

Comune di **PIANCOGNO**

Provincia di Brescia



## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.)

# C: PIANO DELLE REGOLE

## TAV. C 01 **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

AGGIORNATE CON L'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

Data: 15 Aprile 2011

Il tecnico estensore:

Il Responsabile del procedimento



I collaboratori:



## INDICE

---

Art. 1- Premesse, principi e scopi:	6
Art. 2- Indicazioni per le eventuali successive deliberazioni della Amministrazione Municipale in merito a specifici temi riguardanti le costruzioni	6
Art. 3- Rischio Geologico e sismico:	10
Art. 4 – Estratto dalla parte riguardante la componente paesistica del Rapporto Ambientale del P.G.T. Comunale:	12
DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI - PARAMETRI, INDICI , RAPPORTI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO.	15
Art. 5 – Definizione degli interventi edilizi:	15
Art. 6 – Parametri ed indici urbanistici da considerare per gli edifici .	16
Art. 7 - Distanze	21
Art. 8 –Indici urbanistici:	23
Art. 9 – Destinazione d'uso	23
ANTICHI NUCLEI - ( ZONE A)	27
Art. 10 – Antico nucleo	27
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO GIA' EDIFICATO , CON AREE LIBERE DA COMPLETARE ( ZONE B1 ) :	
Art. 11 - Ambiti di tessuto urbano già consolidato, di completamento intensivo: B1	33
ZONE DI COMPLETAMENTE ESTENSIVO DERIVANTI DA PIANI ATTUATIVI REALIZZATI CON IL PRECEDENTE P.R.G. ( ZONE B2):	
Art. 12 - Ambiti di tessuto urbano urbanizzato ma non ancora pienamente consolidato e derivante dalle lottizzazioni avvenute nel precedente P.R.G. di completamento : B2	36
ZONE DI COMPLETAMENTE ESTENSIVO SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA CONVENZIONATA ( ZONE B3):	
Art. 13 - Ambiti di tessuto urbano solo parzialmente urbanizzato e consolidato, di completamento : B3	38

---

---

ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA CONSEGUENTE A PIANO ATTUATIVO ( ZONE C ) :	
Art. 14: Zona C1 - Zone di trasformazione e di riqualificazione urbana convenzionata .	41
Art. 15: Schede dei piani attuativi delle nuove trasformazioni in zona C1 :	43
Art. 16: Zona C2 - Zone di espansione a volumetria definita ( già presente nel precedente PRG ) :	44
ZONE PRODUTTIVE - ( ZONE D ) :	
Art. 17 – Zone D1 – Aree artigianali e commerciali già di fatto urbanizzate e prevalentemente edificate	46
Art. 18 – Zona D2 : Norma specifica per il cotonificio di Cagno	47
Art. 19 – Zona D3 : Nuovo comparto artigianale di futura realizzazione	48
AREE DESTINATE ALLA AGRICOLTURA - ( ZONE E ) :	
Art. 20 : Aree destinate alla agricoltura “ zone E – agricole” .	51
20-1 : Norme generali:	52
20-2: E1 – PARCO DELLE VIGNE - Aree ricadenti in zone agricole pedemontane e di mezza costa, di particolare pregio produttivo.	54
20-3: E2 Aree ricadenti in zona agricola di base a fondovalle dove è possibile la edificazione agricola.	57
20.4 – E3 Aree vincolate a corridoio naturale lungo il percorso del fiume Oglio.	59
20.5 – ER : Verde agricolo di rispetto (aree destinate a Zone di rispetto dell’abitato, costituenti “ fascia di rispetto ex L.R. 93/80 “) o aree montane di salvaguardia ambientale.	61
- AREE PUBBLICHE:	
Art. 21 – Zone F – Aree per edifici e attrezzature pubbliche di interesse generale	64

---

---

Art. 22 – Riferimenti a norme di salvaguardia del valore paesaggistico- ambientale:	65
Art. 23– Zone di rispetto cimiteriale:	65
Art. 24– Area di rispetto delle captazioni idriche:	66
Art. 25– Area occupata e destinata a piattaforma ecologica:	66
Art. 26– Area di rispetto stradale – ferroviario e delle linee elettriche:	67
Art. 27– Rispetto delle quote altimetriche predeterminate in funzione di esigenze di tutela sotto l’aspetto idrologico ( P.A.I.).	67
- DISPOSIZIONI VARIE E NORME DI CARATTERE GENERALE	
Art. 28 Principi interpretativi	68
Art. 29 Obbligo di disperdere in sottosuolo le acque meteoriche :	68
Art. 30 Norma generale sulle aree di pertinenza degli edifici:	68
Art. 31 - Norma speciale sugli insediamenti di tipo commerciale	69
Art. 32 - Impianti di distribuzione del carburante	69
Art. 33 – Norme generali per gli impianti per la radiocomunicazione e la radiodiffusione e similari.	70
Art. 34 - Edifici in contrasto con il Documento di Piano:	70
Art. 35 - Piani attuativi vigenti – Norma transitoria sui piani decaduti	70
Art. 36 - Ingressi agli edifici privati	71

---

---

Art. 37 - Deroghe	71
Art. 38 – Dotazione di parcheggi pubblici e norme sulla loro realizzazione	71
Art. 39 - Rinvio ad altre disposizioni	73
Art. 40 - Specificazioni ed adeguamenti	73
Art. 41 – Perequazione e compensazione urbanistica.	74
Art. 42 – Norma specifica per gli appostamenti fissi di caccia:	74
Art. 43 – Norma specifica per gli Alberghi:	74
Art. 44 – Rimando alla normativa provinciale in tema di normativa paesistica:	75
ALLEGATI	75

---

## DISPOSIZIONI GENERALI

### Art. 1- Premesse, principi e scopi:

Il presente Piano delle Regole ( redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della L.R. 16.03.2005 n. 12), costituisce parte integrante del Piano di Governo del territorio del Comune di Piancogno.

Il Piano delle Regole definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato, individua e regola le aree agricole, i vecchi nuclei, le aree di valore paesaggistico ed ambientale e le aree non soggette a trasformazione urbanistica. Esso ha incidenza diretta sulla natura giuridica dei suoli.

### Art. 2- Indicazioni per le eventuali successive deliberazioni della Amministrazione Municipale in merito a specifici temi riguardanti le costruzioni:

1. La Giunta Comunale, può disporre, con proprio atto deliberativo che tutti gli interventi di trasformazione del territorio del comune di Piancogno (siano essi di iniziativa pubblica che di iniziativa privata) , che risultino tali da comportare modifiche delle visioni esterne dei luoghi e dei fabbricati, siano assoggettabili al parere della commissione paesaggistica comunale , come meglio specificato nel successivo art. 4. In tal caso potranno essere sottoposte a medesimo parere della commissione anche le seguenti opere:
  - Nuove colorazioni delle facciate degli edifici ( la commissione articola il parere su una gamma di colori proposti dal richiedente) .
  - Nuove costruzioni invasive sotto il profilo volumetrico anche nelle zone agricole ( la commissione potrà prevedere adeguati interventi di mitigazione dei volumi specie verso la direzione delle sedi viarie pubbliche).
2. La Giunta Comunale, può disporre, con proprio atto deliberativo che tutti gli interventi di trasformazione del territorio del comune di Piancogno (siano essi di iniziativa pubblica che di iniziativa privata) , che risultino tali da comportare modifiche sostanziali nel dislivello delle acque superficiali ( nuove costruzioni, ampliamenti ecc.) , possano essere condizionati alla messa in atto di un sistema di dispersione in sottosuolo delle acque bianche raccolte in forma separata rispetto a quelle nere, in modo da non incidere sulle portate convogliabili ai collettori comunali , inoltre potrà essere imposto anche un sistema integrato con il recupero idrico ai fini irrigui.
3. La Giunta Comunale può disporre, con proprio atto deliberativo, che gli interventi di recupero per i fini abitativi temporanei dei cascinali sparsi sul territorio montano eseguiti ,nei limiti imposti dalle specifiche norme di zona , anche da soggetti non titolari dei requisiti soggettivi di " imprenditori agricoli", se volti a migliorare le condizioni di fruibilità e mantenimento dei fondi agricoli montani, possano essere esonerati dal pagamen-

to degli oneri di urbanizzazione a fronte dell'obbligo a realizzare le opere di scarico in sottosuolo nei modi indicati dalla preventiva autorizzazione della provincia che ne è competente ed a fronte dell'obbligo di realizzare mirati allargamenti stradali o consolidamenti di versanti ecc.

4. La Giunta Comunale delibererà, nel rispetto delle normative superiori, in merito alla onerosità delle costruzioni con la precisa determinazione dei campi di gratuità delle stesse specialmente per quanto riguarda i box auto.
5. La Giunta Comunale può disporre, con proprio atto deliberativo, che gli interventi di regimazione idraulica anche dei piccoli rigagnoli idrici, oltre che dei corsi d'acqua e degli smottamenti presenti sul territorio montano, se eseguiti dai privati e volti a migliorare le condizioni di fruibilità e mantenimento dei fondi agricoli montani, possano essere incentivati con forniture di materiali, mezzi e/o specifici finanziamenti, compatibilmente con le esigenze di bilancio. Di certo dovrà prodigarsi affinché si riducano al minimo i tempi e gli adempimenti necessari per le relative eventuali autorizzazioni.
6. La Giunta Comunale può disporre, con proprio atto deliberativo, che gli interventi di reinserimento, sostituzione e potenziamento della vite e degli altri frutti, nelle porzioni di territorio individuato come "*zone prevalentemente coltivate a vigneto ed altri frutti*", possano essere incentivati con forniture di materiali, mezzi e/o specifici finanziamenti, compatibilmente con le esigenze di bilancio. Di certo dovrà prodigarsi affinché si riducano al minimo i tempi e gli adempimenti necessari per le eventuali relative autorizzazioni e dovrà farsi promotore delle domande di finanziamento, qual'ora venga a conoscenza di specifiche disposizioni superiori a sostegno di tali produzioni.
7. La Giunta Comunale può disporre, con proprio atto deliberativo, che gli interventi volti a migliorare le condizioni di fruibilità e mantenimento dei piccoli esercizi commerciali (aventi superfici utili inferiori a 150 m<sup>2</sup>) presenti sul proprio territorio possano essere incentivati con forme di abbattimento degli oneri di "concessione" nel caso di interventi edilizi di ammodernamento e/o ampliamento fino al limite di superficie sopra citato. Di certo dovrà prodigarsi affinché si riducano al minimo i tempi e gli adempimenti necessari per le eventuali relative autorizzazioni. Si vuole in pratica perseguire il mantenimento degli esercizi commerciali rimasti e favorire l'incentivazione del nascere di nuovi e, per quanto possibile nel rispetto delle vigenti normative di livello superiore, anche permettendo aggregazione delle categorie merceologiche. Il tutto alla ricerca delle migliori condizioni di sopravvivenza delle piccole attività il cui servizio viene giudicato indispensabile dalla amministrazione comunale.
8. La Giunta Comunale può disporre, con proprio atto deliberativo, che gli interventi di edificazione e/o di ampliamento degli edifici esistenti, possano essere eseguiti in deroga alle norme sulle distanze delle strade

comunali e/o dagli altri spazi pubblici previa specifica convenzione che ne determini anche gli eventuali risvolti di onerosità, questo è di norma sempre ammesso se ritenuto conveniente per la pubblica amministrazione (l'ente è un normale "confinante"). Tale evenienza è naturalmente ammessa anche nel caso di accordi bonari finalizzati alla acquisizione di aree private da destinare al demanio pubblico e finalizzate a migliorare le condizioni di viabilità, parcheggio ecc.

9. La Giunta potrà avvalersi della facoltà di imporre arretramenti delle recinzioni, al momento della loro realizzazione, lungo le sedi viarie pubbliche sia all'interno del centro urbano che nella sua periferia, tale deliberazione verrà intesa come integrativa del complesso di norme superiori esistenti in tema di viabilità (codice della strada ecc.) E' sempre imposto l'obbligo del rispetto della distanza minima di m. 2 dal ciglio dei corpi idrici minori per le nuove recinzioni, a meno di imposizioni superiori che fissino distanze maggiori.
10. Su specifica richiesta delle proprietà interessate e nel comune interesse pubblico – privato, la Amministrazione Comunale, in merito alla localizzazione delle aree standard comunque previste in cessione per la realizzazione delle previsioni di piano e relative alle nuove costruzioni, potrà determinare con propria deliberazione motivata che tali aree standard possano essere reperite anche all'esterno dei comparti edificatori predeterminati nelle tavole di piano e nelle schede relative alle specifiche trasformazioni, nel rispetto delle quantità previste e prestabilite.

" Le acquisizioni sostitutive esterne al P.A. possono essere decise in quanto le stesse aree non sono espressamente indicate nelle schede di piano, pertanto tutto il comparto è edificabile nei limiti volumetrici prestabiliti.

Nel caso di acquisizioni di aree standard entro ambito edificabile esterno al P.A. le aree acquisite dovranno essere assogettate a standard in via convenzionale senza specifica variazione dello strumento urbanistico vigente".

Nel caso di acquisizioni di aree sostitutive di zone previste e campite a standard nelle tavole di piano, poste esternamente ai comparti assogettati a Piano Attuativo, queste possono essere fatte e, senza approvazione di specifica variante, gli edifici potranno occupare il sedime campito a standard (pur senza utilizzare questi per il calcolo della volumetria edificabile) in quanto quello standard viene realizzato altrove.

11. Su specifica richiesta delle proprietà interessate e nel comune interesse pubblico – privato, la Amministrazione Comunale, per uniformità dei Piani di Lottizzazione già convenzionati e non scaduti con i nuovi comparti previsti in P.G.T. per zone omogenee, potrà determinare con propria deliberazione motivata l'adeguamento delle N.T.A. del P.L. originario con i limiti dei parametri edilizi contenuti nelle presenti Norme



Tecniche di Attuazione, previa corresponsione degli oneri e del costo di costruzione in essere al momento della richiesta.

12. Nel caso di nuove edificazioni residenziali in zone non soggette a Piani Attuativi che, per una qualsiasi motivazione necessitino dell'uso delle sedi viarie o di allacciamento alle reti tecnologiche in fase di realizzazione dai nuovi comparti attuativi vicini, la Giunta Comunale potrà avvalersi della facoltà di imporre, la compartecipazione obbligatoria, rapportata al volume edificabile, alla realizzazione delle medesime opere di urbanizzazione a carico dei lottizzanti vicini. La G.M., a suo insindacabile giudizio, potrà allo scopo applicare lo scomputo della componente primaria degli oneri di urbanizzazione.
13. L'Amministrazione Comunale, con atto convenzionale notarile da registrare e trascrivere a carico dei privati interessati, potrà autorizzare trasposizioni volumetriche in zone urbanistiche omogenee all'interno delle singole frazioni ( Pianborno, Cugno e Annunciata) , previa verifica della sufficienza delle dotazioni di aree standard nelle zone che ,grazie a questa possibilità, saranno soggette ad aumento volumetrico. Chiarimento: Si intende definire la possibilità di concedere la trasposizione volumetrica fra zone urbanistiche omogenee a destinazione residenziale , sicchè ad esempio la destinazione urbanistica B1 di completamento è omogenea a tutte le zone di completamento B1 – B2 –B3 mentre le zone C1 di espansione sono omogenee a tutte le zone C di espansione ( C1 – C2 – e quindi P.A.R..)
14. Per comprovate esigenze pubbliche viarie e di parcheggio, l'Amministrazione Comunale potrà, con convenzione da registrare e trascrivere, permettere la trasposizione volumetrica delle costruzioni, o di parte di esse da demolirsi per ottenere gli allargamenti stradali o i parcheggi voluti , entro tutto il territorio comunale.
15. Come espressamente previsto nell'articolato 40 delle presenti norme, il Piano di Governo del Territorio del comune di Piancogno prevede i principi della *Perequazione Urbanistica* e della *compensazione urbanistica* ammessa dall'art. 11 comma 2 della L.R. 11.03.2005 n.12 nei modi indicati nel medesimo articolo .
16. L'amministrazione Comunale, nell'esercizio delle proprie prerogative di governo del territorio potrà redigere uno specifico regolamento volto a regolamentare le lavorazioni agricole nel " PARCO DELLE VIGNE" quali il taglio della legna, e la piantumazione di nuove essenze purchè nel rispetto delle indicazioni generali dettate dal P.G.T. che vuole che vengano incentivate le produzioni vitivinicole, gli uliveti e gli altri frutti compresi quelli definiti " piccoli frutti" e che vengano impedito piantumazioni di essenze nocive a tutti questi ed al paesaggio che questi frutteti generano.
17. La Amministrazione Comunale ha facoltà di attivare i programmi integrati di intervento ai sensi degli artt. 91-92- 93 della L.R. 12 / 2005 in tutto il territorio comunale ad eccezione delle zone in cui questi siano espressamente vietati per ragioni ambientali . Tali programmi integrati d'intervento, saranno esonerati

dall'obbligo di specifico provvedimento di Valutazione Ambientale Strategica solamente se riguardanti comparti già previsti edificabili nel Documento di Piano in quanto già analizzati dal comitato di valutazione in sede di V.A.S. del Documento stesso, in ogni altro caso dovranno essere preventivamente valutati sotto l'aspetto ambientale strategico.

18. Come ribadito nell'art. 20 delle presenti N.T.A., la Giunta Comunale, in un'ottica di incentivazione turistica della montagna, con propria deliberazione motivata, ha facoltà di autorizzare in idonei fabbricati posti in posizioni strategicamente ottimali a quota superiore di m. 1.000 s.l.m. , la installazione di Rifugi Alpini mentre a quota superiore ai 700 m. s.l.m. può autorizzare dei rifugi escursionistici. Il tutto come definito dagli art. 37 – 38 – 39 – 40 della Legge Regionale della Lombardia 16 luglio 2007 n. 15, senza che questo comporti “ cambio di destinazione dell'uso dell'immobile posto in area agricola”. E' fatto inteso che le strutture dovranno dotarsi di specifica autorizzazione allo scarico in sottosuolo agli enti competenti per territorio.

### **Art. 3- Rischio Geologico e sismico:**

La componente geologica del Piano di Governo del Territorio si intende qui trascritta integralmente.

La individuazione delle aree soggette a rischio geologico sono state individuate dalla specifica perizia geologica, le zone a rischio di esondazione sono state determinate dal Piano di Assetto Idrogeologico (P.A.I.) tutt'ora vigenti, per quanto riguarda il rischio sismico, la normativa sismica : O.P.C.M. n. 3274 del 20.03.2003 classifica il territorio comunale di Piancogno come ZONA SISMICA 4, le progettazioni strutturali relative ai recuperi edilizi, alle ristrutturazioni ed alle nuove costruzioni dovranno uniformarsi alle esigenze dettate dalle specifiche disposizioni di legge in materia ed in particolare alle seguenti normative:

Legge n. 1086 del 05.11.1971 - Legge n. 64 del 02.02.1974 - C.N.R. 10011-85 - C.N.R. 10024-86 - D.M. 20.11.1987

D.M. 09.01.1996 - DD.MM. 16.01.1996 - Circolare M.LL.PP n.65 del 28.04.1997 - O.P.C.M. n. 3274 del 20.03.2003 O.P.C.M. n. 3431 del 03.05.2005 - D.M. 14.09.2005. N.T.C. D.M. 14.01.2008.

#### **- Suddivisione del territorio in zone di fattibilità geologica :**

La perizia geologica del comune di Piancogno è parte integrante del piano di governo del territorio. La stessa perizia suddivide il territorio comunale in zone di fattibilità geologica che si deve intendere integralmente confermata , in particolare, su tutto il territorio comunale si dovranno osservare particolari cautele per la tutela del patrimonio idrico sotterraneo.

La valutazione di ammissibilità di nuovi insediamenti ed attività esistenti, va effettuata considerando, nelle motivazioni dei provvedimenti di ammissione od esclusione, la sicurezza, l'igiene e la salubrità delle attività in relazione all'elevato rischio di contaminazione delle riserve idro-potabili sotterranee prive di protezione idrogeologica

**- Obbligo della relazione geotecnica :**

In osservanza del D.M. 11.03.88, in sede di presentazione delle pratiche edilizie, occorrerà produrre la relazione geotecnica, redatta da tecnico abilitato, per tutte le opere pubbliche che prevedano:

- Opere di fondazione di evidente rilevanza ( Fondazioni normali aventi volumi di getto superiori a 100 m<sup>3</sup> , fondazioni che richiedano palificazioni, berlinesi ecc.)
- Opere di sostegno di evidente rilevanza ( murature di sostegno di altezza superiore a m. 4 o murature di sostegno di sviluppo longitudinale superiore a m. 50 );
- Gallerie e manufatti completamente immersi nel terreno che si realizzano mediante scavo in sottoterraneo; stabilizzazione di pendii e frane e realizzazione di scavi non armati che per ampiezza e profondità che rappresentano pericolo per la sicurezza;
- Studio di fattibilità di opere e di insiemi di opere e relativi interventi nel sottosuolo che interessano grandi aree o grandi volumi di terreno;
- Discariche e colmate;
- Emungimenti di fluidi dal sottosuolo e perturbazione delle pressioni interstiziali;
- Interventi di consolidamento di terreni e/o di strutture di fondazione e di sostegno esistenti;
- Drenaggi e filtri ( con la esclusione dei fossi disperdenti delle acque superficiali e dei sistemi di scarico in sottosuolo, regolarmente autorizzati);
- Ancoraggi.

Nella relazione deve essere dimostrata la idoneità delle soluzioni progettuali i calcoli geotecnici e valutazioni degli spostamenti, basati sulla caratterizzazione del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove.

Per attività di cui ai punti precedenti, inerenti ad interventi edilizi anche di iniziativa privata di ampliamenti o nuove costruzioni di edifici residenziali e relativi locali accessori di volume superiore a 1.500 m<sup>3</sup>. (misurati nei modi indicati nel successivo art. 6 delle presenti N.T.A.)

Per tutte le altre opere la idoneità delle soluzioni progettuali adottate può essere motivata dal progettista in forma di asseverazione, omettendo i calcoli geotecnici e la valutazione degli spostamenti e sulla base di una caratterizzazione del sottosuolo ottenuta per mezzo della sola raccolta di notizie relative e dati relativi a zone già note.

**- Obbligo della relazione geologica:**

In osservanza del D.M. 11.03.88, su tutto il territorio comunale si prescrive l'obbligo della relazione geologica in sede di studio e di progettazione degli interventi di tutte le opere pubbliche che comportino volumi di scavo superiori a m<sup>3</sup>. 500 e delle opere anche di iniziativa privata se riguardano nuove costruzioni o interventi di ristrutturazione ed ampliamento di volumetria superiore a 1000 m<sup>3</sup>.

