

# COMUNE DI BAGNATICA

Provincia di Bergamo

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

### VARIANTE GENERALE 2024

all. **B**

titolo **Norme Tecniche di Attuazione**

data 18 gennaio 2024

progetto urbanistico

Valutazione Ambientale Strategica

arch. Francesco Perlini

arch. Marco Tomasi

dott. Umberto Locati

<b>DOCUMENTO DI PIANO</b> .....	<b>3</b>
1. Principi.....	3
2. Caratteri ed elaborati costitutivi del Documento di Piano .....	3
3. Perequazione e compensazione .....	4
4. Tutela idrogeologica del territorio .....	4
5. Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano.....	4
6. Vincoli .....	5
7. Ambiti Agricoli Strategici .....	5
8. Parco locale di interesse sovra comunale dei Castelli del Monte Tomenone.....	5
9. Aree per attività estrattive.....	5
10. Ambiti di Rigenerazione.....	6
11. Ambiti di Trasformazione.....	6
12. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio.....	8
13. Validità temporale del Documento di Piano.....	9
<b>PIANO DEI SERVIZI</b> .....	<b>10</b>
14. Elementi costitutivi e principi del Piano dei servizi .....	10
15. Zona S1: aree per l'istruzione pubblica .....	10
16. Zona S2: aree per servizi pubblici .....	10
17. Zona S3: aree per attrezzature religiose .....	10
18. Zona S4: aree verdi pubbliche.....	11
19. Zona S5: aree per impianti sportivi.....	11
20. Zona S6: parcheggi pubblici e di uso pubblico .....	11
21. Zona S7: cimiteri.....	11
22. Zona S8: attrezzature tecnologiche di interesse pubblico .....	12
23. Servizi abitativi.....	12
24. Servizi eco-ambientali .....	12
25. Aree prioritarie della Rete Ecologica Comunale.....	13
26. Aree per la mobilità.....	13
29. Percorsi pedonali e percorsi ciclabili, sentieri e mulattiere .....	14
30. Parcheggi .....	14
31. Dotazione di servizi e parcheggi pubblici .....	15
32. Criteri per la compensazione delle aree per servizi.....	16
<b>PIANO DELLE REGOLE</b> .....	<b>17</b>
34. Elementi costitutivi del Piano delle Regole.....	17
35. Articolazione del territorio comunale.....	17
36. Definizioni .....	18
37. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini all'interno del perimetro del centro abitato.....	19
38. Destinazioni d'uso .....	19
39. Cambio di destinazione d'uso.....	22
40. Esame paesaggistico dei progetti.....	22
41. Carta del consumo del suolo .....	22
42. Tessuto Urbano Consolidato .....	22
43. Aree di interesse archeologico .....	23
44. Rispetto delle linee elettriche.....	23
45. Ambiti di esclusione del recupero dei sottotetti .....	23
46. Utilizzo dei diritti edificatori .....	23
47. Piani attuativi .....	23
48. Permesso di costruire convenzionato.....	24
49. Edifici isolati di interesse storico e architettonico .....	24
50. Gradi d'intervento per gli edifici nei centri storici e gli edifici isolati di valore storico e architettonico.....	25
51. Zona R1: centro storico .....	27
52. Zone R2, R3: residenziali esistenti.....	28
53. Zona R4: residenziale in piani attuativi in corso .....	29
54. VR: aree verdi di rispetto .....	29
55. Zona P1: produttiva esistente .....	30
56. Zona P2: produttiva di rispetto.....	30
57. Zona P3: produttiva consolidata .....	30
58. Norme particolari per le zone produttive.....	31

59. Esercizi commerciali di vicinato esistenti.....	31
60. Piani attuativi produttivi vigenti .....	31
61. Interventi di nuova edificazione senza convenzione (NE) .....	32
62. Interventi di nuova edificazione convenzionata (NEC) .....	35
63. Insediamenti produttivi esistenti all'esterno delle zone produttive .....	38
64. Edifici residenziali esistenti all'esterno delle zone residenziali .....	38
65. Il sistema ambientale .....	38
66. Provvedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale .....	39
67. Recinzioni nel sistema ambientale .....	39
68. Piano d'Indirizzo Forestale (PIF) .....	39
69. Percorsi veicolari nel sistema ambientale.....	40
70. Edifici esistenti nel sistema ambientale .....	40
71. Edificazione per la conduzione nel fondo nel sistema ambientale .....	41
72. Strutture accessorie nel sistema ambientale .....	43
73. Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.....	44

## DOCUMENTO DI PIANO

### **1. Principi**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio sono formate nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale e delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche locali.

In particolare il Piano di Governo del Territorio ha come scopi principali:

- il contenimento del consumo di suolo orientandosi verso azioni di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale;
- la caratterizzazione morfologica, funzionale e quantitativa delle aree destinate alla residenza, alle attività produttive, all'agricoltura, ai servizi, alla tutela ed alla fruizione dell'ambiente naturale;
- la perequazione urbanistica intesa come una ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri da sostenere per gli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale;
- la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia intesa come riduzione del consumo di risorse, tutela dell'ambiente e del paesaggio, salvaguardia dei valori della memoria storica e dell'identità locale;
- la definizione della rete infrastrutturale.

Il Piano di Governo del territorio comunale è coerente con gli strumenti di pianificazione ambientale, territoriale e urbanistica di livello regionale e provinciale e ne costituisce la disciplina di maggior dettaglio.

### **2. Caratteri ed elaborati costitutivi del Documento di Piano**

Il Documento di Piano (DP) definisce obiettivi, strategie e azioni delle politiche urbanistiche comunali.

Insieme al Piano delle Regole (PR) e al Piano dei Servizi (PS) costituisce articolazione del Piano di Governo del Territorio (PGT).

Il Documento di Piano individua e disciplina gli Ambiti di Rigenerazione (ARU).

Sono elementi costitutivi del Documento di Piano le presenti norme tecniche e le tavole:

- *tav. 1 Carta dei vincoli;*
- *tav. 2 Il PTCP e gli Ambiti Agricoli Strategici;*
- *tav. 3 Le Reti Ecologiche sovracomunali;*
- *tav. 4 Carta dei beni culturali;*
- *tav. 5 Stato di attuazione del PGT vigente;*

- *tav. 6 Tavola delle previsioni di Piano;*
- *tav. 7 Carta della sensibilità paesistica;*
- *tav. 8 Carta della potenzialità archeologica;*
- *tav. 9 Proposta di ripermimetrazione degli Ambiti Agricoli Strategici;*
- *tav. 10 Tessuto Urbano Consolidato.*

### **3. Perequazione e compensazione**

I proprietari interessati da piani attuativi, indipendentemente dalle specifiche destinazioni d'uso assegnate alle singole aree, partecipano, in misura proporzionale alle proprietà possedute, alla capacità edificatoria riconosciuta dal PGT e agli oneri per la realizzazione della dotazione di servizi.

I proprietari delle aree dove il Piano dei Servizi prevede la destinazione a servizi pubblici, con esclusione di quelle comprese entro gli Ambiti di Trasformazione, possono richiedere al Comune, in alternativa all'esproprio e/o alla cessione onerosa, di trasferire su altre aree i diritti di edificatori nella misura stabilita dal Piano dei Servizi.

All'atto del riconoscimento dei diritti edificatori da trasferire, l'area destinata a servizi pubblici che ha generato il diritto volumetrico dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune.

Le aree oggetto d'immissione dei diritti edificatori altrove maturati sono individuate e regolamentate dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole.

Con l'adozione della presente Variante al PGT, per la gestione dei diritti edificatori derivanti dalla cessione gratuita di aree con destinazione pubblica e dagli ambiti di rigenerazione viene istituito presso il Comune il Registro dei diritti edificatori, pubblico e consultabile, sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti maturati specificandone i mappali di provenienza e, in sede di rilascio dei permessi di costruire, quelli di destinazione.

I trasferimenti dei diritti volumetrici debbono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura del richiedente.

I diritti edificatori possono esser utilizzati negli Ambiti di Trasformazione e dove specificato dal Piano delle Regole, con un incremento massimo del 10% dei parametri relativi alla SL o alla SCOP, nel caso di destinazione d'uso produttiva.

### **4. Tutela idrogeologica del territorio**

Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale sono soggetti alle norme tecniche contenute nella "*Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT*".

Il Documento di Piano individua in conformità allo studio geologico le aree non soggette a trasformazioni per ragioni idrogeologiche ed idrauliche.

### **5. Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile**

Le trasformazioni dell'uso del suolo comportanti variazioni di permeabilità superficiale devono rispettare i principi di invarianza idraulica e idrologica in conformità alle disposizioni dell'articolo 58 bis della L.R. 12/2005.

## **6. Vincoli**

Per le aree interessate da vincoli derivanti dalla legislazione vigente si applicano le relative disposizioni di legge che prevalgono sulle norme del PGT.

I vincoli gravanti sul territorio comunale sono individuati in modo indicativo nella Tavola 1 “*Carta dei vincoli*” della variante al PGT fermo restando che l’esatta consistenza dei vincoli è quella risultante dagli atti che li hanno istituiti e/o dalla reale situazione dei luoghi.

## **7. Ambiti Agricoli Strategici**

Il Documento di Piano recepisce, con integrazioni, rettifiche e precisazioni puntuali, gli Ambiti Agricoli Strategici individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale riportandoli nella Tavola 9 “*Proposta di riperimetrazione degli Ambiti Agricoli Strategici*”.

Gli Ambiti Agricoli Strategici sono disciplinati dagli articoli 23 e 24 delle Regole di Piano (RP) del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale vigente.

Le aree comprese negli Ambiti Agricoli Strategici sono classificate dal PGT nel sistema ambientale (zone A1, A2 e A3).

## **8. Parco locale di interesse sovra comunale dei Castelli del Monte Tomenone**

Il PGT individua il perimetro del Parco locale di interesse sovra comunale (PLIS) dei Castelli del Monte Tomenone, ufficialmente istituito D.P. n.199 del 1° agosto 2022, che interessa i territori di Costa di Mezzate, Bagnatica, Montello e Albano Sant’Alessandro.

Le aree comprese entro tale perimetro sono destinate alla conservazione attiva e passiva di specie animali e vegetali, di associazioni vegetali, di biotopi, di formazioni geologiche, di valori scenici e panoramici, alla promozione e allo sviluppo delle attività agro-silvo-zootecniche ed alla fruizione turistica, ricreativa ed educativa compatibili con gli ecosistemi naturali.

All’interno del perimetro del PLIS si applicano le disposizioni del presente PGT salvo disposizioni sovracomunali più restrittive.

## **9. Aree per attività estrattive**

Le aree per attività estrattive sono individuate sulla base del vigente Piano Cave le cui indicazioni, per periodo di validità, prevalgono su quelle del presente PGT.

Alla scadenza del periodo di validità del Piano Cave in tali zone è ammesso esclusivamente il recupero ambientale, la piantumazione e la rinaturalizzazione dei luoghi con divieto di realizzazione di nuove costruzioni.

In tali zone, alla scadenza del periodo di validità del Piano Cave, sono vietate le destinazioni d’uso residenziali, produttive, commerciali e terziarie, ad esclusione dell’area individuata con la norma speciale di cui all’art. 58, punto c.

