

REGIONE LOMBARDIA  
PROVINCIA DI BRESCIA

# COMUNE DI PISOGNE



# PGT

## Variente 2017-18

*L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m. e i.*

### SINDACO

**DIEGO INVERNICI**

### ASSESSORE ALL' URBANISTICA

**INES TONSI**

### RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

**ANGELO GIUSEPPE VENTURINI**

n. 3008 Ordine Ingegneri della Provincia di Brescia

### DELIBERA DI ADOZIONE

D.C.C n. 28 del 29-05-2018

### DELIBERA DI APPROVAZIONE

D.C.C n. 66 del 06-12-2018

D.C.C n. 78 del 28-12-2018

### CONSULENTI

**ALESSANDRO MARTINELLI**

n.2967 Ordine Architetti, Planificatori, Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Brescia

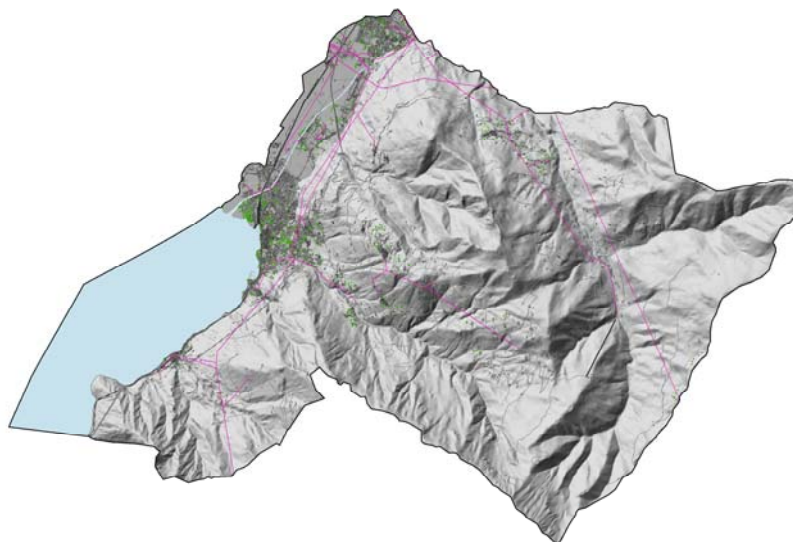
**ALESSIO LODA**

n.2346 Ordine Architetti, Planificatori, Paesaggisti e Conservatori  
della Provincia di Brescia

### COLLABORATORI

**ALESSIO ROSSI**

**DAVIDE MORETTI**



# PdR

ELAB.:

**V-PR.D.01**

TITOLO:

Piano delle Regole  
Norme tecniche di attuazione

DATA:

**DICEMBRE 2018**

NOTE:

**Versione comparata**





## **NTA del Piano delle Regole**



<b>TITOLO I</b>	<b>5</b>
<b>NORME GENERALI</b>	<b>5</b>
ART. 1 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DELLE REGOLE	5
ART. 2 FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE	5
ART. 3 RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL DOCUMENTO DI PIANO E IL PIANO DEI SERVIZI	5
ART. 4 DEFINIZIONE DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	5
ART. 5 DEFINIZIONI GENERALI	11
ART. 6 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI	12
ART. 7 DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI	13
ART. 8 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI	17
ART. 9 MODALITÀ DI ATTUAZIONE	18
ART. 10 ELIMINAZIONE E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	19
ART. 11 DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI	19
ART. 12 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	20
ART. 13 DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI	20
ART. 14 REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI – NORMA GENERALE	20
ART. 15 PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI	20
ART. 16 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ	21
<b>TITOLO II</b>	<b>23</b>
<b>NORME DI SETTORE</b>	<b>23</b>
ART. 17 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI	23
ART. 18 NORMA FINALIZZATA AL RISPARMIO ENERGETICO	23
ART. 19 NORMATIVA GEOLOGICA E REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA	23
ART. 20 NORMATIVA PAESISTICA	23
ART. 21 NORMATIVA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI	24
ART. 22 NORMATIVA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	25
<b>TITOLO III</b>	<b>29</b>
<b>NORME PER LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO</b>	<b>29</b>
ART. 23 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO	29
ART. 24 AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI	29
ART. 25 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	29
ART. 26 NORME GENERALI PER AMBITI ED AREE DEL PIANO DELLE REGOLE	29
ART. 27 RECINZIONI E PERTINENZE	30
ART. 28 AMBITI NAF – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE	30
ART. 29 EDIFICI DI VALORE STORICO E ARCHITETTONICO	38
ART. 30 AMBITI R1 - RESIDENZIALI STRUTTURATI	39
ART. 31 AMBITI R1.1 - RESIDENZIALI STRUTTURATI DI MONTAGNA	40
ART. 32 AMBITI R2 - RESIDENZIALI SEMISTRUTTURATI	42
ART. 33 AMBITI R3 - RESIDENZIALI CON PARTICOLARE VALENZA AMBIENTALE	43
ART. 34 AMBITI R4 – RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA	44
ART. 35 AMBITI P1 – PRODUTTIVI INDUSTRIALI ARTIGIANALI	45
ART. 36 AMBITI C1 – TERZIARIO COMMERCIALI	47
ART. 37 AMBITI VP - VERDE PRIVATO	48
ART. 38 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI DOMINIO DEL PIANO DELLE REGOLE	50
ART. 39 AREE AGRICOLE E DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE – NORME GENERALI	55



ART. 40 AREE AG1 – AGRICOLE	59
ART. 41 AREE AG2 - AGRICOLE DI SALVAGUARDIA	61
ART. 42 AREE AG3 – AGROSILVOPASTORALI	62
ART. 43 DEMANIO SCIABILE	64
ART. 44 DISTRIBUTORI DI CARBURANTE	65
ART. 45 AREE DI RISPETTO E LIMITAZIONE ALL'EDIFICABILITÀ	67
ART. 46 TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI	69

LEGENDA delle modifiche derivanti dalle controdeduzioni a pareri ed osservazioni

I testi ~~barrati~~ sono stralciati

I testi in ***grassetto inclinato*** sono aggiunti





## **TITOLO I**

### **NORME GENERALI**

#### **ART. 1 CONTENUTI ED EFFICACIA DEL PIANO DELLE REGOLE**

1. Il Piano di Governo del Territorio, di seguito denominato P.G.T., strumento della pianificazione comunale, ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i., definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di Piano, il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole.
2. Il Piano delle Regole è redatto con i contenuti dell'art. 10 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i..
3. Le disposizioni delle tavole grafiche e delle norme di attuazione si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia degli ambiti territoriali disciplinati dal Piano delle Regole.
4. Le prescrizioni devono essere rispettate sia nella stesura di piani attuativi, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.
5. Il Piano delle Regole contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

#### **ART. 2 FINALITÀ E AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE**

1. Le presenti norme di attuazione integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del Piano delle Regole, di cui posseggono la medesima efficacia obbligatoria. Per gli ambiti territoriali rappresentati in tavole a scale diverse vale, in caso di eventuale divergenza, la tavola a scala di maggiore dettaglio.
2. In caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e quelle delle norme prevalgono le seconde.
3. In caso di contrasto tra norme generali e norme di dettaglio prevalgono le seconde.
4. La cartografia non è assunzione di legittimità dello stato di fatto rilevato.
5. In caso di contrasto le presenti norme prevalgono sulle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio.

#### **ART. 3 RAPPORTI DEL PIANO DELLE REGOLE CON IL DOCUMENTO DI PIANO E IL PIANO DEI SERVIZI**

1. Il Documento di Piano detta gli obiettivi e le linee strategiche di indirizzo delle azioni del PGT, alle quali anche le previsioni del Piano delle Regole si devono uniformare.
2. Il Piano dei Servizi deve armonizzare gli obiettivi di Piano con il progetto della città pubblica, articolata nei servizi pubblici e privati di interesse pubblico e generale.
3. Gli strumenti di cui ai commi 1 e 2, pur congegnati in modo autonomo per elaborazione, previsione ed attuazione, devono interagire ed essere coerenti con il Piano delle Regole. Eventuali modifiche sostanziali al Piano dei Servizi ed al Documento di Piano possono comportare modifiche al Piano delle Regole.

#### **ART. 4 DEFINIZIONE DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI ED EDILIZI**

##### **4.1 St: Superficie territoriale**

1. Misurata in mq, è la superficie complessiva di un'area di intervento comprensiva delle aree edificabili e di quelle destinate all'urbanizzazione primaria e secondaria, come definite dall'art. 4 della Legge 29/9/1964 n. 847.



#### 4.2 Sf: Superficie fondiaria o lotto edificabile

1. Misurata in mq, è costituita dalla parte residua della superficie territoriale detratta le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria facenti parte dell'area oggetto dell'intervento.  
In sede di rilascio di singolo provvedimento autorizzativo, possono essere computate, ai fini del calcolo della slp edificabile, le aree non vincolate a destinazione pubblica dal P.G.T. che i proprietari cedono gratuitamente al Comune per opere di urbanizzazione e servizi di interesse collettivo.

#### 4.3 Sc: Superficie coperta

1. Misurata in mq, è la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, comprese le murature, le logge, i portici, le scale, le autorimesse e i fabbricati accessori (depositi, serre, tettoie, i vani contenenti gli impianti tecnici ecc.).
2. Dal computo della superficie coperta sono esclusi:
  - balconi, tettoie, sporti di gronda e simili con aggetto fino a m. 2,00;
  - pensiline d'ingresso e/o servizio con altezza esterna massima fino a 2,40 m e fino ad un massimo di 10 mq;
  - per le sole destinazioni non residenziali, le tettoie a sbalzo con aggetto fino a m. 3,00;
  - le scale esterne di sicurezza qualora richieste dalla normativa antincendio;
  - le cabine per la trasformazione di energia elettrica
3. Nella determinazione della Sc viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

#### 4.4 Slp: Superficie lorda di pavimento

1. È la somma di tutte le superfici dei piani comprese entro il profilo esterno delle pareti perimetrali ai vari piani, sia fuori terra, sia in sottosuolo, sia sottotetto e in soppalco. In particolare, per gli edifici con destinazione diversa da quella residenziale, per Slp si intende la superficie lorda di tutti i piani del fabbricato comunque collocati ed a qualunque uso destinati.
2. Relativamente alle destinazioni residenziali **ed a quelle complementari ammesse nelle singole discipline d'ambito** non vengono conteggiate nella Slp: **OSS 18**  
~~— a) — le superfici degli spazi coperti destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo o in soprassuolo, comprese quelle di accesso, le rampe ed i tunnel di manovra (questi ultimi nel caso che: (a) servano più di 3 posti macchina in un singolo edificio; (b) abbiano larghezza massima di m 6,00; (c) abbiano scivolo di accesso di larghezza massima di m 3,50), purché sottoposti a vincolo pertinenziale mediante atto unilaterale d'obbligo, impegnativo per se, per i propri successori od aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei Registri immobiliari;~~  
**a1) nel limite di 1 mq / 10mc con minimo un posto auto per ogni alloggio, le superfici degli spazi coperti destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture realizzate in soprassuolo;**  
**a2) le superfici degli spazi coperti destinati al ricovero ed alla sosta delle autovetture, realizzate in sottosuolo comprese quelle di accesso, le rampe ed i tunnel di manovra (questi ultimi nel caso che: (a) servano più di 3 posti macchina in un singolo edificio; (b) abbiano larghezza massima di m 6,00; (c) abbiano scivolo di accesso di larghezza massima di m 3,50), purché sottoposti a vincolo pertinenziale mediante atto unilaterale d'obbligo, impegnativo per se, per i propri successori od aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei Registri immobiliari; OSS 28.1**  
b) tutte le superfici delle scale che servono più di un piano abitabile (intendendo per "superficie" la proiezione sul piano orizzontale della sola scala comprensiva del pianerottolo intermedio e del pianerottolo di arrivo di pari dimensioni a quello intermedio) e dei vani di corsa degli impianti di sollevamento (anche di sicurezza), nonché nei casi di edifici esistenti sprovvisti di tali impianti, le superfici dei vani di corsa degli impianti di sollevamento aggiunti all'esterno dei corpi di fabbrica;  
c) le superfici relative ai volumi tecnici, cioè ai vani ed agli spazi strettamente necessari a contenere le apparecchiature principali ed accessorie degli impianti tecnici al servizio dei fabbricati (impianti idrici, termici, di condizionamento dell'aria, di sollevamento, elettrici, telefonici, fognari, di raccolta e





- sgombero immondizie obbligatori quando si superano i 4 alloggi e con un max di m2 4,00, ecc. ovvero cabine elettriche, telefoniche e di distribuzione del gas), comprese le superfici degli spazi di accesso;
- d) le superfici dei piani interrati o parzialmente interrati con altezza interna non superiore a m 2,40 che non hanno requisiti di abitabilità od agibilità e nei quali non venga svolta alcuna funzione che preveda la permanenza anche temporanea di persone;
- e) i sottotetti con altezza interna non superiore a m 2,00 al colmo e m 0,30 al perimetro **inteso quale punto d'imposta delle falde della copertura; OSS 28.2**
- f) gli spazi porticati aperti, destinati ad uso pubblico, di qualsiasi altezza;
- g) i dehors per pubblici esercizi per una superficie fino al 30% della slp.

Si precisa che devono essere considerate nel conteggio della Slp:

- a) le scale esterne, anche se scoperte quando servono più di un piano abitabile;
- b) i bow-windows o corpi a sbalzo coperti;
- c) le logge rientranti;
- d) gli spazi porticati aperti di uso privato;
- e) i bagni e servizi igienici a qualsiasi piano siano realizzati;
- f) balconi, tettoie, sporti di gronda e simili con aggetto superiore a m. 2,00;
- g) pensiline d'ingresso e/o servizio con altezza esterna massima superiore a 2,40 m o superficie oltre i 10 mq.
3. Relativamente alle destinazioni diverse da quelle residenziali non vengono conteggiate nella Slp:
- a) le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di tettoia, ovvero le superfici esterne ai fabbricati coperte da tettoie aperte fino ad una profondità massima di m 3,00;
- b) le superfici coperte da serre, da orti privati o da protezioni stagionali a difesa delle colture realizzate nelle zone esterne al TUC.
- c) per le strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'articolo 18 della legge regionale 1 ottobre 2015, n. 27 le superficie di locali tecnici, vani ascensori, vani scala, corridoi ai piani delle camere, portici e le logge.
4. La s.l.p. negli edifici di antica formazione, al solo fine del calcolo del contributo di costruzione, viene computata considerando una larghezza virtuale delle murature pari a cm. 30.
5. Nella determinazione della s.l.p. viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

#### 4.5 Su: Superficie utile

1. Misurata in mq, ai sensi del DM 801/77 e s.m.i. e della legislazione regionale vigente, è la superficie di pavimento degli immobili ai vari piani, misurata al netto delle murature, pilastri, tramezze, sguinci, vani di porte e di finestre, di eventuali scale interne, di logge e balconi.

#### 4.6 Sv: Superficie di vendita

1. Misurata in mq, ai sensi della D.G.R. 5054/2007, la superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra). L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.

#### 4.7 Sp: Superficie permeabile

1. Misurata in mq è la parte di Sf o di St che al termine dell'intervento edificatorio deve risultare permeabile, sistemata a verde ed opportunamente piantumata; la Sp coincide con il verde profondo definito al Titolo III, capitolo 2, paragrafo 3.2.3. del Regolamento Locale di Igiene.
2. Si considera superficie non permeabile:



- la superficie coperta (Sc) come definita al precedente punto 4.3, compreso anche lo spessore dei muri perimetrali anche se scomputati dal calcolo della superficie coperta;
  - le pavimentazioni continue, ad eccezione dei vialetti pedonali e dei marciapiedi con larghezza massima pari a 150 cm;
  - qualsiasi forma di edificazione in sottosuolo, anche se ricoperta da terreno vegetale;
  - le pavimentazioni discontinue (erbablock e simili) verranno considerate permeabili nella misura certificata dalla scheda tecnica allegata al progetto, in base alla tipologia e ai materiali con i quali sono realizzate.
3. Non vengono considerate come permeabili, anche se realizzate in pavimentazioni discontinue verdi, le rampe di accesso ai piani interrati o seminterrati.
4. Il rapporto di superficie permeabile può essere derogato esclusivamente nei casi in cui, alla data di adozione delle presenti norme, sia già inferiore al valore determinato nella disciplina specifica di ambito; in questo caso gli interventi non possono comunque ridurre ulteriormente tale valore.

#### **4.8 H: Altezza dei fabbricati**

1. Misurata in m, l'altezza di un fabbricato è definita in via normale dalla distanza in verticale misurata a partire dal punto di spiccato più basso dal piano di campagna naturale o modificato, ai sensi del successivo comma 8, fino alla quota dell'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale di copertura dei locali utilizzabili posti più in alto.
2. Qualora il solaio dell'ultimo piano agibile non sia orizzontale, l'altezza va riferita al punto medio del solaio stesso al suo intradosso tra l'imposta e il colmo.
3. Qualora le falde del tetto siano impostate a più di cm. 50 rispetto all'intradosso dell'ultimo solaio orizzontale, o abbiano pendenze superiori al 40%, l'altezza va riferita al punto medio delle falde stesse al loro intradosso tra l'imposta e il colmo.
4. In caso di copertura con struttura in legno in travetti ed assito, l'altezza va misurata all'intradosso del travetto dell'orditura secondaria.
5. In caso di parapetti su coperture piane o di coronamenti superiori a 1,20 m l'altezza si calcola al filo superiore degli stessi.
6. Per i fabbricati di carattere produttivo ed agricolo produttivo l'altezza è definita come al comma 1 assumendo come riferimento superiore la quota di imposta delle travi trasversali.
7. Nel caso di suolo non orizzontale l'altezza, agli effetti del calcolo delle distanze e dei distacchi, è la media di quelle misurate agli estremi del fronte o delle singole porzioni di altezze diverse.
8. Il profilo del terreno ad intervento concluso non deve presentare, rispetto al piano di riferimento, quote superiori a m. 3,00 in sterro ed a m 1,00 in riporto. Il riporto oltre a m 1,00 è ammesso esclusivamente in caso di particolari esigenze idrogeologiche documentate da apposita relazione e in caso di livellamento di terreni inclinati.
9. Non costituiscono piano di riferimento:
  - le rampe e le corsie di accesso ai box, alle cantine o ai volumi tecnici, ricavati a seguito di scavo, a quota inferiore a quella del suolo naturale o stradale precedente alla costruzione;
  - i cavedi di aerazione e illuminazione.
10. Il piano di campagna modificato a seguito di progettazione di piani attuativi deve essere determinato in sede di approvazione del piano stesso mediante l'individuazione di uno o più punti fissi cui attribuire la quota 0,00, secondo la morfologia del terreno allo stato di fatto. Tale piano di riferimento è utilizzato per la determinazione delle altezze consentite nei singoli lotti.
11. In assenza di interventi edilizi sono espressamente vietate le modificazioni del piano naturale di campagna sia in riporto che in sbancamento, mentre i movimenti terra nel rispetto del comma 8 potranno essere autorizzati mediante richiesta di idoneo titolo abilitativo.
12. In caso di costruzione a schiera o a terrazze l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempreché questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi non sia inferiore a m. 6,00.
13. I volumi tecnici, come definiti dall'art. 5.1, possono superare l'altezza di zona fino a m 3,00 o maggiori altezze obbligatorie in base a norme legislative in materia, a partire dall'estradosso dell'ultimo solaio



orizzontale. Detti volumi debbono essere progettati in modo coerente con la concezione architettonica dell'intera costruzione.

14. Nelle zone produttive a destinazione industriale e artigianale è ammessa la costruzione di silos, camini o strutture destinate a contenere particolari processi produttivi. Possono essere autorizzate altezze maggiori a quelle previste solamente per documentati e comprovati motivi legati a particolari esigenze dell'attività, purché il grado di sensibilità paesistica dei luoghi non sia alto o molto alto; tale deroga all'altezza massima è in ogni caso subordinata al giudizio vincolante della commissione per il paesaggio, anche in relazione all'utilizzo di materiali e cromie idonee nonché di misure mitigative atte a ridurre l'impatto percettivo delle strutture.
15. Per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione le altezze massime consentite nelle singole zone del Piano delle Regole, qualora non espressamente regolate dalle presenti norme, sono quelle definite dal D.M. 2/4/1968 n. 1444, art.8.
16. Nella determinazione dell'altezza viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

#### 4.9 V: Volume

1. Il volume degli edifici si computa, vuoto per pieno, come sommatoria dei prodotti della Slp così come definita all'art. 4.4 delle presenti NTA per l'altezza effettiva netta da pavimento a soffitto di ciascun piano.
2. ***Il volume degli edifici per le destinazioni direzionali, commerciali, produttive, collettive pubbliche, e private di interesse pubblico è calcolato moltiplicando la slp per l'altezza virtuale di m. 3. OSS 68.1***
3. In caso di soffitti realizzati mediante solai in legno a vista l'altezza netta interna si misura all'intradosso dell'orditura secondaria.
2. Nella determinazione del volume viene fatto salvo quanto consentito dalla legislazione vigente in materia di contenimento energetico.

#### 4.10 Df: Distanza dai fabbricati

1. Misurata in m, è la distanza minima, alle differenti quote e ad ogni singolo piano, misurata ortogonalmente in proiezione orizzontale tra le costruzioni fuori terra che definiscono la sagoma della superficie coperta.
2. La distanza tra edifici con pareti finestrate, anche se della medesima proprietà, deve essere non inferiore a m 10,00.
3. Non vengono considerati distacchi i rientri nello stesso corpo di fabbrica purché la loro profondità non superi i 3/4 della larghezza e comunque non sia superiore a m 5,00.
4. La presente norma non si applica in caso d'interventi assoggettati a piano attuativo, con previsione piani volumetrica, ai sensi dell'articolo 9 del DM 1444/68.
5. ~~Non sono considerati distacchi gli spazi intercorrenti tra edifici accessori e tra edifici accessori e principali, per i quali si fa riferimento alle prescrizioni del Codice Civile, purché con altezza massima all'estradosso del solaio di copertura inferiore a m 3.00; tali accessori devono comunque essere ammessi dalla disciplina specifica di zona. OSS 36.23~~

#### 4.11 Ds: Distanza dalle strade

1. Misurata in m, è la distanza minima misurata a squadra in proiezione orizzontale, della superficie coperta dal confine stradale. Ai sensi del D. Lgs. 285/92 e s.m.i., il confine stradale è inteso come limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
2. Non sono considerati, ai fini del raggiungimento delle distanze minime, gli spazi pedonali di proprietà privata di cui sia convenzionata la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale.
3. Le piscine devono rispettare una distanza minima dalle strade di 1,50 m.



4. Per le strade di competenza comunale classificate ai sensi del D. Lgs. n. 295/92 di tipo "E" ed "F" all'interno del centro abitato, è sempre ammessa la costruzione a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle norme relative ai singoli ambiti purché siano soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:
  - venga mantenuto il distacco tra i fabbricati ai sensi dell'art. 4.10;
  - venga registrata e trascritta apposita convenzione con il Comune.
5. Le distanze minime previste per ciascuna zona in conformità al D. Lgs. n. 295/92 e s.m.i. lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di PGT o quelli stabiliti in sede di piano urbanistico attuativo o di progetto esecutivo delle nuove strade.
6. Per quanto riguarda la distanza dalle nuove strade previste dal PGT, fino alla loro realizzazione, vi si deve attenere anche in fase di sola previsione. In fase di realizzazione il progetto esecutivo può comunque prevedere spostamenti e modifiche del tracciato individuato nel PGT per ragioni tecniche costruttive.