E' sempre richiesta la perizia geologica negli interventi di :

- Stabilizzazione di pendii e frane e realizzazione di scavi non armati che per ampiezza e profondità che rappresentano pericolo per la sicurezza;
- Studio di fattibilità di opere e di insiemi di opere e relativi interventi nel sottosuolo che interessano volumi di scavo o riporto superiori a m<sup>3</sup>. 500 (cinquecento)
- Emungimenti di fluidi dal sottosuolo e perturbazione delle pressioni interstiziali;
- Interventi di consolidamento di terreni e/o di strutture di fondazione e di sostegno esistenti.
- In ogni altro caso dove la relazione geologica generale allegata al P.G.T. ne prescriva specifico obbligo.
- Vigè l'obbligo di relazione geologica prima della esecuzione degli interventi previsti nelle zone di nuova trasformazione indicate con le sigle ATB 17 e ATB 18 ( PRESCRIZIONE V.A.S.).

**- Rispetto del reticolo idrico principale e minore:**

Gli elaborati grafici del Piano di Governo del Territorio tengono conto del reticolo idrico comunale sia principale che minore, nel confermare tutte le norme tecniche dei reticoli idrici minore del comune di Piancogno, le stesse si intendono qui integralmente riportate.

**- Rispetto del P.A.I:**

E' fatto inteso il pieno rispetto delle norme del P.A.I. che si intendono qui integralmente riportate, in particolare si rimanda all'art. 27 delle presenti N.T.A.

**Art. 4 – Estratto dalla parte riguardante la componente paesistica del Rapporto Ambientale del P.G.T. Comunale:**

Nel Rapporto Ambientale allegato al P.G.T.del comune di Piancogno ( costituito dall'elaborato A 01 del Documento di Piano ) che qui si intende interamente riportato , si legge fra l'altro quanto segue:

“ La Giunta Comunale può disporre, con proprio atto deliberativo che tutti gli interventi di trasformazione del territorio del comune di Piancogno, siano essi di iniziativa pubblica che di iniziativa privata, che risultino tali da

comportare sensibili modifiche delle visioni esterne dei luoghi e dei fabbricati, siano automaticamente assoggettabili al parere della commissione paesaggistica comunale, nel caso questa emetterà pareri con il preciso obiettivo di contribuire al miglioramento o quantomeno al non peggioramento dell'impianto visivo e paesaggistico del complesso del territorio comunale."

Lo scopo primario della collaborazione del comune con i cittadini ed i loro tecnici incaricati nel ricercare le soluzioni anche progettuali più consoni al contesto paesaggistico, non dovrà essere inteso come un ulteriore ostacolo in un territorio dove le attività umane risultano essere generalmente di per sé già abbondantemente vincolate, non dovrà essere vista come una pratica burocratica ulteriore a quelle già esistenti, ma dovrà essere considerata una opportunità in più per la ricerca del continuo miglioramento delle condizioni di vita nel luogo, anche tenendo in considerazione il sottile limite esistente fra le libertà individuali dell'operare ed i diritti collettivi del godere delle bellezze locali. Il parere della commissione paesaggistica comunale assumerà il valore assegnato dalle specifiche normative in tutti i casi in cui, le singole opere in esame siano assoggettabili ad autorizzazione paesaggistica, sarà invece da ritenersi parere indicativo e di semplice indirizzo in tutti i casi in cui, in applicazione delle normative Statali e Regionali vigenti in quel momento, questo riguardi lavori da eseguirsi su immobili non soggetti ad obbligo di autorizzazione paesaggistica.

Gli interventi di trasformazione territoriale soggetti ad autorizzazione paesaggistica sono regolati da un complesso di norme .

Questi interventi sono essenzialmente regolati dal Testo Unico dei Beni Culturali D. Lgs. n° 42 / 2004 ( spesso conosciuto anche come " Codice Urbani" ) principalmente nell'art. 146.

La disciplina della autorizzazione paesaggistica, come prevista da questo codice, ha subito dei provvedimenti correttivi riconoscibili con i D. Lgs. n° 157 / 2006 e con il più recente D. Lgs. 63 / 2008.

Le carte tecniche allegate al P.G.T. e facenti parte del Documento di Piano, che hanno particolare valenza paesistica e costituiscono di fatto il Piano Paesistico Comunale sono:

- Il Rapporto Ambientale che, contrassegnato con la sigla A01 del Documento di Piano, contiene di fatto la relazione del piano paesistico .
- La carta dei vincoli amministrativi che, redatta in rapporto di scala 1:10.000 ed individuata con la numerazione A 12, riporta la vincolistica presente sul territorio comunale.
- La carta di sensibilità paesaggistica dei luoghi che, redatta in rapporto di scala 1:10.000 ed individuata con la numerazione A 05, riporta li vari gradi di sensibilità assegnata ai vari siti presenti sul territorio comunale in rapporto di scala 1:10.000.
- La carta dell'uso reale del suolo che, redatta in rapporto di scala 1:10.000 individuata con la numerazione

A 06 , riporta le " vocazioni "storicamente tramandate dei siti verso le varie produzioni agricole .

Queste carte sono state redatte tenendo in opportuno conto le varie normative vigenti in tema di vincoli urbanistici e le specificità vedutistiche dei vari siti e valutando le realtà produttive dei luoghi.

**La carta di sensibilità paesaggistica dei luoghi** è stata fatta sulla base della carta del paesaggio del Piano Territoriale Provinciale salvo meglio dettagliarla calandola ad una scala di lettura ovviamente più specifica . Tale operazione ha comportato una maggiore valorizzazione della zona sotto l'aspetto paesistico ove le zone di tipologia 4 " di sensibilità paesistica alta" sono state notevolmente ampliate rispetto alla previsione provinciale.

Si è condivisa la scelta già adottata dal piano provinciale di non prevedere in questo comune nessuna area da assoggettare alla " zona di sensibilità paesistica 1 – molto bassa" in quanto il paesaggio camuno è di per sé meritevole di una certa considerazione qualitativa anche negli aspetti dove localmente risulta antropizzato , mentre la zona di classe 5 "di sensibilità paesistica molto alta" viene riservata al convento dell'Annunciata per la peculiarità ambientale che riveste .

I criteri che hanno indirizzato le scelte nell'adeguare le varie zone in base alla sensibilità paesistica già previste nel piano provinciale, possono essere riassunti nel seguente modo:

- Analisi morfologica : dove si deve evidenziare che la presenza di ampi boschi naturali incontaminati e di zone di mezza costa con ampia presenza di vigneti e che questi elementi costituiscono elemento di spicco del paesaggio.
- Analisi vedutistica : dove si deve evidenziare che dal punto di vista vedutistico la realtà del comune di Piancogno presenta già in sé una certa rilevanza per la presenza del particolare inserimento nell'ambiente montano di un insieme di costruzioni distribuite su tutto il tratto di terreno di particolare acclività denominato via " Vigne" che si snoda dal fondovalle fino al convento dell'Annunciata, questo particolare contesto urbano ne costituisce elemento unico di facile individuazione e localizzazione caratterizzandone una evidente tipicità visiva .
- Analisi simbolica : dove si deve evidenziare di non essere a conoscenza di particolari significati attribuiti al luogo da parte della popolazione locale e valligiana in generale.

La carta riporta quindi le suddivisioni fra le **zone di classe 2** ( *zone di sensibilità paesistica bassa*) che costituiscono le porzioni di territorio comunale pianeggianti vocate alla coltivazione dei seminativi in genere. **Zone di classe 3** ( *zone di sensibilità paesistica alta*) che costituiscono le aree pedemontane ove è già presente il nucleo abitativo esistente e dove è presumibile si concentreranno anche gli eventuali ampliamenti futuri.

Infine la maggior parte del territorio comunale è stata caratterizzata da una individuazione paesistica con

**Zone di classe 4** (*zone di sensibilità paesistica alta*) che sono le zone montane caratterizzate dalla quasi totale assenza di insediamenti e da aree naturali incontaminate.

In base a quanto riportato nella Delibera della Giunta della Regione Lombardia del 08.11.2002 n°. 7/11045, relativo alle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", nonché ai dettami delle N.T.A. del Piano Territoriale Paesistico Regionale (artt. 25-30 "Parte IV – Esame paesistico dei progetti"), quelli sottoposti ad obbligo di valutazione paesistica in quanto assoggettati a vincolo ambientale o comunque a parere della commissione paesaggistica comunale finalizzato all'ottenimento della autorizzazione paesaggistica, la relazione di accompagnamento dei progetti dovrà essere redatta secondo le indicazioni dettate dalle linee guida e comunque seguendo lo schema della traccia contenuta nel piano paesistico comunale. Nella compilazione delle tabelle di valutazione ,per la " classe di sensibilità del sito " dovrà essere assunta quella riportata nella carta dei gradi di sensibilità dei siti A 05.

**Zone di classe 5** (*zone di sensibilità paesistica molto alta*) riservata al convento dell'Annunciata per la peculiarità ambientale che riveste .

## **DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI - PARAMETRI, INDICI , RAPPORTI URBANISTICI E DESTINAZIONI D'USO.**

### **Art. 5 – Definizione degli interventi edilizi:**

Gli interventi edilizi vengono definiti in forza dell'art. 12 della L.R. Lombardia n° 12/05 e delle altre normative che avessero ad integrarla o a modificarla. La loro definizione viene quindi rimandata alla normativa superiore vigente al momento delle esecuzioni dei progetti.

A puro titolo indicativo si riportano a seguire le definizioni degli interventi come vigenti allo stato attuale:

- **Interventi di manutenzione ordinaria.**
- **Interventi di manutenzione straordinaria.**
- **Interventi di restauro o di risanamento conservativo.**
- **Interventi di ristrutturazione edilizia.**
- **Interventi di nuova costruzione.**
- **Interventi di ristrutturazione urbanistica.**
- **Interventi possibili senza titolo abilitativo:**

Il comma 2 dell'art. 33 della L..R. 11 Marzo 2005 n°12 definisce gli interventi che possono essere realizzati anche senza specifico titolo abilitativi. Altre disposizioni superiori si apprestano a ridefinire il campo di tali interventi. Pertanto si demanda alle disposizioni superiori vigenti al momento della esecuzione delle opere.

- **Opere pubbliche comunali:**

Come ribadito dal comma 3 dell'art. 33 della L..R. 11 Marzo 2005 n°12 , per le opere pubbliche comunali, la delibera di approvazione del progetto, assistita dalla validazione ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21.12.1999 n° 554, ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

## **Art. 6 – Parametri ed indici urbanistici da considerare per gli edifici interessati dal Piano delle Regole**

### **St: Superficie Territoriale (m<sup>2</sup>):**

E' la superficie perimetrata nelle planimetrie del Documento di Piano nella quale lo stesso si applica mediante piano attuativo. La Superficie territoriale è comprensiva di tutte le aree destinate all'edificazione e delle aree necessarie per l'urbanizzazione primaria e secondaria.

### **Sf: Superficie Fondiaria (m<sup>2</sup> )**

E' la superficie delle aree, a destinazione omogenea di zona, utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade destinate a pubblico transito e delle aree per i servizi (standards urbanistici) previste dal documento di piano.

### **Sc: Superficie Coperta ( m<sup>2</sup>.)**

E' quella parte della superficie edificata o edificabile risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle costruzioni fuori terra. Vengono computati ai fini del calcolo della superficie coperta tutti i corpi di fabbrica compresi nell'area di intervento, principali ed accessori, separati o meno dal corpo principale con l'esclusione di:

balconi, cornicioni e gronde aggettanti per meno di m. 1,50 , tettoie aggettanti e simili ( fino ad uno sbalzo di m. 1,50) ; scale aggettanti ( fino ad uno sbalzo di m. 2,00) ; piscine e vasche scoperte all'aperto.

### **S.I.p. = Superficie lorda di pavimento ( m<sup>2</sup> ).**

La somma delle superfici lorde di tutti i piani fuori ed entro terra ad esclusione: delle scale e dei vani ascensori, delle autorimesse interrate o a piano terra qual'ora aventi le caratteristiche di seguito indicate, delle cantine e dei servizi tecnici del fabbricato "entro terra " ( come definizione che segue) e con altezza utile netta non superiore a m. 2,50.

I box auto , se sono interrati, non vengono considerati come s.i.p. e quindi non concorrono a determinare la volumetria del fabbricato, fino ad una altezza limite massima di m. 4 .

Per quanto espressamente indicato nell'art. 27 delle presenti norme, nel caso di costruzioni ricadenti in aree soggette alle restrizioni dettate dal P.A.I. si determina quanto segue:



- Per la zona 3-b. 2B-C che riguarda la porzione nord dell'abitato di Cagno e buona parte del fondovalle di Pianborno nella quale vige l'obbligo di disporre i pavimenti del piano interrato, a qualsiasi uso destinati, ad una profondità massima di m. 1,50 sotto il piano naturale di campagna, allo scopo di raggiungere i parametri prestabiliti per considerare interrato il piano, sarà ammesso l'interramento delle murature di detto piano fino ad una altezza massima di m. 1,00 oltre il piano naturale di campagna.

Inoltre, per il calcolo dell'altezza dei fronti del fabbricato (utile alla determinazione dell'altezza dell'edificio), questa verrà stabilita con misurazioni a sistemazione avvenuta.

Infine si ribadisce che nel computo delle superfici di calcolo dei 2/3 di interramento dovranno essere considerate interrati gli accessi ai box auto.

- Per la zona 3-b. 2B-C \* Che riguarda la porzione sud dell'abitato di Cagno nella quale vige l'obbligo di disporre i pavimenti del piano terra dei fabbricati, a qualsiasi uso destinati, ad una quota minima di m. 251,10 sul livello del mare. Si ribadisce questo limite.

I processi di interramento artificiale dovranno comunque essere messi in atto nel pieno rispetto dei diritti dei terzi confinanti.

Per quanto riguarda i box auto posizionati a piano terra degli edifici, se essi sono ubicati all'interno della proiezione a terra del fabbricato residenziale, non costituiscono s.l.p. e quindi non contribuiscono alla determinazione del volume se presentano una altezza minore o uguale a 2,50 m. Se invece sono realizzati in aderenza al fabbricato principale (all'esterno della proiezione a terra del fabbricato residenziale), nel rispetto delle distanze e dei distacchi, gli stessi non concorrono al calcolo della s.l.p. e quindi del volume se hanno altezza minore o uguale di m. 2,50 e con la limitazione del minimo fra le due condizioni:

- 1) Mq. 20 di superficie lorda.
- 2) Superficie lorda minore o uguale al 5% del volume del fabbricato.

La onerosità dei box auto siano essi ubicati negli interrati che nei piani fuori terra, è determinata dalle disposizioni normative superiori e da provvedimenti amministrativi dell'organo esecutivo comunale, la loro superficie non potrà però mai concorrere alla determinazione della classe dell'edificio funzionale alla determinazione del costo di costruzione dello stesso.

Nel calcolo della S.l.p. si escludano anche i porticati di uso pubblico di qualsiasi dimensione ed i porticati anche ad uso privato se aperti almeno su due lati e fino al limite massimo del 25% della superficie lorda del piano terra in proprietà. Questa possibilità è da intendersi come piccolo contributo all'aumento delle disponibilità date alle possibilità di scelta progettuale.

Per quanto riguarda i sottotetti, vista la norma regionale in materia, verificato che è intenzione della amministrazione facilitarne la sua applicazione futura con il minor onere per i cittadini, si determina che non è da considerare superficie lorda di pavimento, e quindi non è fattore per il calcolo del volume, l'intera superficie di sottotetto che goda di un'altezza utile media inferiore o uguale a m. 2,40 con pavimento finito, escludendo l'utilizzo di controsoffitti.

Il progettista, per comprovate esigenze di uniformità tipologica con il resto del paesaggio urbano, potrà proporre tetti a falda con pendenze simili al contesto esistente utilizzando anche porzioni di soffitto piano purchè sia parte del contesto strutturale e non costituito da controsoffittature semplicemente asportabili.

La commissione per il paesaggio, potrà egualmente imporre soluzioni di questo tipo a ricercare la sintonia architettonica con l'esistente se lo ritiene esteticamente auspicabile.

Nel caso di sottotetto avente altezza media superiore a m. 2,40 tutto il sottotetto viene considerato come superficie lorda di pavimento (e quindi computabile ai fini della determinazione del volume del fabbricato).

Affinchè possa essere considerata superficie lorda non computabile ai fini della determinazione del volume, la superficie del sottotetto dovrà essere contenuta in un involucro perimetrale avente aperture tali da non consentirne l'abitabilità. A tale proposito il rapporto aereo illuminante (inteso come rapporto fra la superficie delle aperture e la superficie utile del sottotetto) non dovrà superare il valore di 1/50.

#### **V: Volume (m<sup>3</sup>).**

V = Volume. La somma dei prodotti delle superfici lorde di pavimento, per le relative altezze nette (misurate, per l'intero edificio, da pavimento del primo piano computabile ai fini volumetrici fino al soffitto dell'ultimo).

Sono esclusi dal calcolo dei volumi i locali che non costituiscono superficie lorda di pavimento secondo le indicazioni contenute nella sua esplicita definizione sopra riportata.

Sono quindi esclusi dal computo del volume anche i porticati di uso pubblico di qualsiasi dimensione ed i porticati anche ad uso privato se aperti almeno su due lati e fino al limite massimo del 25% della superficie lorda del piano terra in proprietà. Questa possibilità è da intendersi come piccolo contributo all'aumento delle disponibilità date alle possibilità di scelta progettuale.

Sono altresì escluse dal computo del volume le logge rientranti e gli ingressi coperti quando siano aperti su uno dei lati maggiori.

Al fine del calcolo del volume del fabbricato questo verrà computato moltiplicando la superficie lorda di pavimento definita come al paragrafo precedente e con le esclusioni espressamente previste nello stesso paragrafo, per l'altezza interna valutata dal pavimento del primo piano abitabile al soffitto dell'ultimo e nel caso di sottotetto

computabile ai fini volumetrici, fino ad intradosso del solaio di copertura ovvero fino ad intradosso dei travetti nel caso di tetto in legno.

**Per gli edifici residenziali sono inclusi nel computo della volumetria:**

- I locali seminterrati o interrati, qualora potessero avere i requisiti e le caratteristiche di abitabilità.
- I locali interrati aventi un'altezza interna tra pavimento finito e soffitto finito maggiore di m. 2,50 se non destinati a box auto.
- I porticati chiusi su tre lati ed ogni altro manufatto limitatamente alla cubatura reale, realizzata sopra la quota di imposta del fabbricato ( fuori terra);

**Per gli edifici residenziali sono esclusi nel computo della volumetria:**

- I sottotetti, qualora abbiano un'altezza media ponderale inferiore o uguale a m. 2.40 calcolata ad intradosso di solaio (o di travetto nel caso di legno) ed abbiano un rapporto aereo- illuminante complessivo inferiore a 1/50;
- I porticati pubblici o di uso pubblico di qualsivoglia dimensione;
- I porticati aperti ad uso privato se aperti almeno su due lati e fino al limite massimo del 25% della superficie in proprietà del piano terra . Chiarimento: Nel caso di porticati adiacenti, la parete comune ai due, costituisce lato aperto se non è interamente chiusa.
- Le logge rientranti e gli ingressi coperti quando siano aperti su uno dei lati maggiori;
- I box auto interrati di qualsiasi dimensione planimetrica e fino a m. 4 di altezza.
- I box auto a piano terra entro il sedime della porzione residenziale del fabbricato, aventi altezza minore di m. 2.50.
- I box auto a piano terra esterni al sedime della porzione residenziale del fabbricato, aventi altezza minore di m. 2.50 nei limiti di mq. 20 di superficie lorda o di una superficie lorda del 5% del volume del fabbricato.
- I volumi tecnici interrati o superiori al solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile;
- Le cabine per trasformatori/interruttori elettrici;
- I vani scala ed i vani ascensore scomputabile nel modo come indicato nello schizzo dell'allegato n° 2.
- Le ulteriori strutture che non costituiscono superficie lorda di pavimento come precedentemente definita.

**Per tutti gli edifici o porzioni di essi che siano da riscaldare** , a qualsivoglia uso essi siano adibiti, ai fini del calcolo del volume si applicano le incentivazioni di risparmio energetico previste dalle vigenti normative nazionali e regionali che si intendono recepite in toto.

Per gli edifici non residenziali , ferme restando le esclusioni di cui sopra quando applicabili, il volume è pari al prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza (H) del fabbricato se realizzato fuori terra. In caso di locali

seminterrati o interrati, aventi i requisiti e le caratteristiche di abitabilità realizzati sotto la quota del terreno, verrà altresì computato nel calcolo della volumetria il prodotto della superficie lorda di pavimento per l'altezza del fabbricato da pavimento del primo dei piani agibili fino all'intradosso del solaio dell'ultimo piano agibile.

**H: Altezza dei fabbricati (m.):**

H = Altezza del fabbricato: è costituita dalla media delle altezze dei vari fronti. L'altezza media risultante è data dal rapporto tra sommatoria delle superfici di tutti i fronti o porzioni degli stessi fuori terra ed il perimetro di base.

Per superficie del fronte si intende la proiezione sul piano verticale di tutti i volumi costruiti esclusi quelli contenuti nei piani di copertura (che dovranno comunque avere inclinazione inferiore al 50%) ad esclusione dei volumi tecnici. ( Vedasi allegato n° 3)

La definizione della linea di base dei fronti deriverà dall'andamento naturale del terreno precedente l'intervento in caso di non manomissione dello stesso mentre sarà considerata quella dei rilevati artificiali o degli sbancamenti se questi saranno stati autorizzati. Non saranno considerati rilevati i riporti di terra richiesti per colmare dislivelli fra terreno edificabile e strada pubblica.

Nel computo delle superfici dei fronti non verranno conteggiate le porzioni di fronte relative a scivoli e corsie di accesso alle autorimesse e ai volumi tecnici.

HF = Altezza dei fronti (valida solo ai fini della determinazione dei distacchi e non per la determinazione della altezza urbanistica dell'edificio H, calcolabile come sopra detto). L'altezza di ciascuna fronte del fabbricato è data dalla differenza fra la più bassa delle due quote:

- media del marciapiede o del terreno
- piano di calpestio del piano terreno

e la più alta delle quote:

- soffitto dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinato (in questo caso calcolato nel punto medio)
- bordo inferiore della linea di gronda o media dell'inclinazione delle coperture.