Qualora previsto dal Piano dei servizi in tali zone potranno essere collocati servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

## **10. Ambiti di Rigenerazione**

Il Piano individua gli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU) finalizzati alla riqualificazione e alla riorganizzazione dell'assetto urbano (art. 2 lett. e) L.R. 31/2014).

Gli Ambiti di Rigenerazione individuati e recepiti dalla variante al PGT corrispondono alle zone R1 del PGT - Centri e nuclei storici.

All'interno di queste aree si applica quanto stabilito dal Regolamento che individua e disciplina gli Ambiti di Rigenerazione approvato con deliberazione del C.C. n. 29 del 18/10/2021. Detto Regolamento potrà essere integrato con apposita delibera Consigliare.

## **11. Ambiti di Trasformazione**

Il Documento di Piano individua gli Ambiti di Trasformazione definendone il perimetro, la Superficie Lorda (SL) o la Superficie Coperta (SCOP) incrementabili fino al 10% per l'acquisizione di diritti edificatori altrove maturati, i parametri edificatori, le destinazioni d'uso ammesse, le aree destinate a servizi pubblici e le eventuali prescrizioni specifiche. Gli Ambiti di Trasformazione si attuano tramite piano attuativo ai sensi dell'articolo 12 della L.R. 12/2005.

All'interno degli Ambiti di Trasformazione è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie in esso previste, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, che per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e la corresponsione degli oneri e contributi: la capacità edificatoria si intende pertanto attribuita in modo omogeneo sull'intera superficie totale, incluse le aree destinate a servizi, comprese entro il perimetro dell'Ambito di Trasformazione.

Gli Ambiti di Trasformazione che consumano suolo libero sono soggetti alla monetizzazione dei servizi eco-ambientali previsti dall'articolo 24 del Piano dei Servizi.

Gli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano sono i seguenti:

<b><i>ambito AT 1</i></b>	
<i>superficie territoriale</i>	ST 21.627 mq
<i>modalità d'intervento</i>	piano attuativo
<i>destinazione d'uso</i>	residenziale
<i>parametri edificatori</i>	Superficie Lorda (SL) definita 3.300 mq Indice di Copertura (IC) 30% Altezza dell'edificio m 10 Indice di Permeabilità Fondiaria (IPF) 30%
aree per servizi	parcheggi pubblici da realizzare, altri servizi da monetizzare (art. 31) servizi eco-ambientali da monetizzare (art. 24)
<i>previsione PTCP</i>	SAT spazi aperti di transizione (art. 7 NTA del PTCP)
<i>Rete Ecologica Regionale</i>	-
<i>sensibilità paesistica</i>	media
<i>consumo di suolo</i>	21.627 mq
<i>vincoli</i>	-

<b><i>ambito AT 2 - UMI 1a</i></b>	
<i>superficie territoriale</i>	ST 9.341 mq
<i>modalità d'intervento</i>	piano attuativo

<i>destinazioni d'uso</i>	residenziale
<i>parametri edificatori</i>	Superficie Lorda (SL) definita 1.500 mq Indice di Copertura (IC) 30% Altezza dell'edificio m 10 Indice di Permeabilità Fondiaria (IPF) 30%
<i>aree per servizi</i>	cessione aree per attrezzature sportive 17.700 mq (AT2 UMI 1a*) e per la nuova pista ciclabile servizi eco-ambientali da monetizzare (art. 24)
<i>previsione PTCP</i>	SAT spazi aperti di transizione (art. 7 NTA del PTCP)
<i>Rete Ecologica Regionale</i>	-
<i>sensibilità paesistica</i>	media
<i>consumo di suolo</i>	9.341 mq
<i>vincoli</i>	-

<b><i>ambito AT 2 - UMI 1b</i></b>	
<i>superficie territoriale</i>	ST 6.679 mq
<i>modalità d'intervento</i>	piano attuativo
<i>destinazioni d'uso</i>	residenziale
<i>parametri edificatori</i>	Superficie Lorda (SL) definita 970 mq Indice di Copertura (IC) 30% Altezza dell'edificio m 10 Indice di Permeabilità Fondiaria (IPF) 30%
<i>aree per servizi</i>	cessione aree e realizzazione della pista ciclabile parcheggi pubblici da realizzare (art. 31) servizi eco-ambientali da monetizzare (art. 24)
<i>previsione PTCP</i>	SAT spazi aperti di transizione (art. 7 NTA del PTCP)
<i>Rete Ecologica Regionale</i>	-
<i>sensibilità paesistica</i>	media
<i>consumo di suolo</i>	6.679 mq
<i>vincoli</i>	-

<b><i>ambito AT 2 - UMI 2</i></b>	
<i>superficie territoriale</i>	ST 4.836 mq
<i>modalità d'intervento</i>	piano attuativo
<i>destinazioni d'uso</i>	residenziale
<i>parametri edificatori</i>	Superficie Lorda (SL) definita 1.472 mq Indice di Copertura (IC) 30% Altezza dell'edificio m 10 Indice di Permeabilità Fondiaria (IPF) 30%
<i>aree per servizi</i>	parcheggi pubblici da realizzare, altri servizi da monetizzare (art. 31) servizi eco-ambientali da monetizzare (art. 24)
<i>previsione PTCP</i>	SAT spazi aperti di transizione (art. 7 NTA del PTCP)
<i>Rete Ecologica Regionale</i>	-
<i>sensibilità paesistica</i>	molto bassa

<i>consumo di suolo</i>	4.836 mq
<i>vincoli</i>	-

<b><i>ambito AT 3</i></b>	
<i>superficie territoriale</i>	ST 12.295 mq
<i>modalità d'intervento</i>	piano attuativo
<i>destinazioni d'uso</i>	residenziale
<i>parametri edificatori</i>	Superficie Lorda (SL) definita 3.300 mq Indice di Copertura (IC) 30% Altezza dell'edificio m 10 Indice di Permeabilità Fondiaria (IPF) 30%
<i>aree per servizi</i>	parcheggi pubblici da realizzare, altri servizi da monetizzare (art. 31) servizi eco-ambientali da monetizzare (art. 24)
<i>previsione PTCP</i>	SAT spazi aperti di transizione (art. 7 NTA del PTCP)
<i>Rete Ecologica Regionale</i>	-
<i>sensibilità paesistica</i>	molto bassa
<i>consumo di suolo</i>	12.295 mq
<i>vincoli</i>	-

<b><i>ambito AT 4</i></b>	
<i>superficie territoriale</i>	ST 5.761 mq
<i>modalità d'intervento</i>	piano attuativo
<i>destinazioni d'uso</i>	residenziale
<i>parametri edificatori</i>	Superficie Lorda (SL) definita 1.830 mq Indice di Copertura (IC) 30% Altezza dell'edificio m 10 Indice di Permeabilità Fondiaria (IPF) 30%
<i>aree per servizi</i>	cessione area per ampliamento cimitero 1.420 mq e aree per verde pubblico 7.300 mq (AT4*) parcheggi pubblici da realizzare (art. 31) servizi eco-ambientali da monetizzare (art. 24)
<i>previsione PTCP</i>	SAT spazi aperti di transizione (art. 7 NTA del PTCP)
<i>Rete Ecologica Regionale</i>	-
<i>sensibilità paesistica</i>	media
<i>consumo di suolo</i>	5.761 mq
<i>vincoli</i>	-

## **12. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio**

Nell'ambito della procedura di VAS sono individuate le modalità di attuazione del monitoraggio. Si rimanda a tale documentazione per la ricorrenza del monitoraggio, degli indicatori di processo impiegati e delle modalità per la loro acquisizione.

### **13. Validità temporale del Documento di Piano**

Le previsioni del Documento di Piano relative agli Ambiti di Trasformazione hanno validità di cinque anni decorrenti dalla data di entrata in vigore della presente Variante. Decorso tale termine per le aree comprese negli Ambiti di Trasformazione si applicano le disposizioni articolo 9 del D.P.R. n. 380/2001.

## **PIANO DEI SERVIZI**

### **14. Elementi costitutivi e principi del Piano dei servizi**

Sono elementi costitutivi del Piano dei Servizi le presenti norme tecniche di attuazione e le tavole:

- *tav. 14 Piano dei Servizi;*
- *tav. 15 La rete ciclopedonale*
- *tav. 16 La Rete Ecologica Comunale.*

Per la realizzazione degli interventi pubblici previsti dal Piano dei Servizi non sono stabiliti i parametri edificatori se non quelli fissati dalle Leggi e dal Codice Civile.

Gli interventi di interesse pubblico promossi da soggetti diversi dal Comune saranno attuati tramite permesso di costruire convenzionato: la convenzione stabilirà le modalità di fruizione pubblica e i parametri edificatori.

All'interno del perimetro del centro storico e per gli edifici di interesse storico artistico prevalgono le modalità d'intervento previste dai gradi d'intervento attribuiti ai singoli edifici.

### **15. Zona S1: aree per l'istruzione pubblica**

Il Piano dei Servizi individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature per l'istruzione pubblica.

### **16. Zona S2: aree per servizi pubblici**

Il Piano dei Servizi individua le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature pubbliche di interesse comune (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, residenza pubblica e sociale).

### **17. Zona S3: aree per attrezzature religiose**

Il Piano dei Servizi individua, con le finalità stabilite dal comma 8 articolo 72 della Legge Regionale 12/2005, le aree, gli edifici di culto e servizi religiosi esistenti così come definiti dall'articolo 71, comma 1, della Legge Regionale 12/2005. Al di fuori di dette aree è esclusa la realizzazione di nuove attrezzature per l'esercizio del culto o della professione religiosa, sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

Il Piano dei Servizi non prevede nuove aree per attrezzature religiose.

### **18. Zona S4: aree verdi pubbliche**

Il Piano dei Servizi individua le aree esistenti e/o previste destinate a parchi e giardini pubblici e/o di uso pubblico: in tali aree è ammessa la realizzazione di percorsi ciclopedonali, di infrastrutture leggere e di piccoli fabbricati di servizio, di parcheggi che permettano la fruizione pubblica dei siti.

La superficie coperta e/o pavimentata non potrà essere superiore al 10% della superficie dell'area.

### **19. Zona S5: aree per impianti sportivi**

Il Piano dei Servizi individua le aree esistenti e/o previste destinate a spazi pubblici e/o di uso pubblico per lo sport e per il gioco. In tali aree, oltre alla conferma dei fabbricati e manufatti esistenti, è ammessa la possibilità di realizzare impianti sportivi, manufatti, strutture, aree di parcheggio e costruzioni accessorie necessarie per la migliore fruizione pubblica degli spazi.

### **20. Zona S6: parcheggi pubblici e di uso pubblico**

Il Piano dei Servizi individua le aree esistenti e/o previste destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

In tali aree oltre ai parcheggi di superficie è consentita la realizzazione di parcheggi multipiano che, qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse, potranno, previa convenzione, essere attuati da soggetti privati.

La realizzazione di parcheggi pubblici o di uso pubblico è comunque ammessa nelle zone S1, S2, S3, S4 e S5 nei limiti della superficie permeabile ammessa.

I parcheggi privati al servizio di attività produttive, terziarie, commerciali sono contrassegnati nelle tavole da specifico segno grafico: la sosta in tali parcheggi può essere regolamentata dai titolari delle attività. Tali aree sono inedificabili e non sono computabili ai fini edificatori.

