produttive di 1/3. L'alloggio del custode o del proprietario dell'attività è vincolato all'attività stessa: in caso di cessione dell'attività è quindi obbligatorio anche il trasferimento dell'alloggio.

Non sono ammessi edifici con esclusiva destinazione commerciale: sono ammesse esclusivamente attività commerciali relative alla vendita di prodotti e materiali derivanti dalla produzione e/o lavorazione nei locali annessi e/o di beni comunque inerenti l'attività produttiva svolta. L'attività di vendita è quindi subordinata e legata all'attività produttiva.

Sono comunque esclusivamente ammesse attività commerciali per esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita solo fino ad un massimo di mq.800 di slp con un rapporto massimo fra commerciale e produttivo non superiore ad 1/3.

La dotazione minima di standard per attrezzature funzionali ad insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale e per depositi "magazzini" e stoccaggio o a questi assimilabili, per spazi pubblici o da riservare alle attività collettive, a parcheggio, a verde ed impianti sportivi, a centri e servizi sociali, a mense ed attrezzature varie (escluse le sedi viarie), è definita dal Piano dei servizi.

La quota di cui sopra di superfici a parcheggio e a verde, al servizio degli insediamenti produttivi di ogni tipo, non può essere localizzata all'interno del perimetro recintato dell'area pertinente all'insediamento realizzato.

Per le costruzioni o gli impianti destinati alle attività produttive di ogni tipo, ai soli fini del calcolo dei contributi e degli oneri per il rilascio delle autorizzazioni, non si tiene conto delle

superfici relative alle opere necessarie al trattamento, allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio delle attività stesse, nonché le inerenti superfici relative a:

- tettoie a struttura lignea o metallica aperte su tutti i lati a protezione dei soli posti auto;
- gronde, balconi e pensiline in aggetto inferiore a m 2,0 dal paramento del corpo di fabbricato da cui sporgono;
- pensiline aperte lateralmente e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi agli edifici;
- volumi tecnici di uso civile per le sole parti emergenti dalla sagoma di copertura e d'ingombro planivolumetrico degli edifici ed occorrenti per contenere l'extra corsa degli ascensori, il vano scala, i serbatoi idrici, i vasi di espansione e le torri di refrigerazione degli impianti termici e di condizionamento, le canne fumarie e di ventilazione.

Sono da computare in ogni caso, ai soli fini del conteggio dei contributi e degli oneri, le superfici lorde dei seminterrati ed interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone, ovvero faccia parte integrante dell'attività economica produttiva principale (magazzini, depositi, archivi etc.) nonché le superfici lorde ai vari piani utilizzabili per gli impianti ed i cicli tecnologici della produzione.

Per le costruzioni esistenti in questa zona con destinazione esclusivamente residenziale, contrassegnati in tavola con specifico segno grafico, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, ristrutturazione e ampliamento una-tantum non superiore al 15% della Slp esistente nei rispetto degli altri parametri di zona.

### **Norme generali per l'edificazione**

#### Profilo altimetrico dei suoli e muri di contenimento

Al fine di garantire un corretto inserimento dei manufatti nel contesto paesistico deve sempre essere evitata l'alterazione della morfologia del suolo oggetto di trasformazione. A tale scopo i livellamenti su terreni in pendenza devono essere effettuati all'interno di una livelletta che congiunga gli estremi altimetrici del lotto attraverso la realizzazione di terrazzamenti che presentino le caratteristiche sotto riportate.

L'altezza massima dei muri a sostegno dei terrazzamenti, misurata dal piede d'imposta, non può superare m 3,00. Esigenze relative ad altezze maggiori possono essere attuate attraverso arretramento/i progressivi dal muro che definisce il primo terrazzamento e realizzazione di successivo/i terrazzamento/i secondo il rapporto di 1,0 m di arretramento/1,0 m h terrazzamento.

Al fine di tutelare la morfologia delle murature esistenti sul territorio alla data di adozione del presente Piano, i muri di contenimento di nuova realizzazione o il ripristino degli esistenti deve sempre avvenire in pietra locale (in ambito regionale) a vista con lavorazione a rasa pietra o a semi-secco. La sommità degli stessi non può emergere, dal piano di campagna del terrapieno da contenere, per oltre cm 20,0. In caso di interventi che riguardino muri esistenti in pietrame anche realizzati a secco, gli stessi dovranno essere salvaguardati e recuperati nel rispetto della tipologia preesistente.