Chiarimento : l'altezza del fabbricato a valere nel caso di recupero dei sottotetti è da intendersi la altezza H del fabbricato calcolata come sopra indicato ove le eventuali porzioni interrate dei fronti, per effetto di riporti di terreno autorizzati anche posti sopra il livello della strada, non concorrono alla determinazione della altezza dei fronti stessi.

In merito alla altezza di zona per le varie zone, queste si riassumono nel seguente modo:

Per le zone B1 – B2- B3 H massima m. 10 indipendentemente dal numero dei piani.

Per le zone C1 : H massima m. 10 indipendentemente dal numero dei piani.

Per le zone C2: H massima m. 8,70 indipendentemente dal numero dei piani.

**Sva: Superficie a Verde Alberato (m<sup>2</sup>.)**

E' quella parte della superficie fondiaria permeabile naturalmente in modo profondo (senza cioè la presenza di manufatti interrati) che dovrà essere piantumata con essenze arboree (autoctone o naturalizzate). Tale superficie non deve essere interessata da alcun tipo di edificazione od opera, dentro e fuori terra, fissa o mobile, né da alcun tipo di pavimentazione o di sistemazione impermeabile o semi impermeabile del terreno, al di fuori delle normali operazioni di piantumazione.

**Su: Superficie Utile S.u. (m<sup>2</sup>.)**

E' la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

**Sa: Superficie non residenziale - S.n.r. - (m<sup>2</sup>.)**

E' la superficie netta destinata a locali accessori come: cantine, soffitte e sottotetti privi dei requisiti di abitabilità, centrali termiche. Con l'esclusione di locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni e tutti i locali per gli impianti tecnologici (il tutto come da definizione data dal D.M.10 Maggio 1977 n°801 con l'esclusione delle autorimesse come previsto dalla L.R.12/05)

**Art. 7 - Distanze (m.):**

Al fine della verifica delle distanze verrà considerata la proiezione sul piano delle diverse parti del fabbricato, valutando a tal fine le diverse altezze dei fronti. **Le distanze tra fabbricati saranno da verificare mediante misurazione lineare e non radiale.**

**Le distanze delle costruzioni dai confini di proprietà invece saranno da verificare mediante misurazione radiale.**

Sono esclusi dalla verifica delle distanze:

- I balconi qualora abbiano un aggetto minore o uguale a m. 1,50;
- Le scale aggettanti con una profondità minore o uguale a m. 1,50;
- Le canne fumarie e di esalazione;
- Gli sporti di gronda qualora abbiano un aggetto minore o uguale a m. 1,50;
- Le fasce ornamentali, zoccoli, piccole lesene o cornici;
- Gli spessori utilizzati per la realizzazione di cappotti termici.
- Manufatti realizzati totalmente nel sottosuolo e sotto il piano naturale di campagna.

**Chiarimento:** Nel caso di gronde, balconi e scale a sbalzo, aventi aggetti superiori a m. 1,50, la distanza viene misurata tenendo conto che fino a m. 1,50 non viene computata ( ad esempio, un balcone di sbalzo di m. 2 potrà essere fatto su di un fabbricato posto a m. 5,50 dal confine di proprietà).

**Ds: Distanze minime del fabbricato dalla sede stradale (m.)**

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, del fabbricato dal confine stradale o , se esistente, dal marciapiede, come previsto dalle tavole di azionamento.

Le distanze minime dei fabbricati dalla sede stradale, fuori terra, dovranno essere le seguenti:

**m. 5,00 per strade di larghezza inferiore a m. 10,00;**

**m. 7,50 per strade di larghezza compresa fra mt. 10,00 e m. 15,00;**

**m. 10,00 per strade di larghezza superiore a m. 15,00;**

Sono consentite tuttavia deroghe alle distanze come sopra indicate in caso di:

- edifici e aree per i quali la normativa di zona prescrive il mantenimento del filo di fabbricazione esistente;
- filo di fabbricazione già determinato per edifici ed aree posti lungo le strade classificate come "strade interne"
- soprizzo e ampliamento di fabbricati per una superficie lorda di pavimento non superiore a quella esistente;
- distanze regolamentate dai piani urbanistici attuativi approvati.

**Dc: Distanze minime dai confini (m.)**

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, del fabbricato dal confine di proprietà.

Nelle zone di completamento e di espansione : La distanza del fabbricato dal confine dovrà essere pari a 1/2 dell'altezza del fronte (inteso come parte della facciata del fabbricato) con un minimo di m. 5,00.

Potranno essere consentite distanze inferiori a quelle sopra indicate a condizione che venga preventivamente presentata una scrittura privata, tra i proprietari confinanti nei modi di seguito descritti a chiarimento.

**Df: Distanze minime dai fabbricati (m.)**

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, misurata in forma lineare e non radiale, tra i fabbricati.

Al fine della verifica delle distanze tra i fabbricati occorrerà valutare la presenza di "pareti finestrate" queste da intendersi come definite dal codice civile cui ci si deve riferire per gli obblighi ed i diritti in tema di luci e vedute.

E' il caso di rimarcare che vige l'obbligo di rispetto delle distanze fra pareti con finestre anche nel caso in cui risulti che solamente uno degli edifici contiene finestre nel proprio muro.

Nelle zone A del vecchio nucleo la distanza tra gli edifici non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti. In caso di intervento di nuova costruzione dovrà essere garantita la distanza minima tra pareti con finestre pari a m.10,00. L'apertura di nuove finestre nei volumi esistenti è da considerarsi regolata dal Codice Civile.

In tutte le altre zone: dovrà essere garantita la distanza minima tra pareti finestrate pari a m.10,00. Tale norma dovrà essere garantita anche se una sola parete risulti dotata di finestre.

## **Chiarimento:**

1. La norma sulle distanze è da intendersi nel seguente modo: Le costruzioni aventi superfici finestrate che si fronteggiano debbono avere garantita una reciproca distanza di m. 10.00, questa norma di carattere essenzialmente igienico-sanitario, non implica l'automatica distanza degli edifici di m. 5.00 dai confini di proprietà che, nel rispetto della prescrizione di cui sopra, potrà anche essere minore e derogato fino a mt.0. Tutte le deroghe alla distanza dai confini di m. 5 , avendo influenza sui fondi confinanti, dovranno essere però oggetto di specifica convenzione privata fra i confinanti medesimi dalla quale dovrà emergere evidente l'accordo fra le parti a che si provveda alla deroga . La convenzione dovrà essere trascritta nei registri immobiliari.
2. E' solo il caso di ricordare che sono naturalmente fatte salve tutte le norme del Codice Civile in tema di distanze, luci e vedute, costruzioni in sottosuolo, distanze dei tubi, canne e scarichi, costruzioni in aderenza ecc.
3. Si intende qui riportato l'art. 54 della L.R. Lombardia 11.03.2005 n° 12 sulla determinazione delle variazioni essenziali ai progetti approvati.
4. Se a fronteggiarsi sono pareti prive di finestre , gli edifici o le porzioni di essi che si avessero a realizzare, dovranno solo rispettare la distanza minima di m. 5 dai confini di proprietà , indipendentemente dalla presenza o meno di corpi di fabbrica nel lotto vicino.
5. Si chiarisce infine che si definiscono pareti finestrate le pareti che contengono vedute , intese come così definite dal Codice Civile mentre non sono da considerarsi superfici finestrate quelle prive di vedute ma dotate di luci come definite dallo stesso codice.
6. – Le costruzioni interrate poste al di sotto dei terrapieni autorizzati , ai fini delle distanze delle costruzioni, sono da considerarsi interrati in quanto sotto il piano di campagna come determinato da modificazione del livello autorizzato o consolidato. Le modificazioni dei livelli del terreno sono comunque da assoggettare al rispetto dei diritti di terzi e, se lesive dei loro diritti, a convenzione fra i confinanti.

## **Art. 8 –Indici urbanistici:**

### **It: Indice di edificabilità territoriale (m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)**

Definisce il volume massimo edificabile nelle aree soggette a piano urbanistico attuativo per m<sup>2</sup> di superficie territoriale.

E' il rapporto massimo tra il Volume edificabile (V) e la Superficie territoriale corrispondente (St) interessata dall'intervento di attuazione del piano.

**If: Indice di edificabilità fondiaria** ( $m^3/m^2$ )

Definisce il volume massimo edificabile per  $m^2$  di superficie fondiaria..

E' il rapporto massimo tra il Volume edificabile (V) e la Superficie fondiaria corrispondente (SF) interessata dall'intervento.

**Ut: Indice di utilizzazione territoriale** ( $m^2/m^2$ )

Definisce la quantità di superficie lorda di pavimento massima realizzabile nelle aree soggette a piano urbanistico attuativo per  $m^2$ . di superficie territoriale.

E' il rapporto massimo tra la superficie lorda di pavimento (Slp) e la Superficie territoriale corrispondente (St) interessata dall'intervento di attuazione del piano.

**Uf: Indice di utilizzazione fondiaria** ( $m^2/m^2$ )

Definisce la quantità di superficie lorda di pavimento massima realizzabile per  $m^2$  di superficie fondiaria. E' il rapporto massimo tra la superficie lorda di pavimento (Slp) e la Superficie fondiaria corrispondente (Sf).

**Rc: Rapporto di copertura** (%)

E' il rapporto massimo, espresso in percentuale, tra la Superficie Coperta (Sc) e la Superficie Fondiaria corrispondente.

**Da: Densità arborea = percentuale di lotto a verde** (%)

E' il rapporto minimo da garantire tra la superficie verde alberata (Sva) e la superficie fondiaria corrispondente.

**Art. 9 – Destinazione d'uso** (con riferimento agli artt. 51 e 52 della L.R. Lombardia n°12/05):

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal P.G.T. per l'area o per l'edificio . E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.

Le destinazioni d'uso principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra salvo l'installazione di quelle specificatamente escluse dal presente piano, per quella zona urbanistica.

La destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella indicata dal provvedimento autorizzativo rilasciato, anche in sanatoria, ovvero quella asseverata nella denuncia di inizio attività presentata. In assenza o indeterminazione di tali atti, la destinazione è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da autocertificazione. La modificazione della destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare possono modificare la dotazione necessaria di parcheggi , come prevista ,in tal caso il comune accetta che in luogo



del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, si dia luogo alla cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o alla corresponsione all'amministrazione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinarsi con deliberazione di Giunta Municipale , fatto salvo quanto già corrisposto in sede di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato. Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal comune per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

Nelle ipotesi di cui al punto precedente, il comune verifica la sufficienza della dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse generale in essere con riferimento, in particolare, a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio e definiscano le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione. Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le indicazioni del comma 2 riguardano esclusivamente i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d) del decreto legislativo 31 marzo 1998, n° 114 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 . I mutamenti di destinazione d'uso, conformi alle previsioni urbanistiche comunali, connessi alla realizzazione di opere edilizie, non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a centocinquanta metri quadrati, per i quali la comunicazione non è dovuta. Sono fatte salve le previsioni dell'articolo 20, comma 1, del d.lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali. Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

#### **DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI DELL'USO DEI FABBRICATI, FERMI RESTANDO TUTTI I LIMITI CONTENUTI NELLE SPECIFICHE NORME DI ZONA .**

##### **a) – Uso agricolo**

Comprende tutti gli usi indicati dal titolo III Artt. 59 –60 – 61 – 62 della legge regionale Lombardia 16.03.2005 n. 12, ( ex L.R. 93/80) ,nonché quelli qualificati come agricoli o come compatibili con gli usi agricoli da altre disposizioni vigenti.

b) – Uso residenziale

Residenza individuale e collettiva, nonché quella a servizio delle unità produttive/agricole/artigianali/industriali.

c) – Uso produttivo – industriale-

Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali di produzione nonché attività produttive in genere;

Uffici integrati nell'uso produttivo;

Attività espositive e di vendita relative alle merci prodotte.

d) – Uso terziario

Negozi di vicinato e attrezzature commerciali;

Artigianato di servizio;

Bar, ristoranti, edicole ed esercizi pubblici;

Studi professionali;

Uffici privati;

Sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati;

Servizi per le attività produttive;

Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, ecc.)

Banche

Attrezzature ricettive

Mensa aziendale.

e) – Uso di interesse comune

Servizi religiosi;

Servizi culturali;

Servizi sociali;

Servizi assistenziali;

Servizi sanitari;

Servizi amministrativi;

Servizi per l'istruzione e la formazione;

Servizi pubblici;

Servizi per il tempo libero;

Servizi cimiteriali;

Servizi tecnologici.

f) – Destinazioni d'uso nelle aree artigianali.

Uso residenziale ( fino ad un massimo di m<sup>2</sup>. 95 di S.u. residenziale per ogni lotto).

Uso Terziario ( fino ad un massimo di 1/10 della superficie coperta complessiva).

Uso di artigianato di servizio

Uso di artigianato anche non strettamente di servizio purchè compatibile con la residenza in tema di rumorosità ( a tale riguardo si impone che il rispetto dei limiti fonometrici imposti dal piano acustico in quella zona, dovrà essere dimostrato in sede di progetto anche nei confronti della abitazione o delle abitazioni presenti nello stesso edificio), di qualità delle immissioni in atmosfera ( esclusione delle attività inquinanti di classe 1) di qualità degli scarichi e delle dispersioni in sottosuolo.

E' da intendersi destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dallo strumento urbanistico per l'area o per l'edificio.

La verifica sulla percentuale di destinazione d'uso verrà effettuata in sede di rilascio di Permesso di costruire, in sede di richiesta di D.I.A., oppure con Comunicazione per cambio destinazione d'uso.

**ANTICHI NUCLEI - ( ZONE A ) :**

Nelle aree di pertinenza degli oratori, delle canoniche e d edifici di culto in genere ,sono ammessi Piani Integrati di Intervento mirati a realizzare strutture utile al bene collettivo .Il Piano dovrà contenere norme di dettaglio condivise sulle tipologie di intervento, sulle architetture , sui materiali e sull'inserimento paesaggistico delle costruzioni , i Piani Integrati di Intervento sono regolati dalle specifiche disposizioni legislative vigenti al momento della loro presentazione.

**Art. 10 – Antico nucleo:**

**– Gli edifici del centro storico vengono catalogati e suddivisi secondo la seguente classificazione:**

- A1 Edifici ed organismi di tipologia monumentale
- A2 Edifici ed organismi di pregio, di antica formazione, aventi evidente valore storico- ambientale e tipologico.
- A3 Edifici ed organismi di edilizia civile tradizionale, tipologicamente compatibili con l'antico nucleo
- A4 Edifici ed organismi recenti ,dissonanti , in contrasto con la tipologia di zona e quindi da riqualificare

**La classificazione dei singoli edifici è riportata nei documenti tecnici denominati C 12 - C13 e C14**

**“ Tavole del vecchio nucleo in scala 1 : 1.000” .**

**In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:**

1. Attività produttiva artigianale ed industriale a meno di botteghe di artigianato, arte e professioni la cui presenza e produzione è tipica o comunque compatibile con la qualità della vita ,vissuta nei centri storici ;
2. Depositi commerciali, tranne che per depositi connessi alle attività consentite; questi ultimi non devono comunque superare mq. 150 di superficie;
3. Strutture commerciali non di vicinato; per quanto invece alle strutture commerciali di vicinato, queste nella loro sommatoria non devono superare la superficie di mq. 200;
4. Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
5. Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
6. I"impianti ed antenne di radiodiffusione, telecomunicazione e simili" se realizzati in difformità con lo specifico Piano Comunale vigente.
7. Impianti di distribuzione carburante pubblico;
8. Attività floro vivaistiche in serra;
9. Attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).
10. Nuove costruzioni che non siano conseguenti a demolizioni preliminarmente autorizzate.
11. Demolizioni di elementi strutturali di pregio ( archi , volte, murature in pietra di ampio spessore, contorni ed elementi decorativi di riconosciuto pregio) .
12. Realizzare qualsiasi tipo di recinzioni a meno di 2 metri dal ciglio dei corsi d'acqua del reticolo minore.

In generale in queste zone sono ammesse le utilizzazioni che non risultino espressamente ricomprese nell'elenco di quelle vietate sopra riportate, tuttavia, trattandosi di zone con particolare valenza storica e simbolica , a seguire si intendono meglio esplicitare gli interventi ammessi.

#### **10.1 – A1 - Edifici ed organismi di tipologia monumentale**

La Zona A1 comprende gli organismi edilizi e gli edifici che per le loro caratteristiche tipologiche e architettoniche, per il loro valore storico, per il significato simbolico che hanno assunto per la comunità devono essere essenzialmente conservati, recuperando il loro stato originale con tutti i suoi caratteri plani - volumetrici, formali e strutturali, valorizzando gli elementi architettonici e decorativi e ripristinando le parti eventualmente alterate.

Nella Zona A1 gli interventi devono rigorosamente rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale, tipologico e architettonico degli interni e tutte le partiture decorative, assicurando nel contempo la funzionalità dell'organismo edilizio in relazione alle destinazioni d'uso ammesse e compatibili con le sue caratteristiche e la sua qualità complessiva. Più in particolare, gli interventi devono:

- Mantenere e valorizzare gli organismi esistenti attraverso interventi conservativi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico e tecnologico, di restauro scientifico e di risanamento conservativo, che assicurino il rispetto integrale delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e ornamentali;
- Utilizzare obbligatoriamente tecniche costruttive e materiali uguali o analoghi a quelli originali
- Prevedere limitate modifiche distributive interne, anche con variazione del numero delle unità immobiliari, quando ciò sia richiesto dalle destinazioni d'uso, a condizione che non alterino la tipologia, gli spazi comuni, quelli unitari significativi o caratterizzati da elementi di pregio (stucchi, pavimenti, pitture, decorazioni, ecc.)
- Nella zona A1 sono vietate la ristrutturazione e la demolizione con ricostruzione integrale.
- Nella zona A1 è consentita esclusivamente nel sottosuolo dell'area su cui insiste il fabbricato, la realizzazione di locali accessori (non aventi caratteristiche di abitabilità ) e parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari realizzabili in forza delle vigenti specifiche disposizioni legislative superiori
- Ogni intervento di restauro o di ristrutturazione dovranno avere il preventivo parere favorevole della sovrintendenza dei beni culturali competente per territorio.

#### 10.2 – A2 - Edifici ed organismi di pregio, di antica formazione, aventi valore storico- ambientale e tipologico.

La Zona A2 comprende gli edifici non necessariamente antichi ma di conformazione tradizionale che esprimono le qualità insediative e architettoniche più tipiche della tradizione abitativa locale e che contribuiscono nel loro complesso ad imprimere al centro storico il suo specifico volto non monumentale ma propriamente civile.

Nella Zona A2 gli interventi devono garantire il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti, nonché degli spazi di pertinenza come le corti, assicurando però la conservazione dell'impianto tipologico e morfologico esistenti.

Più in particolare, sono ammessi interventi con le seguenti caratteristiche:

- Mantenimento e valorizzazione degli organismi esistenti attraverso interventi conservativi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico e tecnologico, di restauro scientifico e di risanamento conservativo che assicurino il rispetto delle caratteristiche tipologiche e morfologiche.
- Ristrutturazione edilizia anche con limitate modifiche della sagoma se finalizzate ad accorpare nell'edificio principale i volumi pertinenziali (da demolire contestualmente) ,quando consentono di uniformare l'altezza dell'edificio al filo di gronda di quelli limitrofi o quando consentono l'adeguamento alle norme igieniche, di sicurezza impiantistica e di abbattimento delle barriere architettoniche.

Le variazioni della sagoma o l'accorpamento dei volumi pertinenziali nell'edificio principale non devono

comunque comportare aumenti del volume che vadano oltre il 5% di ampliamento applicabile negli interventi di ristrutturazione al fine di consentire l'adeguamento igienico-sanitario e l'abbattimento delle barriere architettoniche. Ulteriori ampliamenti volumetrici debbono essere compensati con la demolizione di volumi già esistenti collocati all'interno dell'area di pertinenza dell'edificio o degli edifici oggetto di intervento.

E' vietato ogni intervento che comporti la demolizione di solai a volta di valenza testimoniale storica.

Per i soli volumi pertinenziali è ammessa la loro demolizione, e l'eventuale accorpamento nell'edificio principale.

Sono inoltre ammessi:

- Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, eseguito con i limiti dettati dalla specifica legge regionale vigente e da successive disposizioni giurisdizionali chiarificatrici, nel limite di altezza di zona definita come " altezza dell'edificio più alto fra quelli in allineamento" e comunque con il limite di una altezza massima di m. 11.
- La realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unita immobiliari e, esclusivamente nel sottosuolo.
- La realizzazione di locali accessori (non aventi caratteristiche di abitabilità).

Gli interventi devono peraltro osservare le seguenti prescrizioni tipologiche ed edilizie:

- Il mantenimento della cortina edilizia lungo il fronte della strada.
- L' allineamento planimetrico e dei prospetti al filo degli edifici adiacenti, qualora congruenti con le caratteristiche costruttive tradizionali ( fermo restando che gli edifici, di norma non potranno superare i tre piani abitabili fuori terra e comunque un'altezza di mt. 11).
- Preservazione dell'integrità delle corti e divieto di loro occupazione con fabbricati fuori terra di qualsiasi tipo.

### 10.3 – A3 -Edifici ed organismi di edilizia civile tradizionale, tipologicamente compatibili con l'antico nucleo:

La Zona A3 comprende gli organismi e gli edifici comunque di limitato valore storico-documentale; quelli il cui stato di degrado non ne consente il mantenimento; quelli che, per il numero limitato di proprietari, si prestano ad una riorganizzazione complessiva e comprendono altresì le aree edificate o libere per le quali è possibile una riorganizzazione dei tessuti urbani.

Nella Zona A3 gli interventi devono essere finalizzati al recupero edilizio, urbanistico e ambientale e devono garantire una riqualificazione dell'organismo e del suo contesto sotto il profilo sia funzionale che estetico.

Più in particolare, sono ammessi interventi con le seguenti caratteristiche:

- Mantenimento e valorizzazione degli organismi esistenti attraverso interventi conservativi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico e tecnologico, di restauro scientifico e di risanamento conservativo.
- Ristrutturazione edilizia anche con giustificate e migliorative modifiche della sagoma se finalizzate ad accorpate nell'edificio principale i volumi pertinenziali (da demolire contestualmente) o quando necessarie a consentire di uniformare la altezza dell'edificio al filo di gronda di quelli limitrofi o quando consentono l'adeguamento alle norme igieniche, di sicurezza impiantistica e di abbattimento delle barriere architettoniche o per specifiche esigenze di interesse pubblico.