La possibilità di realizzare parcheggi ad uso privato è vincolata alla firma di un atto unilaterale d'obbligo tra il Comune e la proprietà.

Le aree per parcheggi sono pavimentabili nel rispetto delle vigenti normative sull'invarianza idraulica e sugli scarichi delle acque reflue.

### **21. Zona S7: cimiteri**

Le aree destinate a cimiteri sono contraddistinte da specifico colore: in tali aree e nelle relative aree di rispetto si applicano le disposizioni previste dalle norme vigenti ed in particolare dal DPR 10 settembre 1990 n.285 e dal Piano Regolatore Cimiteriale.

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle aree di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni dell'articolo 338, ultimo comma, del Regio Decreto 27 luglio 1934 n. 1265.

Le case del commiato possono essere collocate nella zona S3 "*aree per attrezzature religiose*", nelle zone residenziali e nelle zone produttive.

Nelle zone residenziali le case del commiato devono essere collocate in appositi edifici isolati unifamiliari o ad uso esclusivo, che garantiscano condizioni di decoro e riservatezza e che siano dotati di idonee aree di parcheggio. La realizzazione di case del commiato avverrà tramite Permesso di Costruire Convenzionato.

## **22. Zona S8: attrezzature tecnologiche di interesse pubblico**

Il Piano dei Servizi individua le aree esistenti e/o previste destinate ad attrezzature tecnologiche pubbliche o private di interesse pubblico, (raccolta e trattamento delle acque reflue, approvvigionamento idrico, produzione e distribuzione dell'energia elettrica, distribuzione del gas metano, telecomunicazioni, illuminazione pubblica).

Tali attrezzature, qualora si ravvisi l'interesse pubblico, sono comunque realizzabili anche in altre zone fermo restando che all'interno dei centri e nuclei storici e del sistema ambientale la loro realizzazione dovrà essere limitata all'indispensabile attuando tutti i provvedimenti necessari ad un corretto inserimento nel contesto.

## **23. Servizi abitativi**

Il PGT promuove gli interventi che incrementano l'offerta di servizi abitativi, ai sensi della L.R. 16/2016, che svolgono la funzione di ridurre il fabbisogno abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati favorendo l'integrazione e la coesione sociale.

I servizi abitativi comprendono:

- i Servizi Abitativi Pubblici;
- i Servizi Abitativi Sociali;
- l'edilizia residenziale temporanea;
- l'edilizia per il disagio abitativo e la residenzialità leggera a sostegno delle emergenze e le categorie fragili.

Gli interventi per servizi abitativi:

- sono realizzabili in tutte le zone residenziali inclusi gli Ambiti di Trasformazione, gli Interventi Specifici e gli Ambiti di Rigenerazione;
- sono attuabili tramite permesso di costruire convenzionato;
- sono esentati dal contributo sul costo di costruzione e dagli oneri di urbanizzazione;
- usufruiscono di un incentivo fino al 20% rispetto alla SL prevista dal PGT; nei centri storici tale incentivo non è direttamente utilizzabile e deve essere trasferito su altre aree edificabili.

I servizi abitativi come sopra definiti sono riconosciuti come alloggio sociale ai sensi del D.M. 21 aprile 2008.

## **24. Servizi eco-ambientali**

I servizi eco-ambientali sono le azioni che contribuiscono al miglioramento dell'ambiente nelle sue componenti (aria, acqua, suolo, clima, rumore, vegetazione, fauna, energia, ecc.).

Il Piano individua gli Ambiti di Trasformazione e gli interventi che consumano suolo e/o che, per le loro caratteristiche e dimensioni, incidono sull'ambiente e richiedono interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale.

Gli interventi che determinano consumo di suolo libero, oltre a realizzare gli eventuali interventi di mitigazione previsti dal PGT, devono monetizzare le opere di compensazione ambientale da realizzare nel territorio comunale (formazione e/o potenziamento di aree verdi, corridoi ecologici, mobilità ciclo pedonale, ecc.).

L'ammontare della monetizzazione è determinato con la maggiorazione percentuale degli oneri di costruzione (oneri di urbanizzazione più contributo sul costo di costruzione) stabilita dal provvedimento comunale che fissa l'ammontare degli oneri di urbanizzazione.

## **25. Aree prioritarie della Rete Ecologica Comunale**

Il Piano dei Servizi individua all'interno della carta della Rete Ecologica Comunale (Tavola 16) le aree prioritarie della REC. Queste includono le connessioni ripariali da potenziare ed i varchi ecologici da mantenere. Tali elementi ridefiniscono alla scala comunale quanto previsto dalle Reti Ecologiche sovracomunali.

Per le connessioni ripariali lungo le rogge ed i corsi d'acqua è prevista una fascia di protezione di 10 m per ciascuna riva. Tali fasce sono destinate esclusivamente allo sviluppo delle potenzialità eco-sistemiche, sono soggette alla tutela del suolo, al potenziamento della vegetazione e sono inedificabili, non pavimentabili e con divieto di realizzare recinzioni diverse dagli steccati aperti in legno. In tali fasce è sempre ammessa la formazione di percorsi ciclopedonali e al servizio dell'agricoltura purché con pavimentazione drenate.

In caso di interventi di adeguamento e sistemazione dei corsi d'acqua della rete rurale è previsto il mantenimento della naturalità degli alvei con il potenziamento della vegetazione arborea ed arbustiva sulle sponde.

I varchi ecologici individuati dalla REC sono individuati in aree critiche per la continuità della rete ecologica nelle intersezioni con elementi infrastrutturali. Le aree ricomprese in queste intersezioni sono soggette alla tutela del suolo naturale e/o agricolo e della vegetazione, sono inedificabili anche nel sottosuolo e non sono pavimentabili.

Nelle aree individuate come varco ecologico sono da prevedersi interventi quali la realizzazione di sottopassi ed ecodotti oltre al potenziamento e alla creazione di fasce arbustive lungo le infrastrutture.

Ogni intervento sulla Rete Ecologica Comunale di cui ai commi precedenti del presente articolo dovrà avvenire previo studio da parte di un professionista competente in materia, in modo da garantirne l'efficacia dal punto di vista ecologico.

In ogni caso, per le aree interessate della Rete Ecologica, è prescritta la piantumazione di alberi d'alto fusto, arbusti e siepi di specie anallergiche.

## **26. Aree per la mobilità**

Le aree per la mobilità veicolare e pedonale comprendono:

- le strade pubbliche e/o di uso pubblico inclusi cigli, scarpate, fossi di guardia e cunette, ecc.;
- i percorsi ciclabili e/o pedonali, i marciapiedi, le mulattiere, i sentieri;
- i parcheggi;
- le aiuole e le fasce alberate;
- i piazzali, gli slarghi, ecc.;

Tali aree sono destinate all'uso pubblico e sono inedificabili.

I tracciati delle nuove strade e gli allargamenti delle strade esistenti sono indicati dal Piano dei Servizi.

I tracciati delle strade e dei percorsi previsti dal piano potranno subire modeste variazioni in sede di progettazione senza che ciò costituisca variante al piano.

### **27. Distributori di carburante**

La collocazione di distributori di carburante è regolata dalle leggi vigenti ed è vietata all'interno dei centri storici e nelle aree soggette a vincolo paesaggistico.

I fabbricati al servizio dei distributori di carburante potranno avere un Indice di Copertura (IC) non superiore al 20%, un'altezza massima in gronda di m 4,50 e dovranno rispettare una distanza minima dai confini e dalle strade di m 5.

Le pensiline completamente aperte sui lati potranno coprire un'area non superiore al 30% della superficie fondiaria, avere un'altezza massima di 7,50, ed essere collocate ad una distanza minima dai confini e dalle strade di m 5.

I nuovi impianti dovranno avere le caratteristiche stabilite dalle norme nazionali e regionali vigenti, in particolare quelle contenute Capo IV della L.R. 6/2010 e nella DGR X/6698/2017.

Le autorizzazioni per la collocazione di distributori di carburante debbono considerarsi di natura precaria e possono essere revocate in ogni tempo per motivi di interesse pubblico.

### **28. Attrezzature private per la mobilità**

Il Piano conferma l'area di proprietà privata denominata "ex-casello di Seriate" come area per servizi relativi alla viabilità. Tale area può prevedere destinazioni specifiche attinenti alle attività di gestione dei servizi autostradali. Le prescrizioni di intervento, fatta salva l'osservanza del nuovo Codice della Strada e del suo Regolamento di attuazione, sono: Indice di Copertura massimo (IC) 30%, altezza massima m 6, dotazione minima aree a parcheggio in caso di nuova costruzione 1 mq/10 mc.

### **29. Percorsi pedonali e percorsi ciclabili, sentieri e mulattiere**

Il Piano dei Servizi individua i percorsi pedonali e/o ciclabili su tracciati esistenti e/o di nuova formazione: tali percorsi sono pubblici e/o assoggettati all'uso pubblico e destinati ai pedoni ed ai ciclisti con ammessa circolazione di mezzi a motore per le attività agricole e per l'accesso ai fabbricati esistenti.

I percorsi pedonali e/o ciclabili di nuova formazione dovranno avere una larghezza minima di m 2 e massima di m 3 salvo casi particolari dove lo stato dei luoghi non consenta tale larghezza.

Il tracciato dei percorsi di nuova formazione indicato nel PGT, fermi restando i punti di recapito, potrà subire in sede di progettazione modeste modifiche al tracciato.

### **30. Parcheggi**

Gli edifici di nuova costruzione dovranno essere dotati di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 1 mq ogni 3 mq di SL (Superficie Lorda).

Gli spazi di parcheggio comprendono i parcheggi scoperti all'interno e/o all'esterno della recinzione, le autorimesse ed i relativi spazi di manovra.

Le autorimesse sotterranee, realizzate ai sensi dell'articolo 9 della legge 122/1989, dovranno essere comprese entro il profilo preesistente del terreno e potranno essere

ricavate in corrispondenza delle aree scoperte di pertinenza a condizione che vengano rispettate le superficie drenanti e verificate le condizioni di invarianza idraulica ai sensi del Regolamento Regionale n. 7/2017.

I parcheggi pubblici e privati dovranno avere forma regolare ed ordinata con spazi di sosta idonea per le autovetture. I parcheggi pubblici e/o pertinenziali dovranno essere avere pavimentazione impermeabile.

### **31. Dotazione di servizi e parcheggi pubblici**

La dotazione minima di aree per servizi pubblici da prevedere nei Piani Attuativi e nei casi previsti dal PGT è indicata nella tabella che segue:

<i>destinazione d'uso</i>	<i>dotazione complessiva di aree per servizi (compresi parcheggi pubblici o di uso pubblico)</i>	<i>di cui dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico</i>
residenza	30 mq ogni 55 mq di SL	9 mq ogni 50 mq di SL
commercio fino a 500 mq di superficie di vendita, terziario, turistico, pubblici esercizi	100% della SL	40% della SL
commercio oltre 500 mq di superficie di vendita	150% della SL	60% della SL
produttivo	20% della superficie fondiaria SF	10% della superficie fondiaria SF
logistica	50% della superficie fondiaria SF	10% della superficie fondiaria SF

Il PGT stabilisce i casi in cui la dotazione dei servizi è dovuta, individua le aree per servizi da cedere e/o asservire all'uso pubblico (in forma localizzata o non localizzata), e quelle da monetizzare.