Le presenti prescrizioni non riguardano le murature di sostegno dell'edificio in costruzione.

#### Recinzioni

Le nuove recinzioni dovranno essere parzialmente trasparenti sui fronti prospicienti gli spazi pubblici. L'altezza massima delle recinzioni non deve superare l'altezza di m 2,00. Nel caso in cui fosse previsto un basamento cieco, in muratura, lo stesso non deve superare l'altezza di m 1,00 mentre la parte superiore potrà essere completata con recinzione in metallo prestampata tipo oro-grill. La porzione in muratura può essere realizzata in calcestruzzo con finitura faccia a vista, in muratura intonacata o pietrame secondo la tradizione locale previo

esame del progetto da parte della Commissione Paesaggio.

Tra proprietà private è ammessa la realizzazione di una recinzione completamente in muratura con le caratteristiche sopra descritte.

I nuovi accessi carrai, se non elettrizzati, dovranno essere realizzati in posizione arretrata di minimo m 5,00 rispetto al filo stradale al fine di non ostacolare il traffico automobilistico durante le manovre di accesso e uscita dalla proprietà. Tale prescrizione non sussiste per gli accessi che si affacciano su strade chiuse o strade di quartiere.

Si prescrive inoltre l'uso di elementi di mitigazione dell'impatto visivo, specialmente verso strade e corsi d'acqua con piantumazione corpose di alberi ad alto fusto con essenze autoctone e arbusti da fiore.

#### Autorimesse interrato

La realizzazione di autorimesse interrato anche ai sensi dell'art. 2 della Legge 24.03.1989 n° 122 e degli artt. 66-67 della Legge Regionale 12/2005 deve avvenire nel rispetto delle fasce di rispetto stradali definite dal Codice della Strada, nonché della quota relativa alla superficie filtrante minima definita dal R.L.I.T. (minimo 30% Sf). Deve inoltre essere garantito il completo interrimento del manufatto (minimo cm 20,00 di terra) con inerbimento della copertura al fine di ottenere un corretto inserimento ambientale del manufatto nel contesto: tale riporto deve essere contenuto al di sotto della quota naturale del terreno. Le autorimesse che non presentano le caratteristiche sopra riportate sono considerate "fuori terra".

#### Coperture e facciate

E' prescritta la formazione di coperture con elementi in grigio/verde scuro che consenta di mitigare l'effetto di estraniamento tipologica rispetto al contesto.

E' da concordare con l'Ufficio Tecnico Comunale il colore delle fronti secondo una specifica gamma di colori, definita dall'Amministrazione Comunale, compresa fra le tinte pastello RAL dal 7044 al 7047 e 7035 con tutte le gamme intermedie.

#### Impianti tecnologici

E' ammessa l'installazione di impianti per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabile (FER) nel rispetto della D.G.R. n.8/10622 del 25 novembre 2009 "linee guida per l'autorizzazione di impianti per la produzione di energia da FER". Sono in particolare preferibili sistemi integrati o parzialmente integrati con serbatoi non in vista.

Nel caso di coperture piane i pannelli ed 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. I serbatoi devono essere collocati all'interno dell'edificio.

In sede di attuazione degli interventi all'interno delle aree produttive, al fine di razionalizzare le reti tecnologiche esistenti, si prescrive l'interrimento delle linee elettriche di bassa e media tensione.

In tutti gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione è prescrittiva la separazione delle reti di raccolta delle acque di scarico (acque bianche ed acque nere) con:

- la realizzazione di un sistema per la raccolta delle acque piovane finalizzato al riutilizzo delle stesse per impianti sanitari e/o per irrigazione e/o per nei cicli produttivi;
- il recupero delle acque bianche per l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza o la dispersione delle stesse nel sottosuolo o in CIS;
- l'individuazione, ai sensi del D.Lgs. 152/2006 art.146 comma g), per ogni nuovo insediamento, di sistemi di collettamento differenziati per le acque piovane e per le acque reflue e di prima pioggia (fognature separate);

## Gas Radon

In sede di attuazione degli interventi all'interno delle aree produttive deve essere verificata l'applicazione di quanto previsto nel Decreto Direzione Generale Sanità n.12678 del 21.12.2011 "linee guida per la prevenzione all'esposizione del gas radon in ambienti indoor" capitolo 3. Tecniche di prevenzione e mitigazione;