Le variazioni della sagoma o l'accorpamento dei volumi pertinenziali nell'edificio principale non devono comunque comportare aumenti del volume complessivo che vadano oltre il 10% di ampliamento applicabile negli interventi di ristrutturazione, al di là di questo limite le variazioni volumetriche debbono essere compensate con la demolizione di volumi già esistenti collocati all'interno dell' area di pertinenza dell'edificio o degli edifici oggetto di intervento.

Per i soli volumi pertinenziali è inoltre ammessa la loro demolizione, ricostruzione su altro sedime dello stesso lotto, ovvero accorpamento nell'edificio principale.

Sono inoltre ammessi:

- Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, eseguito con i limiti dettati dalla specifica legge regionale vigente e da successive disposizioni giurisdizionali chiarificatrici nel limite di altezza di zona definita come " altezza dell'edificio più alto fra quelli in allineamento" e comunque con il limite di una altezza massima di m. 11..
- La realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unita immobiliari e, (esclusivamente nel sottosuolo) la realizzazione di locali accessori (non aventi caratteristiche di abitabilità).
- La demolizione e ricostruzione in altro sedime dello stesso lotto, (solo conseguentemente a atto convenzionale sottoscritto ed approvato dalla G.M.).
- La ristrutturazione urbanistica e la nuova costruzione previa pianificazione esecutiva ( Piani di recupero, piani integrati ecc.)

Gli interventi devono peraltro osservare le prescrizioni tipologiche ed edilizie tipiche degli antichi nuclei , il mantenimento della cortina edilizia lungo il fronte della strada, l'allineamento planimetrico e dei prospetti al filo degli edifici adiacenti, qualora congruenti con le caratteristiche costruttive tradizionali, e comunque gli edifici non potranno superare i tre piani abitabili fuori terra con un'altezza massima di m. 11.

Vige l'obbligo di utilizzo di tipologie edilizie il più possibile congruenti con quelle tradizionali e comunque, in caso di presenza di adiacenze, si deve rispettare la tipologia delle esistenti corti e gli edifici in linea specie se a filo del bordo stradale.

#### **10.4 - A4 - Edifici ed organismi recenti ,dissonanti , in contrasto con la tipologia di zona e quindi da riqualificare:**

La Zona A4 comprende edifici generalmente in buono stato, gli edifici realizzati negli ultimi decenni con caratteristiche tipologiche e architettoniche assai differenti rispetto all'edilizia tradizionale, gli edifici anche recentissimi ma decisamente dissonanti rispetto al contesto in cui si inseriscono.

Per questi complessi edilizi si auspica un adeguamento estetico ed ambientale al contesto dei centri storici, sebbene i fabbricati compresi nella zona A4 non abbiano, generalmente, bisogno di particolari interventi in ragione del loro grado di conservazione vista la loro scarsa vetustà.

Nella Zona A4 sono ammessi interventi con le seguenti caratteristiche:

- Mantenimento attraverso interventi conservativi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di adeguamento igienico e tecnologico, di restauro scientifico e di risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia con adeguamento ai caratteri della tradizione costruttiva locale, anche con significative modifiche di sagoma, quando non variano la posizione sostanziale dell'edificio, ovvero il suo orientamento e la sua collocazione rispetto alla strada e agli altri edifici; per i soli volumi pertinenziali: demolizione, ricostruzione su altro sedime ovvero accorpamento nell'edificio principale; Le variazioni della sagoma o l'accorpamento dei volumi pertinenziali nell'edificio principale non devono comunque comportare aumenti del volume, oltre il 10% di ampliamento applicabile negli interventi di ristrutturazione, solamente nel caso di comprovate ragioni igieniche e funzionali oltre a questo le variazioni volumetriche debbono essere compensate con la demolizione di volumi già esistenti collocati all'interno dell' area di pertinenza dell'edificio o degli edifici oggetto di intervento; per i soli volumi pertinenziali:
- Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi, eseguito con i limiti dettati dalla specifica legge regionale vigente e da successive disposizioni giurisdizionali chiarificatrici nel limite di altezza di zona definita come " altezza dell'edificio più alto fra quelli in allineamento" e comunque con il limite di una altezza massima di m. 11.
- Realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unita immobiliari e, esclusivamente nel sottosuolo, - Realizzazione di locali accessori (non aventi caratteristiche di abitabilità).



## ZONE DI COMPLETAMENTO ( ZONE B)

### NORMA GENERALE PER TUTTE LE AREE DI COMPLETAMENTO:

*“ TUTTI GLI SPAZI INTERNI AI LOTTI GIA’ EDIFICATI E CONSIDERATI SATURI ( CIOE’ PRIVI DI VOLUMETRIA RESIDUA), PUR SE CENSITI IN AMBITI DI COMPLETAMENTO, SONO DA CONSIDERARSI A TUTTI GLI EFFETTI INEDIFICABILI.*

*LE CERTIFICAZIONI DI DESTINAZIONE URBANISTICA RELATIVE A DETTE PORZIONI DI AREE DOVRANNO RIPORTARE ESPRESSAMENTE CHE ESSI SONO INSERITI IN UN TESSUTO URBANISTICO DI COMPLETAMENTO MA PRIVI DI VOLUMETRIA EDIFICABILE PROPRIA E DESTINATE A SPAZI POSTI A SERVIZIO DEI FABBRICATI ESISTENTI.”*

Nel caso di dismissioni tramite demolizione di volumetria a destinazione artigianale o produttiva esistenti nelle zone di completamento, al fine di incentivarne il cambio di destinazione dell’uso nel senso della residenza e del raggiungimento della uniformità nella tipologia edilizia con il contesto, viene data indistintamente la facoltà di optare per il recupero volumetrico dell’esistente ovvero della applicazione della superficie del lotto per l’indice fondiario a patto che venga rispettata la percentuale di lotto a verde profondo ed il limite di rapporto di copertura massimo.

### TESSUTO URBANO CONSOLIDATO GIA’ EDIFICATO , CON AREE LIBERE DA COMPLETARE ( ZONE B1 ) :

#### **Art. 11 - Ambiti di tessuto urbano già consolidato, di completamento intensivo: B1**

Sono le zone con tipologia edilizia mista già prevalentemente edificate con aree interstiziali ancora libere e da completare o aree limitrofe all’edificato, già asservite da tutti i servizi primari.

Vengono indicate come “ **zone B1 “di completamento residenziale intensivo”**”.

Sono considerate edificabili le aree libere intercluse o di completamento ricomprese nel tessuto urbano consolidato ed indicate nelle tavole di piano, con la lettera B1, se sono dotate delle opere di urbanizzazione primaria, fatti salvi i casi in cui la realizzazione delle opere di urbanizzazione sia programmata entro il successivo triennio dall’Amministrazione comunale ed i casi in cui i richiedenti si impegnino a realizzare le stesse opere direttamente a propria cura e spese contestualmente all’edificazione ( art.36 comma 2 L.R. 12/05 )

L’Amministrazione comunale determina motivatamente quali opere siano necessarie per garantire l’urbanizzazione di un’area.

Vista la carenza di parcheggi in tali zone B1, la realizzazione di nuove unità immobiliari deve prevedere ( oltre alla dotazione di posti auto privati normalmente predeterminata di 1 mq. ogni 10 mc. di nuova costruzione), la esecu-

zione di un posto auto aggiuntivo ( delle dimensioni minime di mq. 15 ) per ogni nuova unità immobiliare insediata ( abitazione , negozio ufficio ecc.). Tale nuovo posto auto sarà privato ma all'esterno delle recinzioni dell'edificio . Qualora sia dimostrata l'impossibilità ,per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere a tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma, da destinarsi alla realizzazione di parcheggi pubblici, prestabilita dalla Giunta Comunale.

Per le eventuali nuove trasformazioni territoriali previste rientranti fra le zone B1 si demanda alle singole schede contenute nell'elaborato n. C02.

**In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:**

1. Produttiva artigianale non di servizio.
2. Produttiva industriale;
3. Depositi commerciali tranne che per depositi connessi alle attività consentite; questi ultimi non devono comunque superare mq. 150 di superficie;
4. Strutture commerciali non di vicinato; per quanto invece alle strutture commerciali di vicinato, queste nella loro sommatoria non devono superare la superficie di mq. 200;
5. Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
6. Impianti di distribuzione carburante ( pubblici )
7. Attività ludiche nella misura superiore al 20 % della S.l.p. esistente/consentita.
8. Attività bancaria con servizi al pubblico aventi superficie > 50% del consentita/esistente;
9. Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
10. I"impianti ed antenne di radiodiffusione, telecomunicazione e simili" se realizzati in difformità con lo specifico Piano Comunale vigente.
11. Attività florovivaistiche in serra;
12. Attività di trasporto, servizi, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).
13. Realizzare qualsiasi tipo di recinzioni a meno di 2 metri dal ciglio dei corsi d'acqua del reticolo minore.

L'edificazione nelle zone di completamento è ammessa in modo diretto nel rispetto dei seguenti indici:

Indice fondiario massimo (I.f.)	1,8	m <sup>3</sup> ./m <sup>2</sup>
Rapporto di copertura massima (R.c.)	50	%
Percentuale di lotto a verde	30	%
Altezza massima	10	m.
Dc (distanze dai confini )	5	m.
Dc (distanze dai fabbricati – pareti finestrate)	10	m.

Ds ( distanza dalle strade- marciapiedi)	Vedasi definizione all'art. 7	m.
Distanza da altri spazi pubblici comunali	5	m.
Dotazione minima di parcheggi aggiuntivi:	15	m <sup>2</sup>

**L'area da riservare a verde deve essere permeabile e quindi non potrà essere interessata da costruzioni in sottosuolo a meno delle autorimesse interratoe realizzate in deroga allo strumento urbanistico in forza di specifica norma.**

- Il limite massimo di altezza dei fabbricati da applicare anche nel caso di recupero dei sottotetti è di mt. 10,00 misurabili nel modo indicato nei parametri edilizi.
- Nel caso di acquisizioni al demanio comunale di aree private per allargamenti stradali o per altri servizi pubblici, i bonari accordi fra la pubblica amministrazione ed i privati, si potranno prevedere forme di convenzionamento reciproco di deroga delle distanze delle costruzioni esistenti o future dai nuovi confini di proprietà che si vengono a determinare.
- I fabbricati esistenti in tale zona godono della facoltà di recupero dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi e per gli effetti della legge regionale che ne disciplina la materia, questo indipendentemente dalla presenza o meno di volumetria residua nel lotto. Per uniformità di trattamento nel diritto edificatorio di tutti gli edifici, il recupero del sottotetto non comporta il consumo della eventuale volumetria residua.
- Il volume assegnato a ciascun lotto o per le aree interstiziali e le porzioni residuali di lotti è determinato dal prodotto dell'area realmente costituente il lotto di terreno moltiplicata per l'indice fondiario, a questo volume complessivo dovranno dedursi tutti quelli esistenti misurati nei modi indicati dalle presenti norme (all'art. 6) e realizzati in forza del precedente P.R.G. o regolarizzati con la applicazione dei condoni edilizi del 1985 e del 1994.
- Per consentire un più ordinato assetto territoriale sono ammessi gli accorpamenti al corpo principale di eventuali accessori legittimamente presenti nel lotto.
- In queste zone, per esigenze di omogeneità estetica, nel caso di interventi di modifica dell'esterno degli edifici ed in particolare di rifacimento delle facciate, dei manti di copertura o dei serramenti, dovranno essere prodotte all'ufficio tecnico comunale una gamma di scelte dei materiali e dei colori preferiti per la indicazione vincolante della commissione comunale per il paesaggio.

## **ZONE DI COMPLETAMENTE ESTENSIVO DERIVANTI DA PIANI ATTUATIVI REALIZZATI CON IL PRECEDENTE P.R.G. ( ZONE B2 ):**

### **Art. 12 - Ambiti di tessuto urbano urbanizzato ma non ancora pienamente consolidato e derivante dalle lottizzazioni avvenute nel precedente P.R.G. di completamento : B2**

Sono le zone con tipologia edilizia mista già prevalentemente edificate con aree interstiziali ancora libere e da completare o aree limitrofe all'edificato, già asservite da tutti i servizi primari realizzati con i piani attuativi previsti con il precedente P.R.G..

Vengono indicate come " **zone B2 "di completamento residenziale estensivo"**. Trattandosi di aree ancora non edificate dopo la esecuzione di piani di lottizzazione eseguiti nel precedente P.R.G., mantengono l'indice fondiario che era proprio di quei piani.

Sono edificabili i lotti residui indicati nelle tavole di piano, con la lettera B2, ammesso che queste aree libere siano dotate delle opere di urbanizzazione primaria, fatti salvi i casi in cui la realizzazione delle opere di urbanizzazione sia programmata entro il successivo triennio dall'Amministrazione comunale ed i casi in cui i richiedenti si impegnino a realizzare le stesse opere direttamente a propria cura e spese contestualmente all'edificazione ( art.36 comma 2 L.R. 12/05 )

L'Amministrazione comunale determina motivatamente quali opere siano necessarie per garantire l'urbanizzazione di un'area.

Per le nuove trasformazioni territoriali previste rientranti fra le zone B2 si demanda alle singole schede contenute nell'elaborato n. C02.

### **In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:**

14. Produttiva artigianale non di servizio.
15. Produttiva industriale;
16. Depositi commerciali tranne che per depositi connessi alle attività consentite; questi ultimi non devono comunque superare mq. 150 di superficie;
17. Strutture commerciali non di vicinato; per quanto invece alle strutture commerciali di vicinato, queste nella loro sommatoria non devono superare la superficie di mq. 200;
18. Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
19. Impianti di distribuzione carburante ( pubblici )
20. Attività ludiche nella misura superiore al 20 % della S.I.p. esistente/consentita.
21. Attività bancaria con servizi al pubblico aventi superficie > 50% del consentita/esistente;

22. Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
23. I"impianti ed antenne di radiodiffusione, telecomunicazione e simili" se realizzati in difformità con lo specifico Piano Comunale vigente.
24. Attività florovivaistiche in serra;
25. Attività di trasporto, servizi, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).
26. Realizzare qualsiasi tipo di recinzioni a meno di 2 metri dal ciglio dei corsi d'acqua del reticolo minore.

L'edificazione nelle zone di completamento è ammessa in modo diretto nel rispetto dei seguenti indici:

Indice fondiario massimo (I.f.)	1,5	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Rapporto di copertura massima (R.c.)	50	%
Percentuale di lotto a verde	30	%
Altezza massima	10	m.
Dc (distanze dai confini )	5	m.
Dc (distanze dai fabbricati – pareti finestrate)	10	m.
Ds ( distanza dalle strade- marciapiedi)	Vedasi definizione all'art. 7	m.
Distanza da altri spazi pubblici comunali	5	m.

**L'area da riservare a verde deve essere permeabile e quindi non potrà essere interessata da costruzioni in sottosuolo a meno delle autorimesse interratoe realizzate in deroga allo strumento urbanistico in forza di specifica norma.**

- Il limite massimo di altezza dei fabbricati da applicare anche nel caso di recupero dei sottotetti è di mt. 10,00 misurabili nel modo indicato nei parametri edilizi.
- Nel caso di acquisizioni al demanio comunale di aree private per allargamenti stradali o per altri servizi pubblici, i bonari accordi fra la pubblica amministrazione ed i privati , si potranno prevedere forme di convenzionamento reciproco di deroga delle distanza delle costruzioni esistenti o future dai nuovi confini di proprietà che si vengono a determinare.
- I fabbricati esistenti in tale zona godono della facoltà di recupero dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi e per gli effetti della legge regionale che ne disciplina la materia, questo indipendentemente dalla presenza o meno di volumetria residua nel lotto. Per uniformità di trattamento nel diritto edificatorio di tutti gli edifici, il recupero del sottotetto non comporta il consumo della eventuale volumetria residua.

- Il volume assegnato a ciascun lotto o per le aree interstiziali e le porzioni residuali di lotti è determinato dal prodotto dell'area realmente costituente il lotto di terreno moltiplicata per l'indice fondiario, a questo volume complessivo dovranno dedursi tutti quelli esistenti misurati nei modi indicati dalle presenti norme all'art. 6) e realizzati in forza del precedente P.R.G. o regolarizzati con la applicazione dei condoni edilizi del 1985 e del 1994.
- Per consentire un più ordinato assetto territoriale sono ammessi gli accorpamenti al corpo principale di eventuali accessori legittimamente presenti nel lotto.
- In queste zone, per esigenze di omogeneità estetica, nel caso di interventi di modifica dell'esterno degli edifici ed in particolare di rifacimento delle facciate, dei manti di copertura o dei serramenti, dovranno essere prodotte all'ufficio tecnico comunale una gamma di scelte dei materiali e dei colori preferiti per la indicazione vincolante della commissione comunale per il paesaggio

## **ZONE DI COMPLETAMENTE ESTENSIVO SOGGETTE A TRASFORMAZIONE URBANISTICA CONVENZIONATA ( ZONE B3 ):**

### **Art. 13 - Ambiti di tessuto urbano solo parzialmente urbanizzato e consolidato, di completamento : B3**

Le zone classificate con la sigla B3 comprendono le aree in trasformazione finalizzate al completamento del tessuto urbano consolidato e sono caratterizzate da una non completa esecuzione delle opere di urbanizzazione. La presenza di urbanizzazioni primarie incomplete suggerisce di riservare alla amministrazione comunale la possibilità di studio e di valutazione delle esigenze collettive prima del rilascio del permesso di costruire di ciascun lotto.

La loro edificazione è quindi subordinata alla approvazione di una specifica convenzione con il comune volta a valutare il grado di urbanizzazione primaria esistente, prevederne il loro completamento e regolare la cessione e/o monetizzazione delle aree standard. Queste ultime cessioni o monetizzazioni dovranno essere quantificate nella medesima misura dei comparti soggetti a piano attuativo previsti nelle zone C1 (  $26,5 \text{ m}^2/\text{abitante} = 26,5 \text{ m}^2/150 \text{ m}^3$ .) e si differenzieranno da questi ultimi sostanzialmente solamente per la possibilità di contrarre convenzione e conseguente edificazione separata per singolo lotto. Questo per evidenti differenze che si riscontrano nel grado di urbanizzazione dei vari appezzamenti anche contigui.

In caso di monetizzazione, questa non potrà riguardare una quota minima fissata in  $8,5 \text{ m}^2$  per ogni abitante da destinare a parcheggio pubblico .

I richiedenti singoli o associati, dichiarata la disponibilità alla sottoscrizione della specifica convenzione e conseguente cessione e/o monetizzazione delle aree standard nella misura sopra indicata e dimostrata la possibilità di

allacciamento ai pubblici servizi senza con questo danneggiare terzi non interessati, avranno diritto a pretendere la sottoscrizione della convenzione , nei modi indicati dalle disposizioni di merito, entro 60 giorni dalla loro specifica richiesta, salvo ritardo concordato fra le parti.

Il permesso di costruire relativo a queste costruzioni potrà essere rilasciato anche per ogni singolo edificio solamente dopo la sottoscrizione della relativa convenzione che dovrà anche contenere i tempi necessari alla cessione delle aree . Per ottenere i risultati voluti durante la scelta convenzionale entro tempi ragionevoli, la amministrazione comunale dovrà fissare la durata di tali convenzioni in un tempo massimo pari a quello del permesso di costruire, entro tale data i richiedenti dovranno cedere le aree previste al comune nei modi e con le condizioni previsti in convenzione ed i costi non dovranno in alcun modo gravare sul bilancio comunale.

La convenzione potrà , nel caso di mancanza delle opere di urbanizzazione, prevederne lo scomputo dalla componente primaria degli oneri relativi, i richiedenti dovranno comunque sempre versare, in sede di rilascio del permesso di costruire, la componente secondaria di tali oneri , eventuali monetizzazioni ed il costo di costruzione. Nel caso di realizzazione convenzionata privata delle opere di urbanizzazione, i richiedenti dovranno produrre idonea polizza assicurativa che tuteli il comune contro difetti o mancanze e questa polizza dovrà conservare validità fino al collaudo delle opere che verrà eseguito nei modi previsti nella convenzione stessa.

Negli elaborati grafici queste aree vengono indicate come " **zone B3 "di completamento residenziale estensivo"**. Per le nuove trasformazioni territoriali previste rientranti fra le zone B3 si demanda alle singole schede contenute nell'elaborato n. C02.

**In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:**

- 1 Produttiva artigianale non di servizio.
- 2 Produttiva industriale;
- 3 Depositi commerciali tranne che per depositi connessi alle attività consentite; questi ultimi non devono comunque superare mq. 150 di superficie;
- 4 Strutture commerciali non di vicinato; per quanto invece alle strutture commerciali di vicinato, queste nella loro sommatoria non devono superare la superficie di m<sup>2</sup>. 200;
- 5 Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
- 6 Impianti di distribuzione carburante ( pubblici )
- 7 Attività ludiche nella misura superiore al 20 % della S.I.p. esistente/consentita.
- 8 Attività bancaria con servizi al pubblico aventi superficie > 50% del consentita/esistente;
- 9 Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
- 10 I"impianti ed antenne di radiodiffusione, telecomunicazione e simili" se realizzati in difformità con lo specifi-

co Piano Comunale vigente.

- 11 Attività florovivaistiche in serra;
- 12 Attività di trasporto, servizi, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).
- 13 Realizzare qualsiasi tipo di recinzioni a meno di 2 metri dal ciglio dei corsi d'acqua del reticolo minore.

L'edificazione nelle zone di completamento estensivo è ammessa solo dopo sottoscrizione di specifica convenzione, nel rispetto dei seguenti indici:

Indice fondiario massimo (I.f.)	1,2	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Rapporto di copertura massima (R.c.)	50	%
Percentuale di lotto a verde	30	%
Altezza massima	10	m.
Dc (distanze dai confini )	5	m.
Dc (distanze dai fabbricati – pareti finestrate)	10	m.
Ds ( distanza dalle strade- marciapiedi)	Vedasi definizione all'art. 7	m.
Distanza da altri spazi pubblici comunali	5	m.

L'area da riservare a verde deve essere permeabile e quindi non potrà essere interessata da costruzioni in sottosuolo a meno delle autorimesse interrato realizzate in deroga allo strumento urbanistico in forza di specifica norma.