#### **4.12 Dc: Distanza dai confini di proprietà**

1. Misurata in m, è la distanza minima misurata a squadro in proiezione orizzontale, della sagoma della superficie coperta dai confini. ~~del lotto edificabile.~~ **OSS 13**
2. Salvo diversa indicazione nella disciplina specifica di ciascun ambito, per le nuove costruzioni e gli ampliamenti deve essere mantenuta una distanza minima non inferiore a m. 5,00.
3. È sempre ammessa la costruzione a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle norme relative ai singoli ambiti purché siano soddisfatte entrambe le seguenti condizioni:
  - venga mantenuto il distacco tra i fabbricati ai sensi dell'art. 4.10;
  - venga registrata e trascritta apposita convenzione tra i confinanti.
4. Salvo diversa indicazione nella disciplina specifica, la distanza minima indicata per i confini di proprietà deve essere mantenuta anche rispetto ai limiti che separano gli ambiti del tessuto urbano consolidato dagli ambiti dei servizi pubblici.
5. I locali totalmente interrati non costituenti s.l.p. e le piscine devono rispettare una distanza minima dai confini di 1,50 m.
6. Per i casi non evidenziati dal presente articolo si rimanda al DM 1444/68 e al codice civile.
7. Non sono considerate, nella determinazione delle distanze dai confini, le cabine elettriche esistenti o di nuova costruzione con altezza massima fuori terra non superiori a m. 8,50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovanti motivi tecnici da sottoporre di volta in volta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale

#### **4.13 Iut: Indice di utilizzazione territoriale**

1. Misurato in mq/mq, definisce la superficie lorda di pavimento (Slp) massima costruibile per mq di superficie territoriale (St).

#### **4.14 Iuf: Indice di utilizzazione fondiaria**

1. Misurato in mq/mq, definisce la superficie lorda di pavimento (Slp) massima costruibile per mq di superficie fondiaria (Sf).

#### **4.15 Ivt: Indice volumetrico territoriale**

1. Misurato in mc/mq, definisce il volume (V) massimo costruibile per mq di superficie territoriale (St).

#### **4.16 Ivf: Indice volumetrico fondiario**

1. Misurato in mc/mq, definisce il volume (V) massimo costruibile per mq di superficie fondiaria (Sf).

#### **4.17 Ud: Utilizzazione predefinita**

1. Misurata in mq, è il valore assoluto di superficie lorda di pavimento insediabile per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o superficie territoriale cui viene riferito.



#### 4.18 Rc: Rapporto di copertura

1. È il rapporto, misurato in percentuale, fra la superficie coperta (Sc) e la superficie territoriale (St) o fondiaria (Sf).

#### 4.19 Cd: Copertura predefinita

1. Misurata in mq, è il valore assoluto di superficie coperta insediabile per ogni singolo lotto o comparto. Tale valore è indipendente dall'estensione della superficie fondiaria o superficie territoriale cui viene riferito.

#### 4.20 Rp: Rapporto di permeabilità

1. È il rapporto, misurato in percentuale, fra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale (St) o fondiaria (Sf).

#### 4.21 Utilizzazione degli indici e aree di pertinenza

1. Sono aree di pertinenza quelle che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni del PGT e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo della potenzialità edificatoria (volume o slp).
2. Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo di volume o slp edificabile consentito dalle presenti norme.
3. Le aree di pertinenza degli edifici già esistenti o realizzati in attuazione del Piano, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima concessa.
4. Ai fini del rilascio del titolo abilitativo è richiesta l'individuazione planimetrica delle aree di pertinenza.
5. Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione del PGT, i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti all'edificio o agli edifici esistenti sull'originaria proprietà unitaria.
6. Il trasferimento di diritti edificatori tra lotti distinti per i quali lo strumento urbanistico generale detti una disciplina omogenea, potrà essere autorizzato dall'Amministrazione Comunale, qualora ne ravvisi l'opportunità in ragione della conformazione dell'insediamento, che richiederà la trascrizione del vincolo di "asservimento volumetrico", a cura e spese del proprietario; il trasferimento di diritti edificatori non è ammesso per le zone agricole, ove rileva esclusivamente la potenzialità edificatoria espressa dalla superficie aziendale impiegata per l'esercizio dell'impresa agricola.

### ART. 5 DEFINIZIONI GENERALI

#### 5.1 Volumi tecnici

1. Si considerano volumi tecnici gli spazi strettamente necessari alla collocazione degli impianti funzionali all'edificio quali: impianto termico, condizionamento e trattamento aria, elettrico, idrico e del gas, locali macchine per ascensori e montacarichi, locali per rifiuti solidi urbani, scale di sicurezza, pannelli solari e fotovoltaici e relativi accessori, antenne per impianti televisivi e satellitari e per radioamatori. Le serre bioclimatiche sono considerate volumi tecnici ove presentino le caratteristiche di cui all'art. 4, comma 4, della LR 39/2004.

#### 5.2 Depositi attrezzi giardino

1. Nei giardini di pertinenza degli edifici destinati anche parzialmente a residenza posti nel tessuto urbano consolidato, è sempre ammessa la realizzazione di depositi per attrezzi da giardino nel limite di uno per ogni area di pertinenza dell'edificio principale e nella misura massima di 6 mq di Sc e con H massima pari a 2,40 m, anche in deroga ai parametri urbanistici ed edilizi di cui all'articolo 4, mantenendo una distanza minima di m 1,50 dal confine senza bisogno di accordo tra confinanti, **fatto salvo il rispetto della distanza dai fabbricati di cui all'art. 4.10. OSS 36.25**

#### 5.3 Pergolati e gazebo



1. Fatta eccezione per gli ambiti territoriali appartenenti ai Nuclei d'Antica Formazione è consentita la costruzione di pergolati in deroga all'indice di utilizzazione fondiaria a condizione che:
  - a) non abbiano altezza superiore a 2,50 m;
  - b) interessino una superficie non superiore al 20% della s.l.p. dell'unità abitativa di cui il pergolato costituisce pertinenza;
  - c) abbiano almeno un lato addossato all'edificio principale;
  - d) la superficie opaca della struttura di copertura non sia superiore al 30% della superficie complessiva del pergolato;
  - e) i pilastri siano posti ad almeno 1,50 m dai confini di proprietà;
  - f) non prevedano occlusioni in vetro o altri materiali delle pareti.
2. La disciplina di cui al comma precedente non è applicabile alle strutture prefabbricate tipo "gazebo" (sostegno in tubolari di ferro), la cui installazione deve prevedere un tipo di copertura permeabile, con struttura semplicemente appoggiata al suolo.

#### **5.4 Superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria**

1. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità all'articolo 4, comma 1, della L. 847/1964 e s.m.i.:
  - a) strade;
  - b) spazi di sosta o di parcheggio;
  - c) fognature;
  - d) rete idrica;
  - e) rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - f) pubblica illuminazione;
  - g) spazi di verde attrezzato;
  - h) infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione e opere di infrastrutturazione per la realizzazione delle reti di comunicazione elettronica ad alta velocità in fibra ottica in grado di fornire servizi di accesso a banda ultra-larga effettuate anche all'interno degli edifici.

#### **5.5 Superfici destinate ad opere di urbanizzazione secondaria**

1. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità 4, comma 2, della L. 847/1964 e s.m.i.:
  - a) asili nido e scuole materne;
  - b) scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore dell'obbligo;
  - c) mercati di quartiere;
  - d) presidi per la sicurezza pubblica;
  - e) delegazioni comunali;
  - f) chiese e altri edifici religiosi;
  - g) impianti sportivi di quartieri;
  - h) aree verdi di quartiere;
  - i) centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie; nelle attrezzature sanitarie si intendono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
  - l) cimiteri.

### **ART. 6 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Per la definizione degli interventi edilizi si richiamano i contenuti dalla parte II, articolo 27, della LR 12/05 e s. m. e i. nonché dell' art. dall'art. 3, del DPR 380/01 e s. m. e i, ed in ogni caso alla legislazione regionale e statale vigente.





## ART. 7 DESTINAZIONI D'USO DEL TERRITORIO E DEGLI EDIFICI

### 7.1 Destinazioni

1. Per destinazione d'uso si intende il complesso delle funzioni previste e ammesse in zone edificate e non, sul suolo e nel sottosuolo. Al fine del riconoscimento delle destinazioni d'uso esistenti, si fa riferimento: per gli edifici che non siano stati assoggettati a titolo abilitativo alle classificazioni catastali in atto alla data di adozione delle presenti norme; per gli edifici costruiti con titolo abilitativo alla destinazione d'uso indicata nello stesso.
2. Per destinazione d'uso principale si intende la destinazione caratterizzante l'ambito di riferimento.
3. Per destinazione complementare si intende la destinazione che può essere insediata in coesistenza o in alternativa alla principale.

### 7.2 Elenco delle destinazioni d'uso

#### 1. RESIDENZIALI

##### 1.1 Residenze

Sono le costruzioni edilizie destinate, sia in modo permanente che temporaneo, ad usi abitativi. Sono assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.).

Ai sensi dell'art. 38, comma 9, della L.R. 27/2015 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo", sono equiparate alle residenze le seguenti strutture ricettive non alberghiere come definite dai rispettivi articoli della medesima legge:

- case per ferie - art. 23;
- case e appartamenti per vacanze - art. 26;
- foresterie lombarde - art. 27;
- locande - art. 28;
- bed & breakfast - art. 29.

#### 2. DIREZIONALI

##### 2.1 Attività terziarie

Attività inerenti alla produzione di servizi rivolti sia alle persone che alle imprese, escluse le attività commerciali e ricettive definite dal presente articolo.

##### 2.2 Agenzie bancarie

Attività terziarie specifiche per la produzione di servizi finanziari, rivolti sia alle persone che alle imprese.

##### 2.3 Autotrasporti

Attività connessa all'autotrasporto, comprese le relative pertinenze (officine di manutenzione, lavaggi, piazzali e capannoni per la custodia degli automezzi).

#### 3. COMMERCIALI

##### 3.1 Esercizi di vicinato

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita non superiore a ~~250~~ **150** mq. Rientrano negli esercizi di vicinato gli spazi di consumo immediato di prodotti di gastronomia conformi all'art. 118bis della L.R. 6/2010 e s.m.i.. **CORREZIONE D'UFFICIO**

##### 3.2 Medie strutture di vendita

Esercizi commerciali avente superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a ~~2.500~~ **1.500** mq. **CORREZIONE D'UFFICIO**

##### 3.3 Grandi strutture di vendita

Esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita.

##### 3.4 Centri commerciali

Una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi sono inseriti secondo le modalità previste dall'articolo 4, comma 1, lettera g), del decreto legislativo n. 114 del 1998.



### **3.5 Parchi commerciali**

Un complesso commerciale costituito dall'aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

### **3.6 Commercio all'ingrosso**

Si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande.

### **3.7 Pubblici esercizi**

I pubblici esercizi comprendono gli esercizi di ristorazione per la somministrazione di pasti, bevande e prodotti di gastronomia in genere. A titolo esemplificativo, sono pubblici esercizi i ristoranti, le trattorie, le tavole calde, le pizzerie, le birrerie, i bar, i pub, i caffè, le gelaterie, le pasticcerie e tutte le ulteriori attività similari. Non rientrano nei pubblici esercizi: gli spazi di somministrazione di generi alimentari prodotti da imprese artigiane conformi all'art. 2 della L.R. 8/2009; gli spazi di consumo immediato di prodotti di gastronomia conformi all'art. 118bis della L.R. 6/2010 e s.m.i..

### **3.8 Distributori di carburante**

Le attrezzature inerenti alla vendita al minuto del carburante con le relative strutture pertinenziali (di carattere non prevalente) quali bar, officine, destinate alla manutenzione ordinaria degli autoveicoli, ai controlli essenziali e di servizio agli utenti. Le attività di autolavaggio possono sussistere autonomamente anche in assenza di impianti di distribuzione di carburante.

### **3.9 Attività di pubblico spettacolo**

Si intendono tutti gli spazi destinati allo spettacolo ed allo svago (discoteche, sale da ballo, locali notturni, sale bingo, sale giochi) ed i relativi servizi connessi.

### **Disposizioni particolari per le destinazioni commerciali**

1. In caso di esercizio promiscuo delle attività di vendita d'ingrosso e dettaglio in un unico locale, l'intera superficie di vendita è sottoposta alle disposizioni previste per l'esercizio del commercio al dettaglio, anche in caso di grandi superfici di vendita.

Il rinvio alle disposizioni in materia di commercio al dettaglio deve essere inteso con riferimento al quadro regionale vigente.

Per gli esercizi che, nello stesso locale, effettuano la vendita congiunta all'ingrosso e al dettaglio dei seguenti prodotti la superficie di vendita è calcolata nella misura di 1/2 della slp complessivamente utilizzata per la vendita:

- macchine, attrezzature e articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- materiale elettrico;
- colori e vernici, carte da parati;
- ferramenta ed utensileria;
- articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- articoli per riscaldamento;
- strumenti scientifici e di misura;
- macchine per ufficio;
- auto-moto-cicli e relativi accessori e parti di ricambi;
- combustibili;
- materiali per l'edilizia.
- legnami.

2. La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della slp.
3. Le attività commerciali telematiche svolte solo mediante mezzi di telecomunicazione, prive di accesso al pubblico e senza magazzino per lo stoccaggio e spedizione delle merci sono ammissibili senza il reperimento di servizi pubblici, di cui all'art. 13 delle presenti norme, ovunque sia ammessa la destinazione ad esercizio commerciale di vicinato, purché la s.l.p. dedicata non sia superiore a 20 mq





per ogni unità edilizia. In assenza di tali condizioni le attività di commercio telematico seguono la normativa disposta per le attività commerciali ordinarie. Nel caso in cui tali attività siano svolte all'interno di edifici residenziali esistenti, l'insediamento non necessita del cambio di destinazione d'uso in commerciale.

4. In attuazione delle LR 12/2005 e 8/2013, è vietata la nuova collocazione di apparecchi per il gioco d'azzardo lecito nonché la realizzazione o l'ampliamento di sale giochi, sale scommesse, sale bingo in locali che si trovino a una distanza entro il limite massimo di cinquecento metri da: istituti scolastici di ogni ordine e grado; luoghi di culto; impianti sportivi; strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario; strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori. Ai sensi dell'Allegato A, paragrafo 4.2, alla DGR X/1274/2014, tale distanza è calcolata considerando la soluzione più restrittiva tra quella che prevede un raggio di 500 metri dal baricentro del luogo sensibile, ovvero un raggio di 500 metri dall'ingresso considerato come principale.

## **4. TURISTICHE**

### **4.1 Strutture ricettive alberghiere**

Ai sensi dell'art. 19 della L.R. 27/2015 "Politiche regionali in materia di turismo e attrattività del territorio lombardo", sono comprese nella presente destinazione le seguenti strutture come definite dai rispettivi commi del medesimo articolo:

- alberghi o hotel - c. 1;
- residenze turistico alberghiere – c. 2;
- alberghi diffusi – c. 3;
- condhotel – c. 4.

### **4.2 Motel**

Alberghi che forniscono il servizio di autorimessa, con box o parcheggio, per tanti posti macchina quante sono le camere o suite degli ospiti maggiorate del 10%, nonché i servizi di ristorante o tavola calda o fredda e di bar; forniscono inoltre servizi di primo intervento di assistenza ai turisti motorizzati e di rifornimento carburante anche mediante apposite convenzioni con operatori situati nelle vicinanze dell'esercizio.

### **4.3 Ostelli della gioventù**

Sono strutture ricettive non alberghiere come definite ai sensi dell'art. 24 della L.R. 27/2015.

### **4.4 Rifugi alpinistici, rifugi escursionistici e bivacchi fissi**

Sono strutture ricettive non alberghiere all'aria aperta come definite ai sensi dell'art. 32, commi 1, 2 e 4, della L.R. 27/2015.

### **4.5 Villaggi turistici e campeggi**

Sono strutture ricettive non alberghiere all'aria aperta come definite ai sensi dell'art. 42, commi 3 e 4, della L.R. 27/2015.

### **4.6 Aree di sosta**

Sono strutture ricettive non alberghiere all'aria aperta come definite ai sensi dell'art. 42, comma 9, della L.R. 27/2015.

## **5. PRODUTTIVE**



### **5.1 Artigianato di servizio alla residenza**

Attività artigianali compatibili con la residenza per la produzione di beni e la fornitura di servizi, che non producono emissioni moleste e si qualificano per la stretta correlazione con i bisogni diretti della popolazione servita.

A titolo esemplificativo, sono comprese le seguenti attività: riparazione beni di consumo, per la persona, per la casa e per l'ufficio; fabbricazione e riparazione di strumenti ottici e fotografici, musicali e di precisione; rilegatura e finitura libri; laboratori di corniceria; vetrai artistici; sartorie; maglierie, lavanderie (anche automatica) e stirerie; fabbricazione di prodotti alimentari (panetteria, pasticceria, gelateria, dolciumi, pizza al taglio, bevande, ecc.); laboratori fotografici; laboratori di informatica, Tv e radio; parrucchieri, centri estetici, istituti di bellezza, saune e palestre; riparazioni scarpe; restauratori, nonché altre attività simili. Rientrano nell'artigianato di servizio alla residenza gli esercizi gli spazi di somministrazione di generi alimentari prodotti da imprese artigiane conformi all'art. 2 della L.R. 8/2009.

### **5.2 Artigianato e industria**

Tutte le attività rivolte alla produzione di beni e le relative lavorazioni intermedie, ancorché disgiunte e distinte. Si considerano compresi in questa destinazione d'uso gli uffici amministrativi e di progettazione della ditta, gli spacci aziendali di beni prodotti in loco per una superficie massima pari al 50% di quella dell'attività produttiva principale, i depositi funzionali alle attività produttive, le unità abitative residenziali di servizio del titolare o per la custodia legate da atto di vincolo di pertinenzialità registrato e trascritto. Sono compresi anche i depositi e magazzini non legati alle attività produttive e le attività di lavaggio veicoli disgiunte dalla distribuzione dei carburanti.

### **5.3 Produttive extra agricole in aree agricole**

Sono le strutture e gli impianti funzionali allo svolgimento di attività produttiva artigianale e/o industriale collocata in area agricola non adibiti all'uso agricolo.

## **6. AGRICOLE**

### **6.1 Depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola**

Si intendono le attrezzature e le infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività produttive agricole, di cui all'articolo 2135 del codice civile, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli.

### **6.2 Serre fisse**

Organismi edilizi destinati alle produzioni ortofrutticole e florovivaistiche che non incidono in modo definitivo sulla qualità e natura dei substrati agricoli.

### **6.3 Allevamenti zootecnici**

Fabbricati ed aree scoperte adibite all'allevamento del bestiame e attività connesse.

Per la definizione delle destinazioni insediabili l'attività di allevamento è da intendersi suddivisa come segue:

#### **6.3.1 allevamenti zootecnici famigliari**

Ai sensi della DGR 6/34964 del 6 marzo 1998 per allevamenti di tipo familiare si intendono gli insediamenti aventi come scopo il consumo diretto familiare e purché non ospitino stabilmente più di 100 capi in totale per le varie specie di piccoli animali da cortile e più di una tonnellata di peso vivo per specie (equini, bovini, suini, ovicapri, etc.) con un massimo di tre tonnellate di peso vivo.

#### **6.3.2 allevamenti zootecnici non famigliari**

Sono le strutture destinate alla stabulazione di bovini, ovini, equini, caprini, suini, polli, conigli, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, struzzi e cani con un numero d'animali e con un peso vivo superiore a limiti specificati per la precedente categoria "6.3.1".

#### **6.3.3: allevamenti cani e pensioni**

Sono le strutture destinate all'allevamento e ricovero permanente o temporaneo dei cani.

#### **6.3.4: allevamenti animali da pelliccia**

Sono le strutture destinate all'allevamento degli animali da pelliccia.

### **6.4 Agriturismo**

Fabbricati agricoli adibiti ad usi ricettivi, dimensionati ai sensi delle vigenti leggi in materia, nonché le attrezzature complementari connesse per lo svago e l'attività sportiva.

### **6.5 Residenze agricole**



Sono gli alloggi destinati a coloro che prestano in via prevalente la propria attività nell'ambito di un'azienda agricola, quali l'imprenditore agricolo ed i dipendenti dell'azienda, ai sensi dell'art. 59 LR 12/2005. Sono altresì assimilate alla residenza le relative pertinenze (autorimesse, edicole accessorie, piccoli depositi d'uso domestico e familiare, giardini ed orti attrezzati, ecc.).

## **7. PRIVATE DI INTERESSE PUBBLICO**

### **7.1 Parcheggi privati**

Sono parcheggi privati a rotazione e con gestione convenzionata non legati con vincolo pertinenziale ai sensi della L 122/89 ovvero con valore autonomo. Tali parcheggi possono essere ricavati, nel sottosuolo o soprassuolo, mediante opere d'edificazione o di sistemazione delle superfici occupate.

### **7.2 Attrezzature private di interesse pubblico**

Sono le attrezzature a gestione completamente o parzialmente privata attinenti al sistema dei servizi pubblici con destinazioni scolastiche, sociali, culturali, sanitarie, assistenziali, ricreative o sportive riconducibili alle categorie definite nel Piano dei Servizi, assoggettate ad apposito atto di convenzionamento o accreditamento.

A titolo esemplificativo sono comprese nella presente categoria:

- a) associazioni culturali, sociali, politiche, sportive, ricreative;
- b) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica;
- c) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;
- d) scuole private;
- e) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;
- f) attività scientifiche di ricerca;
- g) attività sportive e ricreative;
- h) centri oratoriali;
- i) centri sociali.
- m) teatri;
- n) cinema.

## **8. COLLETTIVE PUBBLICHE**

Sono le attrezzature a gestione completamente pubblica attinenti al sistema dei servizi pubblici con destinazioni amministrative, scolastiche, sociali, culturali, sanitarie, assistenziali, ricreative o sportive riconducibili alle categorie definite nel Piano dei Servizi. Le destinazioni della presente categoria sono sempre ammesse in tutti gli ambiti ed aree del territorio comunale.

## **ART. 8 MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI IMMOBILI**

1. I mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con o senza opere edilizie, comportano un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nei casi in cui la destinazione finale sia commerciale (3) esclusi gli esercizi di vicinato (3.1), come definita al precedente art. 7, ed riguardino slp maggiori di mq 250.
2. La dotazione di servizi pubblici per i cambi d'uso di cui al comma 1 deve essere determinata secondo i parametri di cui all'art.12 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi intendendo dovuto l'eventuale conguaglio rispetto alla destinazione preinsediata.
3. Per quanto attiene il reperimento e/o la monetizzazione sono prescrittive le seguenti disposizioni:
  - a) all'interno dei NAF, nel caso di dimostrata impossibilità di reperire in loco lo standard urbanistico, lo stesso può essere interamente monetizzato;
  - b) in zone diverse dai NAF, deve essere reperita in loco almeno la quota di parcheggi, mentre la quota rimanente può essere monetizzata.
4. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle destinazioni ammesse nei singoli ambiti ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune. 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.

5. Per gli interventi di cambio di destinazione, 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.
6. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili finalizzati alla creazione di luoghi di culto e attrezzature religiose assoggettati alle disposizioni dell'art. 52, comma 3bis e del titolo IV, Capo III della L.R. 12/2005 e s.m.i..
7. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla realizzazione o all'ampliamento di sale giochi, sale scommesse e sale bingo sono subordinati a permesso di costruire. Ai fini del rilascio del permesso di costruire, il comune, fatto salvo quanto disposto dall'articolo 36 della L.R. 12/2005 e s.m.i., provvede alla verifica del limite della distanza da luoghi sensibili previsto dall'articolo 5, comma 1, della l.r. 8/2013, con il supporto dell'apposita tavola cartografica parte del Piano delle Regole.

## ART. 9 MODALITÀ DI ATTUAZIONE

1. Il Piano delle Regole si attua attraverso:
  - comunicazioni e segnalazioni;
  - titoli abilitativi diretti;
  - titoli abilitativi diretti soggetti a convenzionamento (PdCC permesso di costruire convenzionato);
  - piani urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata.
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria sono sempre ammessi ai sensi dell'art. 6, c.1, DPR 380/2001.