Nei casi in cui il Piano dei Servizi individui, in forma localizzata o non localizzata, aree per servizi queste dovranno essere obbligatoriamente cedute e/o asservite all'uso pubblico.

Le aree per servizi dovute ma non individuate dal Piano dei Servizi, dovranno essere monetizzate.

È comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale, qualora ne ravvisi l'interesse pubblico, prevederne comunque la monetizzazione e/o cessione e/o l'asservimento ad uso pubblico in quote diverse da quelle specificate dal PGT.

Per le aree non comprese nei piani attuativi, gli interventi di ampliamento e di nuova costruzione relativi alle destinazioni d'uso terziario, commerciale, turistico, produttivo devono prevedere la cessione e/o la monetizzazione della dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Per tutti gli interventi di cambio di destinazione d'uso la dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico, da cedere e/o monetizzare, è calcolata sulla differenza fra la dotazione per la destinazione in atto e quella prevista.

In caso di cambio di destinazione d'uso relativo a edifici esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) la dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico è dovuta solo per la quota della superficie oggetto di cambio di destinazione d'uso che eccede la soglia di 150 mq di SL.

### **32. Criteri per la compensazione delle aree per servizi**

Le aree classificate per servizi, con esclusione di quelle comprese negli Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano e quelle comprese negli Interventi Specifici individuati dal Piano delle Regole, hanno un diritto edificatorio pari a 0,10 mq di SL o di SCOP per ogni mq di area.

Tali diritti possono, con le modalità specificate dall'articolo 3 delle NTA del Documento di Piano, essere trasferiti nelle zone edificabili individuate dall'articolo 46.

Le aree di proprietà comunale o pubblica non hanno diritti edificatori da trasferire.

### **33. Varianti al Piano dei Servizi**

Nell'ambito delle specifiche zone S, non costituisce variante al Piano dei Servizi la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale diverse da quelle previste dal Piano stesso. In questi casi la loro realizzazione è autorizzata con deliberazione del Consiglio Comunale.

## **PIANO DELLE REGOLE**

### **34. Elementi costitutivi del Piano delle Regole**

Sono elementi costitutivi del Piano delle Regole oltre alle presenti norme le tavole:

- *tav. 11 Piano delle Regole - Foglio unico*
- *tav. 12/1 Piano delle Regole - Foglio A;*
- *tav. 12/2 Piano delle Regole - Foglio B;*
- *tav. 12/3 Piano delle Regole - Foglio C;*
- *tav. 13 Centro storico.*

In caso di contrasto fra le tavole di diversa scala prevale la tavola di maggior dettaglio.

### **35. Articolazione del territorio comunale**

Il territorio comunale è articolato nei seguenti sistemi:

- sistema insediativo
- sistema ambientale
- servizi ed infrastrutture

Il sistema insediativo si articola nelle seguenti zone:

- Zona R1: centro storico
- Zona R2: residenziale di pianura
- Zona R3: residenziale pedecollinare
- Zona R4: residenziale in piani attuativi in corso
- Zona VR: aree verdi di rispetto
- Zona P1: produttiva esistente
- Zona P2: produttiva di rispetto
- Zona P3: produttiva consolidata
- NE: nuove edificazioni senza convenzione
- NEC: nuove edificazioni convenzionate

Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

- Zona A1: agricola
- Zona A2: agricola di versante
- Zona A3: aree boscate

Per i servizi e le infrastrutture si rinvia al Piano dei servizi.

Per la definizione delle destinazioni d'uso ammesse in ciascun ambito ed in ciascuna zona si richiama l'articolo 38 delle presenti NTA.

### **36. Definizioni**

Nel PGT si applicano le Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) di cui al D.g.r. 24 ottobre 2018 n. XI/695 allegate (Allegato A): tali definizioni, in caso di integrazioni e/o modifiche regionali, saranno automaticamente aggiornate.

L'altezza urbanistica (AU) da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico è di m 3,00.

#### Conformazione della copertura

La conformazione geometrica dell'estradosso della copertura inclinata degli edifici dovrà essere iscrivibile in un solido con le seguenti caratteristiche:

- la base sarà data dalla sagoma del fabbricato in corrispondenza dell'estradosso della copertura;
- i piani inclinati di raccordo tra il perimetro e il colmo dovranno avere una pendenza non superiore al 60% (sessanta per cento);
- l'altezza massima al colmo misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio all'estradosso della copertura non potrà essere superiore a m 4.

Nel caso di copertura a due falde i timpani posti sui lati più corti possono raggiungere l'altezza del colmo senza che si determini un aumento dell'altezza del fronte.

Per gli edifici con copertura piana:

- gli accessi alla copertura, i locali e i volumi tecnici dovranno essere compresi entro il suddetto solido;
- i parapetti, anche pieni, con altezza fino a m 1,10 (misurati dall'estradosso del solaio di copertura) sono esclusi dal calcolo dell'altezza massima.

Le altezze massime sono derogabili per gli interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche e, nelle zone produttive, per impianti ed apparecchiature tecnologiche.

#### Altezze su terreni in pendenza

In caso di terreno in pendenza le altezze sono riferite alla media delle altezze (area della facciata diviso per lo sviluppo orizzontale esterno dei muri perimetrali). In ogni caso l'altezza non potrà in ogni punto del fronte essere maggiore del 30% dell'altezza massima prevista per la zona.

In considerazione della particolare morfologia dei terreni, il piano di riferimento è il terreno sistemato ove questo non sporga dal profilo del terreno naturale, altrimenti è riferito al terreno naturale

#### Lotto libero

Si considerano liberi i lotti totalmente inedificati di proprietà del richiedente il titolo abilitativo che non risultino catastalmente stralciati dopo la data di adozione del Piano di Governo del Territorio dalla sua stessa proprietà, se già edificata, o da aree contigue edificate.

#### Data di adozione del PGT

La data di adozione del PGT a cui si riferiscono le presenti norme è quella del primo PGT (25 maggio 2011).

### **37. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini all'interno del perimetro del centro abitato**

La distanza minima fra i fabbricati fuori terra, quando anche una sola delle pareti sia finestrata, è pari all'altezza della facciata del fabbricato più alto con un minimo di m 10.

La distanza minima dei fabbricati dalle strade è di 5 m salvo maggiori distanze previste dal Codice della strada o prescritte dal piano.

La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e dalle zone destinate a servizi pubblici è pari alla metà dell'altezza massima con un minimo di 5 m.

Per i fabbricati completamente interrati (riferiti alle quote del terreno esistente) la distanza minima dalle strade e dagli spazi pubblici è di m 2.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

È ammessa la deroga alla distanza minima dai confini di proprietà, fermo il rispetto della distanza minima fra edifici, o l'edificazione a confine purché i proprietari confinanti convengano la costituzione di servitù mediante atto notarile registrato e trascritto.

In caso di soprizzo le distanze suddette non si applicano purché sia rispettata la distanza di m 10 tra pareti finestrate.

### **38. Destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso principali contemplate dal PGT sono le seguenti:

- residenziale
- turistica
- produttiva
- terziaria
- commerciale
- agricola

La destinazione d'uso **residenziale** comprende l'abitazione permanente libera e convenzionata, la residenza sociale e la residenza temporanea.

Le attività di seguito elencate sono ammesse purché non risultino incompatibili o di incomodo alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumori, vibrazioni, emissioni, orari di attività e non determinino incrementi non sostenibili di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta.

La compatibilità deve essere dimostrata mediante relazione tecnica, redatta a cura del richiedente, che comprenda eventuali approfondimenti previsti da specifiche normative (impatto acustico, inquinamento luminoso, smaltimento rifiuti, incremento di traffico e spazi di sosta, ecc.).

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.);
- le attività turistiche;
- le attività principali previste per la destinazione d'uso terziaria fatto salvo il limite dimensionale di 200 mq di SL per magazzini e i depositi.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- le attività produttive;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago;

- le attività di logistica nelle sue varie forme ed articolazioni;
- le attività agricole.

La destinazione d'uso **turistica** comprende le strutture ricettive alberghiere e non alberghiere.

Le strutture ricettive alberghiere comprendono alberghi o hotel, residenze turistico-alberghiere, alberghi diffusi, condhotel.

Le strutture ricettive non alberghiere comprendono case per ferie, ostelli per la gioventù, foresterie, locande; case e appartamenti per vacanze, bed & breakfast.

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- la residenza esclusivamente per i titolari e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività terziarie;
- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i pubblici esercizi (bar, ristoranti, ecc.).

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza;
- le attività produttive;
- le attività di logistica nelle sue varie forme ed articolazioni;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago.

La destinazione d'uso **produttiva** comprende le attività artigianali, industriali e di deposito.

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

- gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta;
- la residenza esclusivamente per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione ed a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale;
- il commercio all'ingrosso;
- gli edifici, gli spazi e le attrezzature per la logistica;
- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i pubblici esercizi (bar, ristoranti, somministrazione di alimenti e bevande, ecc.);
- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- i locali pubblici per giochi, spettacoli e svago;
- le attività turistiche.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- le attività agricole.

La destinazione d'uso **terziaria** comprende gli uffici, gli studi professionali, le attività direzionali, i centri di servizi, le attività bancarie, finanziarie, assicurative, le sedi di associazioni e organizzazioni, i centri per il tempo libero, il benessere e lo sport, i pubblici esercizi (bar, ristoranti, somministrazione di alimenti e bevande, ecc.).

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore 150 mq;
- i magazzini ed i depositi;
- le attività turistiche;
- i laboratori artigianali di servizio nei limiti di mq 200 di SL a condizione che non producano rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività produttive;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq;
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago;
- le attività agricole.

La destinazione d'uso **commerciale** comprende le attività destinate al commercio ed alla vendita con superficie di vendita superiore a 150 mq.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- le attività commerciali all'ingrosso;
- i magazzini ed i depositi;
- i locali pubblici per gioco, spettacoli e svago;
- le attività turistiche.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le attività produttive;
- le attività agricole.

La destinazione **agricola** comprende le funzioni legate conduzione del fondo, all'allevamento ed alla silvicoltura e le attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo, le serre, gli annessi necessari alla attività agricola (depositi attrezzi e macchine, silos e serbatoi, locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti del fondo, stalle, ecc.), le abitazioni per i conduttori del fondo.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività agrituristiche;
- le attività agricole legate alla promozione dei servizi alla persona ed alla didattica;
- i servizi tecnologici.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza;
- le attività turistiche;
- le attività produttive;
- le attività terziarie;
- le attività commerciali.

I servizi pubblici e/o di interesse pubblico sono individuati dal Piano dei Servizi e comprendono i servizi istituzionali, i servizi per la cultura, lo sport ed il tempo libero, i servizi sociali e sanitari, i servizi per l'istruzione, i servizi religiosi, i servizi tecnologici, i servizi cimiteriali.

### **39. Cambio di destinazione d'uso**

La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dal relativo titolo abilitativo.

Per i fabbricati di epoca remota, in mancanza di titoli abilitativi, si fa riferimento alla classificazione catastale antecedente al 1967.

Il cambio di destinazione d'uso, anche senza l'esecuzione di opere edilizie, è subordinato al reperimento e/o alla monetizzazione della dotazione di parcheggi pubblici in rapporto alla destinazione d'uso prevista nella misura indicata dal Piano dei Servizi.