- Il limite massimo di altezza dei fabbricati da applicare anche nel caso di recupero dei sottotetti è di mt. 10,00 misurabili nel modo indicato nei parametri edilizi.
- Nel caso di acquisizioni al demanio comunale di aree private per allargamenti stradali o per altri servizi pubblici, i bonari accordi fra la pubblica amministrazione ed i privati , si potranno prevedere forme di convenzionamento reciproco di deroga delle distanza delle costruzioni esistenti o future dai nuovi confini di proprietà che si vengono a determinare.
- I fabbricati esistenti in tale zona godono della facoltà di recupero dei sottotetti ai fini abitativi ai sensi e per gli effetti della legge regionale che ne disciplina la materia, questo indipendentemente dalla presenza o meno di volumetria residua nel lotto. Per uniformità di trattamento nel diritto edificatorio di tutti gli edifici, il recupero del sottotetto non comporta il consumo di tale eventuale volumetria residua.
- Il volume assegnato a ciascun lotto o per le aree interstiziali e le porzioni residuali di lotti è determinato dal prodotto dell'area realmente costituente il lotto di terreno moltiplicata per l'indice fondiario , a questo



volume complessivo dovranno dedursi tutti quelli esistenti misurati nei modi indicati dalle presenti norme ( all'art. 6) e realizzati in forza del precedente P.R.G. o regolarizzati con la applicazione dei condoni edilizi del 1985 e del 1994.

- Per consentire un più ordinato assetto territoriale sono ammessi gli accorpamenti al corpo principale di eventuali accessori legittimamente presenti nel lotto.
- In queste zone, per esigenze di omogeneità estetica , nel caso di interventi di modifica dell'esterno degli edifici ed in particolare di rifacimento delle facciate , dei manti di copertura o dei serramenti, dovranno essere prodotte all'ufficio tecnico comunale una gamma di scelte dei materiali e dei colori preferiti per la indicazione vincolante della commissione comunale per il paesaggio.
- Nella esecuzione di questi comparti è fatto obbligo di realizzare gli scarichi in sottosuolo delle acque meteoriche in forza dell'art: 29 delle presenti norme secondo le indicazioni dell'allegato 4 alle stesse.

#### **ZONE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA ASSOGETTATA A PIANO ATTUATIVO ( ZONE C) :**

##### **Art. 14: Zona C1 - Zone di trasformazione e di riqualificazione urbana convenzionata .**

La Zona C1 comprende le aree di nuova trasformazione finalizzate alla riqualificazione e alla ridefinizione del paese in particolare mediante l'insediamento, alla residenza, di funzioni qualificate e mediante il reperimento di spazi pubblici.

La Zona C1 comprende pertanto: aree sottoutilizzate, non edificate , idonee sotto l'aspetto geologico ed idrogeologico , prive di particolare rilevanza ambientale . Le aree vengono considerate meritevoli di una specifica cura e controllo da parte dell'Amministrazione comunale nella fase di progettazione anche perché sono state considerate utili al reperimento di spazi e servizi pubblici di rilevanza comunale e generale .Vengono quindi tutte assoggettate a obbligo di Piano Attuativo e la edificazione singola non è ammessa. Sono aree poste al margine tra territorio edificato e territorio agricolo.

La tavola dell'azzonamento individua il perimetro di ciascuna di queste aree e ad ognuna di essa si attribuisce un simbolo identificativo del tipo P.A.R. n° . Le trasformazioni previste per ciascuno di questi comparti sono regolate da una specifica scheda che contiene i dati metrici cui fare riferimento per la redazione del Piano Attuativo

- Le schede tecniche relative a tutte le aree individuate nella tavola dell'azzonamento sono raccolte in specifici documenti ( vedasi tav. A11- A15 del Documento di Piano)
- Nell'ambito dei P.A. è ammessa la monetizzazione degli spazi pubblici e le convenzioni relative sono assoggettabili a tutte le opportunità offerte dalle vigenti normative in materia . Ciascuna area regolamentata

dalla propria scheda costituisce un ambito autosufficiente per l'applicazione delle regole della perequazione urbanistica, all'interno del quale i diritti edificatori nonché gli obblighi derivanti dal loro esercizio sono uguali.

- I nuovi insediamenti in comparti soggetti a Piano Attuativo dovranno essere convenzionati per una durata massima prevista di anni 5 affinché possa essere raggiunto l'assetto urbanistico definitivo previsto nel più breve tempo possibile. Le convenzioni di P.A. dovranno prevedere che dopo anni 5 tutte le opere di urbanizzazione siano state ultimate, collaudate e cedute al demanio comunale congiuntamente alle aree standard .
- I nuovi insediamenti devono prevedere le cessioni necessarie per la creazione delle sedi viarie previste.
- I piani attuativi dei comparti in trasformazione, dovranno cedere le aree standard in misura di m<sup>2</sup> 26,5 ogni abitante insediabile ovvero ogni 150 m<sup>3</sup>. di costruzione realizzabile. Questo anche se la dotazione minima prevista dalla vigente normativa è stata ridotta .
- In caso di monetizzazione, questa non potrà riguardare una quota minima fissata in 8,5 m<sup>2</sup> per ogni abitante da destinare a parcheggio pubblico .
- Nella esecuzione di questi piani attuativi è fatto obbligo di realizzare gli scarichi in sottosuolo delle acque meteoriche in forza dell'art: 29 delle presenti norme secondo le indicazioni dell'allegato 4 alle stesse.

**In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:**

1. Produttiva artigianale non di servizio.
2. Produttiva industriale;
3. Depositi commerciali tranne che per depositi connessi alle attività consentite; questi ultimi non devono comunque superare mq. 150 di superficie;
4. Strutture commerciali non di vicinato; per quanto invece alle strutture commerciali di vicinato, queste nella loro sommatoria non devono superare la superficie di mq. 200;
5. Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
6. Impianti di distribuzione carburante ( pubblici )
7. Attività ludiche nella misura superiore al 20 % della S.I.p. esistente/consentita.
8. Attività bancaria con servizi al pubblico aventi superficie > 50% del consentita/esistente;
9. Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
10. I"impianti ed antenne di radiodiffusione, telecomunicazione e simili" se realizzati in difformità con lo specifico Piano Comunale vigente.
11. Attività florovivaistiche in serra;
12. Attività di trasporto, servizi, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).

13. Realizzare qualsiasi tipo di recinzioni a meno di 2 metri dal ciglio dei corsi d'acqua del reticolo minore.

**Indici urbanistici:** L'edificazione nelle zone di trasformazione urbanistica ( Zone C1 ) è ammessa solamente previa approvazione di preventivo Piano di Attuazione le cui schede sono riportate nello specifico elaborato C02 con le sigle P.A.R. ( piani attuativi residenziali). Le superfici di ogni P.A. ed i volumi massimi realizzabili in essi sono indicati nelle varie schede , gli altri indici urbanistici da adottare nella progettazione dei singoli P.A. sono i seguenti:

Indice fondiario massimo (I.f.)	( Vedasi specifiche schede di P.A.)	1,2	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Volume edificabile	( Vedasi specifiche schede di P.A.)		
Indice fondiario massimo per il singolo lotto nel caso di acquisizione di ulteriore diritto di edificazione.	Fino ad un massimo di	1,6	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Rapporto di copertura massima (R.c.)	Fino ad un massimo del	50	%
Percentuale di lotto a verde	Minimo una percentuale del	30	%
Altezza massima	Misurata come da N.T.A.	10	m.
Dc (distanze dai confini )		5	m.
Dc (distanze dai fabbricati aventi pareti finestrate fronteggianti )		10	m.
Ds ( distanza dalle strade- marciapiedi)	Vedasi definizione all'art. 7		m.
Distanza da altri spazi pubblici comunali		5	m.

#### **Art. 15: Schede dei piani attuativi delle nuove trasformazioni in zona C1 :**

Si deve fare riferimento agli elaborati C02 di questo Piano e A11 e A15 del Documento di Piano . In queste tavole si trovano le Schede dei Piani Attuativi di nuova trasformazione ed i vincoli presenti in ogni trasformazione .

I comparti inseriti nella zona C1 sono riportati con le sigle **P.A. R.** ( Aree in trasformazione soggette a Piano Attuativo Residenziale ), nelle schede vengono espressamente riportati i dati metrici ed urbanistici dei vari piani. La edificabilità convenzionata dei singoli comparti deve seguire i dettami di tali schede . In caso di discordanza nei parametri metrici fra le schede e gli altri elaborati di piano, ovvero fra le schede e la realtà dello stato dei luoghi, in tema di superfici, volumi, quantitativi di aree da cedere ecc. devono prevalere

i dati metrici e volumetrici riportati nelle singole schede che sono vincolanti nel loro complesso, infatti i volumi riportati sono quelli massimi realizzabili in quel comparto e le aree da cedere come quantificate nelle schede, quelle minime prefissate. All'interno dei vari comparti , nel rispetto dei valori massimi prestabiliti, sono ammesse trasposi-

zioni volumetriche nel rispetto delle altezze massime di zona e delle distanze. Tali trasposizioni dovranno essere regolate da atto registrato e trascritto.

Le superfici riportate si riferiscono a quelle teoriche quantificate dalle analisi delle risultanze cartacee di piano, esse non assumono valore probatorio nei confronti delle singole proprietà e, nel caso di discordanza fra quanto riportato e le mappe catastali ovvero fra il riportato e la situazione reale in sito, il numero scritto è da intendersi vincolante solamente per la superficie complessivamente facente parte del comparto utile alla determinazione dei volumi e delle aree standards.

#### **Art. 16: Zona C2 - Zone di espansione a volumetria definita ( già presente nel precedente PRG ) :**

Sul territorio comunale , in località Saletti, insiste un comparto soggetto a Piano Attuativo che, in fase di progettazione da molto tempo, ad oggi non hanno ancora raggiunto l'obbiettivo di essere attuato. Il Piano di Governo del Territorio del comune di Piancogno, individua tale zona classificandola ( come nel P.R.G. ) con la sigla C2 e ne conferma sia le superfici interessate che i volumi . In merito a tale comparto, Il consiglio comunale si è già espresso con deliberazione n. 42 del 21.09.2007 ,adottando una variante urbanistica specifica ai sensi della Legge Regionale 23.06.1997 n.23. In P.G.T. Si confermano gli indici metrici e la situazione planimetrica come contenuta in tale variante.

I limiti imposti per tali zone sono i seguenti:

Superficie dei due comparti:

Primo comparto : interessante i terreni mapp. n. 329 – 330 – 331 – 332 – 333 – 338 – 339 – 580 – 582 – 584 per complessivi mq. 9.793,00.

Secondo comparto: interessante i terreni mapp. n. 334 – 335 – 336 per complessivi mq. 3.825,00.

**QUESTO SECONDO COMPARTO POTRA' ESSERE ATTIVATO SOLAMENTE AL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI BONIFICA IN CORSO.**

Nella esecuzione di questi due comparti è fatto obbligo di realizzare gli scarichi in sottosuolo delle acque meteoriche in forza dell'art: 29 delle presenti norme secondo le indicazioni dell'allegato 4 alle stesse.

Indice fondiario massimo (I.f.)		1,0	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Indice fondiario massimo per il singolo lotto nel caso di acquisizione di ulteriore diritto di edificazione.	Fino ad un massimo di	1,2	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Rapporto di copertura massima (R.c.)	Fino ad un massimo del	50	%
Percentuale di lotto a verde	Minimo una percentuale del	30	%
Altezza massima		8,70	m
Dc (distanze dai confini )		5	m.
Dc (distanze dai fabbricati aventi pareti finestrate fronteggianti )		10	m.
Ds ( distanza dalle strade- marciapiedi)	Vedasi definizione all'art. 7		m.
Distanza da altri spazi pubblici comunali		5	m.

CESSIONI : 26,50 mq/abitante con un numero di abitanti calcolato come il volume massimo edificabile diviso 150.

MONETIZZAZIONI : Ammesse a meno di 8,50 mq / abitante da destinare a parcheggio pubblico non monetizzabile.

## ZONE PRODUTTIVE - ( ZONE D) :

### **Art. 17 – Zone D1 – Aree artigianali e commerciali già di fatto urbanizzate e prevalentemente edificate**

Costituiscono il complesso delle aree artigianali e commerciali esistenti prevalentemente edificate in forza di piani attuativi ora decaduti.

Per tali aree, vengono confermati gli indici contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione del precedente P.R.G. ma, tramite l'aumento della superficie lorda di pavimento realizzabile a parità di rapporto di copertura e di altezza, si intende dare possibilità di realizzare soppalchi interni con lo scopo di ottenere il risparmio sul consumo di suolo. Le opere per la realizzazione dei soppalchi che potranno essere realizzate anche all'interno degli edifici esistenti, saranno onerose nelle modalità previste al momento della richiesta e potranno essere eseguite anche con Denuncia di Inizio di Attività. I parametri urbanistici da rispettare sono contenuti nella tabella a seguire:

In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:

- Nuove abitazioni ad eccezione degli alloggi del titolare e del personale addetto alla sorveglianza con Superficie Lorda di Pavimento massima globale di mq. 180 , purchè la loro 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 produttiva di 1/3. L'alloggio dovrà essere integrato al fabbricato principale produttivo.
- Costruzioni Agricole
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
- Attività bancaria
- Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
- Attività floro - vivaistiche in serra;
- Costruzione e realizzazione di vasche per il deposito e lo stoccaggio dei rifiuti agricoli sia interrate che fuori terra che a raso.
- Piantagioni di alto fusto che oltre a stravolgere l'aspetto visivo del paesaggio, creerebbero difformità dannose fra lotti contigui e disomogeneità non funzionali all'interesse collettivo.
- Attività ricettive se non connesse ad attività agrituristiche e i campeggi;
- Attività ludiche nella misura superiore al 20 % della S.l.p. esistente/consentita.
- Attività bancaria con servizi al pubblico aventi superficie > 50% del consentita/esistente;

In tali zone la edificazione è ora ammessa in forma diretta essendo state realizzate le urbanizzazioni e le cessioni previste nei piano originari. Gli indici da rispettare sono i seguenti:

Superficie lorda di pavimento massima realizzabile nel lotto:		1	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Rapporto di copertura massima (R.c.)	Fino ad un massimo del	07	%
Percentuale di lotto a verde	Minimo una percentuale del	10	%
Altezza massima		10	m.
Dc (distanze dai confini )		7,50	m.
Dc (distanze dai fabbricati aventi pareti finestrate fronteggianti )		15	m.
Ds ( distanza dalle strade- marciapiedi)		7,50	m.
Distanza da altri spazi pubblici comunali		5	m.

#### **Art. 18 – Zona D2 : Norma specifica per il cotonificio di Cogno**

L'abitato di Cogno è stato da sempre legato al cotonificio ivi presente , la produzione di quello stabilimento ha da sempre significato garanzia di reddito per molte famiglie di quell' agglomerato urbano . Negli ultimi anni il livello occupazionale si è ridotto come pure quello produttivo.

Nell'auspicare che l'attuale volume produttivo e con esso quello occupazionale possa essere mantenuto ed accresciuto, non si può escludere che in futuro non possano insorgere esigenze e/o volontà diverse da parte della proprietà.

Appare quindi necessario porre le condizioni, nel malaugurato caso di cambio di produzione o di destinazione dell'uso degli immobili ivi presenti , affinché la pubblica amministrazione possa governarne, sotto l'aspetto ambientale ed urbanistico le scelte che avrebbero evidente rilevanza pubblica.

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Piancogno quindi prevede che :

Nel caso di richieste di modificazioni delle tipologie produttive, o di cambio nella destinazione dell'uso degli spazi, queste potranno avvenire solamente dopo le concertazioni richieste con il comune di Piancogno ed anche con il comune di Civate Camuno ( anch'esso competente per una porzione di territorio) , tramite un Piano Integrato di Intervento dove fra l'altro dovranno essere valutate le compatibilità delle nuove richieste con l'ambiente . Dovranno essere valutati eventuali necessità di interventi di bonifica e convenzionato ogni altro aspetto amministrativo ritenuto utile al bene collettivo.

Allo stato attuale non sono quindi ammessi interventi edilizi che comportino cambio di destinazione d'uso dei locali. Sono quindi ammissibili solamente interventi di manutenzione e di ristrutturazione nel limite dei volumi , delle superfici coperte e delle altezze attuali con la conservazione delle loro destinazioni dell'uso.

Per la delicatezza ambientale del contesto, oltre che per le problematiche peculiarità connesse con il delicato problema della viabilità nel borgo, non è ammesso, se non dopo piano integrato di intervento sottoposto a specifica preventiva Valutazione Ambientale Strategica, nemmeno il cambio di tipologia produttiva rispetto a quella attuale.

#### **Art. 19 – Zona D3: Nuovo comparto artigianale di futura realizzazione**

Il comune di Piancogno individua, nel documento di piano due distinte nuove aree di trasformazione produttiva, una in Pianborno, località Saletti, individuata con la sigla AT-D1, e la seconda in Cogno, in ampliamento alle aree produttive esistenti.

Per quanto riguarda la prima in Pianborno, non viene prevista in quanto stralciata in accoglimento alle osservazioni della Provincia di Brescia, accolte dal Consiglio Comunale di Piancogno nella seduta del 15 aprile 2011, lo stralcio è avvenuto in quanto localizzata in ambito agricolo che il Piano Territoriale Provinciale definisce “Strategico” e quindi in contrasto con le previsioni di quest’ultimo piano.

La seconda, posta nella frazione di Cogno, non è invece in contrasto con il piano provinciale e costituisce l’area artigianale prevista in trasformazione individuata per consentire l’ampliamento della zona produttiva ivi esistente condizionata però alla preventiva realizzazione della nuova viabilità.

**Questo comparto denominato negli elaborati di piano con la sigla AT-D2 posto in Cogno, potrà essere attivato solamente dopo che si saranno risolte le criticità viarie con la messa in esercizio della bretella stradale che dovrà collegare, a valle dell’abitato di Cogno, l’area industriale di quest’ultimo con quella di Cividate Camuno.**

A titolo di perequazione urbanistica, la convenzione di Piano Attuativo di questo nuovo comparto, potrà prevedere l’impegno delle proprietà interessate nella realizzazione di tale nuova strada.

In questa zona saranno vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:

- Nuove abitazioni ad eccezione degli alloggi del titolare e del personale addetto alla sorveglianza con Superficie Lorda di Pavimento massima globale di mq. 180, purchè la loro 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 produttiva di 1/3. L’alloggio dovrà essere integrato al fabbricato principale produttivo.
- Costruzioni Agricole



- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
- Attività bancaria
- Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
- Attività floro - vivaistiche in serra;
- Costruzione e realizzazione di vasche per il deposito e lo stoccaggio dei rifiuti agricoli sia interrate che fuori terra che a raso.
- Piantagioni di alto fusto che oltre a stravolgere l'aspetto visivo del paesaggio, creerebbero difformità dannose fra lotti contigui e disomogeneità non funzionali all'interesse collettivo.
- Attività ricettive se non connesse ad attività agrituristiche e i campeggi;
- Attività ludiche nella misura superiore al 20 % della S.l.p. esistente/consentita.
- Attività bancaria con servizi al pubblico aventi superficie > 50% del consentita/esistente;

Nella esecuzione di questi piani attuativi è fatto obbligo di realizzare gli scarichi in sottosuolo delle acque meteoriche in forza dell'art. 29 delle presenti norme secondo le indicazioni dell'allegato 4 alle stesse.

In tali zone la edificazione è ora ammessa in forma diretta essendo state realizzate le urbanizzazioni e le cessioni previste nei piano originari. Gli indici da rispettare sono i seguenti:

N.B. La zona prevista nel Documento di Piano e ivi classificata con la sigla AT-D1 in zona dei Saletti di Pianborno non è confermata nel Piano delle Regole per incompatibilità con il Piano Territoriale Provinciale. Questa destinazione, confermata nel D.d.P. e già sottoposta a Valutazione Ambientale Strategica, vi potrà trovare collocazione solamente successivamente all'accoglimento della istanza di variante allo stesso piano provinciale che il comune di Piancogno ha provveduto ad inoltrare.

I limiti relativi alle zone interessate sono riportati nelle specifiche schede di piano contenute nell'elaborato C02, esse sono redatte secondo i seguenti indici generali di zona:

Superficie lorda di pavimento massima realizzabile nel lotto:		1	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Rapporto di copertura massima (R.c.)	Fino ad un massimo del	0.6	
Percentuale di lotto a verde	Minimo una percentuale del	10	%
Altezza massima		10	m.
Dc (distanze dai confini )		7,50	m.
Dc (distanze dai fabbricati aventi pareti finestrate fronteggianti )		15	m.
Ds ( distanza dalle strade- marciapiedi)		7,50	m.
Distanza da altri spazi pubblici comunali		5	m.
Aree da cedere per parcheggi e verde pubblici	Minima percentuale sulla superficie del lotto	15	%

## AREE AGRICOLE

### Art. 20 : AREE DESTINATE ALLA AGRICOLTURA - ( ZONE E ) :

#### ISTITUZIONE DEL "PARCO COMUNALE DELLE VIGNE".

Il fondovalle è collegato con la frazione dell'Annunciata da una strada comunale con diverse ramificazioni ed è denominata " Via delle Vigne". La zona è caratterizzata da un fronte di forte pendenza e le sedi viarie risultano essere strette e tortuose. Da sempre queste ampie zone, spesso terrazzate con muretti in pietra a secco, oltre che godere di incantevole veduta su tutta la valle, sono vocate alle produzioni vitivinicole che si vogliono conservare e, possibilmente ampliare.

Nel secolo scorso, le condizioni economiche generali avevano indotto la popolazione ad abbandonare la lavorazione di questo difficile territorio, con l'abbandono dei numerosi vigneti da sempre presenti.

Negli ultimi anni si registra una certa ripresa di questo tipo di attività agricola ed in certe realtà il prodotto risulta essere di riconosciuto pregio. Il P.G.T. intende favorire il percorso di reintroduzione delle attività vitivinicole introducendo un " **PARCO DELLE VIGNE**" che favorisca la tutela di queste aree riservandole alle produzioni agricole di pregio.

L'istituzione del " Parco Comunale delle Vigne" che si estende da sud a nord in tutta la fascia di territorio comunale di mezza costa che va dalla località " Lanzato" in prossimità del confine con il comune di Darfo Boario Terme, fino alla località "Annunciata" interessando anche la fascia a monte di Cogno. Questo parco di fatto viene individuato negli elaborati di piano come una " zona agricola di pregio" e classificato con la sigla E1. In tale zona è vietata ogni nuova costruzione e gli ampliamenti dei fabbricati esistenti sono limitati solamente a quelli che non vi abbiano già provveduto in forza dei precedenti P.R.G.