## Norme igienico sanitarie

Ogni intervento avvenire nel rispetto dei parametri previsti dal R.L.I.T. della Regione Lombardia. L'adozione di parametri diversi potrà essere applicata purchè le soluzioni adottate comportino oggettivi miglioramenti igienico sanitari ( e comunque nel rispetto della destinazione d'uso esistente). In caso di cambio di destinazione d'uso di fabbricati esistenti con trasformazione ad uso residenziale, dovranno essere rispettati i parametri per le nuove costruzioni. In caso di cambio di destinazione d'uso di fabbricati verso destinazioni diverse da quella residenziale, si dovrà comunque garantire l'approvvigionamento idropotabile attraverso pubblico acquedotto. In mancanza di quest'ultimo il fabbricato dovrà essere dotato di approvvigionamento idrico autonomo attraverso preventivi accertamenti analitici ed i dovuti adempimenti.

### **Art. 20 Ambiti di trasformazione produttivi**

Gli ambiti di trasformazione produttivi soggetti a **Piano Attuativo o a Programma integrato di intervento** comprendono gli ambiti industriali, artigianali di nuova espansione o di recupero, classificati dal PGT come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione in conformità ad un preventivo Piano Urbanistico Attuativo convenzionato, esteso all'intero ambito perimetrato e finalizzato alla definizione planivolumetrica degli edifici, alla suddivisione delle aree in lotti e alla specificazione delle aree per la viabilità interna e di quelle relative alla dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi.

L'edificazione si attua attraverso intervento urbanistico preventivo secondo i seguenti indici:

Q max .....	60%
H max .....	12,50 m
V1 .....	come da NTA del PdS art.7 e comunque non inferiore a 0,05 mq/mq Sf
P1 .....	come da NTA del PdS art.7 e comunque non inferiore a 0,05 mq/mq Sf

Le quantità di V1-P1 devono comunque essere verificate in base alle destinazioni d'uso individuate, ai sensi delle NTA del PdS.

Parcheggi privati .....	5% Sf
Percentuale del lotto a verde drenante min.....	15% Sf
Ds min .....	10,00 m salvo diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade
Df .....	10,0 m oppure 0,0 m per costruzioni in aderenza
Dc .....	5,0 m oppure 0,0 m per costruzioni in aderenza

La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da rispettare il paesaggio e l'ambiente circostanti come da prescrizioni, direttive ed indirizzi di cui ai paragrafi precedenti.

Nella redazione del PA il reperimento di aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche dovrà essere effettuata in fregio alle strade di collegamento come indicato sulle schede di approfondimento dei Piani Attuativi redatte per ogni singolo ambito di trasformazione.

**Gli ambiti di trasformazione produttivi soggetti a Convenzionamento** comprendono gli ambiti artigianali di nuova espansione, non edificati o parzialmente edificati, classificati dal PGT come zone di nuovo impianto in cui è consentita l'edificazione con Titolo abilitativo previa stipulazione di convenzione con l'Amministrazione Comunale finalizzata alla definizione delle aree per eventuali allargamenti stradali, dotazione di servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi in essere e di nuovo insediamento.

In tali ambiti il piano si attua per intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti indici indipendentemente dal numero dei piani fuori terra realizzati all'interno dell'edificio:

Q .....	60%
H .....	10,00 m
V1 .....	come da NTA PdS art.7 e comunque non inferiore a 0,05 mq/mq Sf
P1 .....	come da NTA del PdS art.7 e comunque inferiore a 0,05 mq/mq Sf

Le quantità di V1-P1 devono comunque essere verificate in base alle destinazioni d'uso individuate, ai sensi delle NTA del PdS.

Verde drenante piantumato min.....	15% Sf
Ds min.....	6,0 m salvo diverse prescrizioni grafiche/per diverse tipologie di strade
Df .....	10,0 m oppure 0,0 m per costruzioni in aderenza
Dc .....	5,0 m oppure 0,0 m per costruzioni in aderenza

La tipologia edilizia deve rapportarsi armonicamente con l'intorno, per materiali e per dimensioni, in modo tale da rispettare il paesaggio e l'ambiente circostanti come da prescrizioni, direttive ed indirizzi di cui ai paragrafi precedenti.