### **40. Esame paesaggistico dei progetti**

I progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto e devono essere preceduti dall'esame di impatto secondo le modalità previste dalla Parte IV della Normativa del Piano Paesaggistico Regionale in relazione alla sensibilità dei luoghi definita dalla Tavola 7 "*Carta della sensibilità paesistica*" allegata al PGT.

L'esame paesistico suddetto non è richiesto per gli interventi esclusi dall'autorizzazione paesaggistica elencati nell'Allegato A di cui all'articolo 2 del Decreto del Presidente della Repubblica 13 febbraio 2017 n. 31.

### **41. Carta del consumo del suolo**

Il PGT ha la finalità di tutelare il suolo agricolo e naturale nelle sue funzioni produttive primarie, ambientale (regolazione idrica, conservazione della biodiversità, regolazione dei cicli degli elementi fondamentali per la vita, di regolazione climatica, di produzione alimentare) e paesaggistica.

La Carta di Consumo del suolo, costituita dalle tavole S1, S2, S3, S4 e dalla relativa Relazione (allegato C) e redatta in conformità dei Criteri definiti dall'Integrazione del Piano Territoriale Regionale, è lo strumento di riferimento per la verifica del consumo del suolo, rappresenta stato di fatto e di diritto dei suoli individuando le superfici urbanizzate, le superfici urbanizzabili, le superfici agricole e naturali, indica le aree da rigenerare e definisce la qualità dei suoli liberi.

In caso di nuova edificazione sulle aree libere individuate dalla Carta del Consumo del suolo si applica la monetizzazione dei servizi eco-ambientali come da art. 24 delle norme del Piano dei Servizi.

### **42. Tessuto Urbano Consolidato**

Il PGT definisce il perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC) che comprende le parti del territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento. Il TUC è individuato nella Tavola 10 "*Tessuto Urbano Consolidato*".

#### **43. Aree di interesse archeologico**

Il piano individua nella Tavola 8 "*Carta della potenzialità archeologica*" le aree di interesse archeologico di tipo areale o puntuale: in tali aree i progetti che comportano movimenti di terra dovranno essere inoltrati con dovuto anticipo alla Soprintendenza da parte del proprietario o dell'impresa appaltatrice dei lavori di scavo in modo da permettere di eseguire una valutazione preventiva del rischio archeologico ed un controllo archeologico sul cantiere nei casi in cui venga valutato opportuno dalla Soprintendenza.

#### **44. Rispetto delle linee elettriche**

Il Piano riporta indicativamente le fasce di protezione delle linee elettriche: l'esatta delimitazione di dette fasce e le conseguenti limitazioni all'utilizzo delle aree in esse ricadenti sono da verificare con l'Ente gestore della linea.

#### **45. Ambiti di esclusione del recupero dei sottotetti**

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della L.R. 12/2005, è escluso per le seguenti aree:

- Ambiti di Trasformazione;
- Interventi di nuova edificazione senza convenzione (NE);
- Interventi di nuova edificazione convenzionata (NEC);
- Piani Attuativi;
- Piani Attutivi in corso.

Nei centri storici (zona R1) e per gli edifici di valore storico e architettonico esterni ai centri storici il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti può avvenire solo senza modificare le altezze esistenti.

#### **46. Utilizzo dei diritti edificatori**

I diritti edificatori altrove maturati possono essere utilizzati, con un incremento massimo del 10% dei parametri relativi alla SL o alla SCOP, nelle seguenti zone:

- le zone residenziali R2 e R3;
- le zone produttive P1 e P2;
- gli edifici esistenti nel sistema ambientale di Categoria B e C di cui all'articolo 70 delle presenti norme.

#### **47. Piani attuativi**

Dove specificato dal PGT l'attuazione degli interventi avviene attraverso piani attuativi ai sensi dell'articolo 12 della L.R. 12/2005.

Nei piani attuativi è obbligatoria, fra gli aventi titolo, la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie comprese entro il perimetro del piano attuativo, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, sia per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e la corresponsione degli oneri: la superficie lorda e/o la superficie coperta edificabili si intendono pertanto attribuite in modo omogeneo sull'intera superficie totale compresa entro il perimetro del piano attuativo.

La convenzione, che dovrà prevedere quanto stabilito dall'articolo 46 della L.R. 12/2005, dovrà essere stipulata, quando non diversamente specificato in sede di approvazione del Piano attuativo stesso, entro 12 mesi dall'esecutività della deliberazione di approvazione del piano attuativo.

Le aree per servizi localizzati, ferma restando la superficie minima indicata ed il rispetto dei principi insediativi, potranno, in sede di piano attuativo, subire variazioni di collocazione.

Le aree per servizi, da determinarsi nella misura prevista dal Piano dei servizi e delle quali non sia prevista dal PGT la collocazione, in forma localizzata o non localizzata, saranno monetizzate.

#### **48. Permesso di costruire convenzionato**

Il Permesso di Costruire Convenzionato è un titolo edilizio per il quale è preventivamente richiesta la sottoscrizione di una convenzione nella quale sono specificati obblighi per il soddisfacimento di interessi pubblici quali:

- la cessione di aree per opere di urbanizzazioni e servizi;
- la realizzazione di opere di urbanizzazione;
- la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale.

#### **49. Edifici isolati di interesse storico e architettonico**

All'esterno dei centri storici il Piano individua gli edifici di interesse storico e architettonico attribuendogli i seguenti gradi di tutela:

- edifici di Grado I e di Grado II per i quali si applicano le modalità d'intervento previste dall'articolo 50 delle presenti norme;
- edifici con giacitura storica.

Per gli edifici con giacitura storica che conservano le caratteristiche dell'architettura rurale tradizionale e/o l'interesse storico e architettonico, sono prescritti:

- il mantenimento delle murature perimetrali (anche con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture e con sostituzione dei tratti di muratura degradati o privi di interesse storico architettonico),
- l'utilizzo di tecniche e materiale compatibili con l'edilizia storica,
- la conservazione degli eventuali elementi di interesse storico architettonico.

È ammesso il rifacimento delle coperture, anche con forme diverse, fermo restando la quota d'imposta esistente e la pendenza delle falde non superiore al 35% con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura.

Qualora invece gli edifici con giacitura storica risultino sostanzialmente trasformati o ricostruiti e siano considerati privi di interesse storico e architettonico è ammessa anche la loro demolizione e la ricostruzione sulla medesima giacitura e altezze con la facoltà di variazioni della giacitura per un migliore inserimento paesaggistico.

Per gli edifici con giacitura storica è ammesso l'ampliamento sulla base dei parametri edificatori di zona.

La destinazione d'uso è quella risultante dalla zona in cui gli edifici ricadono: il grado d'intervento attribuito prevale sulle modalità d'intervento e sui parametri edificatori previsti nelle zone in cui gli edifici ricadono.

## **50. Gradi d'intervento per gli edifici nei centri storici e gli edifici isolati di valore storico e architettonico**

Il piano tutela gli edifici nei centri storici e gli edifici di valore storico e architettonico all'esterno dei centri storici attraverso l'apposizione, a ogni singolo edificio, di un grado d'intervento.

I gradi d'intervento sono i seguenti:

### Grado I

È finalizzato alla salvaguardia dell'edificio e delle sue pertinenze attraverso il restauro degli esterni ed il restauro e/o la ricostituzione degli interni e del contesto: gli interventi dovranno essere supportati da adeguate analisi e condotti con criteri filologici.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro delle facciate con divieto di formazione di nuove aperture e/o di modifica delle esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; sono ammessi il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata ed il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate; è prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; è vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti.
- il restauro delle coperture che dovranno mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di formazione di volumi tecnici emergenti dalla copertura, di abbaini, lucernari e terrazzi in falda;
- il consolidamento statico, anche attraverso la sostituzione con materiali compatibili alle strutture esistenti delle parti non recuperabili, senza modifica delle quote e delle posizioni degli elementi strutturali e tipologici quali solai, volte, murature portanti, scale, collegamenti orizzontali;
- la modifica delle divisioni interne purché in coerenza con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio; è comunque vietata la suddivisione o alterazione di spazi interni significativi quali locali voltati, saloni, elementi distributivi orizzontali e verticali, ecc.;

È prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.

### Grado II

È finalizzato alla conservazione della presenza degli edifici attraverso il restauro dell'involucro esterno e il mantenimento delle parti interne significative.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro delle facciate con divieto di formazione di nuove aperture e/o di modifica delle esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo

ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; sono ammessi il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata ed il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate; è prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili. E' vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, e la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti. E' ammessa, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, la formazione di nuove singole aperture.

- il restauro delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;
- gli interventi di ristrutturazione interna nel rispetto delle tipologie strutturali e distributive esistenti e della coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo con la conservazione delle murature portanti, delle volte e degli spazi interni particolarmente significativi;

È prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.

### Grado III

È finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto dell'eventuale ordine compositivo delle facciate fermo restando il mantenimento, ove esistenti, delle aperture e/o degli elementi di valore storico documentario; in caso di strutture murarie particolarmente degradate o prive di valore storico documentario è ammessa la loro parziale sostituzione; è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti
- il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari nella falda e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;
- gli interventi di ristrutturazione interna con mantenimento degli eventuali spazi interni particolarmente significativi (locali voltati, elementi distributivi verticali e/o orizzontali ecc.).

In rapporto all'entità dell'intervento richiesto è prescritto il riambientamento degli eventuali elementi in contrasto.

#### Grado IV

È finalizzato alla trasformazione degli edifici nel rispetto della coerenza con il contesto mediante ristrutturazione degli edifici esistenti e/o demolizione e ricostruzione totale o parziale.

Sono ammessi tutti gli interventi inclusa la demolizione e la ricostruzione entro i limiti di giacitura, altezza, volumetria e sagoma esistenti.

È ammesso il rifacimento delle coperture anche con forme diverse fermo restando la quota d'imposta esistente e la pendenza delle falde non superiore al 35% con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari e/o di abbaini sporgenti dalla falda e di terrazzi in falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa.

#### Grado V

È finalizzato a liberare un'area da costruzioni o da parti di esse prive di valore ambientale ed in contrasto con il tessuto storico mediante la demolizione.

Sono ammessi, in attesa della demolizione, esclusivamente interventi di manutenzione per necessità igienica e per la salvaguardia della incolumità pubblica e degli immobili confinanti con divieto di cambio di destinazione d'uso.

### **51. Zona R1: centro storico**

Il piano individua il perimetro del centro storico di Bagnatica.

La destinazione d'uso è residenziale.

Tutti gli interventi si attuano con titolo abilitativo diretto.

Per tali zone il piano stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali attribuendo a ciascun immobile un grado d'intervento.

I gradi d'intervento e le eventuali prescrizioni relative alle facciate, alle aree libere e ai manufatti isolati sono riportati nella Tavola 13 "*Centro storico*".

L'altezza massima degli edifici ed il volume massimo ammesso nelle zone R1 è quella esistente salvo specifica previsione del PGT.

I diritti edificatori, espressi in Superficie Lorda, degli edifici di cui il PGT preveda la demolizione (Grado V) e regolarmente assentiti sono, all'atto della demolizione, trascritti nel Registro dei diritti edificatori e possono essere utilizzati nelle zone e nei modi ammessi dal PGT.