### 9.1 Convenzioni dei piani attuativi

1. La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei titoli abilitativi relativamente agli interventi contemplati dai piani attuativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della legge 6 agosto 1967, n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n. 1150), deve prevedere:
  - la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
  - la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.
2. La convenzione di cui al comma 1 deve stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.
3. ***Anche se non puntualmente identificato i piani attuativi potranno essere attivati per stralci senza che ciò costituisca variante al PdR, sulla base di un progetto unitario "Masterplan" che ne definisca la congruenza complessiva e la fattibilità graduale connessa alle opere di urbanizzazione, da sottoporre all'approvazione della Consiglio Comunale. La presentazione del Masterplan deve essere corredata, anche per le parti che vengono trasformate/attivate in fasi successive, dalla documentazione progettuale di livello preliminare riguardante le opere di urbanizzazione; a tal proposito l'approvazione del Masterplan costituisce dichiarazione di pubblica utilità per le aree interessate.***
4. ***Ai sensi dell'art. 14, c. 1bis, LR 12/2005 e s.m.i., all'interno del tessuto urbano consolidato, la***



**modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato, non applicabile nel caso di interventi di nuova costruzione e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'articolo 46 della stessa LR ed è approvata dalla Giunta Comunale. OSS 28.6**

## **9.2 Permesso di costruire convenzionato (PdCC)**

1. Il permesso di costruire convenzionato (PdCC) viene prescritto in tutti i casi espressamente indicati nei singoli ambiti del tessuto urbano consolidato ai sensi dell'articolo 31 della L 1150/42, dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e s.m.i. e degli articoli 10 e 36 della LR 12/05 e s.m.i.. **OSS 36.27**
2. Alla domanda di permesso di costruire deve essere allegata la convenzione urbanistica corredata di elaborati grafici esplicativi degli obblighi di convenzione. La convenzione dovrà contenere quanto previsto dall'art. 28 della L 1150/42 e successive modifiche e dall'art. 28 bis del DPR 380/2001 e s.m.i..
5. La realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione oggetto di convenzionamento è da definire sulla base di carenze urbanizzative rilevate, intese come manifesta assenza delle opere di urbanizzazione primaria presupposto per l'edificazione o altre necessità di interesse pubblico.
6. Qualora l'entità dell'intervento e le destinazioni d'uso previste consentano una totale monetizzazione dello standard urbanistico e non si preveda l'esecuzione di opere pubbliche, la convenzione può essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo soggetto ad approvazione da parte della sola Giunta Comunale. In questo caso il permesso di costruire non è da intendere convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 e s.m.i., pertanto non necessita dell'approvazione del Consiglio Comunale.
7. Ai sensi dell'art. 14, c. 1bis, LR 12/2005 e s.m.i., all'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato, non applicabile nel caso di interventi di nuova costruzione e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'articolo 46 della stessa LR ed è approvata dalla giunta comunale.

## **ART. 10 ELIMINAZIONE E SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE**

1. Tutte le nuove edificazioni devono rispettare ed attuare la normativa vigente in materia di superamento delle barriere architettoniche.

## **ART. 11 DIMENSIONE MINIMA DEGLI ALLOGGI**

1. In tutto il territorio comunale, ogni intervento edilizio tendente al recupero e/o alla realizzazione di nuovi edifici con destinazione anche parzialmente residenziale deve garantire una quota, da calcolarsi sull'intero edificio, di alloggi aventi superficie utile non inferiore a 55,00 mq.  
La presente norma non si applica:
  - a) in casi d'interventi di edilizia speciale finalizzata a scopi sociali e di interesse collettivo;
  - b) nei casi in cui alloggi ricavati da ristrutturazione di edifici esistenti qualora con l'intervento si recuperi un numero di unità abitative non superiore a quattro.
2. In ogni intervento attuabile con permesso di costruire singolo o nel complesso di interventi previsti con preventivo piano attuativo la quota di cui al precedente comma, arrotondata per difetto, deve essere garantita per il 70% del numero delle unità abitative previste, mentre il restante 30% può avere dimensioni inferiori.



3. Nel caso in cui, in applicazione delle norme previste ai precedenti commi, la volumetria concessa per le nuove costruzioni residenziali nei lotti liberi non consenta di raggiungere la superficie minima necessaria per soddisfare alla dimensione minima di un alloggio, tale parametro si intende implicitamente derogabile.
4. La superficie utile di cui al precedente comma 1 è da conteggiare conformemente alle prescrizioni i cui al DM 801/77 e s.m.i. e alla legislazione regionale vigente.

## **ART. 12 CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

1. I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.
2. Il contributo di costruzione di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge.
3. Per gli ambiti di rigenerazione urbana in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione viene ridotto del 20%.
4. Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, pari al 5%, da destinare obbligatoriamente agli interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità previsti dal PGT. Si rimanda, per l'attuazione della presente norma, all'art. 43 punto 2 bis della L.R. 12/05.
5. Ai sensi dell'art. 5, comma 10, della LR 31/2014 e s.m.i., fino all'adeguamento di cui al comma 3 del medesimo articolo, viene prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione così determinata:
  - a) entro un minimo del 20% ed un massimo del 30%, determinata dal comune, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
  - b) pari al 5% per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;
  - c) gli importi di cui alle lettere a) e b) sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e compensazione ambientale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.

## **ART. 13 DETERMINAZIONE DELLA DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI PUBBLICI**

1. Si rimanda all'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.
2. nei casi previsti dalla singola disciplina di ambito è richiesta la dotazione di servizi pubblici di interesse generale di qualità ai sensi dell'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.

## **ART. 14 REALIZZAZIONE DI PARCHEGGI – NORMA GENERALE**

1. Si rimanda all'art. 14. delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.

## **ART. 15 PARCHEGGI PERTINENZIALI PRIVATI**

1. Per tutti gli ambiti individuati dal PGT, nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi pertinenziali privati in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/42.





2. Gli spazi per parcheggi realizzati in forza del primo comma non sono gravati da vincoli pertinenziali di sorta né da diritti d'uso a favore dei proprietari di altre unità immobiliari e sono trasferibili autonomamente da esse.
3. Nei Nuclei di Antica Formazione è ammessa la deroga alle disposizioni del presente articolo, qualora sia oggettivamente dimostrata l'impossibilità al reperimento degli spazi necessari.
4. La deroga agli strumenti urbanistici per le autorimesse ai sensi dell'articolo 9 della L. 122/89, fatti salvi espressi divieti riportati nelle presenti norme, potrà essere applicata esclusivamente nel sottosuolo degli immobili ed al piano terra dei fabbricati, residenziali e non, già esistenti alla data di adozione delle presenti norme e comunque anche in misura eccedente 1,00 mq ogni 10,00 mc, includendo nel computo le autorimesse esistenti, come disciplinato dall'art. 69 comma 1 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

## ART. 16 ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI RELATIVE ALLA VIABILITÀ

1. ***Le tavole di piano individuano con apposita grafia la trama viaria, sia essa di proprietà pubblica che di proprietà privata. Per tali aree sono ammessi unicamente interventi volti al miglioramento delle condizioni urbanizzative dei contesti (realizzazione di sottoservizi, realizzazione di attrezzature funzionali al sistema viario ecc.) nonché il rifacimento dei materiali di finitura coerentemente con la funzionalità dell'infrastruttura nel rispetto delle modalità e le pratiche caratterizzanti il paesaggio di riferimento. Negli ambiti appartenenti al tessuto consolidato per le aree di proprietà privata classificate come infrastrutture viarie è ammessa, ai margini dei sedimi di transito veicolare e pedonale, la realizzazione di recinzioni previo parere della commissione del paesaggio nonché del comando di Polizia Locale. OSS 30***
2. Le indicazioni relative alla viabilità ***di progetto da potenziare o riqualificare*** contenute nelle tavole del Piano hanno valore vincolante esclusivamente all'esterno delle aree soggette a pianificazione attuativa: in fase di progettazione possono essere integrate, precisate o modificate comunque all'interno delle fasce di rispetto indicate dal PGT, assumendo comunque per le infrastrutture non riportanti la fascia di rispetto un ambito di salvaguardia pari a m 20 per lato. **OSS 30**
3. ***L'attuazione delle indicazioni relative ai tratti di viabilità aventi valore di indirizzo non conformizzanti il regime giuridico delle aree è subordinata ad idonea intesa tra tutti i soggetti coinvolti, previa valutazione delle alternative possibili per l'attuazione dell'azione di piano per il superamento della cesura ferroviaria indicata dalla tavola V.DP.01 Carta delle Previsioni di Piano del Documento di Piano. PTCP***
4. Tutte le trasformazioni urbanistiche lungo la viabilità extra urbana dovranno prevedere accessi limitati e raggruppati alla rete comunale ed eventualmente provinciale, non potendo prevedere accessi a singoli lotti su strade di importanza sovra locale come definito dalle direttive di cui all'art. 27 della Normativa del P.T.C.P.
5. Ove opportuna o necessaria, deve essere prevista la deframmentazione delle barriere infrastrutturali con adeguati attraversamenti per la fauna, opportunamente progettati secondo la letteratura esistente in materia e le indicazioni della Rete Ecologica Comunale.
6. Per i percorsi ciclopeditoni sono da rispettare le seguenti disposizioni:
  - a) per le pavimentazioni: sono da limitare, per quanto possibile, pavimentazioni bituminose o asfalti privilegiando fondi naturali esistenti opportunamente ristrutturati o leggermente trattati. Fondi asfaltati possono invece essere utilmente utilizzati nelle rampe di accesso agli attraversamenti o comunque in ogni caso ove è necessario dare sostanza e riconoscibilità all'itinerario;
  - b) per l'identità dell'itinerario: garantire continuità all'itinerario su lunghe distanze evitando troppo frequenti punti di rottura, gradini, salti di quota;
  - c) attraversamenti urbani: in situazioni urbane la rete dovrebbe mantenere sempre un alto grado di riconoscibilità utilizzando idonei percorsi di attraversamento. Sono in questo caso da privilegiare: tracciati interni a parchi e giardini opportunamente attrezzati, strade locali di quartiere ove siano assunti dispositivi di traffic-calming (limite di 30 km/h, dossi artificiali ecc.), marciapiedi di ampiezza tale da potervi ricavare corsie preferenziali per cicli, isole pedonali.



d) segnaletica: pur con i diversi standard applicativi, si deve tendere ad armonizzare per colore, sagoma e diciture la segnaletica conforme al Codice della Strada con quella prevista in ambiti esclusi dall'applicazione del Codice stesso (parchi, sentieri, piste forestali, piste ciclabili separate ecc.).

e) i sentieri di guardia dei corsi d'acqua principali sono realizzati in terra battuta con minimi interventi di alterazione dell'andamento del suolo. La larghezza del sentiero non deve, di norma, superare 1,2 metri.

I sentieri di guardia possono essere soggetti ad inondazione nel periodo di piena; è pertanto necessario definire planimetricamente il loro tracciato e provvedere al pieno ripristino funzionale in occasione dei lavori periodici di manutenzione delle aree fluviali. Nei sentieri di guardia è consentito il solo accesso pedonale.

I sentieri (ovvero percorsi ciclopedonali) in terra battuta, sono ricavati dalla semplice compattazione del suolo con o senza dispositivi di drenaggio. Devono avere di norma una larghezza pari 1,2 metri, ovvero 2,50 m, entro la quale si dovrà avere cura di tagliare periodicamente la vegetazione per consentire la piena percorribilità.

I sentieri in terra battuta costituiscono sistemi di percorribilità minore connessi a particolari situazioni di margine, come gli argini fluviali, i limiti delle superfici coltivate od i resti di antichi tracciati in disuso. Nei sentieri in terra battuta è consentito il transito pedonale e, salvo limitazioni particolari, ciclabile. La manutenzione consiste essenzialmente nel riporto di terra e nella costipazione con mezzi manuali.

Le aree di sosta attrezzate connesse ai percorsi dovranno essere prive di ristagni d'acqua e gli elementi di arredo dovranno essere realizzati preferibilmente in legno.

f) il Comune può imporre arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti e l'apertura di nuovi passaggi pedonali: questo in particolare per quanto riguarda le UP agricole e di montagna.

I nuovi percorsi pedonali e ciclabili saranno costruiti, di norma, a cura di chi compie gli interventi edilizi ovvero dall'A.C. e la loro larghezza minima deve essere di m 2,50 esclusa l'aiuola spartitraffico ovvero con sezione complessiva composta da marciapiede (m 1,50), pista ciclabile (m 2,50), spartitraffico (m 0,50).

In casi opportuni, i percorsi pedonali potranno essere sostituiti da portici di uso pubblico.

Sono tutelati tutti i muri in pietra e le siepi naturali continue di coronamento dei sentieri che non potranno essere rimossi salvo autorizzazione a fronte di esplicite e motivate richieste all'Amministrazione Comunale.





## **TITOLO II**

### **NORME DI SETTORE**

#### **ART. 17 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI**

1. Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è disciplinato dal Titolo IV, Capo I della LR 12/2005 e s.m.i..
2. In applicazione dell'articolo 65, comma 1, LR 12/05 e s. m. e i. sono esclusi dall'applicazione del recupero ai fini abitativi dei sottotetti:
  - gli edifici ubicati in AG1 - Aree agricole di valle;
  - gli edifici ubicati in AG2 - Aree agricole di salvaguardia;
  - gli edifici ubicati in AG3 - Aree agrosilvopastorali.
3. Il recupero dei sottotetti relativi agli edifici posti nell'Ambito A - Nuclei di Antica Formazione è disciplinato dal successivo art. 28 delle presenti norme.

#### **ART. 18 NORMA FINALIZZATA AL RISPARMIO ENERGETICO**

1. Tutti gli edifici devono essere progettati in modo da garantire elevati livelli di comfort con consumi energetici ridotti e il maggiore sfruttamento possibile degli apporti energetici gratuiti, nel rispetto delle norme vigenti in materia.
2. Gli interventi in tema di efficientamento energetico sono disciplinati dal Regolamento Edilizio comunale.

#### **ART. 19 NORMATIVA GEOLOGICA E REGOLAMENTO DI POLIZIA IDRAULICA**

1. Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici il PGT è corredato da studio geologico redatto in osservanza alle disposizioni di cui al Titolo II, articolo 57, della Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s.m.i.,.
2. Tutti gli elaborati grafici e testuali che compongono lo studio geologico di cui al precedente comma del presente articolo, comprese le prescrizioni per gli interventi di trasformazione dei suoli, costituiscono parte integrante e sostanziale del Documento di Piano del Piano delle Regole e del Piano dei servizi.
3. Le disposizioni definite dallo studio geologico a corredo del PGT sono prescrittive e prevalenti per l'attuazione delle previsioni degli ambiti disciplinati dalle presenti norme.

#### **ART. 20 NORMATIVA PAESISTICA**

##### **20.1 Principi**

1. Ogni progetto di trasformazione paesaggistica che interferisca con più elementi costitutivi il paesaggio, siano essi afferenti al settore geomorfologico-naturalistico piuttosto che antropico, dovrà prestare attenzione agli obiettivi di pianificazione definiti dal Titolo III delle norme del Documento di Piano nonché alla formazione di progetti compatibili con i caratteri paesaggistici delle unità di paesaggio.
2. Il Piano Attuativo è supportato dalla redazione di un Piano Paesistico di Contesto come definito all'art. 22, comma 4 delle norme del Documento di Piano.
3. Eventuali interferenze derivanti dalle analisi di dettaglio della sostenibilità paesistica con le previsioni di Piano, potranno portare, se confermate in sede di valutazione del Piano Attuativo, ad una obbligatoria revisione delle previsioni insediative.
4. Per quanto non espressamente regolato dal presente articolo, si rimanda al Titolo III delle Norme Tecniche di Attuazione del Documento di Piano.



## **20.2 Ambiti di elevata naturalità**

Sono parti del territorio poste oltre la quota di 1.000 m s.l.m. identificabili con i crinali delle principali formazioni montuose caratterizzate per l'alto valore naturalistico e paesaggistico, nonché la connessione in quota con l'Area di rilevanza ambientale del Monte Guglielmo.

Sono soggette ai vincoli di tutela paesaggistico-ambientale conosciuti come i "vincoli L. 1497/39 e L. 431/85", oggi normati dal D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Parte III, Capo II), ed alla tutela prevista dagli artt. 17 e 18 delle Norme di Attuazione del Piano Paesistico Regionale del P.T.R..

In tali ambiti la disciplina paesistica persegue i seguenti obiettivi generali:

- recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
- favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agro-silvo-pastorali;
- promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
- recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazioni provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.

Gli interventi sottoelencati sono soggetti alla seguente disciplina, fatti comunque salvi gli indirizzi e le determinazioni contenuti nel Piano del Paesaggio Lombardo nonché le procedure di V.I.A., qualora previste dalla vigente legislazione:

- fatte salve le disposizioni per il demanio sciabile, la realizzazione di nuove grandi attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, è possibile solo se prevista nel Piano Territoriale di Coordinamento provinciale;
- la realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee per il trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti di strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di mitigazione, previa verifica dell'impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale.

In tali ambiti, ai sensi del art. 17 del PTPR, non subiscono alcuna specifica limitazione per effetto del presente articolo, le seguenti attività:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti, purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito preesistente;
- opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;
- utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;
- opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;
- piccole derivazioni d'acqua, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici;
- opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesistico delle stesse;
- eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 3,50 e piazzole di scambio

Gli interventi negli ambiti di elevata naturalità sono subordinati al parere favorevole della commissione per il paesaggio.

## **ART. 21 NORMATIVA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

### **21.1 Medie strutture di vendita**

1. Il rilascio dei titoli autorizzativi è assoggettato ai criteri per il rilascio delle Autorizzazioni per le medie strutture di vendita ai sensi della vigente normativa regionale. Detti criteri indicano le modalità di valutazione dell'impatto delle attività di cui si richiede l'autorizzazione e della relativa sostenibilità in rapporto alle indicazioni generali della vigente normativa regionale e del D.Lgs. 59/2010.



Gli esercizi commerciali devono garantire:

- a) le aree pubbliche o di uso pubblico nella misura minima prevista dall'art. 13 delle presenti norme;
  - b) l'accesso e l'uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dai parcheggi a servizio dell'attività crei intralcio alla circolazione; la verifica della sostenibilità viabilistica deve valutare il traffico generato e attratto dall'attività commerciale, utilizzando i coefficienti indicati dal punto 5 dell'allegato 1 della DGR X/1193/2013.
2. Il reperimento delle aree destinate a servizi pubblici o di uso pubblico, di cui al punto a), nonché l'eventuale realizzazione delle opere atte a garantire il punto b), o di altre opere di urbanizzazione o di compensazione poste a carico del richiedente, devono essere garantiti dalla stipula di una convenzione o dalla sottoscrizione di apposito atto unilaterale di obbligo opportunamente registrati e trascritti. Tali atti sono condizione imprescindibile al rilascio delle autorizzazioni. La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizio non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle domande di cui all'art. 8, del D.Lgs. 31 marzo 1998, n. 114.
  3. Ampliamenti, concentrazioni (anche di esercizi di vicinato) e trasferimenti sono sempre possibili in tutti gli ambiti del tessuto urbano consolidato entro le fasce dimensionali massime di medie superfici consentite nella specifica zona urbanistica.
  4. Le medie strutture di vendita già autorizzate alla data di entrata in vigore delle disposizioni del PGT possono proseguire la loro attività, essere cedute a terzi oppure sostituite da altre attività facenti capo alla medesima tipologia ed al medesimo settore merceologico definito con codice ATECO, anche se collocate in zone nelle quali tale tipologia non è più ammessa dal presente articolo.

## **21.2 Grandi strutture di vendita**

1. Non sono individuati ambiti in cui è prevista la nuova destinazione d'uso a grande struttura di vendita.

## **21.3 Centri di telefonia in sede fissa**

1. L'esercizio delle attività di cessione di esercizi di telefonia in sede fissa è consentito nei locali e nelle superfici aperte al pubblico aventi i requisiti e nel rispetto delle prescrizioni contenute nella Deliberazione della G.R. n. VIII/8778 del 22/12/2008.

Gli esercizi di telefonia in sede fissa sono ammessi in tutti gli Ambiti del tessuto urbano consolidato, fatta eccezione nei Nuclei di Antica Formazione e nella Fascia di rispetto cimiteriale.

Le attività di cessione di esercizi di telefonia in sede fissa sono sottoposte a valutazione da parte delle ATS e inserite nei piani annuali di controllo sulla base delle indicazioni della L.r. 8/2007 e successivi provvedimenti.

Negli ambiti nei quali ne è ammesso l'insediamento, per i centri di telefonia in sede fissa valgono le seguenti disposizioni:

- a) un centro di nuovo insediamento deve distare dagli esistenti almeno 1.000,00 m misurati in linea d'aria;
- b) devono essere obbligatoriamente reperiti per ogni attività parcheggi pubblici per un minimo di 10 posti auto. Nel caso di accertata impossibilità di reperimento di tale dotazione minima, deve essere accertata la presenza di un parcheggio pubblico di almeno 10 posti auto in un raggio di 50,00 m dal centro di telefonia;
- c) deve essere rispettato quanto previsto dalla LR 6/06 e s. m. e i., nonché quanto prescritto dal regolamento Comunale di Igiene vigente;
- d) i centri di telefonia in sede fissa sono ammessi sul territorio comunale nel numero di uno ogni 3.000 abitanti.

## **ART. 22 NORMATIVA DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE**

### **22.1 Indagini di caratterizzazione ambientale**

1. Per eventuali aree industriali dismesse individuate come aree soggette a trasformazione urbanistica e/o edilizia si deve effettuare, ai sensi dell'art. 242 del D.Lgs. 152/06 e s.m.i. un'indagine preliminare sulle



matrici ambientali, tesa alla verifica del rispetto delle concentrazioni soglia di contaminazione (CSC) di cui al D.Lgs. 152/06 e s.m.i..

Nel caso l'indagine preliminare accertasse il superamento delle soglie limite fissate, devono essere previsti interventi di messa in sicurezza o bonifica, ai sensi del D.Lgs. 152/2006, a cui si fa riferimento per i contenuti tecnici e l'iter procedurale previsto.

## 22.2 Gas Radon in ambiente indoor

1. Ogni intervento edilizio deve valutare l'esposizione del gas radon in ambiente indoor secondo le direttive del Decreto Regionale n. 12678 del 21.12.2011.

## 22.3 Attività produttive

1. Negli ambiti territoriali a destinazione prevalentemente produttiva le acque meteoriche intercettate dalla copertura devono essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe.
2. L'insediamento di nuove attività dichiarate insalubri di prima classe è ammesso esclusivamente in ambiti a destinazione produttiva esterni al centro edificato definito ai sensi della L. 865/1971. In ogni caso si richiama la normativa statale e regionale che, a fronte delle valutazioni di VIA ed AIA previste dal D.Lgs. 152/2006 e del D.Lgs. 334/9, ammette l'insediamento nel territorio comunale di industrie insalubri e tossici ad alto rischio qualora non rechino nocumento alla salute del vicinato.
3. In ogni caso, in tutto il territorio comunale è vietato l'insediamento, l'impianto e l'esercizio di nuove industrie destinate allo stoccaggio ed alla lavorazione dei rifiuti solidi urbani e dei rifiuti speciali, così come l'impianto o l'esercizio di apparecchiature per la combustione dei rifiuti o funzionanti con combustibile derivato da rifiuti.
4. In caso di nuovi insediamenti a carattere artigianale/industriale, lungo il confine con ambiti di piano a destinazione diversa da quella produttiva deve essere prevista una fascia vegetale di mitigazione ambientale non inferiore a 5,00 m di profondità. Essa deve essere costituita da una prima fascia di almeno 2,00 m di siepe composta con essenze arboree o arbustive autoctone; l'altezza massima dovrà rispettare gli specifici parametri stabiliti dagli articoli precedenti in merito alle recinzioni; una seconda fascia di almeno 3,00 m composta con alberature ad alto fusto di essenze autoctone. In termini generali è auspicabile la realizzazione di verde pensile e/o pareti verdi verticali staccate dal tamponamento laterale delle unità produttive con specie a bassa manutenzione.

## 22.4 Rete Ecologica

1. ~~Ogni intervento edilizio o di trasformazione del territorio~~ **azione di piano** deve verificare il rispetto dei principi di salvaguardia e potenziamento delle Rete Ecologica Comunale coerentemente con i contenuti della "DP.D. 04 Relazione della rete ecologica comunale", "DP.07 Carta della rete ecologica", "DP.7.1 Schema rete ecologica comunale, RER e REP", "DP.7.2 Carta della rete ecologica comunale" **nonché del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Brescia.**
2. **La realizzazione dei progetti di mitigazione e compensazione ambientale nei comparti soggetti a pianificazione attuativa dovrà essere garantita mediante adeguate modalità da stabilire in sede di convenzione urbanistica. PTCP**

## 22.5 Rumore ambientale

1. Per le specifiche progettuali relative agli aspetti del rumore ambientale (così come definito da DPCM 01.03.1991, L. 447/95, L.R. 13/01) si rimanda a quanto disposto dalla zonizzazione acustica del territorio comunale e dalla normativa vigente.  
Si richiedono in ogni caso i seguenti approfondimenti progettuali, che devono essere predisposti e sottoscritti da tecnico competente nel campo dell'acustica ambientale ex. comma 6 art. 2 della L. 447/95 con riconoscimento Regionale.