#### Aree destinate alla agricoltura " zone E – agricole" , così articolate:

- E1 , PARCO COMUNALE DELLE VIGNE : Aree agricole di pregio per produzione ed ubicazione, costituite da frutteti diffusi a media costa.
- E2 Aree agricole di base di fondovalle
- E3 Aree agricole vincolate a corridoio naturale lungo l'asta del fiume Oglio.
- ER Aree agricole vincolate a fascia di rispetto dell'abitato ( ex. Art. 2 L.R. 93/80 ora Art.59-60-61-62 L.R. 12/05 con successive modifiche) o aree montane di salvaguardia ambientale.

## 20-1 : Norme generali:

1. Le distanze delle nuove costruzioni in queste zone ( realizzabili in forza del presente strumento di governo del territorio o da altri provvedimenti di carattere legale che ne determinino la legittimità ) , dalle aree destinate alla residenza ( aree destinate alla realizzazione di residenze), sono di norma determinate dalla fascia di rispetto dell'abitato evidenziata con la sigla ER. Tale distanza non potrà comunque essere inferiore a m. 20 ( venti metri) dal limite delle aree di azionamento residenziale se trattasi di strutture destinate alla abitazione dell'imprenditore agricolo o dei suoi dipendenti o se trattasi della costruzione di nuovi depositi, fienili o ripostigli. La distanza diventa di m. 100 (cento metri) se si tratta di stalle per il ricovero o l'allevamento del bestiame regolarmente indicate nelle Tavole di Piano con le relative fasce di rispetto e questa distanza si riduce a m. 50 ( cinquanta metri) se si tratta di centri ippici sportivi o agriturismi ( vedasi successivo punto 3).
2. "Le nuove costruzioni residenziali non potranno essere fatte ad una distanza minore di m. 100 dalle stalle esistenti individuate nelle tavole di piano con asterisco, ( dovranno stare all'esterno delle fasce di rispetto ivi riportate), mentre i cambi di destinazione d'uso dei fabbricati esistenti o di porzione di essi nel senso della residenza potranno essere realizzati solamente ad una distanza minima maggiore di m. 50 dalle concimaie e/o dalle stalle esistenti previa presentazione di specifico atto di accettazione delle condizioni dei luoghi" Le fasce di rispetto delle stalle, nel caso di dismissione dell'allevamento o di sua riduzione fino ad un numero di capi inferiore a 10, si deve intendere inefficace anche in mancanza di specifica variante al piano.
3. Le distanze da rispettare i cambi di destinazione d'uso verso la residenza di fabbricati esistenti ,dal centro ippico di località Saletti e dalla realtà agrituristica in località Sognata vengono ridotti a m. 50 per i seguenti motivi:
  - Di fatto non si tratta di stalle ma di realtà di tipo prevalentemente commerciale – ricettivo
  - La presenza di animali è generalmente scarsa.
  - Per tipologia di animali, numero e pulizia è riconosciuta la assenza di problemi di tipo olfattivo.
4. Nelle zone agricole di pregio (E1), nelle quali il P.G.T. ci si propone di voler preservare e se possibile incentivare la coltivazione della vite e dei frutteti in genere, viene istituito il " PARCO COMUNALE DELLE VIGNE" che dovrà essere dotato di specifico regolamento, in esso sono comunque sin da ora vietate la realizzazione di nuove stalle di allevamento del bestiame ed anche nelle altre aree agricole i nuovi insediamenti volti all'allevamento non potranno essere di carattere intensivo con lo specifico divieto di insediare strutture per allevare i maiali ed il pollame. Fatte salve le realtà esistenti che si intendono mantenere anche

sotto l'aspetto della produttività. Le nuove costruzioni per l'allevamento dei bovini, e degli equini, ammesse nelle zone E2 non dovranno prevedere una giacenza superiore a 50 (cinquanta) capi, mentre per allevamenti di caprini ed ovini la giacenza massima, nelle stesse zone, viene elevata a 100 (cento) capi. Il divieto di insediamento di allevamenti di suini e di pollame è da intendersi esteso anche alle strutture esistenti che volessero modificare le attuali produzioni. I limiti imposti per il numero di capi insediabili nelle tipologie di allevamento ammesso sono da ritenersi validi solamente per i nuovi insediamenti mentre si ritengono salvaguardate le attuali realtà esistenti (individuate nelle planimetrie con il cerchio) anche in deroga a tali limiti, si ribadisce però che per motivi di salubrità generale, le tipologie di allevamento non potranno essere modificate con immissioni di allevamenti di suini e di pollame neanche in queste strutture già dedite a stalla..

Nelle stesse ampie zone agricole E1, di riconosciuta idoneità alle produzioni vitivinicole e fruttifere in genere, è altresì vietato piantare alberi di alto fusto (Pioppeti, abetaie, castagneti ecc.) perché, potrebbero risultare dannosi alla produttività dei fondi limitrofi.

5. In tutte le aree agricole è fatto divieto di realizzare recinzioni dei fondi con elementi a maglia chiusa che impediscano il libero transito degli animali selvatici. E' altresì vietato l'uso del filo spinato e sarà ammesso, solamente nel caso di comprovata e giustificata reale necessità, l'uso di staccionate in legno con tipologia e geometria indicata dalla commissione per il paesaggio. Potrà essere ammesso l'uso di ringhiere e di recinzione a maglia chiusa solamente nella immediate vicinanze delle costruzioni entro un raggio di m. 10 (dieci metri) dalle stesse.
6. I titoli autorizzativi per le nuove costruzioni, le recinzioni e gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono definiti dall'art. 62 comma 1 della L.R. 12/05 e successive modifiche.
7. Al fine del perseguimento del miglioramento dell'ordine urbanistico, è sempre ammesso, previa sottoscrizione di specifica convenzione con il comune, l'accorpamento al corpo principale (anche se avente numero di mappa differente) dei volumi sparsi purchè legittimamente realizzati e posti sul medesimo lotto.
8. Per tutte le costruzioni realizzabili o ampliabili in forza del titolo III Artt. 59 –60 – 61 – 62 della legge regionale Lombardia 16.03.2005 n. 12, al fine della applicazione degli indici urbanistici, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti agricoli, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti in aree agricole di comuni contermini e le aree comprese nelle zone agricole comunali ove non sono ammesse le nuove costruzioni quali quelle E1 - ER e E3. Ogni appezzamento concorrerà alla edificazione secondo gli indici che, per questo scopo anche nelle aree E1- ER e E3 assumono la edificabilità caratteristica delle zone E2.

9. Ogni intervento volto alla formazione di nuove abitazioni nelle aree non asservite dalla pubblica fognatura necessita della preventiva autorizzazione allo scarico in sottosuolo rilasciato dalla Provincia, competente per legge.
10. La Giunta Comunale, in un'ottica di incentivazione turistica della montagna, con propria deliberazione motivata, ha facoltà di autorizzare in idonei fabbricati posti in posizioni strategicamente ottimali a quota superiore di m. 1.000 s.l.m. , la installazione di Rifugi Alpini mentre a quota superiore ai 700 m. s.l.m. può autorizzare dei rifugi escursionistici. Il tutto come definito dagli art. 37 – 38 – 39 – 40 della Legge Regionale della Lombardia 16 luglio 2007 n. 15, senza che questo comporti “ cambio di destinazione dell'uso dell'immobile posto in area agricola”. E' fatto inteso che le strutture dovranno dotarsi di specifica autorizzazione allo scarico in sottosuolo agli enti competenti per territorio.
11. Per permettere ed incentivare il presidio umano del territorio montano, oltre che per garantire la possibilità della manutenzione delle proprietà montane, si stabilisce che non costituisce “ cambio di destinazione dell'uso del fabbricato” l'uso abitativo temporaneo del proprietario nel limite di una superficie netta di mq. 50. Qualora l'immobile ne fosse sprovvisto, vige l'obbligo di preventiva autorizzazione allo scarico in sottosuolo , da parte degli organi competenti e gli ambienti dovranno rispettare i requisiti igienico – sanitari dettati dal regolamento comunale di igiene mentre per le costruzioni che si intendono trasformare ad uso agriturismo dovranno valere le norme contenute nel TITOLO X. della Legge Regione Lombardia 05.12.2008 n. 31 ( Testo unico regionale in materia di agricolture, foreste, pesca e sviluppo rurale)
12. Ogni intervento che avesse ad interessare porzioni di territorio definito “ bosco” dalle vigenti disposizioni ( art. 42 L.R. 31/2008 ) , necessita di preventiva autorizzazione come indicata dalla stessa legge.
13. L'elaborato di piano denominato A 06 “ carta dell'uso del suolo ad orientamento vegetazionale” redatto dall' agronomo, individua le stalle esistenti alla data di adozione del presente piano, Nel caso di dismissione delle stesse, queste strutture dovranno essere sottoposte alle regole normative delle zone urbanistiche in cui sono poste.

**20-2: E1 - PARCO COMUNALE DELLE VIGNE : (aree ricadenti in zone agricole pedemontane e di mezza costa, di particolare pregio produttivo ).**

L'amministrazione Comunale, nell'esercizio delle proprie prerogative di governo del territorio potrà redigere uno specifico regolamento volto a regolamentare il taglio della legna, e la piantumazione di nuove essenze purché nel rispetto delle indicazioni generali dettate dal P.G.T. che vuole che vengano incentivate le produzioni vitivinicole, gli

uliveti e gli altri frutti compresi quelli definiti "piccoli frutti" e che vengano impediti piantumazioni di essenze nocive a tutti questi ed al paesaggio che questi frutteti generano.

Sono tutte quelle diffuse aree pedemontane e di mezza costa, disposte in posizione di particolare valenza produttiva e storicamente destinate alla coltivazione della vite e dei frutteti specificatamente contrassegnate sulle tavole di piano.

Sono confermate tutte le norme generali riportate al punto 15-1.

In queste aree il Piano di Governo del Territorio del comune di Piancogno intende salvaguardare le tipologie produttive a frutteto, con particolare riguardo verso i vigneti.

**In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:**

- Nuove costruzioni anche a soggetti aventi il requisito soggettivo di "Imprenditore agricolo"
- Attività produttiva artigianale
- Attività Produttiva industriale;
- Depositi commerciali tranne che per depositi connessi alle attività consentite; questi ultimi non devono comunque superare mq. 150 di superficie;
- Strutture commerciali non di vicinato; per quanto invece alle strutture commerciali di vicinato, queste nella loro sommatoria non devono superare la superficie di mq. 200;
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
- Attività ludiche.
- Attività bancaria .
- Attività di trasporto, servizi, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).
- Attività per l'allevamento del bestiame in genere ad eccezione degli animali da cortile per uso familiare.
- Costruzione e realizzazione di vasche per il deposito e lo stoccaggio dei rifiuti agricoli sia interrate che fuori terra che a raso.
- Piantagioni di alto fusto che oltre a stravolgere l'aspetto visivo del paesaggio, creino difformità dannose fra lotti contigui e disomogeneità produttive non funzionali all'interesse collettivo ( a meno di specifiche dimostrate motivazioni di carattere geologico).
- Ristrutturazioni di strutture che non prevedano una tipologia edilizia tipica montana ( tetti in legno a falda con coperture a tegole, uso di pietra e legno ecc.).
- A protezione del paesaggio, della immagine visiva di continuità e della libera circolazione della selvaggina stanziale si intende anche imporre l'uso delle staccionate in legno e delle murature in pietra nelle opere di delimitazione dei confini e nella formazione dei terrazzamenti, imponendo il divieto di uso dei muretti in c.a.

, delle reti metalliche di recinzione, dei reticolati e dei fili in ferro con la sola eccezione delle ringhiere e recinzioni a maglia chiusa solamente nella immediate vicinanze delle costruzioni entro un raggio di m. 10 (dieci metri) dalle stesse.

**Norma particolare:**

Le aree esistenti in tali zone, di fatto inedificabili in quel sito, possono concorrere alla realizzazione di edifici collegati all'attività agricola ivi compresa la residenza del conduttore in conformità alla ex legge Regionale 7 giugno 1980, n. 93, ora titolo III Artt. 59 –60 – 61 – 62 della legge regionale Lombardia 16.03.2005 n. 12 nella zona E2 . Ogni appezzamento concorrerà alla edificazione secondo gli indici assegnati alla zona E2.

**PER EDIFICI POSTI IN ZONA E1 MA NON PIU' ADIBITI AD USI AGRICOLI -**

Sono il complesso dei fabbricati , generalmente di dimensioni contenute , che costituiscono il tessuto rurale del territorio interessato in passato dalle coltivazioni vinicole famigliari ancora diffuse, oggi destinati spesso a residenza temporanea o occasionale ,ed in alcuni i casi a residenza stabile . Taluni piccoli fabbricati vengono ancora oggi utilizzati come deposito dei materiali , degli attrezzi e dei prodotti provenienti dalle coltivazioni dei fondi sebbene non necessariamente posseduti da aziende agricole o da soggetti aventi titolo soggettivo di " imprenditore agricolo". La loro presenza è sinonimo di presenza viva dell'uomo e di reale governo del territorio , tuttavia in questo caratteristico paesaggio montano, si sono inseriti volumi , colori e tipologie che non sempre appaiono armoniosi con l'ambiente prevalente.

Lo strumento urbanistico, sebbene nella precisa convinzione che le lavorazioni agricole in queste aree, come da sempre esercitate, non consentono il mantenimento famigliare ma possono solo raggiungere l'obbiettivo di integrare il reddito con lavorazioni par- time, e quello non secondario di mantenere ed incrementare la coltivazione frutticola tipica montana, intende favorire il mantenimento di tali lavorazioni e favorire pertanto l'uso funzionale ed il recupero di quegli edifici che non sono stati né ristrutturati né ampliati negli ultimi anni, anche se posseduti da soggetti non dotati di requisiti soggettivi di "imprenditore agricolo".

In questa ottica si intende favorire il recupero di questi fabbricati generalmente fatiscenti tramite interventi di ristrutturazione, onerosi sotto l'aspetto degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, che siano anche volti verso la auspicata uniformità tipologica nell'uso dei materiali che dovranno essere tipici dei luoghi.

A questi edifici, in sede di recupero, manutenzione e ristrutturazione è consentito l'ampliamento una – tantum del 20% del volume fisico attuale a patto che il fabbricato non sia già stato ampliato in forza dei precedenti Piani Regolatori Generali . Per realizzare un assetto più ordinato del territorio e per ottenere mirati allargamenti stradali da eseguirsi in forma convenzionale con la amministrazione, è possibile ammettere le trasposizioni dei volumi



esistenti come descritto nell'art. 2 comma 14 delle presenti norme e derogare alla imposizione precedente sul già avvenuto ampliamento volumetrico.

**Destinazione d'uso vietata negli interventi di recupero degli edifici:**

- Attività produttive industriali;
- Attività produttive artigianali non di servizio
- Impianti di distribuzione carburante
- Attività oppure depositi considerati nocivi od insalubri secondo le normative vigenti.
- Costruzione e realizzazione di impianti per l'allevamento del bestiame in genere ad eccezione degli animali da cortile per uso familiare.
- Realizzazione di qualsivoglia struttura che , anche in sede di recupero e/o ristrutturazione, non presenti una tipologia edilizia tipica montana.
- Attività ricettive se non connesse ad attività agrituristiche e i campeggi;

**È altresì vietato:**

- L'uso dei muretti in c.a. , delle reti metalliche di recinzione, dei reticolati e dei fili in ferro con la sola eccezione delle ringhiere e recinzioni a maglia chiusa solamente nella immediate vicinanze delle costruzioni entro un raggio di m. 10 (dieci metri) dalle stesse.
- Posa di cartellonistica pubblicitaria se non conseguente a specifico progetto comunale;
- Depositi e strutture commerciali ad eccezione di quelle preesistenti – depositi a cielo aperto di qualsivoglia materiale che non sia quello agricolo prodotto in sito
- Cambio di destinazione d'uso con realizzazione di impianti per l'allevamento del bestiame in genere ad eccezione del numero di animali da cortile per uso familiare.
- Realizzare qualsiasi tipo di recinzioni a meno di 2 metri dal ciglio dei corsi d'acqua del reticolo minore.

**20-3: E2 (aree ricadenti in zona agricola di base disposta a fondovalle dove è possibile la edificazione agricola).**

Sono quelle aree di pianura dove le costruzioni agricole possono trovare collocazione.

Sono confermate tutte le norme generali riportate al punto 20-1.

**In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:**

- Produttiva artigianale non di servizio
- Produttiva industriale;

- Depositi commerciali tranne che per depositi connessi alle attività consentite; questi ultimi non devono comunque superare mq. 150 di superficie;
- Strutture commerciali non di vicinato; per quanto invece alle strutture commerciali di vicinato, queste nella loro sommatoria non devono superare la superficie di mq. 200;
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
- Impianti di distribuzione carburante ( pubblici )
- Attività ludiche nella misura superiore al 20 % della S.l.p. esistente/consentita.
- Attività bancaria.
- Attività di trasporto, servizi, stoccaggio e movimentazione merci non agricole (logistica).
- A protezione del paesaggio, della immagine visiva di continuità e della libera circolazione della selvaggina stanziale si intende anche imporre l'uso delle staccionate in legno e delle murature in pietra nelle opere di delimitazione dei confini e nella formazione dei terrazzamenti, imponendo il divieto di uso dei muretti in c.a., delle reti metalliche di recinzione, dei reticolati e dei fili in ferro con la sola eccezione delle ringhiere e recinzioni a maglia chiusa solamente nella immediate vicinanze delle costruzioni entro un raggio di m. 10 (dieci metri) dalle stesse.
- Costruzione e realizzazione di impianti per l'allevamento del bestiame in genere ad eccezione delle piccole stalle costruite con tipologia edilizia alpina destinate ad accogliere non più di 50 capi di bovini o equini e/o di n. 100 capi di caprini o ovini.
- Impianti di allevamento dei suini e del pollame ad eccezione del numero di animali da cortile per uso familiare.
- Posa di cartellonistica pubblicitaria se non conseguente a specifico progetto comunale;
- Realizzare qualsiasi tipo di recinzioni a meno di 2 metri dal ciglio dei corsi d'acqua del reticolo minore.

#### **Destinazione d'uso principale.**

Produttiva agricola di base senza vincolo di produzione collegata all'attività agricola ivi compresa la residenza del conduttore in conformità alla ex legge Regionale 7 giugno 1980, n. 93, ora titolo III Artt. 59 –60 – 61 – 62 della legge regionale Lombardia 16.03.2005 n. 12.

Al fine della applicazione degli indici urbanistici, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti agricoli, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti in aree agricole di comuni contermini e le aree comprese nelle zone agricole comunali non edificabili quali quelle ER, E3 ed E1. Ogni appezzamento concorrerà alla edificazione secondo gli indici propri ed alle zone E2.

Le nuove costruzioni agricole che potranno sorgere in questa zona sono comunque assoggettate ai limiti imposti al punto 20.1 del presente articolo.

#### PER EDIFICI POSTI IN ZONA E2 MA NON PIU' ADIBITI AD USI AGRICOLI

Sono i fabbricati che costituiscono il tessuto rurale del territorio interessato generalmente destinati a residenza, vengono anche utilizzate come deposito dei materiali, degli attrezzi e dei prodotti provenienti dalle coltivazioni dei fondi che molto spesso viene esercitata da soggetti non imprenditori agricoli che la esercitano a tempo parziale.

#### Destinazione d'uso vietata negli interventi di recupero degli edifici:

- Attività produttive artigianali non di servizio
- Attività produttive industriali
- Attività produttive artigianali non di servizio
- Impianti di distribuzione carburante (pubblici)
- Attività oppure depositi considerati nocivi od insalubri secondo le normative vigenti.
- Attività ricettive se non connesse ad attività agricola o agrituristica;

#### È altresì vietato:

- Uso dei muretti in c.a., delle reti metalliche di recinzione, dei reticolati e dei fili in ferro con la sola eccezione delle ringhiere e recinzioni a maglia chiusa solamente nella immediate vicinanze delle costruzioni entro un raggio di m. 10 (dieci metri) dalle stesse.
- Posa di cartellonistica pubblicitaria se non conseguente a specifico progetto comunale;
- Realizzazione di depositi e strutture commerciali non funzionali all'attività agricola ammessa – depositi a cielo aperto se non funzionali ad attività agricola ammessa;
- Realizzazione di impianti per l'allevamento del bestiame in genere ad eccezione delle piccole stalle costruite con tipologia edilizia alpina destinate ad accogliere non più di 50 capi di bovini ed equini e/o di n. 100 capi di caprini o ovini, mentre sono vietati gli impianti di allevamento dei suini e del pollame ad eccezione del numero di animali da cortile per uso familiare.
- Realizzare qualsiasi tipo di recinzioni a meno di 2 metri dal ciglio dei corsi d'acqua del reticolo minore.

#### 20.4 – E3 (aree vincolate a corridoio naturale lungo il percorso del fiume Oglio)

In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di nuovi edifici di qualsivoglia natura a meno di eccezioni funzionali al migliore sfruttamento delle esigenze di salvaguardia ambientale che potranno essere presi in considerazione previa approvazione di specifico Piano Integrato d'Area che abbia come finalità quello di ricercare le migliori condizioni di fruibilità dell'area protetta.

In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:

- Nuove abitazioni sparse e edifici destinati a terziario se non funzionali al mantenimento dell'area protetta .
- Artigianato
- Produttiva artigianale ed industriale.
- Depositi commerciali se tali da poter essere definiti " Non di servizio" .
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
- Attività bancaria
- Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
- Attività floro - vivaistiche in serra;
- Attività di trasporto, servizi, stoccaggio e movimentazione merci se non funzionali al mantenimento dell'area protetta .
- Costruzione e realizzazione di impianti per l'allevamento del bestiame .
- Costruzione e realizzazione di vasche per il deposito e lo stoccaggio dei rifiuti agricoli sia interrate che fuori terra che a raso.
- Piantagioni di alto fusto che oltre a stravolgere l'aspetto visivo del paesaggio, creerebbero difformità dannose fra lotti contigui e disomogeneità produttive non funzionali all'interesse collettivo.
- Posa di cartellonistica pubblicitaria se non conseguente a specifico progetto comunale .
- Realizzazione di qualsiasi tipo di recinzione chiusa con sola ammissione di staccionate aperte in legno
- Realizzare qualsiasi tipo di recinzioni a meno di 2 metri dal ciglio dei corsi d'acqua del reticolo minore.

PER EDIFICI ESISTENTI POSTI IN ZONA E3 .

- E' sempre ammessa la loro demolizione.
- Sono di norma ammessi interventi di difesa e di protezione quali le difese spondali, il consolidamento dei versanti e le opere di protezione degli edifici in genere . volti alla salvaguardia territoriale
- Interventi di manutenzione ordinaria
- Interventi di manutenzione straordinaria.
- Interventi di messa in sicurezza geologica ed idrogeologica senza incremento delle superfici coperte e dei volumi.
- Interventi di restauro e di risanamento conservativo .
- Interventi di ristrutturazione.