#### Elementi isolati da tutelare

Gli elementi isolati (recinzioni, muri di sostegno, percorsi, manufatti rurali, edicole votive, ponti, ecc.) di interesse di valore storico, artistico, documentario, anche se non espressamente vincolati dal piano, sono vincolati alla conservazione con ammesso il solo ripristino delle parti degradate o perdute con l'impiego di materiali e tecniche analoghi.

#### Spazi inedificati

Gli spazi inedificati pavimentati e non pavimentati (cortili, giardini, orti, vigneti, aree agricole, ecc.) dovranno essere mantenuti liberi da manufatti e costruzioni fuori terra, anche provvisorie, di qualunque genere.

In dette aree sono vietate tettoie, autorimesse e costruzioni in genere.

Elementi storici, artistici, documentari da salvaguardare

Gli elementi di interesse storico, artistico, documentario, indipendentemente dalle modalità d'intervento previste dal PGT per gli edifici e per le aree libere, sono vincolati alla conservazione in loco e al ripristino.

In particolare sono soggetti a vincolo di conservazione, anche se non espressamente vincolati dal piano, i seguenti elementi:

- le volte, gli archi, i solai in legno di pregevole fattura;
- i manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, scale ecc.);
- gli affreschi e le decorazioni pittoriche in genere sia all'interno che all'esterno degli edifici;
- le lapidi e le iscrizioni;
- i manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, ecc.;
- le murature in pietra di pregevole fattura;
- le pavimentazioni esterne in ciottoli o in lastre di pietra;
- ogni altro manufatto o elemento che possa avere interesse storico, artistico, documentario.

**52. Zone R2, R3: residenziali esistenti**

Il piano classifica le aree già edificate di recente formazione con destinazione residenziale nelle seguenti zone:

- R2: residenziale di pianura
- R3: residenziale pedecollinare.

In tali aree tutti i volumi esistenti, compresi i fabbricati accessori, legittimamente assentiti sono confermati e possono assumere la destinazione residenziale.

Per gli edifici esistenti sono consentiti, nei limiti dei parametri edificatori di zona, tutti gli interventi inclusi l'ampliamento, il sopralzo, l'accorpamento di fabbricati anche accessori, la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime.

In alternativa all'applicazione dei parametri di zona è ammessa, anche per i fabbricati accessori, la conferma della STOT, della SCOP e dell'altezza esistenti alla data di adozione del PGT (20 ottobre 2010) anche se superiori ai parametri edificatori di zona.

In caso di ricostruzione e/o ampliamenti la superficie permeabile, se già inferiore al minimo, non potrà essere ulteriormente ridotta.

Nella zona R2 e R3 le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT (20 ottobre 2010) sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona.

Sui lotti liberi è ammessa la nuova costruzione applicando i seguenti parametri edificatori:

Parametri edificatori zona R2: residenziale di pianura

IF	SL 0,50 mq/mq
Indice di Copertura (IC)	40 %
Altezza dell'edificio	m 10
Indice di permeabilità fondiaria (IPF)	25 %

Parametri edificatori zona R3: residenziale pedecollinare

Indice di edificabilità fondiaria (IF)	SL 0,30 mq/mq
Indice di Copertura (IC)	30 %
Altezza dell'edificio	m 8,50
Indice di permeabilità fondiaria (IPF)	35 %

L'indice di edificabilità fondiaria è incrementabile:

- fino al 10% con l'utilizzo di diritti edificatori trasferiti da altre zone;
- fino al 20% (riferito alla sola parte destinata a servizi abitativi) in caso di presenza di servizi abitativi di cui all'articolo 20 del Piano dei Servizi.

I due incrementi sono fra loro cumulabili.

**53. Zona R4: residenziale in piani attuativi in corso**

Il piano conferma i piani attuativi vigenti per i quali si continuano ad applicare le norme della convenzione fino alla scadenza della convenzione medesima.

Alla scadenza della convenzione, a condizione che siano stati assolti tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione, per gli eventuali lotti residui si applicano i parametri edificatori previsti dal piano attuativo scaduto.

Per i piani attuativi dove, alla scadenza della convenzione, non siano stati assolti tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione, l'utilizzo dei lotti residui è subordinato alla stipula di una nuova convenzione.

Alla scadenza della convenzione per gli edifici esistenti, entro i limiti della SL, della SCOP, dell'altezza e della IPF esistenti, sono consentiti tutti gli interventi inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime.

La Convenzione di Piani attuativi approvati precedentemente alla data di entrata in vigore della presente Variante Generale deve essere stipulata entro un anno da tale data: decorso tale termine il Piano Attuativo decade e dovrà essere presentato un nuovo piano attuativo applicando i parametri edificatori già previsti.

**54. VR: aree verdi di rispetto**

All'interno del Tessuto Urbano Consolidato il PGT individua i parchi e i giardini anche con presenza di fabbricati, gli orti, le aree verdi residuali con funzione di separazione tra le zone e/o di salvaguardia di corridoi naturali e/o di tutela idrogeologica e/o paesaggistica.

Dette aree sono inedificabili, anche nel sottosuolo, con divieto di alterazione e di impermeabilizzazione del suolo, di realizzazione di pavimentazioni, di parcheggi, di depositi di materiali.

Nelle aree comprese nelle fasce di rispetto stradale previste dalle norme vigenti si applicano i disposti di cui agli articoli 16 e seguenti del Decreto Legislativo 30 aprile 1992 n. 285 (Nuovo codice della strada).

Per gli edifici esistenti ricadenti in dette aree si applicano le disposizioni di cui all'articolo 66 relative agli "Edifici esistenti nel sistema ambientale".

### **55. Zona P1: produttiva esistente**

Il piano individua le zone produttive industriali e artigianali esistenti e di completamento: in tali zone le destinazioni d'uso ammesse sono quelle produttiva e terziaria.

Per i fabbricati esistenti è consentita la ristrutturazione, l'ampliamento, il soprizzo, la loro sostituzione totale e/o parziale e l'utilizzo dei lotti liberi nel rispetto degli indici di edificabilità di seguito specificati.

Sono ammesse variazioni della superficie lorda all'interno dei volumi esistenti e che non comportino modifiche della sagoma.

I parametri edificatori sono i seguenti:

Indice di Copertura (IC)	60 %
Altezza dell'edificio	m 12
Indice di permeabilità fondiaria (IPF)	20 %

Per le aree ricadenti all'interno di piani attuativi non scaduti si continuano ad applicare le norme della convenzione fino alla scadenza della convenzione medesima.

Alla scadenza della convenzione per gli edifici esistenti e per gli eventuali lotti liberi si applicano le disposizioni di zona.

In caso di demolizione e ricostruzione, anche con variazione della giacitura, è confermata la SCOP esistente anche se superiore ai parametri edificatori di zona.

In caso di demolizione e ricostruzione e/o ampliamenti la superficie permeabile, se già inferiore al minimo, non potrà essere ulteriormente ridotta.

La quota di abitazioni per i titolari e gli addetti alla custodia non potrà essere superiore al 15% della SL totale realizzata con un massimo di mq 150 salvo maggiori quote residenziali esistenti alla data di approvazione del PGT che si intendono confermate.

Per le attività produttive ubicate al confine con le zone residenziali, in caso di subentro di nuove attività, di ampliamento o di potenziamento di quelle esistenti, si dovrà procedere, sentiti i soggetti competenti in materia ambientale (ARPA, ATS, Provincia), alla valutazione della compatibilità ambientale con le zone residenziali più prossime prevedendo le necessarie misure di mitigazione ambientale.

Per motivate esigenze produttive i fabbricati di non più di un piano fuori terra e gli impianti tecnologici potranno, verificata la compatibilità paesaggistica e previa deliberazione della Giunta Comunale, derogare all'altezza massima prevista.

### **56. Zona P2: produttiva di rispetto**

Il piano individua le zone produttive industriali e artigianali esistenti e di completamento collocate nelle vicinanze di aree residenziali per le quali si applicano le disposizioni e gli indici della zona P1 "*Produttiva esistente*" con il limite della non ammissibilità delle industrie a rischio di incidente rilevante di cui ai D. Lgs. 334/99 e 238/05 e alla L.R. 19/01.

### **57. Zona P3: produttiva consolidata**

Il PGT identifica le aree produttive collocate in contesti con criticità ambientali, paesaggistiche, idrogeologiche e le assoggetta al contenimento dello stato di fatto.

Questi insediamenti produttivi non hanno possibilità di ampliamento né per la volumetria né per la superficie coperta destinata ad attività produttive.

Sono sempre e comunque ammessi interventi di manutenzione, di ristrutturazione edilizia, di aggiornamento tecnologico degli impianti.

Eventuale ampliamento destinato esclusivamente ad uffici e locali per le maestranze, nella misura del 20% della SL delle costruzioni esistenti alla data di adozione del PGT potrà essere eseguito nel rispetto dei parametri delle zone P1 e delle altezze delle costruzioni esistenti.

La superficie impermeabile (coperta più pavimentata) non può essere incrementata rispetto a quella esistente alla data di adozione del PGT.

### **58. Norme particolari per le zone produttive**

Il piano delle regole individua con apposito simbolo grafico le aree produttive in cui si applicano speciali disposizioni.

- a) in queste aree si conferma quanto previsto nel Piano di Lottizzazione denominato "Rovaroli" convenzione del 19/11/2004, notaio Leonardo Ferrara rep. n° 124918, racc. n° 12221;
- b) per l'insediamento Italpresse posta a sud dell'autostrada è ammessa, per esigenze produttive, un'altezza massima di m 20;
- c) in quest'area, alla scadenza del periodo di validità del Piano Cave, sarà consentita la destinazione d'uso produttiva P1 con il mantenimento delle attività in essere e la conferma della situazione edificatoria esistente alla data di adozione della presente variante generale senza ulteriore capacità edificatoria. Questa possibilità è vincolata alla firma di un atto unilaterale d'obbligo tra il Comune e la proprietà entro l'approvazione della presente Variante Generale.

### **59. Esercizi commerciali di vicinato esistenti**

Per gli esercizi commerciali di vicinato esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) all'interno del Tessuto Urbano Consolidato è ammesso l'ampliamento della superficie di vendita fino a 300 mq (esistente più ampliamento) con possibilità di monetizzazione degli spazi di sosta eventualmente non reperibili in loco.

### **60. Piani attuativi produttivi vigenti**

Il piano conferma i piani attuativi produttivi vigenti per i quali si continuano ad applicare le norme della convenzione fino alla scadenza della convenzione medesima.

Alla scadenza della convenzione, a condizione che siano stati assolti tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione, per gli eventuali lotti residui si applicano i parametri edificatori previsti dal piano attuativo scaduto.

Per i piani attuativi dove, alla scadenza della convenzione, non siano stati assolti tutti gli obblighi derivanti dalla convenzione, l'utilizzo dei lotti residui è subordinato alla stipula di una nuova convenzione.

Alla scadenza della convenzione per gli edifici esistenti, entro i limiti della SL, della SCOP, dell'altezza e della IPF esistenti, sono consentiti tutti gli interventi inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime.

La Convenzione di Piani attuativi approvati precedentemente alla data di entrata in vigore della presente Variante Generale deve essere stipulata entro un anno da tale data: decorso tale termine il Piano Attuativo decade e dovrà essere presentato un nuovo piano attuativo applicando i parametri edificatori già previsti.