Impatto acustico e clima acustico



Per attività/interventi elencati all'art. 8 della L. 447/95 è richiesta la predisposizione di "documentazione di impatto acustico" o di "valutazione previsionale di clima acustico" da redigere ai sensi dei criteri previsti dalla DGR 8313/2002. Ai sensi del comma 4 dello stesso articolo *"Le domande per il rilascio di concessioni edilizie relative a nuovi impianti ed infrastrutture adibiti ad attività produttive, sportive e ricreative e a postazioni di servizi commerciali polifunzionali, dei provvedimenti comunali che abilitano alla utilizzazione dei medesimi immobili ed infrastrutture, nonché le domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttive devono contenere una documentazione di previsione di impatto acustico."*

#### Requisiti acustici passivi degli edifici

I progetti relativi ad interventi di nuova costruzione o che modificano le caratteristiche acustiche del patrimonio edilizio esistente devono essere corredati da una dichiarazione del progettista che attesti il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici (ex DPCM 05.12.1997). Tutte le istanze relative a progetti per la costruzione di nuovi edifici devono essere corredate da un'ideonea documentazione attestante il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici. Il tecnico competente deve attestare il rispetto dei requisiti oppure quali siano le condizioni per il loro raggiungimento da parte delle murature e dei pavimenti considerati nel progetto. Il Responsabile del Servizio incaricato del rilascio delle autorizzazioni edilizie e dei permessi di costruire può richiedere il collaudo degli edifici mediante rilevazioni strumentali dei requisiti acustici passivi.

#### Interventi all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria e stradale

La documentazione progettuale da predisporre per il titolo abilitativo di interventi edificatori all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria (ex. DPR 18.11.1998 n. 459) e stradale (ex. DPR 30.03.2004 n. 142) deve contenere la "valutazione previsionale di clima acustico" ai sensi di quanto già descritto nelle presenti norme. Tutti gli eventuali interventi da mettere in atto per assicurare il rispetto dei limiti di legge al ricettore posto all'interno delle fasce di pertinenza acustica ferroviaria e stradale sono a carico del titolare dell'atto autorizzativo all'edificazione.

### **22.6 Inquinamento luminoso**

1. Per le specifiche progettuali relative agli aspetti dell'inquinamento luminoso si rimanda ~~alle disposizioni della LR 17/2000~~ **al PRIC in base alle disposizioni dell'art. 11 c. 2 della L.R. 31/2015. OSS 36.31**

### **22.7 Riqualificazione paesistica e ambientale**

1. Per le specifiche progettuali si rimanda alle disposizioni dell'Allegato V della Normativa del PTCP "Repertorio riqualificazione paesistica-ambientale".

### **22.8 Invarianza idraulica**

1. Le trasformazioni dell'uso del suolo e gli interventi nelle aree già urbanizzate comportanti variazioni di permeabilità superficiale devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, anche mediante l'applicazione dei principi e dei metodi del drenaggio urbano sostenibile, in conformità alle disposizioni dell'art. 58bis LR 12/2005 e s.m.i..

### **22.9 Installazione di pannelli solari fotovoltaici e termici**

1. Fatte salve eventuali limitazioni previste dalla disciplina specifica di ambiti ed aree, sulle coperture dei fabbricati è ammessa l'installazione di pannelli solari fotovoltaici e solari termici privi di serbatoi di accumulo; a titolo orientativo i pannelli devono essere integrati e disposti in modo ordinato e raccolto rispetto alla falda. Negli spazi scoperti non è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari.

### **22.10 Impianti centralizzati di produzione del calore**

1. È obbligatorio l'impiego di impianti di riscaldamento centralizzati, dotati di un sistema di gestione e contabilizzazione individuale dei consumi, negli edifici con più di 4 unità abitative, nei casi di:
  - nuova costruzione;



- ristrutturazione comportante totale demolizione e ricostruzione;
- completa sostituzione dell'impianto di riscaldamento centralizzato esistente;
- sostituzione di caldaie singole con un impianto di riscaldamento centralizzato.

È vietata la sostituzione di impianti di riscaldamento centralizzati esistenti con caldaie singole.

### **22.11 Recupero acque piovane**

1. Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, fatte salve necessità specifiche di attività produttive con prescrizioni particolari, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni integrali di complessi immobiliari dotati di superficie destinata a verde pertinenziale o a cortile superiore a mq 200, è obbligatorio l'utilizzo di acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi.

Le coperture dei tetti devono essere munite, tanto verso il suolo pubblico quanto verso il cortile interno e altri spazi scoperti, di canali di gronda atti a convogliare le acque meteoriche nei pluviali e nel sistema di raccolta per poter essere riutilizzate.

In particolare, il volume del sistema di raccolta richiesto nelle nuove costruzioni per l'irrigazione del verde ed il lavaggio dei cortili non deve in ogni caso essere inferiore a 20 litri per m2 di superficie lorda coperta, nonché deve avere troppo pieno con sistema di smaltimento nel terreno; laddove possibile è ammessa la dispersione diretta in falda nel sottosuolo.



## TITOLO III

### NORME PER LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO

#### ART. 23 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO

1. Nelle aree identificate come ambiti di trasformazione valgono le specifiche disposizioni definite dal Documento di Piano del PGT.

#### ART. 24 AMBITI DEL PIANO DEI SERVIZI

1. Nelle aree identificate come ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo valgono le specifiche disposizioni definite dal Piano dei Servizi del PGT.

#### ART. 25 AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

1. Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso dei suoli il presente Piano delle Regole definisce per ciascun ambito del tessuto urbano consolidato del territorio comunale, le destinazioni d'uso principali, quelle complementari o accessorie, nonché le destinazioni escluse con riferimento alle definizioni di cui al precedente art. 7.
2. Gli ambiti urbanistici del tessuto urbano consolidato disciplinati dalle presenti norme di attuazione, sono individuati nella tavola di azionamento.

#### ART. 26 NORME GENERALI PER AMBITI ED AREE DEL PIANO DELLE REGOLE

##### 1. Sopralzi

Gli edifici esistenti negli ambiti con prevalente destinazione residenziale, commerciale-direzionale, turistico-ricettiva o produttiva, eccetto quelli compresi nei NAF, le cui distanze dai confini di proprietà e dalle strade pubbliche non sono conformi ai distacchi prescritti, possono essere oggetto di sovrizzo, innalzando la proiezione sul piano orizzontale della superficie coperta esistente sovrastante il piano di campagna, nel rispetto degli indici volumetrici e delle altezze prescritte e con la deroga espressa in tema di distanze dai confini e dalle strade pubbliche che devono rispettare solo la normativa di cui al Codice Civile e quella relativa al minimo inderogabile dei 10,00 metri tra pareti finestrate di edifici fronteggianti.

##### 2. Aree ludiche senza fini di lucro

La realizzazione di piscine, campi privati per lo svolgimento di attività sportive amatoriali (ad esempio, campi da tennis) e, in genere, di aree ludiche senza fini di lucro di pertinenza di edifici residenziali è ammessa in tutti gli ambiti del PGT, salvo eventuali divieti specificati ai successivi articoli delle presenti norme.

##### 3. Norme particolari per le ristrutturazioni edilizie

Nei casi in cui, a seguito di accertato rischio per l'incolumità delle persone derivante dalla precaria staticità, si renda necessaria la demolizione di fabbricati o parti di essi, i volumi e le superfici demolite possono essere recuperati anche non contestualmente all'intervento di demolizione. La successiva ricostruzione di volumi e superfici deve essere effettuata nel rispetto delle disposizioni cartografiche e normative del PGT vigente al momento della ricostruzione stessa. Tali interventi si configurano come ristrutturazione edilizia esclusivamente se nella fase autorizzativa della





demolizione viene presentato un dettagliato computo delle superfici e dei volumi oggetto di intervento, che costituisce il credito volumetrico per la ricostruzione.

## **ART. 27 RECINZIONI E PERTINENZE**

1. Ad eccezione dei Nuclei di Antica Formazione, tutti i lotti ricompresi nel tessuto urbano consolidato possono essere recintati con muretto e sovrastante ringhiera e/o rete metallica per un'altezza massima complessiva pari a m 1,80. I muretti non potranno in ogni caso superare l'altezza massima di m. 0,50. È ammesso, esclusivamente sui confini privati, l'occultamento delle parti trasparenti con teli atti a contenere lo sconfinamento della vegetazione.  
Sui confini privati le recinzioni possono essere interamente cieche previo accordo tra i confinanti. All'interno del centro abitato, come definito ai sensi del D.Lgs. 285/1992 e s.m.i., sui confini con strade pubbliche le recinzioni possono essere interamente cieche previo parere favorevole della commissione per il paesaggio, a condizione che non ostacolino o riducano, a giudizio dell'ente proprietario della strada, il campo visivo necessario a salvaguardare la sicurezza della circolazione.
2. Tutte le aree esterne al tessuto urbano consolidato possono essere recintate con piantini in ferro e rete metallica, di altezza non superiore a 1,50 m, opportunamente mascherate con elementi vegetazionali autoctoni. Sono altresì ammesse recinzioni con palizzate in legno di altezza non superiore a 1,20 m. Le aree di pertinenza dei fabbricati esistenti, come risultante dalla documentazione catastale e comunque fino a 1.500 mq di superficie, possono essere recintate con muretto e sovrastante ringhiera e/o rete metallica per un'altezza massima complessiva pari a m 1,50. I muretti non possono in ogni caso superare l'altezza massima di m. 0,50.
3. I cancelli degli accessi carrai ai singoli lotti dovranno essere arretrati dal marciapiede o, in sua assenza, dal filo stradale di almeno 3,00 m e raccordati alle recinzioni con opportuni svassi. L'arretramento dovrà essere in superficie piana e non potrà essere interessato dalle rampe di accesso ai box interrati. L'arretramento potrà essere derogato in caso di dimostrata impossibilità, con obbligo di automazione dell'apertura del cancello. La rampa di accesso ai box interrati dovrà avere pendenza massima pari al 20%.

## **ART. 28 AMBITI NAF – NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE**

Il P.G.T. ed in particolare il Piano delle Regole identifica con l'Ambito A i Nuclei di Antica Formazione o i singoli edifici di formazione storica, individuati in base alla cartografia di prima levatura dell'I.G.M. e dei catasti storici, che hanno mantenuto sostanzialmente inalterati l'impianto storico e i caratteri architettonici e ambientali.

La delimitazione comprende, oltre ai fabbricati, gli spazi liberi attualmente occupati da giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione.

Nell'area perimetrata come Ambito NAF sono vietate nuove costruzioni su area ineditata, fatte salve quelle eventualmente ammesse con norme di dettaglio e le attrezzature pubbliche o private di uso pubblico.

Gli interventi ammessi devono conservare e ripristinare l'impianto storico urbano ed edilizio, con particolare riguardo a strade, passaggi, piazze, cortili e aree inedite, che devono rimanere tali. Tutto ciò nel rispetto dei materiali e delle tecniche costruttive proprie della tradizione costruttiva locale, delle caratteristiche ambientali, architettoniche e decorative presenti, nonché delle volumetrie esistenti alla data di adozione del P.G.T., ad esclusione delle eventuali superfetazioni da demolire, degli allineamenti stradali storici e delle tipologie edilizie di antica formazione.

Entro l'Ambito NAF, gli interventi autorizzati attraverso permesso di costruire singolo riguardano unicamente il patrimonio edilizio esistente e sono possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni relative ad ogni edificio individuato nelle tavole di piano in base a specifiche categorie tipologiche, alle modalità di intervento e agli elementi particolari da salvaguardare.

L'Ambito NAF è dichiarato zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78 e s.m.i..





## **28.1 Norme generali per i nuclei di antica formazione**

Il criterio informatore di carattere generale di ogni intervento sull'esistente sarà in genere ispirato al rispetto delle specifiche caratteristiche tipologiche originarie e al miglioramento del livello funzionale secondo le seguenti norme:

- non è ammessa la modificazione dei profili esterni planimetrici ed altimetrici e delle dimensioni volumetriche degli edifici esistenti classificati nelle categorie A1 e A2, anche in attuazione di PR;
- è possibile variare la posizione dei solai in senso migliorativo, salvo più restrittiva indicazione delle singole categorie di classificazione degli edifici, anche in deroga alle altezze minime prescritte per UP di h minima pari a 2,40 m, qualora tale modifica non alteri i prospetti per quanto riguarda le facciate tutelate;
- è ammesso il mantenimento delle altezze interne e dei rapporti aeroilluminanti preesistenti,
- non è ammessa l'alterazione del profilo di facciata continua lungo le strade mediante arretramenti o sporgenze anche di singoli elementi o manufatti di nuova costruzione (balconi, bow-window, pensiline ecc.);
- non è ammessa l'alterazione dell'andamento delle coperture con l'inserimento di elementi emergenti estranei alla logica costruttiva originaria; per assicurare il rapporto aeroilluminante (anche in deroga alla normativa esistente) sono ammesse aperture complanari alla falda del tetto (velux o similari) singolarmente non superiori a m2 1,5 e con superficie complessiva non superiore ad 1/10 delle singole falde in cui sono ricavate;
- non è ammessa la realizzazione del manto di copertura in cemento, tegole in cemento e/o fibrocemento o plastica;
- non è ammessa la modificazione degli apparati decorativi delle facciate, ovvero dei coronamenti, delle gronde delle cornici leggere, delle soglie e delle banchine in pietra delle aperture che pertanto devono essere mantenuti nelle forme dimensioni preesistenti e ricostituiti con i materiali tradizionali;
- non sono ammessi i rivestimenti o le zoccolature di facciata in ceramica, cotto greificato, graniglia lucidata o granulare, "strollature rustiche" in materiali plastificati e intonaci plastici nonché paramenti in cemento a vista; l'altezza dei rivestimenti e delle zoccolature esterne deve essere compatibile con i caratteri architettonici della facciata;
- non è ammesso l'uso di infissi e serramenti in plastica ed alluminio nonché di avvolgibili di qualsiasi tipo di materiale;
- la tinteggiatura delle facciate è disciplinata dal Piano del Colore.
- nel caso degli edifici classificati in categoria A1 e A2 l'Ufficio competente può richiedere prima del rilascio dei titoli abilitativi ed autorizzativi ed a carico della Proprietà, assaggi su intonaci esterni ed interni per verificare la struttura preesistente delle murature e la presenza di eventuali affreschi o decorazioni.

Gli interventi ammessi devono avvenire nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originali evidenti o ritrovabili quali: volti, soffitti in legno, logge, portici, androni, portali, contorni di finestre, camini, marcapiani e coronamenti degli edifici, affreschi e dipinti, fontane, scale; eventuali decorazioni di facciata devono essere mantenute e/o recuperate.

### **1) Prospetti**

Deve essere garantita la salvaguardia ed il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico-ambientale, dei manufatti in pietra come portali, cornici, banchine, balconi, mensole, ecc. nonché dell'apparato decorativo originario.

Le santelle sia incastonate nei muri che isolate e le pitture sacre, devono essere salvaguardate e restaurate.

Deve essere garantita la conservazione del disegno della facciata con possibilità di aprire finestre qualora previsto nelle modalità di intervento purché non si alteri l'unità stilistica e formale del prospetto. Le dimensioni delle aperture e il loro assetto compositivo non devono essere modificate in quanto i loro rapporti dimensionali sono caratteristici del linguaggio architettonico del loro tempo, e devono pertanto essere oggetto di specifica salvaguardia. Eventuali deroghe per adeguamento alle norme igienico/sanitarie devono essere valutate secondo i casi, e in via prevalente contenendo le modifiche interne degli ambienti. Si può peraltro valutare l'apertura di nuove luci, nell'ambito della composizione complessiva dei fronti, o sulle parti cieche.



Le insegne luminose e non, le tende, ecc. possono essere collocate solo nell'ambito delle aperture esistenti e gli interventi dovranno essere rivolti al miglioramento del decoro stradale. Le insegne e le scritte pubblicitarie non potranno essere del tipo a cassone luminoso a bandiera, salvo nei casi di servizi di utilità pubblica (farmacia, carabinieri, ecc.).

I serramenti, le persiane e le ante devono essere in legno naturale o verniciato; potrà essere concesso l'uso di altri materiali purché si dimostri che non si altera la visione del prospetto.

Non è ammessa la costruzione di nuove strutture aperte, anche a sbalzo lungo i profili stradali, come scale esterne, tettoie, balconi, aggetti o pensiline, ecc..

Le antenne televisive terrestri e satellitari devono essere poste esclusivamente in copertura, mai in facciata, e possibilmente non percepibili dalla pubblica via; in caso di condomini è obbligatoria la centralizzazione.

I motori degli impianti di condizionamento e le relative condutture non possono essere posti in facciata.

Fronti stradali di valore ambientale tutelati, facciate tutelate e fronti liberi

Il PR individua i fronti tutelati prospicienti su spazi pubblici e privati che, pur composti da edifici che normalmente rivestono un limitato carattere storico, contribuiscono complessivamente a valorizzare la morfologia dell'impianto urbanistico ancora evidente. A tal fine questi fronti, prescindendo dalle norme specifiche di categoria degli edifici, dovranno essere mantenuti nel rispetto delle linee planialtimetriche, di sedime e di gronda.

Nei fronti tutelati, in caso di interventi su edifici rinnovati con compromissione della struttura precedente, è ammesso il ripristino dei caratteri originari dell'ambiente circostante. L'indicazione grafica dei fronti tutelati può riguardare strade interessanti dal punto di vista storico e ambientale che devono essere mantenute o ripristinate in forma originale per quanto riguarda il tracciato, le dimensioni, la pavimentazione ed eventuali muri in pietra in confine.

Il PR individua, inoltre, le facciate tutelate di valore architettonico per le quali è richiesto il rispetto non solo delle linee planialtimetriche, ma anche dei prospetti nel loro complesso ivi compreso l'apparato decorativo, indipendentemente dalla categoria dell'edificio a cui appartengono.

I fronti liberi possono essere modificati nel rispetto delle norme specifiche di categoria; comunque nel rispetto dei caratteri dell'ambiente circostante.

Si rimanda al Piano del Colore approvato con Del. di CC N. 50 del 29 novembre 2005 per i criteri da seguire per l'esecuzione di interventi su intonaci e rivestimenti, nonché elementi decorativi delle facciate del nucleo storico di antica formazione di PISOgne.

Per gli edifici interessati dalla presente normativa, (anche se in presenza di tutela parziale), non è applicabile il comma 1 dell'art. 64 della LR 12/2005 e successive modificazioni e integrazioni.

## 2) Decorì ed ornamenti di edifici

Ai sensi dell'art. 11 del D.Lgs. 42/2004, gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti di edifici, esposti o no alla pubblica vista, sono considerati beni culturali assoggettati alle specifiche disposizioni del titolo I del D.Lgs. 42/2004, ed in particolare non possono essere distrutte o modificate senza l'autorizzazione del Ministero competente dei Beni culturali.

## 3) Intonaci e tinteggiature

Gli antichi intonaci e finiture in malta di calce devono essere conservati ed eventualmente consolidati con materiali e tecniche idonee (iniezione di malte di calce o consolidanti inorganici). Le iniezioni delle parti mancanti dovranno essere eseguite con malte di calce naturale esenti da cemento e resine. La conservazione degli intonaci consente di poter eseguire indagini stratigrafiche volte ad accertare il succedersi delle coloriture, anche se è generalmente consigliabile mantenere le ultime coloriture documentate. Le tinteggiature dovranno essere realizzate con prodotti a base di calce e con velature successive, totalizzate con tinte naturali. Non potranno essere utilizzate malte a base di cemento in quanto incompatibili con il supporto sottostante. Si rammenta che anche gli intonaci interni in calce presentano un valore documentale che è importante conservare, qualora non siano presenti strati in avanzato stato di degrado, non recuperabili.



#### 4) Portici e logge

I portici e le logge da salvaguardare cartografati nella tavola 6 del Piano delle Regole – *Elementi particolari da salvaguardare* devono essere mantenuti e solo restaurati; solo nei casi di accertata instabilità statica è possibile la ristrutturazione delle stesse strutture con dimensioni e materiali analoghi. Per tali apparati è ammessa la chiusura esclusivamente con serramenti in vetro e ferro o legno, previo parere favorevole della commissione per il paesaggio.

Per i portici e le logge non indicati da salvaguardare è ammesso anche il tamponamento in muratura, previo parere favorevole della commissione per il paesaggio.

Fatta salva la ristrutturazione per instabilità statica devono essere salvaguardate tutte le strutture in muratura delle volte, i soffitti lignei a capriate ed eventuali decorazioni architettoniche, colonne e pilastri in pietra.

#### 5) Solai

La possibilità di modificare le quote interne dei solai, oltre a far perdere il dato materico, ha come diretta conseguenza lo stravolgimento dei fronti e/o delle coperture per l'adeguamento alle norme vigenti, pertanto è possibile la sostituzione dei solai solo nel caso in cui non siano recuperabili con tecniche di consolidamento e sono possibili modifiche di quota qualora non stravolgano i fronti. Sono al contrario previste ed incentivate tecniche quanto più reversibili di consolidamento, prevedendo sostituzioni parziali, affiancamenti in ferro o legno, evitando comunque l'impiego di solette collaboranti o cordoli in calcestruzzo armato, che inducano eccessiva rigidezza e pesantezza ai sistemi strutturali storici.

#### 6) Sottotetti

È ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi del Titolo IV, Capo I, della L.R. 12/2005 e s.m.i..

In caso di recupero di sottotetti esistenti, la formazione di nuove aperture nelle coperture può comportare lo snaturamento in rapporto alla percezione dell'edificio storico, soprattutto in situazioni altimetriche particolari, o in ambiti a forte caratterizzazione naturale. Non sono pertanto ammesse aperture di tasche con terrazze; sono invece ammessi gli interventi di cui all'art. 64, c. 1, della stessa legge regionale, per l'applicazione del quale l'altezza massima ammissibile coincide con le altezze esistenti.

Ai sensi dell'art. 65, c. 1, sono esclusi dall'applicazione del recupero ai fini abitativi gli edifici classificati con le seguenti modalità di intervento nella Tavola PR.03 Piano delle Regole – Modalità di intervento nei nuclei di antica formazione: A1 fabbricati di valore monumentale, A2 fabbricati di valore storico ambientale e tipologico, A3 fabbricato di valore storico ambientale.

#### 7) Coperture

Nelle more degli interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la possibilità di modificare le quote di copertura, esclusivamente nei casi in cui siano opportuni allineamenti atti a regolarizzare dislivelli non superiori a 30 cm presenti sia tra elementi diversi dello stesso edificio sia tra edifici contigui.

Il manto di copertura deve essere realizzato con coppi, tegole o marsigliesi in cotto.

Le sporgenze dei tetti dovranno essere realizzate con materiale tradizionale intonacate o in legno secondo la situazione preesistente sulla via.

Le grondaie devono essere in lamiera o in rame a sezione semicircolare; gli scarichi pluviali devono essere di norma esterni a sezione circolare.

I comignoli devono essere conservati e consolidati nelle forme esistenti; è consentito il rifacimento in forma e materiali analoghi.

Le antenne televisive terrestri e satellitari devono essere poste esclusivamente in copertura, mai in facciata, e possibilmente non percepibili dalla pubblica via; in caso di condomini è obbligatoria la centralizzazione.

I pannelli solari termici e fotovoltaici sono ammessi purché non visibili dalla pubblica via e complanari alla falda. Gli accumulatori di acqua ed i motori degli impianti di condizionamento e le relative condutture non possono essere installati in copertura.



#### 8) Interventi sugli spazi scoperti e norme particolari per le corti

Le superfici di usura di strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali pubblici e privati dove esistenti in pietra, mattoni o acciottolati devono essere conservati anche in vista di eventuali ripristini.

Le tubazioni di acquedotto e gas, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono in caso di interventi di manutenzione e dove possibile essere sostituite con impianti interrati o incassati. Nelle strutture murarie verticali di nuova costruzione devono essere predisposti gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo.