**TITOLO II**  
**PIANO DEI SERVIZI, PIANO DELLE REGOLE, PIANI DI SETTORE**

**CAPO I – PIANO DEI SERVIZI**

**Art. 21 Il piano dei servizi**

Con la L.R. n.12/2005, il Piano dei Servizi, introdotto nella legislazione urbanistica regionale nel 2001, acquista valore di atto autonomo e viene redatto al fine di assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica, le dotazioni a verde, i corridoi ecologici ed il sistema del verde di connessione tra territorio rurale ed edificato.

Il Piano dei Servizi valuta l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate sul territorio comunale anche con riferimento ai fattori di qualità, fruibilità ed accessibilità; delinea inoltre le azioni per la realizzazione delle strategie e degli obiettivi prefigurati nel Documento di Piano, definendone le modalità di intervento ed i relativi costi.

**Art. 22 Ambiti di trasformazione per la realizzazione di Servizi Pubblici**

Comprendono gli ambiti di nuovo impianto classificati dal PGT come zone per la realizzazione di Servizi Pubblici in cui sono consentiti interventi di trasformazione secondo i modi ed i parametri definiti, in generale e per le singole tipologie di servizio, all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi ed all'interno delle schede relative agli Ambiti di Trasformazione.

**Art. 23 Prescrizioni per il piano dei servizi**

**Il Piano dei Servizi:**

- recepisce gli indici e i parametri previsti dagli art. 7-8-9-10-11-12 delle presenti norme;
- conferma gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa e individua le aree relative alla dotazione complessiva dei servizi;
- indica gli interventi di adeguamento e sviluppo dei servizi di sottosuolo;
- definisce le aree destinate alla realizzazione delle infrastrutture e della viabilità: strade, marciapiedi, piste ciclabili, spazi di sosta e parcheggio;
- individua i meccanismi di acquisizione delle aree destinate ai servizi;
- recepisce le indicazioni contenute nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e definisce la normativa delle zone sulla base delle indicazioni che da essa emergono;
- definisce in generale il complesso delle aree (comprese quelle all'interno dei Piani Attuativi) indispensabili per portare l'indice di dotazione comunale di servizi al di sopra del valore minimo di riferimento pari a 18,00 mq/abitante.

**Art. 24 Direttive e indirizzi per il piano dei servizi**

**Direttive per il Piano dei Servizi:**

Il Piano dei servizi si propone di attuare gli obiettivi descritti nella Relazione del DdP, che interessano i seguenti settori:

- sistema delle infrastrutture e dei servizi
- sistema insediativo
- sistema paesistico-ambientale



### **Indirizzi per il sistema delle infrastrutture:**

- limitare il traffico all'interno dei nuclei di antica formazione attraverso:
  1. la realizzazione di zone a parcheggio a corona dei nuclei stessi nelle zone soggette a trasformazione
- potenziare il sistema delle piste ciclo-pedonali attraverso:
  1. l'organizzazione dei percorsi ciclo-pedonali come assi di importanza primaria
  2. il potenziamento delle piste esistenti di collegamento fra gli abitati ed i poli della mobilità (fermate autobus principali ecc.)
  3. creazione di percorsi che migliorino la fruizione delle aree verdi e dei servizi più importanti.

### **Indirizzi per il sistema insediativo:**

- migliorare la sostenibilità ambientale e la funzionalità urbanistica attraverso:
  1. miglioramento dello stato di manutenzione e di utilizzo delle aree e delle proprietà pubbliche;
  2. ricerca di una migliore connessione attraverso il sistema della mobilità dei servizi presenti sul territorio: ad esempio rendere accessibili i servizi con percorsi ciclo-pedonali;
- realizzare e distribuire su tutto il territorio servizi di tipo culturale e per il tempo libero
- recepire le richieste degli operatori e dei cittadini
- rinnovare, recuperare e valorizzare le realtà commerciali urbane esistenti: non favorire la realizzazione di grandi strutture di vendita e consentire solo limitate espansioni di quelle esistenti
- migliorare l'inserimento ambientale-paesistico delle trasformazioni seguendo le indicazioni della Carta della sensibilità paesistica dei luoghi allegata alla presente programmazione
- operare per il massimo contenimento del consumo di suolo attraverso:
  1. la tutela delle aree agricole
  2. un migliore utilizzo delle aree già urbanizzate
- favorire interventi di recupero sia residenziale che produttivo
- tutelare il patrimonio storico architettonico
- garantire un ottimale inserimento dei nuovi edifici escludendo artificiose alterazioni dell'andamento dei terreni
- garantire un ottimale inserimento dei nuovi edifici escludendo artificiose alterazioni dell'andamento dei terreni