### **Destinazione d'uso vietata negli interventi di recupero degli edifici:**

- Attività produttive artigianali non di servizio
- Attività produttive industriali;
- Attività oppure depositi considerati nocivi od insalubri secondo le normative vigenti.
- Impianti di distribuzione carburante ( pubblici ).
- Realizzazione di qualsivoglia struttura che , anche in sede di recupero e/o ristrutturazione, non presenti una tipologia edilizia tipica montana.
- Attività ricettive di qualsivoglia natura
- Posa di cartellonistica pubblicitaria se non conseguente a specifico progetto comunale;
- Realizzare qualsiasi tipo di recinzioni a meno di 2 metri dal ciglio dei corsi d'acqua del reticolo minore.

### **È altresì vietato:**

- Uso dei muretti in c.a. , delle reti metalliche di recinzione, dei reticolati e dei fili in ferro con la sola eccezione delle ringhiere e recinzioni a maglia chiusa solamente nella immediate vicinanze delle costruzioni entro un raggio di m. 10 ( dieci metri) dalle stesse.
- Realizzazione di depositi e strutture commerciali non di vicinato.

20.5 – **ER : Verde agricolo di rispetto** (aree destinate a Zone di rispetto dell'abitato, costituenti " fascia di rispetto ex L.R. 93/80 ") o aree montane di salvaguardia ambientale.

Sono le fasce di verde agricolo di rispetto fra le varie zone urbanistiche ed il centro urbanizzato. Possono essere di proprietà pubblica o privata e conservano di fatto una propria produttività agricola, pur non essendo possibili in esse nuovi insediamenti edilizi di nessuna specie. Vengono previste sia per garantire una certa distanza fra le zone abitate e le infrastrutture di altra natura insediabili all'esterno di tale fascia che per salvaguardare specifici tratti di territorio anche ampi, particolarmente significativi sotto l'aspetto paesaggistico ed ambientale. La loro previsione avviene anche in ossequio a quanto previsto dall'ex. Art. 2 L.R. 93/80.

Un loro scopo è anche quello di preservare il centro edificato dalla edificazione agricola ed artigianale troppo vicina e quindi costituiscono, di fatto una fascia di rispetto che, in linea di principio viene salvaguardata anche per garantire lo sviluppo futuro del centro abitato.

In queste aree non sono ammesse nuove costruzioni ad eccezione di quelle specificatamente ammissibili da leggi o provvedimenti specifici .

In queste zone sono di norma vietate le trasformazioni del suolo, ma per migliorare la situazione della dotazione di parcheggi privati a raso si ammette l'ampliamento delle aree pertinenziali dei fabbricati civili, artigianali, industriali,

commerciali ecc. preesistenti alla data di adozione del P.G.T. nel limite del 50% della superficie attualmente occupata da fabbricati, camminamenti, viali, parcheggi e depositi a cielo aperto , marciapiedi, piazzali ecc. e nel rispetto comunque della percentuale di lotto che deve rimanere a verde , fissata nel 30% del totale.

Con la stessa classificazione sono state anche individuate le ampie aree montane dell'altopiano per garantire la loro protezione ambientale contro la eventualità di una loro alterazione possibile , causata dalla invadenza ingiustificata di eventuali future costruzioni agricole .

#### PER EDIFICI POSTI IN ZONA ER E NON PIU' ADIBITI AD USI AGRICOLI

- Sono confermate tutte le norme generali riportate al punto 20-1.
- Sono il complesso di piccoli fabbricati che costituiscono il tessuto rurale del territorio montano destinato a prato, generalmente utilizzati a residenza temporanea o occasionale , ma di dimensioni tali da non consentire la presenza stabile delle famiglie, e disposti in posizioni di particolare limitatezza nella mobilità e di dotazione dei servizi primari.
- Questi edifici vengono utilizzate essenzialmente come deposito dei materiali , degli attrezzi e dei prodotti provenienti dalle coltivazioni dei fondi con piccoli spazi destinati alla dimora ed al rifugio occasionale delle persone .
- La loro presenza, per lo scarso impatto volumetrico, non deturpa la visione complessiva dei luoghi, appare anzi elemento di ordine e di decoro ed è sinonimo di presenza viva dell'uomo e di reale governo del territorio.
- Lo strumento urbanistico, sebbene nella precisa convinzione che le lavorazioni agricole in queste aree, come da sempre esercitate, non consentono il mantenimento familiare ma possono solo raggiungere l'obiettivo di integrare il reddito con lavorazioni part-time, e l'obiettivo non secondario di mantenere ed incrementare la presenza dell'uomo in queste impervie zone montane, intende favorire il mantenimento di tali piccoli fabbricati e favorirne pertanto l'uso funzionale , il recupero e l'ampliamento anche se posseduti da soggetti non dotati di requisiti soggettivi di "imprenditore agricolo".

In questa ottica si intende favorire il recupero di questi piccoli edifici tramite interventi di ristrutturazione, onerosi sotto l'aspetto degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione, che siano anche volti verso la auspicata uniformità tipologica nell'uso dei materiali che dovranno essere tipici dei luoghi.

A questi edifici, in sede di recupero, manutenzione e ristrutturazione è consentito l'ampliamento una – tantum del 20% del volume fisico attuale e, per realizzare un assetto più ordinato del territorio, è possibile ammettere la trasposizione e l'accorpamento dei volumi esistenti sullo stesso lotto in forma convenzionale con la amministrazione comunale.

### **Destinazione d'uso vietata negli interventi di recupero degli edifici:**

- Attività commerciale/terziario
- Attività produttive;
- Attività oppure depositi considerati nocivi od insalubri secondo le normative vigenti.
- Realizzazione di impianti per l'allevamento del bestiame di qualsiasi tipo.
- Realizzazione di qualsivoglia struttura che , anche in sede di recupero e/o ristrutturazione, non presenti una tipologia edilizia tipica montana.
- Attività ricettive se non connesse ad attività agrituristiche e i campeggi;

### **È altresì vietato:**

- L'uso dei muretti in c.a. , delle reti metalliche di recinzione, dei reticolati e dei fili in ferro con la sola eccezione delle ringhiere e recinzioni a maglia chiusa solamente nella immediate vicinanze delle costruzioni entro un raggio di m. 10 ( dieci metri) dalle stesse..
- La posa di cartellonistica pubblicitaria se non facente parte di specifico progetto comunale;
- Depositi e strutture commerciali non funzionali all'attività agricola ammessa – depositi a cielo aperto se non funzionali ad attività agricola ammessa;
- Stalle di qualsivoglia natura
- Realizzare qualsiasi tipo di recinzioni a meno di 2 metri dal ciglio dei corsi d'acqua del reticolo minore.

### **AREE PUBBLICHE:**

## Art. 21 – Zone F – Aree per edifici e attrezzature pubbliche di interesse generale

Nella Zona F sono comprese le aree destinate ad edifici ed attrezzature di interesse pubblico, per l'istruzione ,lo sport , il culto e lo svago. Per gli edifici e le attrezzature esistenti sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione nonché gli interventi di ampliamento nei modi e con gli indici dettati dalle esigenze progettuali che dovranno essere approvati dal comune e dichiarati di pubblica utilità. Per le nuove zone urbanistiche F , destinate a nuove edificazioni di uso pubblico gli indici edilizi da adottare sono i seguenti:

Indice fondiario massimo (I.f.)	3	m <sup>3</sup> ./m <sup>2</sup>
Rapporto di copertura massima (R.c.)	60	%
Percentuale di lotto a verde	30	%
Altezza massima	10	m.
Numero di piani abitabili massimo	3	
Dc (distanze dai confini )	5	m.
Dc (distanze dai fabbricati – pareti finestrate)	10	m.
Ds : distanza dalle strade comunali	5	m.
Distanza dalle altre proprietà comunali	0	m.

### In queste zone sono vietati tutti gli interventi edilizi volti alla realizzazione di:

- Attività produttiva artigianale ed industriale a meno di botteghe di artigianato, arte e professioni la cui presenza e produzione è tipica o comunque compatibile con la qualità della vita ,vissuta nei centri storici ;
- Depositi commerciali, tranne che per depositi connessi alle attività consentite; questi ultimi non devono comunque superare mq. 150 di superficie;
- Strutture commerciali non di vicinato; per quanto invece alle strutture commerciali di vicinato, queste nella loro sommatoria non devono superare la superficie di mq. 200;
- Attività considerate nocive od insalubri, secondo le normative vigenti;
- Allevamenti e ricoveri animali domestici e non domestici;
- Impianti ed antenne di radiodiffusione, telecomunicazioni e simili;
- Impianti di distribuzione carburante pubblico/privato;
- Attività floro\_ vivaistiche in serra;
- Attività di trasporto, stoccaggio e movimentazione merci (logistica).



- Impianti di allevamento del bestiame
- Abitazioni ed uffici privati se non funzionali alla attività pubblica principale cui l'area è destinata

## ZONE E NORME PARTICOLARI E SPECIFICHE

### **Art. 22 – Riferimenti a norme di salvaguardia del valore paesaggistico- ambientale:**

Il comune di Piancogno, è parte della bassa Valle Camonica. Pertanto è, di per sé da ritenersi un territorio pregevole sotto l'aspetto paesaggistico per la valenza che tutta la vallata presenta.

Gli insediamenti che si sono succeduti nel tempo sul territorio comunale ,hanno in parte alterato l'aspetto visivo dei luoghi,ma il paesaggio, nel tempo si è consolidato con la presenza della realtà urbanistica esistente e, nel complesso il tutto appare in continuità con il resto della bassa valle.

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

### **Art. 23– Zone di rispetto cimiteriale:**

Sono le zone che contengono i cimiteri comunali e distinte con specifica colorazione negli allegati del P.G.T. Sono destinate alle attrezzature cimiteriali .

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

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

E' ammesso l'ampliamento del cimitero previo eventuale adeguamento della fascia di rispetto se richiesto dal nuovo progetto , nei limiti definiti dal D.P.R. 10.9.1990 n° 285 e nel rispetto della Legge 01.08.2002 n° 166.

Tutte le opere in questa area dovranno rispettare anche le eventuali indicazioni e prescrizioni contenute nel Piano Cimiteriale Comunale e nel Regolamento di Polizia Mortuaria vigenti al momento della esecuzione dell'opera.

Il cimitero di Cagno è ubicato in posizione di confine con il comune di Civate Camuno, è fatto inteso che anche la porzione di area di rispetto cimiteriale che si estende su quel comune deve essere assoggettata alle stesse norme

di tutela ed in particolare nell'ambito di una distanza di 50 m. dal perimetro esterno del cimitero non sono ammesse costruzioni e ivi sono anche vietati i depositi di materiale non rispettosi del decoro del luogo, lavorazioni moleste sotto il profilo della produzione di polveri, acustico, visivo o della produzione di sostanze inquinanti.

#### **Art. 24– Area di rispetto delle captazioni idriche:**

La presenza di sorgenti e di pozzi esistenti per le captazioni idropotabili impongono la necessità di rimarcare il rispetto delle normative vigenti in materia di scarico nel circondario. La zona di rispetto imposta è assunta in 200 mt. di raggio dal punto di presa della sorgente o dal pozzo.

Le porzioni di area agricola entro le fasce di rispetto dei pozzi e delle sorgenti esistenti, contrassegnate sulle tavole di piano, non possono essere interessate da nessun tipo di costruzione ad eccezione delle opere di recinzione delle captazioni e di manutenzione, potenziamento ed ampliamento delle opere di presa e di accumulo le ristrutturazioni ed i cambi d'uso degli edifici esistenti dovranno essere concessi previo obbligo di allacciamento alla fognatura o captazione dell'acqua nera in fossa a tenuta stagna.

In tutte le fasce di rispetto è ammesso il taglio della legna, le pulizie del sito mentre è vietata la pastorizia e la concimazione. Ogni intervento volto ad ampliare le opere di presa e/o i bacini all'interno di queste aree, dovranno essere dotati di preliminare studio idrogeologico, chimico ed ambientale. In tutte le fasce di rispetto delimitate da un raggio di mt. 200 non potranno essere concesse autorizzazioni allo scarico in sottosuolo delle acque nere e nelle aree urbanizzate ivi presenti vige tassativamente l'obbligo di allacciamento alla pubblica fognatura delle stesse. Fuori dal centro abitato, entro una fascia di un minimo di m. 10 di raggio dal punto di captazione viene instaurata una area di rispetto e di tutela assoluta che dovrà essere recintata e nel caso di interventi che riguardino le fasce di rispetto riportate sulle tavole di piano, questi dovranno essere preceduti da specifico studio conoscitivo idrogeologico, idrochimico ed ambientale.

#### **Art. 25– Area occupata e destinata a piattaforma ecologica:**

La piattaforma ecologica è localizzata in un area di proprietà comunale sufficientemente decentrata rispetto al centro abitato, ma facilmente raggiungibile dagli utenti. La accessibilità del sito è garantita anche ai mezzi ingombranti attraverso la nuova strada.

E' prescritta una quota di verde permanente nella misura minima del 30% della superficie complessiva e si impone l'obbligo di formazione di siepe continua lungo tutto il perimetro.

In questa area è ammesso oltre al deposito dei cassoni ingombranti, anche le costruzioni strettamente necessarie all'esercizio delle funzioni nella misura massima di un rapporto di copertura pari al 30% del totale e di una altezza massima di m. 7,50.

Le eventuali coperture dovranno essere realizzate con materiale confacente all'ambiente circostante e le colorazioni anche delle stesse coperture dovranno essere oggetto di preventiva valutazione della commissione comunale per il paesaggio.

Eventuali interventi di ampliamento degli spazi attualmente destinati a ricovero dei rifiuti e delle attrezzature dovranno prevedere specifico studio dei sistemi di impermeabilizzazione ed avere il parere favorevole preliminare degli enti competenti in tema di scarico in sottosuolo

#### **Art. 26– Area di rispetto stradale – ferroviario e delle linee elettriche:**

L'azzonamento prevede delle aree destinate a fascia di rispetto delle strade e della ferrovia . Tali zone sono definite negli elaborati come " fasce verdi di rispetto",le zone di rispetto stradale, ove previste, hanno una ampiezza in larghezza di m.5,00 dal ciglio stradale, mentre le " fasce di rispetto ferroviario " sono indicative e le costruzioni in prossimità della linea ferroviaria dovranno essere fatte in ottemperanza della specifica normativa.

Entro tali zone come evidenziate , in quanto "verdi di rispetto" sono vietate ogni nuova costruzione.

Eventuali interventi sui fabbricati esistenti che risultassero vicini o entro le fasce di rispetto anche in maniera parziale, non potranno generalmente prevedere ampliamenti dentro le fasce.

Saranno tuttavia ammessi interventi di ampliamento in allineamento al preesistente fabbricato, nel caso di fascia di rispetto stradale ed ampliamenti senza aumento del numero delle abitazioni.

Nel caso di rispetto delle linee elettriche, trattandosi di misura di salvaguardia contro i danni di causati dalla elettricità, vige l'obbligo del rispetto delle specifiche normative di merito.

La esistenza o meno delle fasce di rispetto infatti non esonera chi costruisce, anche fuori dalle stesse, alla verifica del rispetto delle distanze dalle linee elettriche secondo i metodi stabiliti dalle leggi vigenti in materia al momento della realizzazione.

#### **Art. 27– Rispetto delle quote altimetriche predeterminate in funzione di esigenze di tutela sotto l'aspetto idrologico ( P.A.I.).**

Le presenti norme rimandano a quelle contenute nel Piano di Assetto Idrogeologico ( P.A.I.). Si intende ribadire che sul bacino dell'Oglio nel territorio comunale di Piancogno, sono presenti due zone in cui si vincolano le quote di imposta dei fabbricati sul terreno:

1) Zona 3-b. 2B-C Che riguarda la porzione nord dell'abitato di Cagno e buona parte del fondovalle di Pianborno nella quale vige l'obbligo di disporre i pavimenti del piano interrato, a qualsiasi uso destinati, ad una profondità massima di m. 1,50 sotto il piano naturale di campagna.

2) Zona 3-b. 2B-C \* Che riguarda la porzione sud dell'abitato di Cagno nella quale vige l'obbligo di disporre i pavimenti del piano terra dei fabbricati, a qualsiasi uso destinati, ad una quota minima di m. 251,10 sul livello del mare. Si ribadiscono questi limiti con le seguenti precisazioni:

- a. Nelle zone in cui vige l'obbligo di disporre i pavimenti dei piani interrati ad una profondità minore di mt. 1,50 , allo scopo di raggiungere i parametri prestabiliti per considerare interrato il piano, sarà ammesso l'interramento delle murature di detto piano fino ad una altezza massima di m. 1,00 oltre il piano naturale di campagna.
- b. L'altezza dei fronti del fabbricato, utile alla determinazione dell'altezza dell'edificio, verrà stabilita con misurazioni a sistemazione avvenuta.
- c. Nel computo delle superfici di calcolo dei 2/3 di interramento dovranno essere considerate interrati gli accessi ai box auto.
- d. I processi di interramento artificiale dovranno comunque essere messi in atto nel pieno rispetto dei diritti dei terzi confinanti.

## **DISPOSIZIONI VARIE E NORME DI CARATTERE GENERALE**

### **Art. 28 Principi interpretativi**

In caso di non corrispondenza tra tavole a scala diversa prevale sempre la tavola a scala più dettagliata. In caso di contrasto tra elaborati progettuali e norme di attuazione prevalgono sempre le norme di attuazione.

### **Art. 29 Obbligo di disperdere in sottosuolo le acque meteoriche :**

Per i nuovi comparti edificatori soggetti a convenzione con la amministrazione comunale, questa dovrà prevedere l'obbligo di dispersione delle acque meteoriche nel sottosuolo secondo le indicazioni contenute nello schema indicativo dell'allegato 4 alle presenti norme tecniche .

### **Art. 30 Norma generale sulle aree di pertinenza degli edifici;**

Le aree individuate per il calcolo degli indici di utilizzazione territoriale o fondiaria in attuazione del piano di governo del territorio costituiscono le aree di pertinenza territoriale o fondiaria.

Tra le aree così individuate e le relative edificazioni si instaura un vincolo di pertinenzialità che permane finché permangono le edificazioni.

Le aree individuate come aree di pertinenza non possono essere ulteriormente conteggiate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità, se non per saturare le possibilità edificatorie previste dal presente Piano delle Regole.

In caso di frazionamenti avvenuti a far data dalla adozione del Piano delle Regole, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla dimostrazione della loro non saturazione.

Fatti salvi i meccanismi perequativi specificatamente previsti dalle norme, il trasferimento di volume edificabile tra aree è ammesso solamente nei seguenti casi:

- Deve essere ad esclusiva destinazione residenziale.
- I lotti debbono essere confinanti o appartenenti a medesimo piano esecutivo di attuazione ovvero dovranno avere omogeneità urbanistica.
- I lotti devono avere la stessa destinazione urbanistica.
- In nessun caso potranno essere derogati i limiti fissati dagli indici di altezza, n° di piani, rapporti di copertura e % di lotto a verde del lotto ricevente.
- La trasposizione dovrà avvenire mediante la stipula di relativo atto notarile regolarmente trascritto e registrato.

### **Art. 31 - Norma speciale sugli insediamenti di tipo commerciale**

Si intende rimarcare l'auspicio che le piccole attività commerciali tipiche della vita di paese, possano ritrovare migliori condizioni di vivibilità di cui oggi non godono per l'effetto di soffocamento economico esercitato dalla grande distribuzione che ha raggiunto anche le valli alpine.

Ciò detto si vuole rimarcare come in questo comune non sussistano le condizioni previste dai disposti della L.R. 23.06.1999 n°. 14 e del regolamento di attuazione n°. 3 del 31.7.2000 sulle funzioni commerciali diverse da quelle di vicinato e pertanto non viene prevista nessuna possibilità di insediamento di tipo commerciale di grande distribuzione e di contro, si studieranno forme di incentivazione per la nascita e la conservazione delle piccole botteghe commerciali di paese.

### **Art. 32 - Impianti di distribuzione del carburante**

Ogni distributore di combustibile ad uso privato, potrà di norma essere installato nelle zone B – C – E previa autorizzazioni come previste dalle vigenti disposizioni in materia.

In particolare dovranno rispettarsi le " procedure amministrative relative alla installazione degli impianti ed all'esercizio della attività di distribuzione dei carburanti, in attuazione dell'art. 3, comma 2, della legge regionale n°. 24 del 05.10.2004" contenute nella deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia n. VII/ 20635 del 11 febbraio 2005. Nessun nuovo impianto di distribuzione di carburante pubblico è previsto nel territorio comunale. Per i depositi all'ingrosso di carburante esistenti sul territorio comunale specificatamente e contrassegnati negli elaborati grafici di piano, rappresentano una criticità ambientale per il naturale grado di rischio con essi connesso. Nel rimarcare l'evidente obbligo di aggiornamento delle relative autorizzazioni nei termini di legge, il P.G.T. del comune di Piancogno impone le seguenti precise imposizioni:

- E' sempre ammessa la loro rimozione ,
- Nel caso di dismissione le aree assumono la classificazione urbanistica indicata nelle tavole di piano e prima del recupero delle aree eventualmente dimesse , le stesse dovranno essere soggette a valutazione ambientale ed a verifica della necessità di bonifica nei modi indicati dalla legge.
- Non ammesso nessun ampliamento dei volumi di deposito di carburante, rispetto alla dotazione attuale.

#### **Art. 33 – Norme generali per gli impianti per la radiocomunicazione e la radiodiffusione e similari.**

Il comune di Piancogno è dotato di regolamento comunale per la installazione di impianti di radiocomunicazione, radiodiffusione ecc.

Il Piano di Governo del Territorio del comune recepisce interamente i dettami di tale regolamento che considera qui interamente trascritto.

#### **Art. 34 - Edifici in contrasto con il Documento di Piano:**

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Documento di Piano in contrasto con gli usi ammessi nelle singole zone territoriali omogenee dal Piano di Governo del Territorio, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

#### **Art. 35 - Piani attuativi vigenti – Norma transitoria sui piani decaduti :**

Queste aree sono regolate dall'art. 16 delle presenti norme ( Zone C2 comparti a volumetria definita già presenti nel precedente PRG ). Ove siano interessate da piani attuativi vigenti o da piani attuativi adottati si applicano le specifiche prescrizioni disposte da tali piani attuativi , oltre alle altre eventuali norme e disposizioni stabilite nella convenzione allegata ai piani esecutivi stessi. Dalla data di scadenza delle convenzioni relative , si applicano i parametri definiti nel presente piano allo stesso articolo.