Le cabine dei servizi tecnologici (locali caldaie, serbatoi e simili) devono essere interrate o completamente occultate alla vista.

Le corti e i cortili privati o privati di uso pubblico non possono essere frazionate con recinzioni fisse di qualsiasi tipo; è ammesso il solo frazionamento con fioriere mobili.

Le alberature di alto fusto devono essere salvaguardate.

La pavimentazione delle corti è possibile solo con materiali di tipo tradizionale: acciottolato, cubetti, lastre di arenaria o altre pietre in lastre.

Nelle corti dei palazzi, delle case padronali e di pregio e degli edifici storici urbani e rurali la costruzione di piscine è ammessa solamente in assenza di pavimentazioni di pregio e in caso di proprietà unica. La realizzazione di piscine private, esclusi servizi accessori, è liberamente ammessa nelle aree scoperte che non si configurino come corte di pertinenza degli edifici esistenti sopracitati e a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di garantire l'integrazione con la morfologia del contesto.

Gli spazi liberi a verde e attualmente occupati da giardini, parchi, orti e broli che si possono considerare parte integrante degli insediamenti di antica formazione devono essere mantenuti, fatta salva la possibilità di realizzare piscine private di cui al capoverso precedente.

L'occupazione del sottosuolo per la realizzazione di scale di sicurezza e centrali termiche, prescritte dal Comando VV.FF. sarà concessa solo nei casi di dimostrata impossibilità di risolvere tale necessità all'interno dei volumi esistenti.

Per quanto attiene agli spazi di natura privata, gli interventi sono soggetti alle seguenti norme:

- non è ammessa la suddivisione delle corti o cortili interni ai nuclei di antica formazione mediante recinzioni fisse; la eventuale pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale tradizionale; è vietata la modifica delle adiacenze ai fabbricati tenute a parco, giardino, orto, frutteto, vigneto o semplicemente a verde, nonché il taglio di qualsiasi alberatura d'alto fusto esistente senza la necessaria autorizzazione della A.C.;
- non è ammessa l'asportazione, la distruzione o la modifica non giustificata ed incauta di tutti gli elementi architettonici complementari o di arredo ambientale esistenti, sia interni sia negli spazi liberi racchiusi entro i fabbricati o adiacenti ad essi.
- non sono ammesse le serrande metalliche: per gli accessi carrai al servizio della residenza i quali devono essere chiusi mediante portoni in legno ovvero basculanti con opportuno rivestimento in legno con caratteristiche omogenee all'esistente, ovvero con cancellate di disegno tradizionale semplice che si armonizzi con tutte le strutture in ferro esistenti nell'edificio; per le serrande esterne dei negozi al piano terra se non all'interno del filo o allineamento dell'infisso principale.
- non è ammessa l'applicazione di targhe, insegne, cartelli pubblicitari estranei alle caratteristiche architettoniche degli elementi tutelati degli edifici.

#### 9) Posti macchina

Fatte salve le disposizioni del precedente art. 15, qualora non esistano fabbricati rustici o accessori da adibire a posti macchina, è possibile realizzare nei cortili dei portici per ricovero autovetture con vincolo di pertinenzialità con altezza massima m. 2,40 all'intradosso del solaio nel limite di mq. 1,00 ogni 10 mc. del volume esistente. Tali costruzioni dovranno essere accorpate ad edifici esistenti anche a confine, rispettare le norme da Codice Civile ed essere realizzate con materiali tradizionali.

#### Viabilità/Parcheggi

Gli spazi di sosta e manovra all'interno dei nuclei di antica formazione, prospicienti su spazi pubblici devono essere



pavimentati con materiali lapidei idonei coordinati con le pavimentazioni pubbliche.

Per la eventuale regolamentazione dei flussi veicolari devono essere utilizzati dissuasori a scomparsa nel terreno; tutti i chiusini per impianti tecnici devono essere del tipo "a riempimento".

Nel corpo degli edifici è ammessa la realizzazione di autorimesse purché le operazioni edilizie siano contenute nell'ambito delle prescrizioni particolari per categoria, in particolare:

- a) nei piani terreni degli edifici di categoria A2 esclusivamente con accesso dall'interno delle corti e qualora ciò non comporti l'alterazione delle partiture di facciata originali e delle strutture interne originali;
- b) nei piani terreni degli edifici di categoria A3 con apertura esterna, chiusura con portone in legno con caratteristiche tradizionali e purché ciò non comporti modifiche all'impianto strutturale interno;
- c) nei piani terreni degli edifici di categoria A4 senza limitazioni;

È ammesso l'uso di spazi privati di superficie per autorimesse pertinenziali; è altresì consentita la realizzazione di autorimesse interrate negli spazi scoperti di pertinenza purché gli stessi risultino accessibili senza alcuna modifica strutturale dell'edificio.

La realizzazione delle autorimesse non è ammessa negli spazi in cui siano presenti giardini di valore storico-ambientale; negli altri casi in cui la realizzazione sia assentita è comunque obbligatorio il ripristino delle superfici a verde.

#### 10) Superfetazioni

Le superfetazioni quali ad esempio latrine ed aggetti pensili in genere, locali accessori, portici e tettoie realizzati con materiali costruttivi moderni (mattoni forati, prismi in calcestruzzo, ecc.) o precari (piantini in ferro o legno sottodimensionati, coperture in lastra), quando riconosciute come tali, vanno demolite contestualmente a qualsiasi intervento sul fabbricato principale.

## **28.2 Categorie tipologiche e modalità di intervento**

Le modalità di intervento nell'Ambito A tengono conto delle definizioni dell'art. 3 del D.P.R. 380 e della L.R. 12/2005 e successive modifiche con le seguenti ulteriori precisazioni conformate dalle categorie tipologiche e dagli elementi particolari e specifici delle singole unità immobiliari, al fine di ottenere un recupero nella salvaguardia degli aspetti storici, ambientali paesistici e nell'ottimizzazione del riuso dei volumi esistenti. Sono sempre ammesse l'ordinaria e straordinaria manutenzione, ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/2001.

### **1. CATEGORIA A1: Fabbricati di valore monumentale**

Sono gli edifici soggetti a conservazione integrale degli esterni e degli interni e più precisamente la Torre Civica e tutte le chiese e santuari del territorio comunale.

Sono, pertanto, definite le seguenti norme:

- è ammesso il risanamento conservativo nel rispetto dei caratteri architettonici e di norma anche della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio; è ammessa l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nelle contestualità di cui sopra.
- è ammessa, altresì, la ricostruzione di elementi architettonici - decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originari. non è ammessa la ristrutturazione edilizia; non è ammessa la chiusura di logge, altane e portici definiti.

### **2. CATEGORIA A2: Fabbricati di valore storico, ambientale e tipologico**

Per tali fabbricati sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con le zone residenziali e con le caratteristiche dell'edificio. Pertanto:

- sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo e di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché interventi di adeguamento igienico e sanitario che non comportino aumento di volume e lascino inalterate le sagome planaltimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo); è ammessa la ristrutturazione edilizia non comportante demolizione e ricostruzione, comunque è sempre vietata la demolizione parziale o totale degli edifici di categoria A2.
- è ammessa la variazione delle posizioni dei tavolati divisorii, soltanto qualora non comportino la modifica o l'eliminazione di elementi architettonici interni di pregio.
- non è ammesso lo spostamento interno dei solai dalla posizione originale;
- non è ammesso l'aumento volumetrico.



### 3. CATEGORIA A3: Fabbricati di valore storico e ambientale.

Per tali fabbricati sono consentite le destinazioni d'uso compatibili con le zone residenziali e con le caratteristiche dell'edificio, pertanto:

- sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo; interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- sono pure ammessi interventi di adeguamento igienico e ristrutturazione edilizia non comportante demolizione e ricostruzione che non comportino aumento di volume e lascino inalterate le sagome planialtimetriche (profilo di sedime, linea di gronda e di colmo);
- è ammessa la chiusura di logge, altane e porticati (salvo per le facciate tutelate); tale chiusura dovrà essere realizzata rispettando la partitura edilizia del fabbricato esistente e con materiali idonei all'edificio.
- sono ammesse modifiche di prospetto, le quali dovranno essere realizzate nel contesto di soluzioni architettoniche che tengano conto dell'insieme edilizio esistente.

### 4. CATEGORIA A4: Fabbricati già profondamente trasformati o fabbricati nuovi privi di valore ambientale. Per tali fabbricati:

- sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- è ammessa la ristrutturazione edilizia, con la possibilità di trasposizioni planivolumetriche, per l'adeguamento igienico e funzionale dell'edificio, solo se finalizzate al miglioramento del rapporto con l'ambiente circostante e sempre fatto salvo il rispetto dei fronti tutelati; **in tali casi l'altezza massima di progetto non può superare l'altezza degli edifici contigui. OSS. 36.21**
- è ammessa la chiusura di logge, altane e porticati (salvo per le facciate tutelate), tale chiusura dovrà essere realizzata rispettando la partitura edilizia del fabbricato esistente e con materiali idonei all'edificio.

### 5. CATEGORIA A5: Fabbricati in contrasto con l'ambiente.

Sono edifici che si presentano con impianti planimetrici, altezze, distanze e caratteristiche costruttive disomogenee con l'impianto planivolumetrico e il quadro ambientale della zona.

Per tali edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia, finalizzati a ristabilire un corretto rapporto con l'ambiente circostante. **In ogni caso l'altezza massima di progetto non può superare l'altezza degli edifici contigui. OSS. 36.21**

**Qualora specifiche analisi sui manufatti palesino situazioni degli edifici diverse da quelle indicate nel piano e ne giustifichino la collocazione in diversa categoria di intervento o la determinazione di categoria di intervento se non già definita è ammessa la riclassificazione dell'edificio sulla base di una specifica proposta dell'organo tecnico dell'amministrazione, previo parere favorevole della commissione del paesaggio, confermata con deliberazione di Consiglio Comunale, senza la necessità di ricorrere a variante urbanistica. Quanto sopra dovrà configurarsi come correzione di errori materiali e rettifiche degli atti di PGT ai sensi dell'art. 13 comma 14bis della l.r. 12/2005. OSS 29**

## 28.3 Obbligatorietà delle modalità di intervento

1. L'attuazione delle previsioni può avvenire sempre attraverso singoli titoli abilitativi a seconda della tipologia dell'intervento proposto, ad eccezione degli interventi ricompresi nelle prescrizioni di cui ai commi successivi.
  - a) Fatte salve le disposizioni per i cambi di destinazione d'uso di cui al precedente art. 8 delle presenti norme, la preventiva predisposizione di un titolo abilitativo convenzionato (PdCC) è obbligatoria per gli interventi di nuova costruzione con slp superiore a 250 mq o ristrutturazione edilizia con demolizione totale e ricostruzione interessanti una slp superiore a 500 mq.
2. I proprietari degli edifici e delle aree (singolarmente ovvero riuniti in consorzio o società) per le quali si rende necessario operare in ordine ad almeno una delle condizioni prescrittive di cui al precedente comma, devono stipulare un'apposita convenzione, registrata e trascritta, con l'Amministrazione Comunale in cui siano riportate:
  - a) tutte le precisazioni riguardanti la realizzazione del progetto;
  - b) gli impegni assunti dai proprietari, singoli o consorziati;
  - c) le destinazioni d'uso degli immobili;





- d) le eventuali cessioni di aree per servizi pubblici;
- e) gli oneri di urbanizzazione;
- f) i vincoli e le servitù previste dal progetto.

Ad avvenuta stipula della convenzione, i proprietari possono ottenere il rilascio dei necessari titoli abilitativi, previa presentazione di progetti edilizi.

#### **28.4 Destinazioni d'uso**

1. In tutti gli edifici sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso, come definite al precedente art. 7 delle presenti norme:  
Residenziali: 1.1 residenze  
Direzionali: 2.1 Attività terziarie  
Commerciali: 3.1 Esercizi di vicinato; 3.5 Medie Strutture di Vendita fino a 250 mq di s.v.; 3.7 Pubblici esercizi  
Turistiche: 4.1 Strutture ricettive alberghiere; 4.3 Ostelli della gioventù  
Produttive: 5.1 artigianato di servizio alla residenza
2. Le destinazioni d'uso non citate al comma precedente sono da intendere non ammesse.
3. Le destinazioni d'uso ammesse possono essere integrate dalle funzioni per servizi pubblici o di interesse pubblico secondo quanto eventualmente e puntualmente specificato dal Piano dei Servizi.
4. Per l'insediamento delle destinazioni ammesse dovrà essere rispettata la dotazione di servizi pubblici di interesse generale prescritta dalle singole modalità di intervento o dall'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi, salvo possibilità di monetizzazione, anche totale, nel caso di accertata impossibilità di reperimento delle quote previste.  
Nel caso di interventi di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso con opere, anche parziale, degli immobili si deve procedere al soddisfacimento del congruaggio dei servizi pubblici ai sensi dell'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi.

#### **28.5 Piani attuativi in atto**

Per ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa convenzionata o approvata sono fatte salve le prescrizioni (tra cui le tipologie edilizie insediabili ed i parametri dimensionali) di cui alle specifiche convenzioni fino al termine di scadenza definito dalle stesse. A tutti gli ambiti di cui al presente articolo si applicano le norme tecniche di attuazione vigenti al momento della stipula della convenzione o del provvedimento di approvazione.

Le presenti norme si applicano nel caso di nuovo convenzionamento a seguito di variante al piano attuativo già approvato o convenzionato, oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole convenzioni urbanistiche.

In questi casi, le quote di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi relative agli interventi ammessi dal presente articolo devono essere verificate ed eventualmente reperite a congruaggio di quanto ceduto o realizzato secondo la convenzione già sottoscritta.

#### **28.6 Modalità di presentazione dei progetti.**

1. Per ogni intervento all'interno dei Nuclei di Antica Formazione, indipendentemente dal titolo abilitativo da predisporre, il progetto deve essere corredato dai seguenti elaborati:
  - a) estratto mappa;
  - b) estratto delle tavole operative del PdR, nonché degli elaborati relativi all'indagine sui NAF per quanto attinente all'ambito d'intervento;
  - c) rilievo quotato dello stato di fatto in scala adeguata all'entità dell'intervento (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e in scala di dettaglio per eventuali particolari architettonici;
  - d) sezioni schematiche quotate trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1:200;



- e) rilievo del verde (con indicazione delle essenze e relative dimensioni) e di ogni elemento esterno qualificante (muri, fontane, dislivelli, pavimentazioni, etc.);
  - f) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e dei particolari significativi;
  - g) eventuale rilievo o descrizione delle finiture interne ed esterne (infissi, ringhiere, gradini, davanzali, pavimenti, rivestimenti, etc.);
  - h) progetto esecutivo in scala 1:50 con piante, sezioni, prospetti, compiutamente quotati e con l'indicazione delle demolizioni in colore giallo e delle nuove opere in colore rosso;
  - i) descrizioni delle finiture interne ed esterne come previste nel progetto;
  - j) relazione con l'indicazione delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, destinazione d'uso dei vari piani, etc.;
  - k) bozza di convenzione o atto unilaterale d'obbligo in caso di permesso di costruire convenzionato;
  - l) preventivo di spese delle opere pubbliche o di interesse generale in caso di permesso di costruire convenzionato.
2. La documentazione a corredo delle richieste per la realizzazione di nuove edificazioni deve essere quella prevista dalle norme edilizie generali, integrata da un rilievo dell'area interessata dall'intervento atta ad indicarne ogni suo aspetto ed in particolare i caratteri degli edifici attigui, in modo tale da poter valutare il nuovo inserimento nei suoi rapporti ambientali.
- Risulta indispensabile anche la predisposizione di un'esauriente documentazione fotografica, così come l'individuazione precisa delle eventuali demolizioni previste dal progetto.
- Particolare completezza dovranno avere le indicazioni relative ai materiali di finitura esterna, che dovranno essere chiaramente indicati negli elaborati grafici.
3. Per quanto attiene alla documentazione obbligatoria per la predisposizione di piani attuativi, sia prescritti, sia proposti autonomamente dagli operatori privati, sia in attuazione alle prescrizioni di cui all'articolo precedente, si elencano di seguito i contenuti minimi indispensabili:
- a) estratti catastali delle singole proprietà e delle varie unità;
  - b) rilievo planimetrico dello stato attuale ai vari livelli e delle coperture, con individuazione degli alloggi; il tutto corredato da opportune quotature plano-altimetriche in scala 1:200;
  - c) rilievo dello stato attuale dei prospetti;
  - d) progetto di trasformazione degli alloggi e degli edifici, piante, sezioni (almeno due significative) e prospetti in scala 1:200;
  - e) rilievo in scala non inferiore a 1:50 o 1:20, a seconda dei casi, di tutti gli elementi di pregio architettonico o artistico, esterni ed interni;
  - f) progetto particolareggiato degli spazi inedificati, con la relativa indicazione della destinazione d'uso;
  - g) tavole degli elementi in contrasto con l'ambiente;
  - h) adeguata documentazione fotografica;
  - i) precisazioni relative all'arredo urbano;
  - j) relazione illustrativa storica e metodologica, con l'indicazione delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, ristrutturazione, destinazione d'uso dei vari piani e con le eventuali precisazioni e verifiche delle categorie d'intervento previste dal piano;
  - k) bozza di convenzione;
  - l) previsioni di spesa delle opere pubbliche o di interesse generale;
  - m) eventuali norme esecutive particolari.

## **ART. 29 EDIFICI DI VALORE STORICO E ARCHITETTONICO**

1. Per gli edifici evidenziati dalle cartografie del PdR, oltre alle disposizioni dei precedenti art. 28.3 e 28.4 delle presenti norme, valgono anche le seguenti prescrizioni particolari:
- deve essere conservato l'impianto storico urbano ed edilizio, in particolare per ciò che attiene a strade, passaggi, cortili e aree inedificate;
  - gli spazi non edificati alla data d'adozione delle presenti norme non possono essere interessati da nuove costruzioni di nessun genere;





- sono da salvaguardare e ripristinare gli elementi stilistici e costruttivi di interesse storico, l'apparato decorativo originario, gli aspetti cromatici originari o tradizionali;
- le tessiture murarie dei fabbricati devono essere mantenute in pietra o mattoni a vista, ovvero intonacate al civile e tinteggiate con colori selezionati entro la gamma cromatica delle terre, previa approvazione dell'Ufficio Tecnico;
- devono essere salvaguardate le inferriate originarie;
- è da rispettare la composizione di facciata originaria, per quanto riguarda eventuali elementi architettonici di pregio e le forometrie, la cui protezione dovrà essere esclusivamente mediante ante in legno;
- sono espressamente vietate le coperture piane; i manti di copertura dovranno essere rivestiti esclusivamente in coppi o, previo parere favorevole della commissione per il paesaggio, in tegole di laterizio similcoppo;
- è vietata la realizzazione di nuove strutture a sbalzo, sia aperte che chiuse;
- il tamponamento di portici e logge di rilevato valore storico e formale è ammesso mediante serramenti in legno o in ferro, a sezione limitata che mantengano la leggibilità della facciata, esclusivamente per le destinazioni 1.1 Residenziale, 3.7 Commerciale Pubblici esercizi, 4.1 Strutture ricettive alberghiere, 6.5 Residenze agricole;
- contestualmente ad altri interventi integrati volti ad un efficientamento energetico degli involucri edilizi (sostituzione di serramenti, impianti, ecc.), sulle coperture dei fabbricati è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici e solari privi di serbatoi di accumulo, previo parere favorevole vincolante della commissione per il paesaggio; a titolo orientativo i pannelli devono essere integrati e disposti in modo ordinato e raccolto rispetto alla falda. Negli spazi scoperti non è ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari.

## ART. 30 AMBITI R1 - RESIDENZIALI STRUTTURATI

Sono tessuti prevalentemente residenziali la cui struttura urbanistica ed edilizia si è affermata e consolidata nel secondo dopoguerra mediante la conferma dei tracciati stradali e la progressiva saturazione delle capacità edificatorie, anche con modalità e tipologie non coerenti, ma piuttosto con caratteristiche di densità omogenee.

Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione e ricucitura dell'esistente, nonché all'adeguamento tecnologico ed all'efficienza energetica degli edifici.

L'ambito R1 è dichiarato zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78 e s.m.i..

### 30.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
  - residenze (1.1)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - attività commerciali – esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali – medie strutture di vendita (3.2) fino ad un massimo di 400 mq di s.v.
  - attività commerciali – pubblici esercizi (3.7)
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - ostelli della gioventù (4.3)
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 7 delle presenti norme.



4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### 30.2 Indici e parametri

1. Indice volumetrico fondiario (Ivf): 2,00 mc/mq  
Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è fatto salvo il mantenimento del volume esistente eccedente l'indice di utilizzazione fondiaria.
2. Altezza massima (h max): 12,00 m
3. Rapporto di permeabilità (Rp): 30%
4. Distanza dai fabbricati (Df): ai sensi dell'art. 4.10
5. Distanza dai confini (Dc): ai sensi dell'art. 4.12
6. Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m

### 30.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:
  - tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, **ad eccezione degli interventi interessanti una s.l.p. maggiore di 500 mq che sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi; OSS\_9.**
2. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:
  - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
  - gli interventi di nuova costruzione interessanti una s.l.p. maggiore di 250 mq sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi;
  - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi;
  - tutti gli interventi comportanti l'insediamento di nuove destinazioni commerciali di media struttura di vendita (destinazione 3.2) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi.

### 30.4 Disposizioni particolari

- ~~1. In deroga alla distanza dai fabbricati di cui all'art. 4.10 è ammessa la costruzione di edifici accessori di altezza massima all'estradosso del solaio di copertura inferiore a m 3.00; gli edifici accessori devono comunque osservare una distanza minima pari a m 3,00 da altri edifici principali sullo stesso lotto o su altri lotti. **OSS 36.23**~~

## ART. 31 AMBITI R1.1 - RESIDENZIALI STRUTTURATI DI MONTAGNA

Sono tessuti prevalentemente residenziali localizzati nei nuclei insediativi di montagna, la cui struttura urbanistica ed edilizia si è affermata e consolidata nel secondo dopoguerra mediante la conferma dei tracciati stradali e la progressiva saturazione delle capacità edificatorie, anche con modalità e tipologie non coerenti, ma piuttosto con caratteristiche di densità omogenee.

Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione e ricucitura dell'esistente, nonché all'adeguamento tecnologico ed all'efficienza energetica degli edifici.

L'ambito R1.1 è dichiarato zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78 e s.m.i..



### 31.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
  - residenze (1.1)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - attività commerciali – esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali – medie strutture di vendita (3.2) fino ad un massimo di 400 mq di s.v.
  - attività commerciali – pubblici esercizi (3.7)
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - ostelli della gioventù (4.3)
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 7 delle presenti norme.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### 31.2 Indici e parametri

1. Indice volumetrico fondiario (Ivf): 0,80 mc/mq  
Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è fatto salvo il mantenimento del volume esistente eccedente l'indice di utilizzazione fondiaria.
2. **Volumetria aggiuntiva per i lotti saturi al 6.12.2018: 10% del volume esistente OSS\_14**
3. Altezza massima (h max): 8,50 m
4. Rapporto di permeabilità (Rp): 30%
5. Distanza dai fabbricati (Df): ai sensi dell'art. 4.10
6. Distanza dai confini (Dc): ai sensi dell'art. 4.12
7. Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m

### 31.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:
  - tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, **ad eccezione degli interventi interessanti una s.l.p. maggiore di 500 mq che sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi; OSS\_9.**
2. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:
  - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
  - gli interventi di nuova costruzione interessanti una s.l.p. maggiore di 250 mq sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi;
  - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi;
  - tutti gli interventi comportanti l'insediamento di nuove destinazioni commerciali di media struttura di vendita (destinazione 3.2) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi.



### 31.4 Disposizioni particolari

- ~~1. In deroga alla distanza dai fabbricati di cui all'art. 4.10 è ammessa la costruzione di edifici accessori di altezza massima all'estradosso del solaio di copertura inferiore a m 3.00; gli edifici accessori devono comunque osservare una distanza minima pari a m 3,00 da altri edifici principali sullo stesso lotto o su altri lotti. **OSS 36.23**~~

## ART. 32 AMBITI R2 - RESIDENZIALI SEMISTRUTTURATI

Sono tessuti prevalentemente residenziali localizzati nei nuclei insediativi di montagna, la cui struttura urbanistica ed edilizia si è affermata e consolidata nel secondo dopoguerra mediante la conferma dei tracciati stradali e la progressiva saturazione delle capacità edificatorie, anche con modalità e tipologie non coerenti, ma piuttosto con caratteristiche di densità omogenee.