### **Indirizzi per il sistema ambientale:**

- operare per la diminuzione del rischio di esondazione delle aree limitrofe ai corsi d'acqua attraverso la realizzazione dei sistemi di arginatura mancanti e la corretta manutenzione, pulizia degli alvei;
- operare per la realizzazione di un sistema continuo di aree verdi attraverso:
  1. la salvaguardia dei varchi non edificati e la realizzazione dei corridoi ecologici;
  2. la creazione di connessioni tra le aree verdi interne agli abitati;
- mantenere e migliorare le aree boscate
- individuare e censire le aree ad elevato valore naturalistico: attraverso la promozione di progetti per la valorizzazione di tali ambiti
- tutelare, recuperare e valorizzare il patrimonio paesistico ambientale
- tutelare, recuperare e valorizzare il patrimonio storico artistico e architettonico

## **CAPO II - PIANO DELLE REGOLE**

### **Art. 25 Il piano delle regole**

Il Piano delle Regole è il terzo atto che costituisce il PGT; considera e disciplina cartograficamente e con norme l'intero territorio comunale, definendo ed individuando gli ambiti del tessuto urbano consolidato, gli immobili assoggettati a tutela, le aree ed edifici a rischio di compromissione e degrado ed eventualmente a rischio di incidente rilevante, le componenti geologiche, idrogeologiche e sismiche, le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico e ambientale, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il Piano delle Regole recepisce e disciplina gli ambiti di trasformazione ad avvenuto completamento dei lavori attuativi ovvero alla scadenza della convenzione con l'Amministrazione Comunale.

### **Art. 26 Prescrizioni per il piano delle regole**

#### **Il Piano delle Regole:**

- recepisce gli indici e i parametri previsti dagli artt. 7-8-9-10-11-12 delle presenti norme;
- recepisce le indicazioni contenute nella carta della sensibilità paesistica dei luoghi e definisce la normativa delle zone sulla base delle indicazioni che da essa emergono;
- individua cartograficamente quelle aree che per dimensioni limitate, per forma geometrica, per collocazione all'interno del tessuto urbano consolidato e altre ragioni possono essere assoggettate ad Intervento Edilizio Diretto, determinandone la conformazione e fissandone i parametri urbanistico edilizi;
- ai sensi dell'art.57 della L.R. 12/2005 e s.m.i.:
  1. individua le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica;
  2. contiene le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale.

Il Piano delle Regole si avvale del Regolamento Edilizio che disciplina le procedure e le modalità di presentazione delle richieste di intervento.

Il Piano delle Regole si avvale inoltre di apposita delibera per la determinazione di oneri, contributi e valore delle aree al fine della determinazione delle indennità di esproprio, delle indennità conseguenti alla decadenza dei vincoli e della monetizzazione degli standard.

Si applica inoltre quanto previsto dall'art.43 comma 2 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i. per interventi di nuova costruzione, come definiti dall'art.7 delle NTA del DdP, che sottraggono superfici agricole allo stato di fatto come meglio specificato nella DGR 22 dicembre 2008 n.8/8757 secondo i principi di compensazione richiamati nell'art.4 del DdP.

### **Art. 27 Direttive ed indirizzi per il Piano delle regole**

#### **Direttive per il Piano delle Regole**

Il Piano delle regole si propone di attuare gli obiettivi descritti nella Relazione Illustrativa del DdP, che interessano i seguenti settori:

- sistema delle infrastrutture e dei servizi
- sistema insediativo
- sistema paesistico-ambientale e delle aree agricole

#### **Indirizzi per il sistema delle infrastrutture**

- ristrutturare ed individuare nuove connessioni viabilistiche sia di collegamento con le frazioni che con le nuove espansioni;
- potenziare e realizzare nuovi tratti di pista ciclabile.