### **61. Interventi di nuova edificazione senza convenzione (NE)**

Il Piano delle Regole identifica con perimetro e numero gli ambiti soggetti a specifiche prescrizioni d'intervento con SL definita per le quali è previsto un intervento diretto senza convenzione. Per ogni intervento viene specificata la destinazione d'uso, i parametri edificatori, le eventuali aree per servizi localizzate e/o da localizzare e/o da monetizzare e altre eventuali prescrizioni specifiche.

È a totale carico del richiedente la realizzazione degli allacciamenti ai pubblici servizi necessari all'attuazione dell'intervento.

Dove indicato nelle tabelle di seguito, è obbligatoria la realizzazione e la cessione dei servizi pubblici localizzati in cartografia a totale carico del richiedente.

Gli interventi di nuova edificazione senza convenzione previsti dal piano sono i seguenti:

<b>NE 2</b>	
superficie territoriale	1.837 mq
modalità d'intervento	permesso di costruire
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Superficie Lorda (SL) definita mq 333 altezza massima m 6,50
aree per servizi	-

<b>NE 3</b>	
superficie territoriale	5.837 mq
modalità d'intervento	permesso di costruire
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Superficie Lorda (SL) definita mq 300 altezza massima m 6,50
aree per servizi	-

<b>NE 4</b>	
superficie territoriale	1.378 mq
modalità d'intervento	permesso di costruire
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Superficie Lorda (SL) definita mq 167 altezza massima m 6,50
aree per servizi	-

<b>NE 5</b>	
superficie territoriale	1.008 mq
modalità d'intervento	permesso di costruire
destinazioni d'uso	residenziale

parametri edificatori	Superficie Lorda (SL) definita mq 433 Indice di Copertura (IC) massimo 35% altezza massima m 8,90
aree per servizi	parcheggi pubblici localizzati mq 100

<b>NE 6</b>	
superficie territoriale	1.971 mq
modalità d'intervento	permesso di costruire
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Superficie Lorda (SL) definita mq 733 Indice di Copertura (IC) massimo 25% altezza massima m 6,50
aree per servizi	-

<b>NE 7</b>	
superficie territoriale	737 mq
modalità d'intervento	permesso di costruire
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Superficie Lorda (SL) definita mq 400 Indice di Copertura (IC) massimo 30% altezza massima m 9,50
aree per servizi	parcheggi pubblici localizzati mq 60

<b>NE 9</b>	
superficie territoriale	1.909 mq
modalità d'intervento	permesso di costruire
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Superficie Lorda (SL) definita mq 667 L'area non è direttamente edificabile ma genera diritti edificatori che potranno essere utilizzati solo previa iscrizione nell'apposito Registro ed utilizzati all'interno del territorio comunale nelle aree previste dall'art. 46. Per l'area in oggetto si applicano le norme della zona A2 "agricola di versante".
aree per servizi	-

<b>NE 10</b>	
superficie territoriale	2.211 mq
modalità d'intervento	permesso di costruire
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Superficie Lorda (SL) definita mq 967 Indice di Copertura (IC) massimo 35% altezza massima m 6,50
aree per servizi	parcheggi pubblici localizzati mq 238

<b>NE 12</b>	
superficie territoriale	589 mq
modalità d'intervento	permesso di costruire
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Superficie Lorda (SL) definita mq 140 Indice di Copertura (IC) massimo 25% altezza massima m 6,00
aree per servizi	servizi da monetizzare mq 100

<b>NE 13</b>	
superficie territoriale	944 mq
modalità d'intervento	permesso di costruire
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Superficie Lorda (SL) definita mq 134 Indice di Copertura (IC) massimo 30% altezza massima m 6,00
aree per servizi	-

<b>NE 14</b>	
superficie territoriale	979 mq
modalità d'intervento	permesso di costruire
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Superficie Lorda (SL) definita mq 100 altezza massima m 6,50
aree per servizi	-

<b>NE 16</b>	(via Cimitero, loc. Cassinone)
superficie territoriale	1.334 mq
modalità d'intervento	permesso di costruire
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Superficie Lorda (SL) definita mq 400 Indice di Copertura (IC) massimo 35% altezza massima m 6,50
aree per servizi	parcheggi pubblici localizzati mq 183

<b>NE 17</b>	(via Cimitero, loc. Cassinone)
superficie territoriale	973 mq
modalità d'intervento	permesso di costruire
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Superficie Lorda (SL) definita mq 350 Indice di Copertura (IC) massimo 35% altezza massima m 6,50
aree per servizi	servizi da monetizzare mq 150

## **62. Interventi di nuova edificazione convenzionata (NEC)**

Il Piano delle Regole identifica con perimetro e numero gli ambiti soggetti a specifiche prescrizioni d'intervento con SL definita per le quali è prevista la stipula di una convenzione con il Comune.

Per ogni intervento viene specificata la destinazione d'uso, i parametri edificatori, le aree per servizi localizzate e/o da localizzare e/o da monetizzare e altre eventuali prescrizioni specifiche.

In questi ambiti l'edificazione può avvenire anche per singoli lotti purché convenzionati singolarmente; in tali casi la volumetria esprimibile è quella derivante dalla superficie del singolo lotto moltiplicato per l'indice fondiario ( $IF = SL \text{ max} / SF$ )

È a totale carico del richiedente la realizzazione degli allacciamenti ai pubblici servizi necessari all'attuazione dell'intervento.

Gli interventi di nuova edificazione convenzionati previsti dal piano sono i seguenti:

<b>NE 1C</b>	
superficie territoriale	1.328 mq
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Superficie Lorda (SL) definita mq 450 Indice di Copertura (IC) massimo 1/3 altezza massima m 6,90
aree per servizi	parcheggi da realizzare; il resto da monetizzare (art. 31)

<b>NE 2C</b>	
superficie territoriale	8.692 mq
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Superficie Lorda (SL) definita mq 1.000 Indice di Copertura (IC) massimo 1/3 altezza massima m 6,90
aree per servizi	parcheggi da realizzare; il resto da monetizzare (art. 31)

<b>NE 4C</b>	
superficie territoriale	2.620 mq
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Superficie Lorda (SL) definita mq 1.000 Indice di Copertura (IC) massimo 1/3 altezza massima m 8,90 (n.2 piani + attico)
aree per servizi	parcheggi da realizzare; il resto da monetizzare (art. 31)
prescrizioni	arretramento del piano attico rispetto sia al profilo orizzontale che a quello verticale, la quota zero (0,00) è da intendersi quella del marciapiede stradale esistente

<b>NE 5C</b>	
superficie territoriale	1.990 mq
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Superficie Lorda (SL) definita mq 1.000 Indice di Copertura (IC) massimo 1/3 altezza massima m 8,90
aree per servizi	parcheggi da realizzare; il resto da monetizzare (art. 31)

<b>NE 7C</b>	
superficie territoriale	1.004 mq
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Superficie Lorda (SL) definita mq 383 Indice di Copertura (IC) massimo 35% altezza massima m 8,90
aree per servizi	servizi da monetizzare mq 102
note	la capacità edificatoria del Piano di Recupero " <i>La Pinetina</i> " (convenzione del 8 febbraio 2010 prorogata con richiesta del 21 ottobre 2013) è ridotta di mq 383 di SL

<b>NE 8C</b>	
superficie territoriale	954 mq
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Superficie Lorda (SL) definita mq 150 Indice di Copertura (IC) massimo mq 200 altezza massima m 4,50
aree per servizi	servizi da monetizzare mq 160

<b>NE 9C</b>	via delle Groane
superficie territoriale	1.650 mq
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	commerciale (media struttura di vendita)
parametri edificatori	Superficie Coperta (SCOP) definita mq 500 altezza massima m 4
aree per servizi	parcheggi da realizzare; il resto da monetizzare (art. 31) realizzazione del tratto di pista ciclopedonale interno al perimetro di intervento

<b>NE 10C</b>	ex PA 6 - località San Pietro
superficie territoriale	5.022 mq
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Superficie Lorda (SL) definita mq 2.330 Indice di Copertura (IC) 35%

	Indice di Permeabilità Territoriale (IPT) minimo 30% altezza massima m 9
aree per servizi	parcheggi da realizzare; il resto da monetizzare (art. 31)

<b>NE 11C</b>	via Quinto Alpini
superficie territoriale	13.080 mq
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	produttivo
parametri edificatori	Bonifica e sistemazione del mappale 3393 di proprietà comunale e del tratto di via Quinto Alpini a monte del mappale 3393 con realizzazione di parcheggi pubblici lungo la strada. Cessione da parte del comune alla società SIMAR Immobiliare SRL del tratto di via Quinto Alpini compresa tra i mappali 2061 a sud ed i mappali 2060, 324 e 2482 a nord con cambio di destinazione d'uso dell'area in zona produttiva P1.
aree per servizi	-

<b>NE 12C</b>	ex PA 4 - viale Papa Giovanni XXIII
superficie territoriale	11.803 mq
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Superficie Lorda (SL) definita mq 4.430 Indice di Copertura (IC) 35% Indice di Permeabilità Territoriale (IPT) minimo 30% altezza massima m 9
aree per servizi	parcheggi da realizzare; il resto da monetizzare (art. 31)

<b>NE 13C</b>	via Don Bolis
superficie territoriale	7.063 mq
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	produttiva
parametri edificatori	Indice di Copertura (IC) 60% compreso esistente altezza dell'edificio m 12 Indice di Permeabilità Territoriale (IPT) minimo 20%
aree per servizi	parcheggi da realizzare; il resto da monetizzare (art. 31)
prescrizioni	realizzazione di una fascia verde di mitigazione di larghezza m 25 lungo il lato est a confine con la residenza esistente

<b>NE 14C</b>	via Kennedy
superficie territoriale	11.858 mq
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	terziaria e commerciale (media struttura di vendita)
parametri edificatori	Superficie Coperta (SCOP) definita mq 500 altezza dell'edificio m 9

	Indice di Permeabilità Territoriale (IPT) minimo 15%
aree per servizi	parcheeggi da realizzare; il resto da monetizzare (art. 31)
prescrizioni	-

<b>NE 15C</b>	Ex D9 - SP 91
superficie territoriale	8.320 mq
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	distributore di carburante e altre funzioni previste dal capo IV del Testo Unico per il Commercio LR16/2010 quali servizi accessori all'utente commerciale (media struttura di vendita)
parametri edificatori	Superficie Coperta (SCOP) definita mq 500 oltre esistente altezza dell'edificio m 6,5 Indice di Permeabilità Territoriale (IPT) minimo 15%
aree per servizi	parcheeggi da realizzare; il resto da monetizzare (art. 31)
prescrizioni	-

### **63. Insediamenti produttivi esistenti all'esterno delle zone produttive**

Gli insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) e ricadenti in zone diverse da quelle produttive sono soggetti a contenimento dello stato di fatto.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione e, per le attività in atto, può essere autorizzato un aumento non superiore al 10% della SCOP esistente alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011).

L'ampliamento è attuato tramite Permesso di Costruire Convenzionato che preveda il miglioramento delle condizioni di compatibilità ambientale attraverso la realizzazione o la monetizzazione di interventi di mitigazione e/o compensazione ambientale.

Nel sistema ambientale la superficie impermeabile (coperta più pavimentata) non può essere incrementata rispetto a quella esistente alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011).