Gli interventi sono finalizzati alla riqualificazione dell'esistente e il completamento delle parti non sature, nonché all'adeguamento tecnologico ed al risparmio energetico.

L'ambito R2 è dichiarato zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 457/78 e s.m.i..

### 32.1 Destinazioni d'uso

- Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
  - residenze (1.1)
- Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - attività commerciali – esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali – medie strutture di vendita (3.2) fino ad un massimo di 400 mq di s.v.
  - attività commerciali – pubblici esercizi (3.7)
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - ostelli della gioventù (4.3)
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
- Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 7 delle presenti norme.
- Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### 32.2 Indici e parametri

- Indice volumetrico fondiario (Ivf): 1,20 mc/mq  
Esclusivamente Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è fatto salvo il mantenimento del volume esistente eccedente l'indice di utilizzazione fondiaria.
- Altezza massima (h max): 10,00 m
- Rapporto di permeabilità (Rp): 30%
- Distanza dai fabbricati (Df): ai sensi dell'art. 4.10
- Distanza dai confini (Dc): ai sensi dell'art. 4.12
- Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m

### 32.3 Modalità di intervento

- Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:



- tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, **ad eccezione degli interventi interessanti una s.l.p. maggiore di 500 mq che sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi; OSS 9.**

2. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:

- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
- gli interventi di nuova costruzione interessanti una s.l.p. maggiore di 250 mq sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi;
- tutti gli interventi comportanti l'insediamento di nuove destinazioni commerciali di media struttura di vendita (destinazione 3.2) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi.

### 32.4 Disposizioni particolari

- ~~1. In deroga alla distanza dai fabbricati di cui all'art. 4.10 è ammessa la costruzione di edifici accessori di altezza massima all'estradosso del solaio di copertura inferiore a m 3,00; gli edifici accessori devono comunque osservare una distanza minima pari a m 3,00 da altri edifici principali sullo stesso lotto o su altri lotti. OSS 36.23~~

## ART. 33 AMBITI R3 - RESIDENZIALI CON PARTICOLARE VALENZA AMBIENTALE

Si tratta di parti di tessuto edilizio, anche in nuclei isolati, la cui stratificazione storica risulta strettamente integrata alle caratteristiche del sito, ai suoi valori paesaggistici e naturalistici.

Prevalgono situazioni complesse, caratterizzate dalla compresenza di edifici di valore testimoniale, originariamente rurali, con parti di recente trasformazione ed ampie zone di frangia.

Gli interventi sono finalizzati alla ridefinizione del limite del TUC ed alla corretta conservazione delle caratteristiche paesaggistiche ed ambientali dei luoghi, in particolare:

- al contenimento della capacità insediativa mediante tipologie estensive;
- al mantenimento di un basso rapporto di copertura;
- alla conservazione del patrimonio arboreo e vegetale con finalità di mantenimento e recupero ambientale dei versanti.

### 33.1 Destinazioni d'uso

- Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
  - residenze (1.1)
- Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - attività commerciali – esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali – medie strutture di vendita (3.2) fino ad un massimo di 400 mq di s.v.
  - attività commerciali – pubblici esercizi (3.7)
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - ostelli della gioventù (4.3)
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - parcheggi privati (7.1)



- attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
- 3. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 7 delle presenti norme.
- 4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### 33.2 Indici e parametri

1. Indice volumetrico fondiario (Ivf): 0,40  
Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è fatto salvo il mantenimento del volume esistente eccedente l'indice di utilizzazione fondiaria.
2. Altezza massima (h max): 6,00 m
3. Rapporto di permeabilità (Rp): 30%
4. Distanza dai fabbricati (Df): ai sensi dell'art. 4.10
5. Distanza dai confini (Dc): ai sensi dell'art. 4.12
6. Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m

### 33.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:
  - tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto, ***ad eccezione degli interventi interessanti una s.l.p. maggiore di 500 mq che sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi; OSS 9.***
2. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:
  - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
  - gli interventi di nuova costruzione interessanti una s.l.p. maggiore di 250 mq sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi;
  - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi;
  - tutti gli interventi comportanti l'insediamento di nuove destinazioni commerciali di media struttura di vendita (destinazione 3.2) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi.

### 33.4 Disposizioni particolari

- ~~1. In deroga alla distanza dai fabbricati di cui all'art. 4.10 è ammessa la costruzione di edifici accessori di altezza massima all'estradosso del solaio di copertura inferiore a m 3,00; gli edifici accessori devono comunque osservare una distanza minima pari a m 3,00 da altri edifici principali sullo stesso lotto o su altri lotti. **OSS 36.23**~~

## ART. 34 AMBITI R4 – RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA

Si tratta di parti del tessuto consolidato in cui si sono insediate attività diverse dalla residenza, in generale produttive manifatturiere o di magazzinaggio, che oggi risultano in contrasto con il tessuto circostante prevalentemente residenziale.

Gli impatti negativi riguardano:

- la dimensione e consistenza dei manufatti edilizi dismessi o in via di dismissione;
- l'attrazione/generazione di quote non indifferenti di traffico, in particolare pesante;
- l'inquinamento acustico generato;
- la mancata ricucitura dei tessuti urbani e dei percorsi a livello locale.





Il PR finalizza le norme alla riconversione di tali ambiti favorendone il cambio di destinazione d'uso, fatti salvi i vincoli di fattibilità della normativa geologica di piano.

### 34.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
  - residenze (1.1)
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - autotrasporti (2.3)
  - attività commerciali – esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali – medie strutture di vendita (3.2) fino ad un massimo di 400 mq di s.v.
  - attività commerciali – pubblici esercizi (3.7)
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - ostelli della gioventù (4.3)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 7 delle presenti norme.
4. In assenza di incompatibilità sanitarie con le funzioni residenziali già insediate al contorno sono fatte salve le attività esistenti alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria.

### 34.2 Indici e parametri

1. Indice volumetrico fondiario (lvf): esistente ovvero 1,20 mc/mq
2. Altezza massima (h max): 10,00 m
3. Rapporto di permeabilità (Rp): 15%
4. Distanza dai fabbricati (Df): ai sensi dell'art. 4.10
5. Distanza dai confini (Dc): ai sensi dell'art. 4.12
6. Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m.

### 34.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:
  - tutti gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi.
2. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:
  - tutti gli interventi sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi;
  - tutti gli interventi comportanti l'insediamento di nuove destinazioni commerciali di media struttura di vendita (destinazione 3.2) e turistiche per strutture ricettive alberghiere (destinazione 4.1) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi.

## ART. 35 AMBITI P1 – PRODUTTIVI INDUSTRIALI ARTIGIANALI

Parti del territorio destinate al mantenimento ed al consolidamento delle attività produttive storicamente insediate sul territorio comunale.





Gli interventi sono finalizzati alla manutenzione e ammodernamento tecnologico dei manufatti edilizi, nonché in particolare alla introduzione di misure di risparmio energetico.

Sono altresì favoriti gli interventi di inserimento e mitigazione ambientale.

### 35.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - artigianato e industria (5.2)
  - attività commerciali – commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 1.500 mq di Sv
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - autotrasporti (2.3)
  - attività commerciali – esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali – medie strutture di vendita (3.2)
  - attività commerciali – pubblici esercizi (3.7)
  - attività commerciali – distributori di carburante (3.8)
  - attività commerciali – pubblico spettacolo (3.9)
  - motel (4.2)
  - aree di sosta (4.6)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Per le attività produttive con superficie pari o superiore a 300 mq di s.l.p., nella destinazione 5.2 sono ammessi gli alloggi di servizio per il personale dirigente e per la custodia per un massimo di superficie utile residenziale di mq. 200 per ogni attività produttiva.
4. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 7 delle presenti norme.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### 35.2 Indici e parametri

3. Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf): 1,20 mq/mq
4. Rapporto di copertura (Rc): 60%
5. Rapporto di copertura aggiuntivo (Rc) **per i lotti saturi al 6.12.2018**: 10% **OSS\_3, 35**
6. Altezza massima (h max): 12,00 m
7. Rapporto di permeabilità (Rp): 15%
8. Distanza dai fabbricati (Df): ai sensi dell'art. 4.10
9. Distanza dai confini (Dc): ai sensi dell'art. 4.12
10. Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m.
11. Per le destinazioni residenziali (1.1) già insediate alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento in misura non superiore al 10% di s.l.p. e superficie coperta esistenti.

### 35.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:
  - tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto secondo la normativa vigente in materia;
2. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:



- gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
- gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi;
- tutti gli interventi comportanti l'insediamento di nuove destinazioni commerciali di media struttura di vendita (destinazione 3.2) e turistiche per strutture ricettive alberghiere (destinazione 4.1) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi;
- tutti gli interventi relativi alle destinazioni residenziali (1.1) già insediate alla data di adozione delle presenti norme sono assoggettati a titolo abilitativo diretto.

### 35.4 Disposizioni particolari

- ~~1. Per l'ambito produttivo soggetto a recupero e rigenerazione P1.1 si applicano le disposizioni della variante puntuale al PGT vigente — area O.L.S. adottata con deliberazione di C.C. n° 49 del 30/09/2017.~~
- 1. Le previsioni di cui alla variante ex-OLS approvata con D.C.C. n. 23 del 12.05.2018 prevarranno sulle norme del presente articolo solo dopo l'acquisizione di efficacia della variante medesima a seguito di pubblicazione sul BURL, ai sensi dell'art. 13, comma 11 della L.R. 12/2005.**
- 2. Nel periodo intercorrente tra l'adozione e la pubblicazione dell'avviso di approvazione della variante ex-OLS si applicano le misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 13, comma 12 della L.R. 12/2005. PTCP + OSS 28**

## ART. 36 AMBITI C1 – TERZIARIO COMMERCIALI

Parti del territorio in cui si è consolidata la presenza di complessi direzionali per uffici per i quali si conferma la destinazione e la mitigazione dell'impatto nel contesto urbano.

Gli interventi sono diretti al miglioramento dell'offerta con particolare attenzione:

- agli impatti del traffico generato;
- alla mitigazione dell'impatto ambientale.

### 36.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - attività commerciali – esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali – medie strutture di vendita (3.2)
  - attività commerciali – centro commerciale (3.4)
  - attività commerciali – pubblici esercizi (3.7)
  - attività commerciali – distributori di carburante (3.8)
  - attività commerciali – attività di pubblico spettacolo (3.9)
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - ostelli della gioventù (4.3)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
  - residenze (1.1)



- attività commerciali – commercio all'ingrosso (3.6) fino ad un massimo di 1.500 mq di Sv
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 7 delle presenti norme.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### 36.2 Indici e parametri

1. Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf): 0,80 mq/mq
2. Rapporto di copertura (Rc): 60%
3. Altezza massima (h max): 10,00 m
4. Rapporto di permeabilità (Rp): 15%
5. Distanza dai fabbricati (Df): ai sensi dell'art. 4.10
6. Distanza dai confini (Dc): ai sensi dell'art. 4.12
7. Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m.

### 36.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:
  - tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
  - tutti gli interventi comportanti l'insediamento di nuove destinazioni commerciali di media struttura di vendita (destinazione 3.2) e strutture ricettive alberghiere e motel (destinazioni 4.1 e 4.2) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi.
2. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:
  - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
  - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi;
  - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi;
  - per le destinazioni di artigianato ed industria (5.2) non sono ammessi i cambi di destinazione d'uso finalizzati all'insediamento di attività non già presenti alla data di adozione delle presenti norme. Sono ammessi tutti gli altri interventi edilizi in conformità al presente articolo;
  - tutti gli interventi comportanti l'insediamento di nuove destinazioni commerciali di commercio all'ingrosso (destinazione 3.6) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi.

## ART. 37 AMBITI VP - VERDE PRIVATO

1. Sono le realtà territoriali inserite nel tessuto urbano consolidato che si qualificano come spazi prevalentemente ineditati a filtro fra distretti edilizi consolidati, in vuoti urbani utili a preservare barriere naturali alla conurbazione, ovvero come singolarità insediative ubicate in luoghi di emergenza ambientale e paesistica.



### 37.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
  - residenze (1.1)
2. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
  - attività terziarie (2.1)
  - agenzie bancarie (2.2)
  - attività commerciali – esercizi di vicinato (3.1)
  - attività commerciali – medie strutture di vendita (3.2) fino ad un massimo di 400 mq di s.v.
  - attività commerciali – pubblici esercizi (3.7)
  - strutture ricettive alberghiere (4.1)
  - ostelli della gioventù (4.3)
  - artigianato di servizio alla residenza (5.1)
  - parcheggi privati (7.1)
  - attrezzature private di interesse pubblico (7.2)
3. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 7 delle presenti norme.
4. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

### 37.2 Indici e parametri

1. Indice volumetrico fondiario (Ivf): preesistente
2. Altezza massima (h max): 5,50 m
3. Rapporto di permeabilità (Rp): 30%
4. Distanza dai fabbricati (Df): ai sensi dell'art. 4.10
5. Distanza dai confini (Dc): ai sensi dell'art. 4.12
6. Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 5,00 m

### 37.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:
  - tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto.
2. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:
  - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto;
  - gli interventi di nuova costruzione interessanti una s.l.p. maggiore di 250 mq sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi;
  - gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono assoggettati a piano attuativo con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi;
  - tutti gli interventi comportanti l'insediamento di nuove destinazioni commerciali di media struttura di vendita (destinazione 3.2) sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi.

### 37.4 Disposizioni particolari

- ~~1. In deroga alla distanza dai fabbricati di cui all'art. 4.10 è ammessa la costruzione di edifici accessori di altezza massima all'estradosso del solaio di copertura inferiore a m 3,00; gli edifici accessori devono comunque osservare una distanza minima pari a m 3,00 da altri edifici principali sullo stesso lotto o su altri lotti.~~ **OSS 36.23**



## ART. 38 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DI DOMINIO DEL PIANO DELLE REGOLE

1. Per tutto quanto non disciplinato dalle norme puntuali seguenti, ***anche per l'ammissibilità delle destinazioni complementari alle principali***, si applicano le disposizioni degli ambiti R3 per i comparti residenziali e P1 per i comparti produttivi. **OSS 69**

### 38.1 Piani Attuativi

1. Per il comparto "Bixio" identificato con la sigla "PA-2" in località Gratacasolo è ammessa una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 1.000 mc.
2. Per il comparto "Neziole nord" identificato con la sigla "PA-3" in località Neziole è ammessa una slp definita a destinazione produttivo-commerciale pari a 4.200 mq in aggiunta ai volumi esistenti che possono essere mantenuti alla destinazione residenziale.
3. Per il comparto "Neziole sud" identificato con la sigla "PA-4" in località Neziole è ammessa una slp definita a destinazione produttivo-commerciale pari a 8.868,80 mq.
- ~~4. Per il comparto "San Girolamo sud" identificato con la sigla "PA-6" in località San Girolamo è ammessa una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 3.000 mc. **OSS 9**~~
5. Per il comparto "Stanghe 1 (ex PP2)" identificato con la sigla "PA-11" in località Pisonne è ammessa una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 4.500 mc; in fase attuativa deve essere garantita la viabilità di accesso al comparto PCC-1.
6. Per il comparto "Parrocchia" identificato con la sigla "PA-18" in località Pisonne è ammessa una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 1.800 mc.
7. Per il comparto "Presso" identificato con la sigla "PA-20" in località Presso è ammessa una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 1.800 mc.
8. Per il comparto "Siniga" identificato con la sigla "PA-21" in località Siniga è ammessa una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 2.400 mc.
9. Per il comparto "Grignaghe" identificato con la sigla "PA-22" in località Grignaghe è ammessa una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 3.354 mc.
10. Per il comparto "Sonvico superiore" identificato con la sigla "PA-24" in località Sonvico è ammessa una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 2.530 ~~mq~~ **mc. OSS 27**
11. Per il comparto "San Girolamo nord" identificato con la sigla "PA-25" in località San Girolamo è ammessa una slp definita a destinazione produttivo-commerciale pari a 6.400 mq.
12. Per il comparto "San Girolamo nord" identificato con la sigla "PR-4" in località San Girolamo è ammessa una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 2.250 mc.
13. Per il comparto "Vescovo" identificato con la sigla "PR-6" in località Pisonne è ammessa una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 1.820 mc.
14. Per il comparto "Marconi (ex 60)" identificato con la sigla "PR-9a" in località Pisonne è ammessa una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 2.600 mc.



15. Per il comparto "Romanino" identificato con la sigla "PR-10" in località Pisogne è ammessa una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 1.400 mc.
16. Per il comparto "Gramsci" identificato con la sigla "PR-12" in località Pisogne è ammessa una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 3.500 mc.
17. Per il comparto "Antica Valeriana" identificato con la sigla "PR-13" in località Pisogne è ammessa una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 3.000 mc.
18. Per il comparto "Manella" identificato con la sigla "PR-14" in località Pisogne è ammessa una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 1.800 mc.
19. Per il comparto "Sonvico" identificato con la sigla "PR-16" in località Sonvico è ammessa una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 400 mc.
20. Per il comparto "Ex Enel" identificato con la sigla "PR-18" in località Pisogne è ammessa una volumetria definita a destinazione terziaria pari a volume esistente; i nuovi fabbricati devono mantenere una distanza minima pari a 10m dal confine con il comparto PA-CV a sud-est.
21. Per il comparto "Grignaghe" identificato con la sigla "PR-19" in località Grignaghe è ammessa una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 3.500 mc.
22. Per il comparto "Govine" identificato con la sigla "PR-20" in località Govine è ammessa una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 2.500 mc.
23. Per il comparto "Fraine" identificato con la sigla "PR-21" in località Fraine è ammessa una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 6.000 mc.
24. Per il comparto "Paraviso" identificato con la sigla "PR-22" in località Gratacasolo è ammessa una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 7.000 mc ~~per edilizia residenziale convenzionata~~ **con una quota minima per l'edilizia convenzionata pari al 50%, derogabile nel caso in cui si approvi il Piano di Recupero e si sottoscriva la relativa convenzione entro 12 mesi dal 6.12.2018. OSS 69**

## 38.2 Piani Attuativi Convenzionati

1. Sono ambiti edificabili già vincolati da specifica convenzione urbanistica definita in sede di pianificazione attuativa, ovvero almeno adottati dall'organo preposto antecedentemente alla data d'adozione delle presenti norme.
2. Per ogni ambito soggetto a pianificazione attuativa convenzionata o approvata sono fatte salve le prescrizioni (tra cui le tipologie edilizie insediabili ed i parametri dimensionali) di cui alle specifiche convenzioni o delibere fino al termine di scadenza definito dalle stesse e anche oltre in caso siano state collaudate favorevolmente le opere di urbanizzazione.
3. Anche se non indicati nella cartografia di piano, i piani attuativi già presentati ed in corso di istruttoria alla data di adozione delle presenti norme possono essere approvati dall'organo preposto facendo salve le prescrizioni (tra cui le tipologie edilizie insediabili ed i parametri dimensionali) di cui agli elaborati ed alla bozza di convenzione istruiti positivamente dal responsabile del procedimento, anche in deroga alle disposizioni delle presenti norme e della cartografia di piano.
4. In caso di nuovo convenzionamento a seguito di variante al piano attuativo già approvato o convenzionato, oppure successivamente alla decadenza dei termini temporali definiti nelle singole





convenzioni urbanistiche in caso non siano state collaudate le opere di urbanizzazione, per l'attuazione si applicano le norme degli ambiti degli ambiti R3 per i comparti residenziali e P1 per i comparti produttivi. In questi casi, le quote di servizi pubblici devono essere verificate ed eventualmente reperite a congruaggio di quanto ceduto o realizzato secondo la convenzione già sottoscritta.

- ~~4. Anche se non puntualmente identificato i piani attuativi potranno essere attivati per stralci senza che ciò costituisca variante al PdR, sulla base di un progetto unitario "Masterplan" che ne definisca la congruenza complessiva e la fattibilità graduale connessa alle opere di urbanizzazione, da sottoporre all'approvazione della Consiglio Comunale. La presentazione del Masterplan deve essere corredata, anche per le parti che vengono trasformate/attivate in fasi successive, dalla documentazione progettuale di livello preliminare riguardante le opere di urbanizzazione; a tal proposito l'approvazione del Masterplan costituisce dichiarazione di pubblica utilità per le aree interessate.~~
- ~~5. Ai sensi dell'art. 14, c. 1bis, LR 12/2005 e s.m.i., all'interno del tessuto urbano consolidato, la modalità di attuazione delle previsioni stabilite a mezzo di piano attuativo conforme al PGT è il permesso di costruire convenzionato, non applicabile nel caso di interventi di nuova costruzione e fatta salva la facoltà del proponente di procedere con piano attuativo in luogo del permesso di costruire convenzionato. La convenzione relativa al permesso di costruire di cui al presente comma ha i medesimi contenuti della convenzione di cui all'articolo 46 della stessa LR ed è approvata dalla Giunta Comunale. **OSS 28.6**~~
- 5. Nel caso l'A.C. dichiarasse la decadenza del PA approvato a seguito della non ottemperanza degli accordi assunti in sede di approvazione, la disciplina delle aree interessate dal PA sarà quella relativa agli ambiti VP - verde privato di cui all'art. 37; in tal caso gli elaborati di PGT dovranno essere coerenziali ai sensi dell'art. 13 comma 14-bis della l.r. 12/2005. **OSS 31****

### 38.3 Permessi di costruire convenzionati

1. Per il comparto identificato con la sigla "PCC-1" in località Pisogne è ammessa una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 1.035 mc; è dovuta la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi; non è dovuta la quota di servizi pubblici di qualità di cui all'art. 13 delle NTA Piano dei Servizi.
2. Per il comparto identificato con la sigla "PCC-2" in località Pisogne ~~è soggetta a pdc conv si applica~~ **sono ammesse le destinazioni degli ambiti** R1, fatta salva la volumetria esistente; è dovuta la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi; non è dovuta la quota di servizi pubblici di qualità di cui all'art. 13 delle NTA Piano dei Servizi. **OSS 28.5**
3. Per il comparto identificato con la sigla "PCC-3" in località Pisogne è ammessa una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 1,20 mc/mq territoriale; è dovuta la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi; non è dovuta la quota di servizi pubblici di qualità di cui all'art. 13 delle NTA Piano dei Servizi.
4. Per il comparto identificato con la sigla "PCC-4" in località Pisogne è ammessa una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 1,20 mc/mq territoriale; è dovuta la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi; non è dovuta la quota di servizi pubblici di qualità di cui all'art. 13 delle NTA Piano dei Servizi.
5. Per il comparto identificato con la sigla "PCC-5" in località Pisogne-Ronchi è ammesso un indice volumetrico territoriale pari a 0,80 mc/mq da computare anche sul comparto 5.1 a destinazione parcheggio pubblico; è dovuta la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi e di qualità di cui all'art. 13 delle NTA Piano dei Servizi; le opere realizzate in eccedenza rispetto a quanto dovuto sono scomputabili dalla quota di servizi pubblici di qualità di cui all'art. 13 delle NTA Piano dei Servizi.
6. Per il comparto identificato con la sigla "PCC-6" in località Pisogne-Ronchi è ammesso un indice volumetrico territoriale pari a 0,40 mc/mq **con destinazione prevalente residenziale**; è dovuta la





quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi e di qualità di cui all'art. 13 delle NTA Piano dei Servizi. **OSS 28.5**

7. Per il comparto identificato con la sigla "PCC-7" in località Pisogne-Ronchi è ammesso un indice volumetrico territoriale pari a 0,40 mc/mq **con destinazione prevalente residenziale**; è dovuta la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi e di qualità di cui all'art. 13 delle NTA Piano dei Servizi. **OSS 28.5**
8. Per il comparto identificato con la sigla "PCC-8" in località Pisogne-Ronchi è ammesso un indice volumetrico territoriale pari a 0,40 mc/mq **con destinazione prevalente residenziale**; è dovuta la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi e di qualità di cui all'art. 13 delle NTA Piano dei Servizi. **OSS 28.5**
9. Per il comparto identificato con la sigla "PCC-9" in località Pisogne-Ronchi è ammessa una volumetria definita pari a 2.000 mc in aggiunta alle volumetrie esistenti, **con destinazione prevalente turistico-ricettiva**; è dovuta la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi e di qualità di cui all'art. 13 delle NTA Piano dei Servizi. **OSS 28.5**
10. Per il comparto identificato con la sigla "PCC-11" in località Neziole è ammesso un indice di utilizzazione fondiaria pari a 1,20 mq/mq per la sola destinazione terziaria formativa; è fatto obbligo di mantenere l'allineamento fronte strada dell'edificio esistente sul lotto confinante a nord; è dovuta la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi e di qualità di cui all'art. 13 delle NTA Piano dei Servizi.