### **Art. 36 – Ingressi agli edifici privati:**

Ogni cancello carraio, di accesso agli edifici privati di nuova costruzione , dovrà essere arretrato di almeno m. 4.00 ( quattro metri) dal ciglio interno del marciapiede verso la proprietà privata, se questo esiste, ovvero di almeno m. 5 ( cinque metri) dal ciglio della strada pubblica o di uso pubblico, verso la proprietà privata , nel caso di assenza di marciapiede.

Eventuali strutture di copertura degli ingressi ( tettucci di ingresso) possono essere liberamente realizzati solamente se aperti almeno su due lati e se non sporgenti sulla proprietà pubblica o destinata ad uso pubblico.

Chiarimento: Si specifica che di norma tutti i nuovi accessi dalla via pubblica dovranno essere realizzati in arretramento dalla stessa indipendentemente dal fatto che si costruiscano nuove abitazioni o che si tratti di nuovo accesso di fabbricati esistenti. La giunta comunale, valutato il grado di automatizzazione delle aperture, potrà concedere specifiche deroghe. Si chiarisce inoltre che l'incremento delle unità immobiliari di un edificio non necessariamente comporta l'obbligo di arretramento dell'accesso se questo non viene modificato.

### **Art. 37 – Deroghe:**

Le norme contenute nel Piano di Governo del Territorio , integrate da quelle contenute nel nuovo Regolamento Edilizio Comunale, derogano e sostituiscono integralmente le norme tecniche di attuazione allegate al precedente Piano Regolatore Generale.

### **Art. 38 – Dotazione di parcheggi pubblici e norme sulla loro realizzazione**

In tutte le nuove costruzioni e nelle demolizioni con ricostruzione devono essere previsti, spazi per la sosta e il parcheggio in quantità non inferiore a quanto indicato nella tabella successiva in riferimento a diverse destinazioni d'uso.

<b>Tipologia Edifici</b>	<b>m<sup>2</sup>/150 m<sup>3</sup></b>	<b>m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> s.l.p</b>	<b>descrizione</b>
Residenza	8,5		Per le residenze minimo 8,5 m <sup>2</sup> ogni 150 m <sup>3</sup> di costruzione
Attrezzature commerciali		1	Per commercio di vicinato minimo 100% di s.l.p.
Uffici		0,5	Per uffici minimo 50% di s.l.p.
Usi produttivi industriali		0,2	Per uffici minimo 20% di s.l.p.
Attrezzature recettive		0,5	Per attrezzature di tipo recettivo minimo 50% di s.l.p.
Servizi per il tempo libero		0,2	Per impianti sportivi minimo 20% di s.l.p.

Tali spazi a parcheggio potranno essere reperiti anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale.

La dotazione di spazi per la sosta e il parcheggio non dovrà comunque essere inferiore alle quantità minime previste dalla normativa statale e regionale vigente.

La Giunta Comunale potrà con proprio atto deliberativo, quantificare il valore delle monetizzazioni nel caso ritenesse di non interesse pubblico ( per difficoltà di mantenimento o per scarsa funzionalità delle localizzazioni o per eccessiva frammentazione degli spazi ecc. ) provvedere a recepire le aree suddette.

Nel rispetto delle normative superiori la Giunta Comunale, con proprio atto deliberativo, potrà accettare deroghe alle dotazioni minime di parcheggio nell'ambito di provvedimenti volti ad incentivare l'insediamento sul territorio comunale di attività di piccoli esercizi di commercio di vicinato.

Oltre agli spazi richiamati sopra, nelle nuove costruzioni residenziali e nelle ricostruzioni vanno previsti gli spazi necessari alla sosta privata nella misura minima di 1 m<sup>2</sup> ogni 10 m<sup>3</sup> di costruzione come previsto dall'art. 2 della Legge 24.03.1989 n° 122 che potranno essere ricavati all'interno delle costruzioni stesse, ovvero in aree esterne pertinenziali dell'edificio oppure anche su aree esterne al lotto purchè asservite al fabbricato con vincolo permanente a parcheggio da trasciversi a cura del proprietario.

Nel caso di interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi si applica a tal proposito il disposto dell'art. 64 comma 3 della legge regionale 27.12.2005 n° 20 di modifica della legge regionale 11.3.2005 n° 12.

#### **Si riassume brevemente la norma regionale che regola la realizzazione dei parcheggi:**

I proprietari di immobili e gli aventi titolo sui medesimi possono realizzare nel sottosuolo degli stessi o di aree pertinenziali esterne, nonché al piano terreno dei fabbricati, nuovi parcheggi, da destinarsi a pertinenza di unità immobiliari residenziali e non, posti anche esternamente al lotto di appartenenza, senza limiti di distanza dalle unità immobiliari cui sono legati da rapporto di pertinenza, purché nell'ambito del territorio comunale o in comuni contermini, ai sensi dell'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n°. 122 (Disposizione in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con D.P.R. 15 giugno 1955, n°. 393).

Il rapporto di pertinenza è garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari.

La realizzazione dei parcheggi non può contrastare con le previsioni del piano urbano del traffico, ove esistente, con le disposizioni e misure poste a tutela dei corpi idrici, con l'uso delle superfici sovrastanti e comporta necessità di



deroga ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della legge 122/1989, solo in presenza di specifiche previsioni urbanistiche della parte di sottosuolo in attesa dell'intervento.

I parcheggi sono realizzabili anche al di sotto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Fatto salvo quanto previsto al comma 1, sono in ogni caso consentite le opere accessorie, anche esterne, atte a garantire la funzionalità del parcheggio, quali rampe, aerazioni, collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per la loro accessibilità e per lo scopo specifico.

Il comune, fatte salve le disposizioni in materia di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico, anche su richiesta dei privati interessati, in forma individuale ovvero societaria, può cedere il diritto di superficie aree del loro patrimonio o il sottosuolo delle stesse per la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali a tal fine.

I parcheggi, pertinenziali e non pertinenziali, realizzati anche in eccedenza rispetto alla quota minima richiesta per legge, costituiscono opere di urbanizzazione e il relativo titolo abilitativo è gratuito. Ai fini del calcolo del costo di costruzione, le superfici destinate a parcheggi non concorrono alla definizione della classe dell'edificio.

#### **Art. 39 - Rinvio ad altre disposizioni**

In conformità ai principi della semplificazione e dell'economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990 n°. 241 e successive modificazioni ed integrazioni, si rinvia per quanto non è previsto dalle presenti norme, alle disposizioni statali e regionali vigenti.

#### **Art. 40 - Specificazioni ed adeguamenti**

Ai sensi dell'art. 40. della legge Regione Lombardia 16.03.2005 n° 12, sono ammesse deroghe alle presenti norme limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico previa deliberazione del Consiglio Comunale. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza fra i fabbricati, stabiliti dal Piano delle Regole.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche nei casi ed entro i limiti indicati dall'art. 19 della L.R. 20. febbraio 1989 n°. 6

Eventuali specificazioni ed adeguamenti a future imposizioni legislative potranno essere effettuati con procedura semplificata ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 comma 2 tipologia i) della legge Regione Lombardia 23 Giugno 1997 n°. 23.

#### **Art. 41 – Perequazione e compensazione urbanistica.**

Il Piano di Governo del Territorio del comune di Piancogno prevede i principi della *Perequazione Urbanistica* e l'istituto della *compensazione urbanistica* ammessa dall'art. 11 comma 2 della L.R. 11.03.2005 n.12. Il Consiglio Comunale, ogni anno in sede di bilancio preventivo, determina i valori economici da assegnare alla Perequazione Urbanistica ed è competente per le convenzioni relative alle richieste di compensazione urbanistica come prevista nel medesimo articolato.

Ogni convenzione, approvata dal Consiglio Comunale potrà tuttavia prevedere forme specifiche di perequazione o di compensazione urbanistica.

#### **Art. 42 – Norma specifica per gli appostamenti fissi di caccia:**

Non necessitano di specifico permesso di costruire, né di Denuncia di Inizio Attività i capanni fissi o le altane per l'osservazione degli animali selvatici sia per scopo di studio che per l'esercizio della attività venatoria a patto che siano costruzioni temporanee in legno, di colorazione verde o rivestite di frasche, delle dimensioni massime di ingombro in piante di m. 1,50 x 1,50 con altezza massima del manufatto di m. 2,10 oltre ad eventuali sostegni. La posa di questi manufatti potrà avvenire solamente dopo l'ottenimento di tutte le autorizzazioni specifiche ( Servizio caccia e pesca della Provincia, proprietà ecc.) e dovrà avvenire senza scavi e modificazioni dell'uso del suolo, in caso contrario, se eseguite in ambiente vincolato, le opere dovranno essere assoggettate a preventive azioni di svincolo ( idrogeologico, ambientale ecc.).

#### **Art. 43 – Norma specifica per le attività alberghiere presenti:**

Le tavole di piano evidenziano la presenza di due attività alberghiere :

- 1) Hotel " Le due Magnolie" posto nell'ambito strategico del complesso sportivo di Pianborno.
- 2) Bed & Breakfast "Miravalle" posto in posizione altrettanto strategica nell'ambito del circondario del convento dell'Annunciata.

Ad entrambe queste strutture si vuole riconoscere la possibilità di ampliarsi per migliorare la propria dotazione di ambienti da riservare alla capacità ricettiva e quindi il P.G.T. prevede espressamente la possibilità di interventi mirati tramite Piani Integrati di Intervento da convenzionarsi con la amministrazione comunale che abbiano come scopo specifico quello di migliorare ed eventualmente anche ampliare le capacità delle due realtà turistico-ricettive.

**Art. 44 – Rimando alla normativa provinciale in tema di normativa paesistica:**

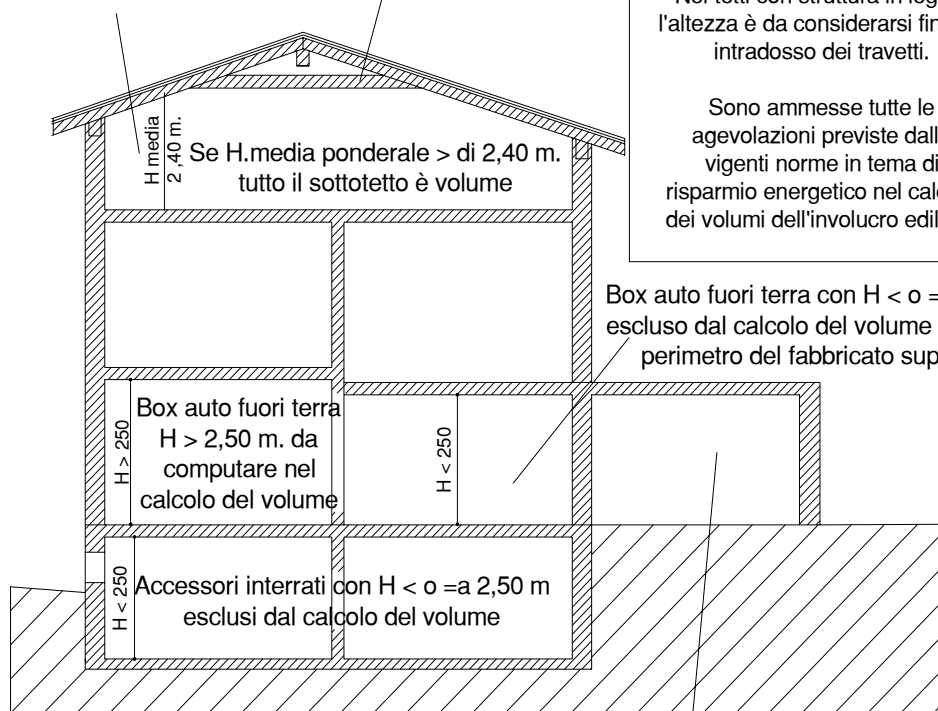
Per quanto attiene alle Norme paesistiche del Piano Paesistico Comunale, si confermano interamente le norme paesistiche contenute nell'allegato 1 alle NTA del PTCP che si intendono qui interamente riportate.

## ALLEGATI

## SCHEMA PER IL COMPUTO DEL VOLUME DI UN FABBRICATO

Per mantenimento pendenze di falda tipica dei luoghi:  
possibilità di controsoffitto purchè strutturale.

Porzione con  $H_{media} < o = a \text{ m. } 2,40$   
esclusa dal calcolo del volume se con  
rapporto aereoilluminante  $< \text{ di } 1/50$



Nota:  
PER IL CALCOLO DEL  
VOLUME

L'altezza si calcola da pavimento  
a pavimento per tutti i piani  
tranne l'ultimo dove l'altezza è da  
pavimento a soffitto.

Nei tetti con struttura in legno,  
l'altezza è da considerarsi fino ad  
intradosso dei travetti.

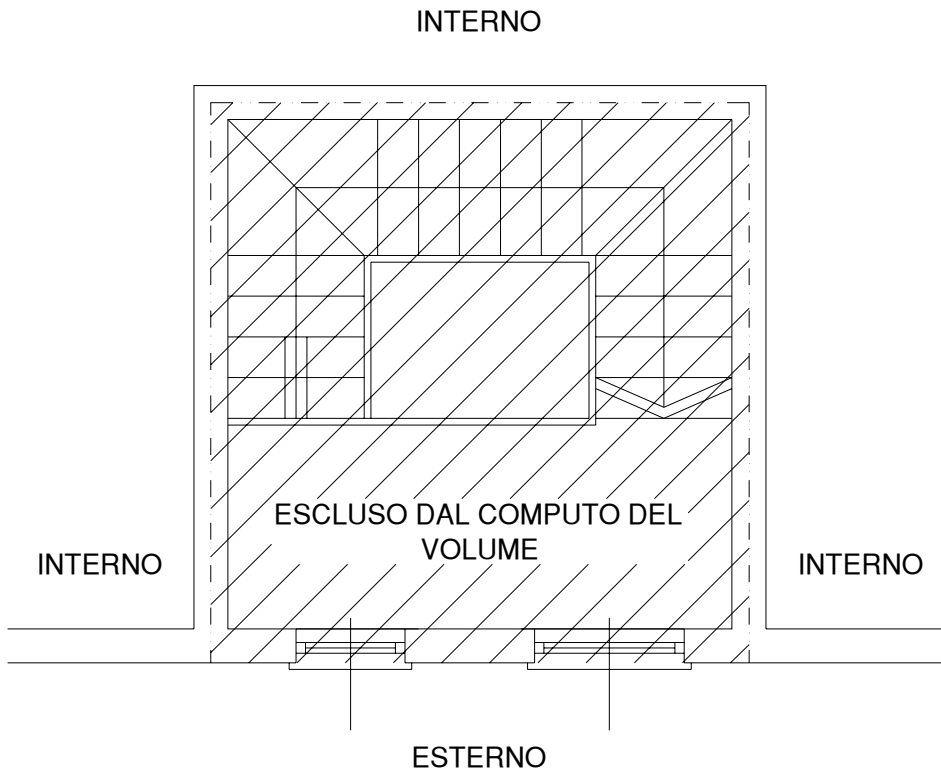
Sono ammesse tutte le  
agevolazioni previste dalle  
vigenti norme in tema di  
risparmio energetico nel calcolo  
dei volumi dell'involucro edilizio.

Box auto fuori terra con  $H < o = a \text{ } 2,50 \text{ m}$   
escluso dal calcolo del volume se entro il  
perimetro del fabbricato superiore.

Box auto fuori terra con  $H < o = a \text{ } 2,50 \text{ m}$   
escluso dal calcolo del volume se fuori dal  
perimetro del fabbricato superiore nel limite  
di mq. 20 o del 5% del volume ( art. 6 NTA)

Allegato nr. 01

## SCHEMA PLANIMETRICO PER IL COMPUTO DEL VOLUME DEI VANI SCALA

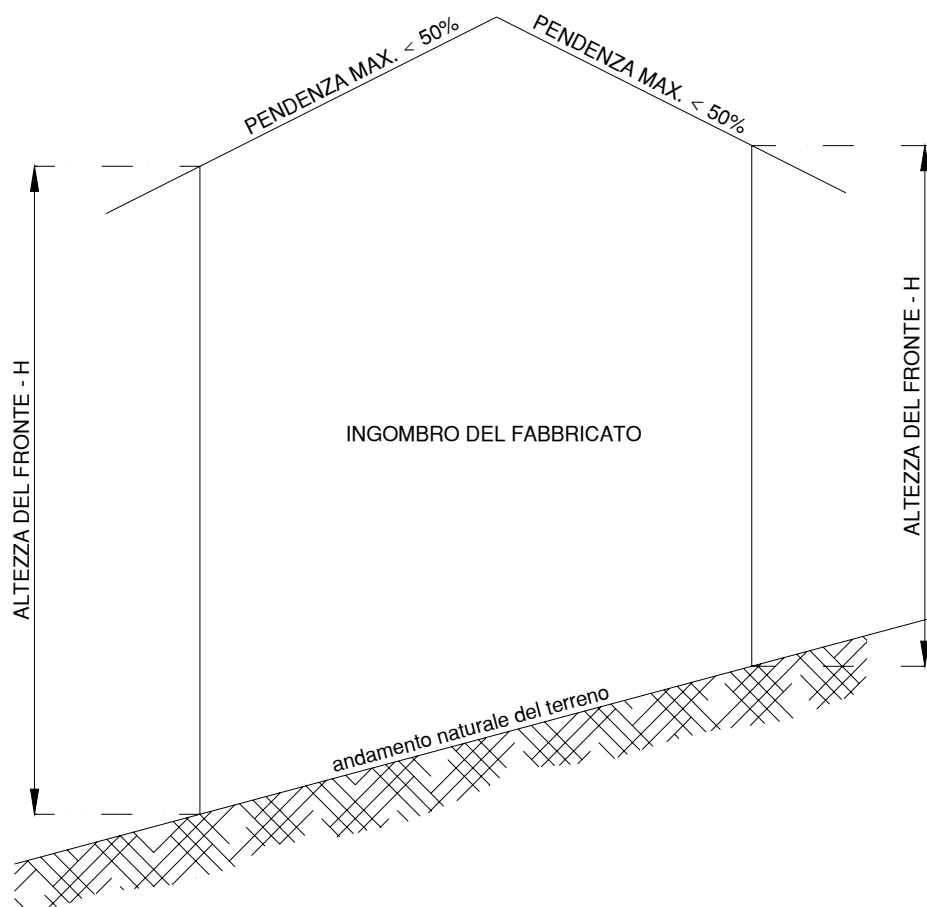


Si computano ai fini del calcolo del volume le porzioni di  $\frac{1}{2}$  di muratura costituente confinamento dell'involucro esterno dei singoli alloggi, mentre si escludono le porzioni di muratura dei vani confinanti con l'esterno

Sono fatte salve tutte le disposizioni legislative per le agevolazioni volumetriche in tema di risparmio energetico.

**Allegato nr. 02**

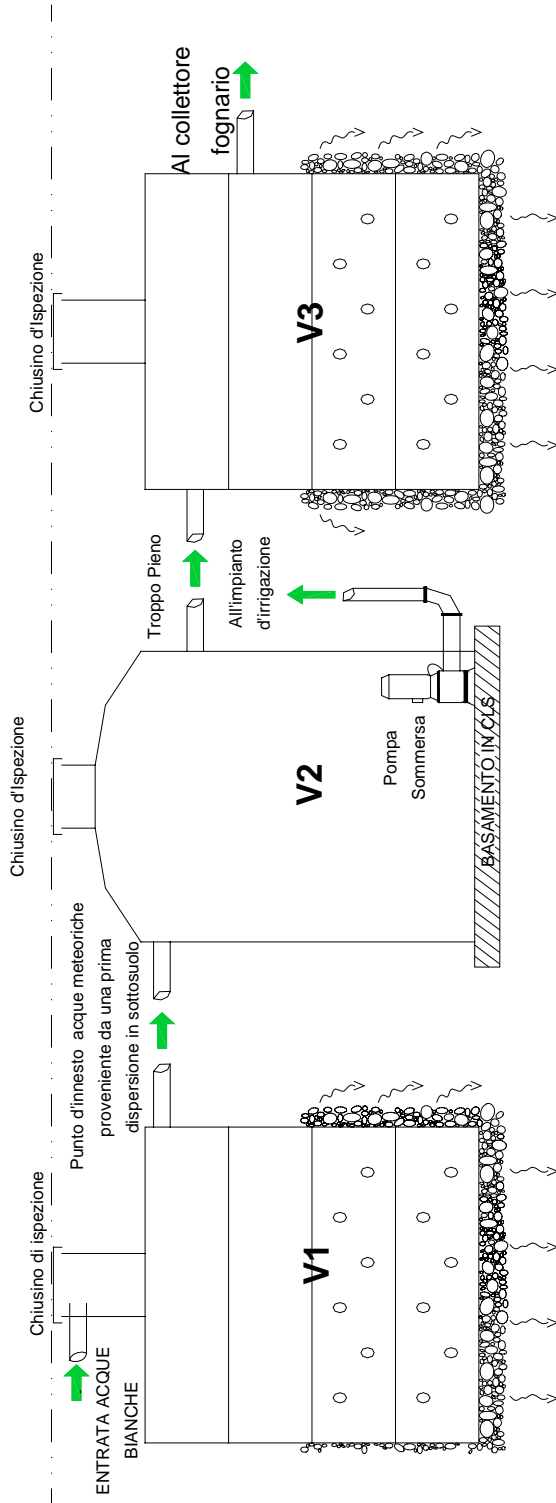
## DETERMINAZIONE ALTEZZA DEI FRONTI



NOTA: La pendenza massima delle falde dei tetti deve essere del 50%

**Allegato nr. 03**

## SCHEMA TIPO DEL SISTEMA DI SCARICO NEL SOTTOSUOLO



V1: Vasca o pozzetto per la dispersione in sottosuolo delle acque piovane -  
 Dimensioni e forma da determinare in funzione delle dimensioni del lotto e del fabbricato.

V2: Vasca per il recupero delle acque piovane ai fini irrigui con troppo pieno e la predisposizione di pompa sommersa - Dimensioni da determinare in funzione delle dimensioni del lotto e del fabbricato.

V3: Vasca di dispersione in sottosuolo delle eccedenze di acque bianche : costituita da anelli forati e fondo pendente con troppo pieno per collegamento alla fognatura. Dimensioni e forma da determinare in funzione delle dimensioni del lotto e del fabbricato .

## Allegato nr. 04