- Contenere il traffico nei nuclei di antica formazione

#### **Indirizzi per il sistema insediativo**

- creare di nuovi ambiti caratterizzati da mix funzionale (residenza, commercio, terziario);
- riqualificare il tessuto urbano consolidato;
- favorire la sostenibilità ambientale e la funzionalità urbanistica:
  1. dando priorità a tutti gli interventi di trasformazione con recupero del caratteri ambientali
  2. tutelando e favorendo l'utilizzo delle aree non edificate
- tutelare e favorire lo sviluppo dei sistemi commerciali urbani di vicinato promuovendo il recupero urbanistico dei contesti urbani
- garantire un corretto inserimento paesistico delle trasformazioni
- favorire la riconversione delle aree dismesse
- favorire le ricuciture del tessuto urbanistico evitando la realizzazione di fabbricati isolati non in relazione con il contesto urbano e promuovendo la realizzazione di infrastrutture che consentano di ridisegnare l'ambito edificato
- tutelare e valorizzare il patrimonio storico artistico architettonico mediante il censimento del patrimonio stesso e un'attenta regolamentazione degli interventi a suo carico

#### **Indirizzi per il sistema paesistico-ambientale e delle aree agricole**

- attenzione all'inserimento paesistico delle trasformazioni;
- tutela e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale;
- favorire il diffondersi di tecnologie innovative promuovendo l'utilizzo di fonti rinnovabili
- migliorare la rete degli elettrodotti e di altri impianti attraverso l'interramento delle reti che interagiscono negativamente con l'ambiente urbano o con ambienti di particolare valenza naturalistica e paesaggistica
- controllare e contenere i rischi derivanti da aree industriali a rischio mediante la verifica della compatibilità ambientale, l'introduzione di norme restrittive per l'insediamento di industrie ad incidente grave
- ridurre l'esposizione a fattori inquinanti atmosferici, acustici, da campi elettromagnetici mediante:
  1. l'aggiornamento costante della zonizzazione acustica e la verifica dei parametri inquinanti a livello edilizio;
  2. promozione di piani di risanamento acustico nelle aree critiche;
  3. promozione di controlli per la riduzione degli agenti inquinanti in atmosfera
  4. regolamentazione dell'installazione di fonti produttrici di onde elettromagnetiche (antenne radio)
- migliorare la gestione dei rifiuti e la loro raccolta attraverso l'educazione ambientale e la sensibilizzazione cittadina alla minore produzione di rifiuti
- migliorare la gestione dei rifiuti pericolosi e/o ingombranti mediante l'ampliamento e la realizzazione di piattaforme ecologiche
- contenere il rischio di esondazione attraverso l'applicazione delle norme di cui allo studio del reticolo idrico: fondamentale è contenere il processo di impermeabilizzazione del suolo
- contenere il rischio geologico
- valorizzare gli ambiti fluviali e torrentizi.

## CAPO III – PIANI E STUDI DI SETTORE

### Art. 28 Piani e Studi di settore

Per l'attuazione degli interventi pubblici e privati il P.G.T. fa riferimento e si avvale dei seguenti Piani e Studi di Settore che integrano il Piano stesso:

- Piano socio-economico di Vallecamonica;
- Piano Regionale risanamento delle acque
- Piano di gestione dei rifiuti provinciale
- PTC del Parco dell'Adamello e relativi studi di settore;
- Individuazione del Reticolo Idrico minore ai sensi della D.G.R. 7/7868/2002 e specifiche norme;
- Studio relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio, redatta sulla base della D.G.R. 8/1566/2005 in attuazione dell'art. 57 della L.R. 12/2005;
- Delimitazione dei centri abitati e classificazione delle strade, redatta ai sensi del Codice della Strada;
- Piano emergenza 2009;
- Piano zonizzazione acustica 2009;
- Audit energetico degli edifici comunali
- Piano assestamento attività silvo-pastorali (scaduto nel 2009)
- Regolamento di gestione dell'acquedotto comunale (mod. 2008);
- Norme d'uso della Palestra Comunale;
- Regolamento comprensoriale di regolamentazione del transito sulla viabilità agro silvo pastorale (V.A.S.P.);
- Regolamento per l'applicazione della tassa per lo smaltimento di rifiuti solidi interni (integrazione nell'anno 2005);
- Progetto intercomunale Niardo, Bienno, Esine, Civate Camuno, Malegno "Eremi, Sorgenti, antichità, panorami intorno al Parco del Barberino.

Si riporta inoltre l'art.47 del Piano Paesaggistico-Normativa del PTR:

*"Entro 2 anni dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia del presente Piano approvato i comuni, le provincie e gli enti gestori delle aree protette adeguano alle presenti norme i propri strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale, ai sensi dell'art.145 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i."*

I tecnici estensori

esine, dicembre 2015