## 38.4 Campeggi e strutture ricettive

### RIC1 Campeggio Eden, RIC2 Val Palot, RIC 3 Passabocche

1. Le attrezzature funzionali alle attività classificate RIC vengono attuate mediante permesso di costruire convenzionato secondo i seguenti parametri:
  - unità ricettive obbligatoriamente realizzate con tecnologie "reversibili", preferibilmente prefabbricazione in legno, con slp max di 40 m<sup>2</sup>;
  - l'unità ricettiva deve possedere un minimo di 800 mq di St di pertinenza, e comunque sono ammesse fino ad un massimo di 15 unità;
  - H max 3,00 m alla quota di colmo con falde inclinate 30% e con altezza min. interna di 2,70 m.Sono da convenzionarsi a completo carico dei proprietari/proponenti le urbanizzazioni primarie, in particolare gli allacciamenti alle reti fognarie ed impiantistiche.
2. Per il comparto identificato con la sigla "RIC2" è ammessa una volumetria aggiuntiva alla preesistente pari a 2.000 mc a destinazione ricettiva alberghiera e residenza turistica alberghiera; è dovuta la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi; non è dovuta la quota di servizi pubblici di qualità di cui all'art. 13 delle NTA Piano dei Servizi.

## 38.5 Attività alberghiera e residenza turistico alberghiera

1. Per l'edificio identificato con apposita simbologia (località Palot) è ammessa una volumetria aggiuntiva alla preesistente pari a 2.000 mc a destinazione ricettiva alberghiera e residenza turistica alberghiera; è dovuta la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi; non è dovuta la quota di servizi pubblici di qualità di cui all'art. 13 delle NTA Piano dei Servizi.

## 38.6 Norme speciali

- ~~1. L'area individuata con la sigla "NS1" è destinata alla realizzazione dello scalo ferroviario secondo indici e parametri da definire in accordo di programma con il soggetto gestore. **OSS 28.3**~~
2. L'area individuata con la sigla "NS2" è destinata alla realizzazione di un parcheggio interrato.



3. L'area individuata con la sigla "NS3" è destinata alla realizzazione di un chiosco a pubblico esercizio a servizio delle attività di fruizione della riva lacustre della frazione Toline e del percorso ciclopedonale sovracomunale. Gli indici e parametri edilizi saranno definiti in sede di approvazione del progetto di opera pubblica.
4. L'area individuata con la sigla "NS4" è parzialmente destinata alla realizzazione di un'attività ricettiva alberghiera in compresenza con le strutture sportive di previsione; la volumetria massima ammissibile a destinazione alberghiera è pari a 9.000 mc da localizzare sull'area e con i parametri individuati dall'A.C. nel masterplan di progettazione dell'intero comparto. ***In sede progettuale dovranno essere prese in esame soluzioni volte ad evitare l'ostruzione del varco n 120 (rif. Rete ecologica provinciale) secondo le indicazioni dettate all'art. 52 delle NTA del PTCP. Così come definito al precedente art. 16 comma 3. Ove opportuna o necessaria, deve essere prevista la deframmentazione delle barriere infrastrutturali con adeguati attraversamenti per la fauna, opportunamente progettati secondo le buone pratiche applicate in materia e le indicazioni della Rete Ecologica Comunale. PTCP***

### 38.7 Interventi diretti

1. Per il lotto individuato catastalmente al fg. 1 mapp. 11237, identificato con la sigla "1" in località Gratacasolo, è ammessa una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 250 mc.
2. Per il lotto individuato catastalmente al fg. 1 mapp. 2224, identificato con la sigla "2" in località San Girolamo, è ammessa una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 2.000 mc, subordinata al mantenimento di una distanza minima dalla strada di 10 m e alla cessione obbligatoria delle aree per l'allargamento stradale.
3. Per il lotto individuato catastalmente al fg. 1 mapp. 10084, identificato con la sigla "3" in località Pisogne, è ammessa una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 2.000 mc e un'altezza massima di 10,00 m.
4. Per il lotto individuato catastalmente al fg. 1 mapp. 10242-10244-13133-3239, identificato con la sigla "4" in località Pisogne-Ronchi, è ammessa una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 450 mc.
5. Per il lotto individuato catastalmente al fg. 1 mapp. 13613, identificato con la sigla "6" in località Pisogne-Ronchi, è ammessa una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 500 mc.
6. Per il lotto individuato catastalmente al fg. 1 mapp. 10751-10752-10754 e altri, identificato con la sigla "8" in località Pisogne-Ronchi, è ammessa con Piano di Recupero una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 500 mc. ***È inoltre ammessa la possibilità di deroga ai limiti volumetrici per la riconversione di superfici ricomprese all'interno della sagoma del progetto di ristrutturazione e di recupero ad uso abitativo presentato in data 10-05-2018 al prot. 7550. OSS\_2-11***
7. Per il lotto individuato catastalmente al fg. 1 mapp. 211-13549, identificato con la sigla "9" in località Pisogne-Ronchi, è ammesso il cambio di destinazione d'uso delle volumetrie esistenti.
8. Per il lotto individuato catastalmente al fg. 1 mapp. 331-4110-8086, identificato con la sigla "10" in località Val Palot, è ammessa una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 2.500 mc, in aggiunta all'esistente.
9. Per il lotto individuato catastalmente al fg. 1 mapp. 7208, identificato con la sigla "11" in località Val Palot, è ammessa una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 500 mc.
10. Per il lotto individuato catastalmente al fg. 1 mapp. 13194, identificato con la sigla "12" in località Neziole, è ammessa una slp definita a destinazione produttiva pari a 350 mq, in ampliamento all'esistente e nel rispetto delle norme di ambito.



11. Per il lotto individuato catastalmente al fg. 1 mapp. 8095-8096 (parte), identificato con la sigla "13" in località Pisogne-Ronchi, è ammessa una volumetria definita a destinazione residenziale pari a 600 mc.
12. ***Per il lotto individuato catastalmente al fg. 10 mapp. 3240, identificato con la sigla "14" in località Pisogne-Ronchi, è ammesso un incremento della volumetria esistente pari a 100 mc.***  
**OSS\_1-15**

## ART. 39 AREE AGRICOLE E DI VALORE PAESAGGISTICO-AMBIENTALE – NORME GENERALI

1. Nelle aree destinate all'agricoltura e alla salvaguardia paesaggistica-ambientale (AG1, AG2, AG3) sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della LR 12/05. Le aree AG sono equiparate alle zone "E" di cui al DM 1444/68.
2. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.
3. Ai fini della verifica degli indici di edificabilità è ammesso il computo di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, anche non contigui, compresi quelli ubicati in comuni contermini, secondo i rapporti stabiliti dai successivi artt. 40, 41 e 42. Non sono ammessi trasferimenti di potenzialità edificatoria tra aziende diverse.
4. Gli allevamenti zootecnici devono essere provvisti dei necessari sistemi di depurazione realizzati secondo le prescrizioni delle autorità competenti; le nuove costruzioni destinate ad allevamenti devono rispettare le distanze stabilite dal precedente art. 7.
5. Nel caso di centri aziendali esistenti che non rispettino le distanze fissate per i nuovi allevamenti, sono ammesse le ristrutturazioni volte a migliorare la situazione igienico-sanitaria dell'allevamento, purché tali opere non comportino una riduzione delle distanze già in essere o un incremento del peso vivo allevato.
6. La realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture costituisce attività edilizia libera, ai sensi della normativa vigente in materia.

### 39.1 Disposizioni specifiche

1. Nelle aree destinate all'agricoltura e alla salvaguardia, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:
  - a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1 della LR 12/05, a titolo gratuito;
  - b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze ed uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
  - c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della L.R.



51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1 della LR 12/05

2. Il permesso di costruire è subordinato:
  - a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
  - b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
  - c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.
3. Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.
4. Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'articolo 59, comma 6 della LR 12/05.
5. Le nuove costruzioni per depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (destinazione 6.1) e per allevamenti zootecnici (destinazioni 6.3) devono essere realizzati con caratteristiche costruttive e materiche adeguate al contesto agricolo. I manufatti prefabbricati sono ammessi purché rivestiti in laterizio o intonacati o tinteggiati. Le coperture devono essere a due falde rivestite in coppi o, previo parere favorevole della commissione per il paesaggio, in tegole di laterizio similcoppo. Sono ammesse tendostrutture purché mitigate con vegetazione arborea e/o arbustiva autoctona, previo parere favorevole della commissione per il paesaggio.
6. Gli edifici ricadenti nelle aree "E", dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni delle presenti norme previo accertamento della loro effettiva funzionalità.
7. Nell'area di pertinenza degli edifici residenziali agricoli, come definita dal frazionamento catastale o, in sua assenza, nell'area corrispondente a 10 volte la superficie coperta dell'abitazione, è ammessa la realizzazione di autorimesse pertinenziali fuori terra per una volumetria massima pari a 1 mq di slp ogni 10 mc di volume, d'altezza massima inferiore o uguale a mt. 3,00 in colmo e altezza media non superiore a mt. 2,40.
8. Gli edifici destinati a serre fisse (destinazione 6.2) ed allevamenti zootecnici non famigliari devono essere schermati e mitigati mediante la messa a dimora di siepi e filari arborei ad alto fusto, con essenze autoctone desunte dallo studio agronomico.
9. Le bonifiche agrarie, con o senza asportazione di materiale, sono ammesse solo qualora giustificate dallo studio agronomico e idrogeologico, purché comportino scavi e riporti contenuti nel limite di 1,00 m.
10. L'impermeabilizzazione dei vasi irrigui è ammessa solo negli interventi necessari per il miglioramento delle reti ed il risparmio idrico, da realizzare con materiali e tecniche compatibili con l'ambiente in cui devono essere realizzati e fatte salve autorizzazioni diverse rilasciate dagli enti competenti in materia di Polizia Idraulica, quali Regione Lombardia, Consorzi di Bonifica e Comuni.
11. Non è ammessa l'alterazione dei tracciati della viabilità agraria esistente.

### **39.2 Edifici non destinati ad attività agricola in aree agricole e di valore paesaggistico-ambientale**

1. Il titolo abilitativo per gli interventi consentiti sugli immobili extra agricoli può essere rilasciato anche ai soggetti non ricompresi nell'elenco di cui all'articolo 60 della LR 12/05 e s. m. e i..
2. Ai soggetti non ricompresi nell'elenco di cui all'articolo 60 della LR 12/05 e s. m. e i. è consentita la realizzazione di ricoveri attrezzi con una slp non superiore a 12,00 mq a fronte di una superficie di pertinenza minima pari a 5.000 mq. Al raggiungimento della superficie minima di pertinenza possono concorrere anche aree non contigue a quella sulla quale sarà realizzato il fabbricato, purché ricomprese nel territorio comunale e classificate come aree agricole e di valore paesaggistico-ambientale. Tali



strutture devono essere realizzate in numero massimo di una unità per ogni proprietà, in legno e con copertura a due falde in coppi, con un'altezza massima pari a 2,40 m e con divieto di ogni urbanizzazione e allaccio ai pubblici servizi.

### 39.3 Cambi di destinazione d'uso di edifici agricoli

1. I cambi di destinazione d'uso da destinazione agricola, compresa la residenza agricola, alle diverse destinazioni ammesse dalla specifica disciplina d'area sono consentiti dopo 10 anni dalla dismissione dell'azienda agricola o dall'ultima erogazione di qualsiasi finanziamento al sostegno dell'attività agricola, nonché dal mancato utilizzo ad uso agricolo dei fabbricati esistenti; il mancato utilizzo ad uso agricolo deve essere dimostrato con idonea documentazione.
2. I cambi di destinazione d'uso per la destinazione residenziale non agricola non potranno comportare un incremento del numero delle unità abitative esistenti.
3. I fabbricati autonomi realizzati per l'esercizio dell'attività agricola (fienili, depositi, magazzini) possono essere oggetto di cambio d'uso esclusivamente per le destinazioni diverse dalla residenza; i fabbricati realizzati per l'attività di allevamento zootecnico possono essere oggetto di cambio d'uso esclusivamente per le destinazioni attività commerciali – pubblici esercizi (3.7) e ~~strutture ricettive alberghiere (4.1).~~ **PTCP**
4. Sono ammesse deroghe alle disposizioni dei precedenti commi 1, 2 e 3 in presenza di servizi pubblici o di interesse pubblico come definiti all'art. 9, comma 10, della L.R. 12/2005 e s.m.i..
5. Per ogni intervento finalizzato al reperimento di nuove unità abitative non agricole aggiuntive e al nuovo insediamento o ampliamento di destinazioni non residenziali di qualsiasi genere, ad esclusione di quelle produttive agricole, il soggetto proponente deve garantire, ove non presenti o insufficienti, la realizzazione delle necessarie urbanizzazioni anche in estendimento alle reti comunali esistenti.

### 39.4 Classificazione degli edifici rurali esterni al Tessuto Urbano Consolidato

Sulla scorta delle elaborazioni del vigente Piano di Zonizzazione Agricola, i cui contenuti si intendono qui integralmente richiamati, il PR assume con modificazioni la classificazione degli edifici ivi definita.

Mediante la classificazione per tipologie edilizie si perviene ad una valutazione di dettaglio degli interventi ritenuti ammissibili sugli edifici rurali, comprendenti in generale manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione e l'ampliamento.

La normativa relativa alle diverse tipologie interagisce, modificandola sulla base di considerazioni contestuali e paesaggistiche di dettaglio, con le disposizioni generali per le aree esterne al tessuto urbano consolidato determinando in ultima istanza le modalità di intervento.

#### Classificazione degli edifici rurali

Rispetto alle 8 classi del PZA, si individuano le seguenti 6 classi tipologico-funzionali, confermando quanto contenuto nel vigente PZA:

- categoria II: edifici di matrice rurale di valore testimoniale;
- categoria III: edifici prevalentemente residenziali senza particolare pregio tipologico ed architettonico;
- categoria IV (cui si aggiunge la categoria I): edifici a destinazione mista residenziale e rurale e con destinazioni produttive di tipo agro-silvo-pastorale condotte da imprenditore agricolo;
- categoria V: edifici produttivi con destinazione d'uso diversa dall'agricola;
- categoria VI: edifici e costruzioni pertinenziali, anche in materiali precari;
- categoria VII: edifici tecnologici non funzionalmente riconvertibili.

La classe VIII è stata soppressa in quanto presente nel PZA con un solo edificio.

#### Categoria II

Sono i fabbricati per i quali l'indagine sul territorio ha messo in evidenza la loro natura, funzione o matrice agricola o comunque ad essa riconducibile con valenza testimoniale.



Si tratta di costruzioni con destinazione rurale di tipo agro-silvo-pastorale che comprendono fabbricati prevalentemente rurali non costituenti aziende agricole.

Sono ammessi mediante intervento edilizio diretto, ovvero mediante Permesso di costruire convenzionato: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo, nonché la ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione e l'ampliamento.

Eventuali nuovi volumi devono risultare organicamente inseriti rispetto agli allineamenti (gronda, finestre, ecc.) ed in particolare si prescrive il mantenimento e/o il recupero dei prospetti nel rispetto dei materiali, forme, valori estetici e composizione tradizionali.

È ammesso il recupero dei ruderi di fabbricati per gli usi consentiti dalla presente categoria e secondo le seguenti condizioni:

- 1) presenza del sedime che individui con chiarezza il perimetro originario del fabbricato;
- 2) la ricostruzione non sia di intralcio ad infrastrutture pubbliche e/o alla realizzazione di attrezzature pubbliche;
- 3) non generi incompatibilità o contrasto con le norme del Codice Civile e del Nuovo Codice della Strada.

Il manufatto potrà essere ricostruito ad un solo piano mansardato fuori terra con copertura a falde inclinate, altezza massima in gronda di m 2,50 e pendenza massima di falda compresa tra il 30% ed il 40%, nel rispetto dell'uso di materiali e tipologie tradizionali.

### **Categoria III**

Sono i fabbricati per i quali l'indagine sul territorio ha messo in evidenza la loro natura, funzione o matrice residenziale o ad essa assimilabile, senza particolare pregio tipologico ed architettonico. Si tratta di edifici con destinazione d'uso prevalentemente residenziale (edifici mono e bi-familiari, condomini, fabbricati ex rurali ora completamente residenziali e ristrutturati), pubblici esercizi e strutture turistico ricettive (alberghi, ristoranti, bar).

Sono ammessi, mediante intervento edilizio diretto, ovvero mediante Permesso di costruire convenzionato: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, la ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione e l'ampliamento.

Eventuali nuovi volumi devono risultare organicamente inseriti rispetto agli allineamenti (gronda, finestre, ecc.) ed in particolare si prescrive il mantenimento e/o il recupero dei prospetti nel rispetto dei materiali, forme, valori estetici e composizione tradizionali.

Gli ampliamenti ammessi non potranno diminuire le distanze intercorrenti tra strade ed edifici esistenti, qualora le stesse siano inferiori a quelle di Legge.

### **Categoria I e IV**

Appartengono alla categoria I i fabbricati per i quali l'indagine sul territorio ha rilevato destinazioni produttive di tipo agro-silvo-pastorale condotte da imprenditore agricolo.

Appartengono alla Categoria IV i fabbricati esistenti a destinazione mista: residenziale e rurale prevalentemente rimaneggiati o di recente ristrutturazione, con caratteri tipologici e architettonici anche contrastanti con un corretto inserimento paesaggistico.

Per tali fabbricati è ammessa l'attività agrituristica a sensi di legge.

Per i soggetti aventi i requisiti soggettivi e oggettivi sono ammessi gli interventi normati nella singola disciplina di ambito.

Per gli altri soggetti, sono ammessi, mediante intervento edilizio diretto, ovvero mediante Permesso di costruire convenzionato: la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro ed il risanamento conservativo, la ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione e l'ampliamento.

Eventuali nuovi volumi devono risultare organicamente inseriti rispetto agli allineamenti (gronda, finestre, ecc.) ed in particolare si prescrive il recupero dei prospetti nel rispetto dei materiali, forme, valori estetici e composizione tradizionali.

Gli ampliamenti ammessi non potranno diminuire le distanze intercorrenti tra strade ed edifici esistenti, qualora le stesse siano inferiori a quelle di Legge.





### **Categoria V**

Sono gli edifici produttivi con destinazione d'uso diversa dall'agricola (fabbricati industriali, artigianali, stoccaggio merci ed edifici al servizio della residenza). Le destinazioni d'uso ammesse per gli edifici afferenti a questa categoria vengono confermate.

Sono ammessi, mediante intervento edilizio diretto ovvero Permesso di Costruire convenzionato, interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

Per edifici tipologicamente definiti è prescritto il mantenimento e/o il recupero dei prospetti nel rispetto dei materiali, forme, valori estetici e composizione originari.

È ammesso per tali costruzioni il cambio di destinazione d'uso esclusivamente verso gli usi consentiti per le zone agricole.

### **Categoria VI**

Sono le costruzioni pertinenziali, anche a collocazione isolata, destinate al ricovero di mezzi agricoli e autovetture, attrezzi, merci agricole, animali domestici e legnaie.

Le destinazioni d'uso delle costruzioni afferenti a questa categoria emerse nella fase di analisi vengono confermate.

Negli edifici realizzati con regolare titolo abilitativo e/o condonati ai sensi della legislazione vigente, sono ammessi, mediante Permesso di costruire esclusivamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione con il mantenimento delle destinazioni d'uso riscontrate.

Gli edifici costruiti con materiali precari ed eterogenei che risultino in contrasto con l'ambiente circostante potranno essere restaurati ed eventualmente ricomposti volumetricamente sulla base della superficie coperta preesistente o, previa demolizione completa, traslati in ampliamento del volume principale nel caso di classificazione in cat. III e IV e secondo un disegno tipologico che costituisca elemento progettuale vincolante, da concordarsi con l'Amministrazione Comunale sentito il parere dell'Ufficio Tecnico e della Commissione paesaggio.

### **Categoria VII**

Sono i fabbricati non funzionalmente riconvertibili: tecnologici, impianti, strutture e servizi di interesse pubblico: bacini dell'acquedotto, ripetitori, cabine elettriche, cisterne dell'acqua. Le destinazioni d'uso ammesse sono le esistenti che vengono confermate.

Sono ammessi, mediante intervento edilizio diretto ovvero Permesso di costruire convenzionato, interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza demolizione e ricostruzione.

Gli interventi relativi all'ampliamento e nuova realizzazione, mediante Permesso di costruire, di nuovi impianti tecnologici (depuratori, vasche di accumulo d'acqua, cabine elettriche, ecc.) o alla sistemazione degli esistenti dovrà essere accompagnata da apposito "Studio di inserimento ambientale" ai sensi della vigente normativa.

Per edifici tipologicamente definiti è prescritto il mantenimento e/o il recupero dei prospetti nel rispetto dei materiali, forme, valori estetici e composizione originari.

## **ART. 40 AREE AG1 – AGRICOLE**

Si tratta delle aree destinate all'attività agricola nella parte pianiziale del territorio comunale o su parte dei versanti montani.

### **40.1 Destinazioni d'uso**

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:

- depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (6.1)
- serre fisse (6.2)





- allevamenti zootecnici famigliari (6.3.1)
  - agriturismo (6.4)
  - residenze agricole (6.5)
2. Esclusivamente per le preesistenze, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
- residenze (1.1)
  - produttive extra agricole in aree agricole (5.3)
  - allevamenti zootecnici non famigliari (6.3.2)
3. Esclusivamente per i casi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente art. 39.3, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
- residenze (1.1)
  - attività terziarie (2.1)
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - ~~strutture ricettive alberghiere (4.1)~~
  - ~~ostelli della gioventù (4.3)~~
  - ~~artigianato di servizio alla residenza (5.1)~~
  - ~~attrezzature private di interesse pubblico (7.2)~~ **PTCP**
4. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 7 delle presenti norme.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

## 40.2 Indici e parametri

1. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:
- Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf):
    - per destinazione 6.5 su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata: 0,03 mc/mq
    - **per destinazione 6.5 su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente: 0,01 mc/mq per un massimo di 500 mc per azienda** **OSS 28.8**
    - per destinazione 6.5 su altri terreni: 0,03 mc/mq
  - Rapporto di copertura (Rc):
    - per destinazioni 6.1, 6.3: 5%;
    - per destinazione 6.2: 40%.

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del P.G.T., i parametri sono incrementati del 20%.
  - Altezza massima (h max):
    - per gli edifici 7,00 m;
    - per le serre 7,00 m;
    - per i silos funzionali all'attività agricola 10,00 m, fatte salve particolari esigenze prescritte da autorizzazioni ambientali di livello sovraordinato al PGT.
  - Distanza dai fabbricati (Df): ai sensi dell'art. 4.10
  - Distanza dai confini (Dc): 7,50 m
  - Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m
2. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:
- Indice volumetrico fondiario (If):
    - per destinazione 1.1: preesistente ~~+30%~~ **+40% comunque mai superiore a 150 mc**, a condizione di non aver già usufruito di ampliamenti concessi ai sensi degli strumenti urbanistici precedenti; **OSS 37**
    - per altre destinazioni: preesistente.



- Rapporto di copertura (Rc):
  - per destinazione 1.1: preesistente +30%, a condizione di non aver già usufruito di ampliamenti concessi ai sensi degli strumenti urbanistici precedenti;
  - per altre destinazioni: preesistente.
- Altezza massima (h max): preesistente
- Distanza dai fabbricati (Df): ai sensi dell'art. 4.10
- Distanza dai confini (Dc): ai sensi dell'art. 4.12
- Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m

#### 40.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:
  - tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto.
2. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:
  - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto.
  - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi;
  - gli interventi di cambio di destinazione d'uso tra le destinazioni 1.1 e 5.3 non sono ammessi;
  - gli interventi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente art. 39.3 sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi e sia corrisposto il contributo di costruzione.

### ART. 41 AREE AG2 - AGRICOLE DI SALVAGUARDIA

In considerazione delle caratteristiche ambientali riconducibili all'agricoltura, tale zona assume una importanza particolare in quanto è chiamata a svolgere una funzione di salvaguardia tra le aree di espansione residenziale e gli edifici destinati ad attività agricole.

#### 41.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
  - depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (6.1)
  - serre fisse (6.2)
  - allevamenti zootecnici famigliari (6.3.1)
  - agriturismo (6.4)
  - residenze agricole (6.5)
2. Esclusivamente per le preesistenze, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
  - residenze (1.1)
  - produttive extra agricole in aree agricole (5.3)
  - allevamenti zootecnici non famigliari (6.3.2)
3. Esclusivamente per i casi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente art. 39.3, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
  - residenze (1.1)
  - attività terziarie (2.1)
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - ~~strutture ricettive alberghiere (4.1)~~



- ~~• ostelli della gioventù (4.3)~~
- ~~• artigianato di servizio alla residenza (5.1)~~
- ~~• attrezzature private di interesse pubblico (7.2) **PTCP**~~

4. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 7 delle presenti norme.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

#### 41.2 Indici e parametri

1. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:
  - Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf): preesistente
  - Rapporto di copertura (Rc): preesistente
  - Altezza massima (h max): preesistente
  - Distanza dai fabbricati (Df): ai sensi dell'art. 4.10
  - Distanza dai confini (Dc): 7,50 m
  - Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m
2. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:
  - Indice volumetrico fondiario (If): preesistente
  - Rapporto di copertura (Rc): preesistente
  - Altezza massima (h max): 7,00 m
  - Distanza dai fabbricati (Df): ai sensi dell'art. 4.10
  - Distanza dai confini (Dc): ai sensi dell'art. 4.12
  - Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m

#### 41.3 Modalità di intervento

3. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:
  - tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto.
4. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:
  - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto.
  - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi;
  - gli interventi di cambio di destinazione d'uso tra le destinazioni 1.1 e 5.3 non sono ammessi;
  - gli interventi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente art. 39.3 sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi e sia corrisposto il contributo di costruzione.

### ART. 42 AREE AG3 – AGROSILVOPASTORALI

È una zona che riguarda aree del territorio montano nelle quali convivono attività agricole non intensive ed elementi di significato ambientale e paesaggistico che vanno conservati e tutelati.

#### 42.1 Destinazioni d'uso

1. Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **principali ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
  - depositi e strutture a servizio dell'azienda agricola (6.1)
  - serre fisse (6.2)



- allevamenti zootecnici famigliari (6.3.1)
  - agriturismo (6.4)
  - residenze agricole (6.5)
2. Esclusivamente per le preesistenze, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
- residenze (1.1)
  - produttive extra agricole in aree agricole (5.3)
  - allevamenti zootecnici con limite alla stabulazione (6.3.2)
3. Esclusivamente per i casi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente art. 39.3, nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, le destinazioni d'uso **complementari ammesse** di cui all'art. 7 delle presenti norme sono:
- residenze (1.1)
  - attività terziarie (2.1)
  - attività commerciali - pubblici esercizi (3.7)
  - ~~strutture ricettive alberghiere (4.1)~~
  - ~~ostelli della gioventù (4.3)~~
  - ~~artigianato di servizio alla residenza (5.1)~~
  - ~~attrezzature private di interesse pubblico (7.2)~~ **PTCP**
4. Sono **escluse** tutte le altre destinazioni d'uso di cui all'art. 7 delle presenti norme.
5. Sono fatte salve le destinazioni già insediate alla data di adozione delle presenti norme, per le quali sono sempre ammessi interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

## 42.2 Indici e parametri

1. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:
- Indice di utilizzazione fondiaria (Iuf): preesistente
  - Rapporto di copertura (Rc):
    - per destinazioni 6.1, 6.3, 6.4: 1%;
    - per le altre destinazioni: preesistente
  - Altezza massima (h max):
    - per gli edifici 7,00 m;
    - per le serre 7,00 m;
    - per i silos funzionali all'attività agricola 10,00 m, fatte salve particolari esigenze prescritte da autorizzazioni ambientali di livello sovraordinato al PGT.
  - Distanza dai fabbricati (Df): ai sensi dell'art. 4.10
  - Distanza dai confini (Dc): 7,50 m
  - Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m
2. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:
- Indice volumetrico fondiario (If):
    - per destinazione 1.1: preesistente ~~+30%~~ **+40% comunque mai superiore a 150 mc**, a condizione di non aver già usufruito di ampliamenti concessi ai sensi degli strumenti urbanistici precedenti; **OSS 37**
    - per altre destinazioni: preesistente.
  - Rapporto di copertura (Rc):
    - per destinazione 1.1: preesistente +30%, a condizione di non aver già usufruito di ampliamenti concessi ai sensi degli strumenti urbanistici precedenti;
    - per altre destinazioni: preesistente.
  - Altezza massima (h max): 7,00 m
  - Distanza dai fabbricati (Df): ai sensi dell'art. 4.10
  - Distanza dai confini (Dc): ai sensi dell'art. 4.12



- Distanza dalle strade (Ds): secondo fascia di rispetto indicata nella cartografia; in assenza di indicazione: 10,00 m
3. Per le aziende agricole esistenti sono ammessi ampliamenti secondo gli indici e parametri stabiliti dal precedente articolo 40 "Aree AG1 Agricole":

### 42.3 Modalità di intervento

1. Per le destinazioni d'uso **principali ammesse**:
  - tutti gli interventi sono assoggettati a titolo abilitativo diretto.
2. Per le destinazioni d'uso **complementari ammesse**:
  - gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono assoggettati a titolo abilitativo diretto.
  - gli interventi di nuova costruzione sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita, in base alla destinazione da insediare, la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi;
  - gli interventi di cambio di destinazione d'uso tra le destinazioni 1.1 e 5.3 non sono ammessi;
  - gli interventi di cambio di destinazione d'uso ammessi ai sensi del precedente art. 39.3 sono assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato con il quale sia reperita la quota di servizi pubblici di cui all'art. 12 delle NTA Piano dei Servizi e sia corrisposto il contributo di costruzione.

## ART. 43 DEMANIO SCIABILE

L'ambito di 80 ha ca, posto "in testata" della Valle Palot, sul versante orografico destro esteso sul Dosso della Ruccola, fino a cima Medeletto.

In tale ambito è ammessa la realizzazione di piste per lo sci alpino e per lo sci nordico, nonché la realizzazione degli impianti di risalita e manufatti tecnici relativi.

Si definiscono, inoltre, aree sciabili attrezzate le superfici innevate, anche artificialmente, aperte al pubblico e comprendenti piste, impianti di risalita e di innevamento, abitualmente riservate alla pratica degli sport sulla neve.

In questo senso gli indirizzi della pianificazione di dettaglio promuovono:

- la mitigazione degli impatti derivanti dalla realizzazione delle piste e dei manufatti tecnici;
- la realizzazione di interventi di ingegneria ambientale per la prevenzione di fenomeni erosivi;
- la valorizzazione delle risorse paesaggistiche e fruibili del contesto vallivo.

### 43.1 Modalità di intervento

Se il richiedente è costituito da un soggetto diverso da Ente pubblico, da Società o Consorzio di Sviluppo a prevalente capitale Pubblico, la realizzazione della pista e l'installazione delle eventuali strutture è subordinata alla stipula di una convenzione che stabilisca le forme ed i tempi degli interventi e le modalità di gestione in modo di garantire l'uso pubblico della stessa.

L'intera area oggetto degli interventi deve essere in possesso del richiedente che dovrà dimostrarne la disponibilità con idonea documentazione; nel caso vi siano superfici gravate da "usi civici" pur riconoscendo che le piste e strutture di cui al presente articolo non comportano il cambio della destinazione d'uso, il richiedente dovrà ottenere il preventivo atto di assenso dal soggetto titolare dell' "uso civico" o che ne cura la gestione.

La realizzazione del tracciato della pista e l'installazione temporanea di eventuali strutture di servizio non devono comportare l'alterazione della morfologia del terreno; qualora fossero necessarie le modificazioni del terreno e della vegetazione devono essere realizzate nello stretto necessario, giustificato dall'uso della pista e della sicurezza e con rispetto delle valenze ambientali.



Tali interventi sono comunque subordinati al ripristino del preesistente fondo o comunque alla formazione di un manto erboso vegetale con l'impiego di essenze autoctone.

Nel corso della stagione invernale e precisamente dal 1° ottobre al 31 marzo, è ammessa l'installazione temporanea di strutture o di manufatti appoggiati sul terreno naturale senza alcuna opera di fondazione, a stretto servizio delle piste. La realizzazione del tracciato della pista comportante interventi di modifica del terreno, anche se di modesta entità, è subordinata all'ottenimento dei titoli abilitativi nelle forme di legge (Autorizzazione paesaggistica, Autorizzazione idrogeologica, Permesso di Costruire, ecc.)

Tutti gli interventi sono comunque soggetti ad Autorizzazione paesaggistica.

L'installazione temporanea di strutture o di manufatti - appoggiati sul terreno naturale senza alcuna opera di fondazione - a stretto servizio delle piste, rientra nella tipologia di "opere dirette a soddisfare esigenze meramente temporanee" di cui all'art. 3 lettera e) punto e.5 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e pertanto non sono soggetti a titolo abilitativo edilizio.

Tuttavia, almeno 30 giorni prima della loro installazione, l'interessato dovrà presentare all'Ufficio Urbanistica ed edilizia privata, comunicazione delle opere con descrizione dell'intervento, delle motivazioni e della presunta durata, allegando inoltre una planimetria catastale in scala 1:2000, l'estratto di PGT., con indicati l'area interessata, elaborati grafici e documentazione fotografica. Detti interventi non sono subordinati al rispetto della normativa urbanistico - edilizia, ma solo al rispetto delle altre normative aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia (es. normativa in materia ambientale, igienico sanitaria, strutturale, ecc.).

### **43.2 Prescrizioni particolari**

In generale vengono previsti i seguenti interventi sulle aree adibite a piste da sci:

- manutenzione e pulitura della vegetazione di alcuni tratti del percorso;
- opere di regolarizzazione del fondo;
- regimazione idraulica delle acque nelle zone con maggiori problemi di erosione superficiale, mediante posa di canalizzazioni trasversali e longitudinali alla pista, nei tratti di attraversamento dei corpi idrici saranno posti in opera sia difese spondali, sia selciatoni in cls e massi con vespai di dissipazione evitando quindi di ostruire o tombinare i corsi d'acqua;
- opere di difesa spondale quali lavori di consolidamento dei versanti in corrispondenza di piccoli dissesti mediante opere di ingegneria naturalistica per il completamento della messa in sicurezza delle piste;
- interventi di manutenzione territoriale eseguiti principalmente con legname di larice e pietrame reperito in loco.

### **43.3 Recinzioni**

Non sono ammesse recinzioni, con esclusione dei casi di segnalazione e protezione del pericolo.

## **ART. 44 DISTRIBUTORI DI CARBURANTE**

### **44.1 Disposizioni generali di localizzazione**

1. Sono le attrezzature inerenti alla vendita del carburante al minuto, con le relative strutture pertinenziali, esistenti alla data di adozione delle presenti NTA. Ai sensi e per gli effetti del capo IV, articolo 83, comma 1, lett. B), e comma 2 della LR 2 febbraio 2010, n. 6, la verifica di compatibilità degli impianti esistenti è condotta in conformità alle disposizioni regionali vigenti.
2. La destinazione d'uso "3.8 – Distributori di carburante" è ammessa in tutti gli ambiti del territorio comunale fatte salve le aree indicate al successivo comma 6. Il rilascio del titolo edilizio, nonché dell'autorizzazione all'installazione ed all'esercizio di nuovi distributori di carburante, è subordinato alla positiva verifica di conformità alle disposizioni del presente articolo. Il procedimento di rilascio dell'autorizzazione predetta è esercitato dal Comune nel rispetto dei provvedimenti dell'articolo 83 della sunnominata legge.
3. L'autorizzazione per l'installazione di nuovi impianti di carburante è subordinata esclusivamente alle seguenti verifiche di conformità: alle disposizioni degli strumenti urbanistici comunali; alle





prescrizioni fiscali; alle prescrizioni concernenti la sicurezza sanitaria ambientale e stradale; alle disposizioni per la tutela dei beni storici ed artistici, ai provvedimenti di cui all'art. 83 della LR 02/10, al parere vincolante di conformità di cui all'art. 81, comma 2, lettera c) della LR 02/10, agli adempimenti di cui all'art. 89, comma 2 della LR 02/10 e alla verifica di compatibilità degli impianti rispetto alla sicurezza viabilistica come previsto dal RR 24 aprile 2006, n.7. Contestualmente all'autorizzazione il Comune rilascia il Permesso di Costruire.

4. Al fine di favorire l'autosufficienza energetica degli impianti mediante fonti rinnovabili, le pensiline dei nuovi impianti devono essere dotate di pannelli fotovoltaici che garantiscano una potenza installata di almeno 5 KW o, in alternativa, di impianti solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e ad integrazione degli impianti termici o del fabbisogno dei processi produttivi. Tutti i nuovi impianti devono prevedere la presenza di adeguati servizi igienici, idonei anche per utenti in condizioni di disabilità. I nuovi impianti devono essere dotati almeno dei prodotti benzina e gasolio, nonché del servizio pre e post pagamento, e devono assicurare la presenza di apposito personale negli orari di apertura, stabiliti in base alla vigente normativa regionale di riferimento.
5. I nuovi impianti possono essere dotati, oltre che di autonomi servizi all'auto e all'automobilista, di attività commerciali e artigianali e di pubblici esercizi. La superficie complessiva massima delle suddette strutture non potrà superare i 300 mq, purché dotati di relativa dotazione di parcheggi, determinata nel 50% del totale della superficie di vendita. Il rilascio delle singole autorizzazioni e l'esercizio delle suddette attività di servizio all'utenza restano regolate dalle rispettive discipline di settore. Le attività integrative sono connesse all'impianto di distribuzione carburante, e non possono, pertanto, essere cedute autonomamente, decadendo in caso di chiusura dello stesso.
6. Fatte salve ulteriori disposizioni emanate dagli Enti preposti alla tutela della salute pubblica, i nuovi impianti di distribuzione carburante sono ammessi esclusivamente negli ambiti del territorio non sottoposti a vincoli monumentali, archeologici, idrogeologici e non compresi negli ambiti dei nuclei d'antica formazione o aree pedonali. Sono, altresì, vietate nuove localizzazioni di impianti di distribuzione carburanti negli ambiti individuati dal PdR come: rispetto cimiteriale; ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con l'edificazione del consolidato costituenti occlusione dei nuclei di antica formazione, ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale identificati con i nuclei a rilevanza ambientale e paesistica; verde urbano di salvaguardia, aree di salvaguardia; ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.  
Nelle altre aree a valenza ambientale e paesaggistica, la localizzazione è ammessa a condizione che il titolare dell'impianto provveda ad adottare adeguate opere di mitigazione e compensazione per il corretto inserimento dell'infrastruttura nel paesaggio. Il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alla verifica di compatibilità degli impianti rispetto alla sicurezza viabilistica, da attestarsi con riferimento ai vincoli relativi alle condizioni di sicurezza previste dal regolamento regionale 24 aprile 2006, n. 7 (norme tecniche per la costruzione delle strade) e delle sue norme tecniche attuative e s. m. e i. e dal Codice della strada.
7. Nelle fasce di rispetto stradale di cui agli articoli 16, 17 e 18 del Codice della strada ricadenti all'interno degli ambiti di cui al comma 6 è vietata l'installazione di impianti per la distribuzione di carburanti. Nelle fasce di rispetto ricadenti negli ambiti del territorio comunale non oggetto delle condizioni di incompatibilità di cui al comma precedente l'installazione di impianti è ammessa, nel rispetto dei parametri e delle indicazioni di cui al presente articolo, esclusivamente a titolo precario, e la relativa autorizzazione può essere revocata in ogni tempo per oggettive e prevalenti ragioni di interesse pubblico.
8. È fatto obbligo di cessione delle aree per la realizzazione di piste ciclabili in fregio alla viabilità principale.
9. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano agli impianti di distributori carburante ad uso privato, comunque soggetti ad autorizzazione ai sensi della legislazione vigente in materia.





## **44.2 Indici e parametri**

1. Rapporto di copertura (Rc): 20%
2. Altezza massima (h max): 5,00 m
3. Distanza dai fabbricati (Df): non inferiore a 5,00 m
4. Distanza dai confini (Dc): non inferiore a 5,00 m (ovvero alla maggior distanza imposta dalle specifiche disposizioni relative a particolari tipologie d'impianti).

## **ART. 45 AREE DI RISPETTO E LIMITAZIONE ALL'EDIFICABILITÀ**

1. In tali aree sono sempre consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria degli edifici esistenti.
2. Le altre modalità di intervento sono attuabili ai sensi delle disposizioni seguenti, specifiche per i singoli temi di non trasformabilità.

### **45.1 Fasce di rispetto stradale e ferroviario**

1. Le fasce di rispetto stradale sono individuate in conformità all'art. 16 del D.Lgs. 285/1992 (Codice della Strada). Le fasce di rispetto rappresentate graficamente dalle cartografie di piano potranno essere ridefinite a seguito di accertamenti/rettifiche sulla situazione giuridica degli assi stradali, sull'esatta posizione del confine stradale e sulla classificazione funzionale da Codice della Strada a seguito di ulteriori approfondimenti ed accertamenti. Le fasce di rispetto indicate per le gallerie si applicano sulle aree sovrastanti fino ad un'altezza di m 17,00 dalla sommità interna delle gallerie stesse, da verificare in sede progettuale; oltre tale altezza non si applicano le disposizioni per le fasce anche se indicate in cartografia.
2. Le fasce di rispetto delle strade provinciali sono da definire ai sensi del Regolamento viario provinciale.
3. I permessi di costruire convenzionati indicati in cartografia sono da considerare zone di attuazione diretta ai fini dell'applicazione del D.Lgs. 285/1992.
4. Nelle fasce di rispetto stradali sono ammessi i distributori di carburante e le attrezzature di servizio in base a quanto stabilito e previsto dal D.Lgs. 285/1992 (Codice della Strada) e dal relativo Regolamento, cui si rimanda.
5. Le nuove infrastrutture stradali di natura sovraordinata (così come definite dal PTCP vigente) comportano corridoi di salvaguardia della larghezza di 50 m dal ciglio prevedibile (in analogia alle fasce di rispetto del Codice della strada); tali corridoi a decorrere dall'approvazione dello studio di fattibilità e fino all'approvazione del progetto definitivo vanno considerati come zone a prevalente non trasformabilità a scopo edilizio. All'approvazione del progetto definitivo dell'infrastruttura le fasce di rispetto stradale saranno individuate ai sensi del Codice della Strada.
6. La fascia di rispetto ferroviario è individuata in conformità all'art. 49 del D.P.R. 753/1980.

### **45.2 Fascia di rispetto cimiteriale**

1. Nella fascia di rispetto cimiteriale si applicano i disposti di cui all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi sanitarie, così come modificato dall'art. 28 della Legge 166/02. In particolare, all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dall'art. 8 commi 2, 3, 4 e 5 delle presenti norme.
2. Nelle zone comprese nella fascia di rispetto cimiteriale, indicata graficamente nelle planimetrie del PdR, non è consentita alcuna nuova costruzione né fuori terra, né sottoterra, salvo la realizzazione di opere consentite dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia.
3. Le presenti norme si applicano alla fascia di rispetto indicata nella cartografia di PGT o alla fascia di rispetto definita dal Piano Regolatore Cimiteriale, prevalente sulla cartografia del PGT.

### **45.3 Captazione acque sorgive**

1. All'interno della fascia di rispetto, così come individuata dagli elaborati grafici del DdP relativi al sistema dei vincoli, secondo la normativa vigente in materia (D.Lgs. 258/00, Titolo III, capo I, articolo



94, punto 4 del D.Lgs. 152/06, DGR 27 giugno 1996, n. 6/15137, DGR 10 aprile 2003, n. 7/12693) sono assolutamente vietate le seguenti attività:

- dispersione di fanghi e acque reflue, anche depurati;
- accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali o strade;
- aree cimiteriali;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- apertura di cave d'inerti nel sottosuolo che possano essere in connessione con la falda;
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- stoccaggio in superficie o nel sottosuolo di prodotti e sostanze di scarico, allo stato solido, liquido e gassoso e di sostanze radioattive;
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- imprese di compostaggio e depuratori.

2. Le fognature, sia pubbliche che private, dovranno essere eseguite a tenuta con doppia tubazione a camicia entro il raggio di 200 m dal punto di captazione delle acque per consumo umano.

Per quanto riguarda le zone di rispetto valgono le prescrizioni contenute al comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. 258/00. L'attuazione degli interventi o delle attività elencate all'art. 5, comma 6, del citato decreto legislativo (tra le quali edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, fognature, opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio) entro le zone di rispetto, in assenza di diverse indicazioni formulate dalla Regione ai sensi dell'art. 5, comma 6, del D.Lgs. 258/00, è subordinata all'effettuazione di un'indagine idrogeologica di dettaglio che porti ad una ripermimetrazione di tali aree secondo i criteri "temporale" o "idrogeologico" (come da DGR 27 giugno 1996, n. 6/15137) o che comunque accerti la compatibilità dell'intervento con lo stato di vulnerabilità delle risorse idriche sotterranee e dia apposite prescrizioni sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.

#### **45.4 Fasce di rispetto degli elettrodotti**

1. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto i permessi di edificazione devono essere conformi alla legislazione vigente in materia (DPCM 8 luglio 2003).
2. Le distanze di rispetto per i fabbricati comprensivi degli aggetti (gronde, terrazzi, etc.) adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati devono essere determinate dall'ente gestore dell'elettrodotto interessato dall'intervento.
3. Le fasce indicate nella cartografia di PGT possono essere rideterminate mediante apposita relazione tecnica di indagine sul campo elettromagnetico emesso dalle singole linee ovvero eliminate sulla scorta di accertamenti dello stato di fatto rispetto alla effettiva presenza degli elettrodotti cartografati.

#### **45.5 Zone a rischio archeologico**

1. In tali aree si prescrive l'obbligo, in caso di scoperta fortuita di elementi di interesse storico-archeologico, anche quando non ci sia stata una precedente azione di riconoscimento e di notifica del bene, di evitare la distruzione di qualunque reperto e, al contrario, assicurarne la conservazione, avvisando contestualmente le autorità.
2. Il progetto di qualsiasi intervento di trasformazione delle aree di cui al precedente comma dovrà essere preventivamente comunicato alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici della Regione Lombardia ai fini della eventuale esecuzione di saggi di scavo e dell'esercizio dei poteri di tutela.
3. Ove richiesto con parere motivato dal responsabile dell'Area gestione del territorio si procede alla verifica preliminare dell'interesse archeologico mediante indagini archeologiche preventive; tali indagini, volte alla individuazione di eventuali ulteriori siti archeologici, devono essere effettuate secondo le indicazioni della Soprintendenza per i beni archeologici della Lombardia.



## **ART. 46 TRASFERIMENTO DEI DIRITTI EDIFICATORI**

- 1. Ai sensi della normativa vigente è consentito il trasferimento dei diritti edificatori generati dal piano secondo le seguenti limitazioni relative agli ambiti di ricaduta:**
  - a) i diritti generati da indice di zona sono trasferibili in lotti di zone analoghe per destinazione, la ricaduta non potrà determinare un incremento superiore al 30% dell'indice di zona originario attribuito dal Piano delle Regole;**
  - b) i diritti edificatori derivanti da bonus, norme particolari specifici o da incentivazione non sono trasferibili;**
  - c) il trasferimento di diritti edificatori non potrà interessare i nuclei di antica formazione, aree agricole, aree e di salvaguardia, aree agrosilvopastorali nonché le zone VP - verde privato;**
  - d) sono esclusi dalla presente disciplina gli ambiti pre-individuati dalle tavole di piano soggetti a Pianificazione attuativa. OSS 74**