### **64. Edifici residenziali esistenti all'esterno delle zone residenziali**

Gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) e ricadenti in zone diverse da quelle residenziali e dal sistema ambientale si applicano le disposizioni di cui all'articolo 70 delle presenti norme.

### **65. Il sistema ambientale**

Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

- zona A1 - agricola, prevalente destinata alla produzione agricola e zootecnica;
- zona A2 - agricola di versante, destinata alla produzione agricola con presenza di terrazzamenti ed elevato valore paesaggistico;
- zona A3 - aree boscate, individuate sulla base del Piano di Indirizzo Forestale fermo restando che per l'esatta individuazione delle aree boscate si rinvia al PIF vigente e alle norme regionali in materia.

Nel sistema ambientale è ammessa la destinazione agricola mentre sono escluse, ad eccezione di quanto riportato nell'articolo 70, le destinazioni residenziali, produttive, terziarie e commerciali.

Nel sistema ambientale l'altezza massima è di m 6,50.

#### **66. Provvedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale**

Nel sistema ambientale la finalità principale è la tutela il suolo agricolo e naturale nelle sue funzioni produttive primarie, ambientali (regolazione idrica, conservazione della biodiversità, regolazione dei cicli degli elementi fondamentali per la vita, di regolazione climatica, di riserva strategica per la produzione alimentare) e paesaggistiche.

Nel sistema ambientale devono essere salvaguardate le aree boscate, i segni orografici, i terrazzamenti, i sentieri e le mulattiere ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale.

Non è ammesso eliminare, interrompere o alterare i sentieri e i percorsi comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate nelle mappe catastali.

È vietata la formazione di nuove strade (salvo quanto ammesso all'articolo 69), di piazzali, di aree pavimentate, di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo.

I manufatti di valore storico e ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal piano.

È ammessa la realizzazione di impianti tecnologici completamente interrati quali cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, fosse ed impianti per la depurazione degli scarichi, serbatoi per combustibili liquidi e gassosi, ecc.

#### **67. Recinzioni nel sistema ambientale**

Nel sistema ambientale le recinzioni, ad esclusione di quelle poste a delimitazione della stretta pertinenza degli edifici residenziali (pertinenza comunque non superiore a cinque volte la SCOP), di quelle connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture, dovranno essere realizzate con siepi di latifoglie arboree o cespugliose tipiche della zona, con steccati in legno, con reti metalliche di altezza non superiore a m. 1,20, sostenute da pali in legno direttamente infissi nel terreno e privi di muretto e/o di fondazione continua.

Nelle zone boschive A3 è vietata la formazione di qualunque recinzione.

#### **68. Piano d'Indirizzo Forestale (PIF)**

Le disposizioni del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) prevalgono sulle disposizioni del PGT, in particolare per quanto riguarda l'individuazione delle aree boscate e i tracciati (esistenti o previsti) e le caratteristiche della viabilità agro-silvo-pastorali.

La delimitazione delle aree boscate (zone A3) riportata nelle tavole del PGT riguarda esclusivamente gli aspetti urbanistici fermo stando che le aree boschive sono quelle individuate dalle norme regionali.

Gli interventi che riguardano le aree boscate individuate dal PIF sono regolamentati dalle norme vigenti e dalle disposizioni del PIF stesso.

### **69. Percorsi veicolari nel sistema ambientale**

Nella sistemazione della viabilità interpodereale, principale e secondaria esistente i percorsi veicolari devono avere una larghezza non superiore a m 2,50.

Nel sistema ambientale è vietata la realizzazione di nuovi percorsi veicolari; sono ammessi esclusivamente i percorsi individuati dal Piano di Indirizzo Forestale e quelli necessari al collegamento di fabbricati e/o strutture esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) o all'accesso ad impianti tecnologici di interesse pubblico.

La realizzazione di nuovi percorsi veicolari è comunque subordinata alla verifica della loro compatibilità ambientale, paesaggistica, forestale ed idrogeologica.

### **70. Edifici esistenti nel sistema ambientale**

Gli edifici esistenti nel sistema ambientale, così come definito dall'art. 65, sono, con riferimento alla destinazione d'uso, suddivisi nelle seguenti Categorie:

- A. edifici con destinazione agricola comprendenti l'abitazione del conduttore del fondo e dei soggetti assimilabili, le stalle, le attrezzature, le infrastrutture agricole, ecc.; sono compresi in questa categoria tutti gli edifici dei quali non sia documentabile una diversa legittima destinazione;
- B. edifici con destinazione residenziale, turistica, terziaria risultante dai titoli abilitativi o da documentazione catastale antecedente il 1967;
- C. edifici con destinazioni produttiva risultante dai titoli abilitativi o da documentazione catastale antecedente il 1967.

Tutti gli edifici esistenti nel sistema ambientale possono avere destinazione agricola. Per gli edifici di Categoria B sono confermate le destinazioni regolarmente autorizzate. Per gli edifici di Categoria C (produttivi con attività in corso) si applicano le disposizioni dell'articolo 63.

Per gli edifici esistenti, esclusi quelli di interesse storico e architettonico di grado I e II di cui all'articolo 49, sono ammessi tutti gli interventi inclusa la demolizione e ricostruzione nei limiti della SL e della SCOP esistenti maggiorate dell'ampliamento di seguito specificato.

In caso di demolizione e ricostruzione è facoltà della Commissione per il Paesaggio ammettere l'accorpamento di fabbricati e/o limitate variazioni della giacitura purché ciò produca un miglior inserimento ambientale del nuovo fabbricato.

Per gli edifici di Categoria A, esclusi quelli di interesse storico architettonico di Grado I e II, è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo (con divieto di realizzare nuovi fabbricati autonomi) nei limiti dell'altezza di m 6,50, in misura non superiore al 15% della STOT (Superficie lorda) e della SCOP (Superficie coperta) esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) e comunque con un massimo di mq 20 di STOT.

Per gli edifici di Categoria B, esclusi quelli di interesse storico architettonico di Grado I e II, è ammesso l'ampliamento e/o il sopralzo (con divieto di realizzare nuovi fabbricati autonomi) nei limiti dell'altezza di m 6,50, in misura non superiore al 20% della STOT e della SCOP esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) e comunque non superiore a 40 mq di STOT per ciascun edificio.

Per gli edifici di Categoria A e B gli eventuali ampliamenti realizzati dopo la data di adozione del PGT (25 maggio 2011) devono essere detratti dai suddetti ampliamenti. L'ampliamento, fermi restando i limiti suddetti, potrà essere realizzato anche per interventi successivi.

Per gli edifici di Categoria A esistenti è ammessa la destinazione residenziale, purché:

- il loro titolo abilitato non sia stato rilasciato successivamente al 7 giugno 1980 in funzione della conduzione del fondo;
- non facciano parte di aziende agricole attive nel quinquennio precedente alla richiesta di cambio d'uso.

Sono esclusi dalla possibilità di cambio d'uso i fabbricati per attrezzature ed infrastrutture agricole (stalle, capannoni, ecc.) con SCOP maggiore di mq 250.

Il cambio di destinazione è subordinato ad atto unilaterale d'obbligo che preveda:

- l'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione degli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio, ecc.);
- l'impegno alla piena assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi ed alla realizzazione ed al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti;
- l'impegno a mantenere e/o ripristinare il pubblico transito su eventuali sentieri e/o percorsi esistenti e/o risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo;
- il divieto di realizzare nuove recinzioni e nuove strade di accesso salvo brevi tratti di raccordo alla viabilità esistente.

L'estensione dell'area di pertinenza degli edifici esistenti nel sistema ambientale entro la quale è ammessa la realizzazione di recinzioni, di strutture accessorie, di autorimesse interrato, ecc. al servizio del fabbricato residenziale è convenzionalmente pari a cinque volte la SCOP.

Per gli edifici esistenti nel sistema ambientale le aree esterne pavimentate e/o impermeabilizzate non potranno complessivamente eccedere il 40% della SCOP.

Per gli edifici residenziali destinati al conduttore del fondo il cambio di destinazione d'uso a residenza è ammesso esclusivamente qualora:

- l'immobile sia pervenuto all'attuale proprietario per successione;
- l'azienda agricola abbia cessato l'attività da almeno 5 anni;
- siano decorsi almeno 15 anni dal rilascio del titolo abilitativo che li ha autorizzati.

Il cambio d'uso è soggetto al pagamento degli oneri di urbanizzazione come per le nuove costruzioni.

### **71. Edificazione per la conduzione nel fondo nel sistema ambientale**

Nel sistema ambientale sono ammesse esclusivamente le opere previste dall'articolo 59 della L.R. 12/2005 da realizzarsi in conformità a quanto disposto dal Titolo III della L.R. 12/2005.

La possibilità edificatoria finalizzata alla realizzazione di nuove costruzioni, dove ammessa e nei limiti e con le modalità specificate di seguito, è riservata esclusivamente

alle opere funzionali alla conduzione del fondo e alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali di lavorazione e di vendita dei prodotti agricoli.

La realizzazione di nuovi fabbricati è assentita unicamente mediante permesso di costruire rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui al primo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa esclusivamente qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero sul patrimonio esistente nel territorio comunale o nel territorio di comuni contermini qualora si utilizzino i diritti edificatori di detti comuni.

Per tutelare la valenza paesaggistica del sistema ambientale ed evitare la frammentazione delle aree agricole la nuova edificabilità, ammessa esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59 della L.R. 12/2005, dovrà essere prioritariamente utilizzata per l'ampliamento degli edifici esistenti e/o, in subordine, per nuove costruzioni collocate nelle immediate vicinanze di edifici e insediamenti esistenti.

Il rapporto di copertura riferito a tutti gli edifici esistenti o previsti, verificato in rapporto all'area contigua su cui ricade e comunque posta all'interno del territorio comunale, non dovrà superare il 5%.

Nel computo della possibilità edificatoria si tiene conto dei volumi e/o le superfici degli edifici esistenti e confermati in tutte le aree che formano l'azienda.

Le aree classificate nelle zone A2 sono edificabili esclusivamente per le attrezzature e infrastrutture agricole. In tali zone i diritti edificatori per la residenza dell'imprenditore agricolo sono utilizzabili esclusivamente per l'ampliamento e/o il cambio d'uso di fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT (25 maggio 2011) o possono essere trasferiti nelle zone A1.

Le aree classificate nella zona A3 sono inedificabili ma sono computabili ai fini edificatori esclusivamente per le attrezzature e infrastrutture agricole da realizzare nella zona A1.

Gli indici di densità fondiaria da applicare nel sistema ambientale e per il conteggio delle eventuali superfici in comuni contermini sono i seguenti:

	<i>abitazione imprenditore agricolo</i>	<i>attrezzature e infrastrutture agricole incluse le serre fisse</i>	<i>attrezzature e infrastrutture agricole incluse le serre fisse per aziende orto-floro-vivaistiche specializzate</i>
	<i>indice fondiario</i>	<i>superficie coperta</i>	<i>superficie coperta</i>
<b>A1</b>	0,03 mc/mq	0,03 mq/mq	0,05 mq/mq
<b>A2</b>	0,02 mc/mq (da trasferire in zona A1 o per ampliamenti e cambi d'uso)	0,02 mq/mq	0,02 mq/mq
<b>A3</b>	-	0,01 mq/mq (da trasferire nelle zone A1 e A2)	-

L'altezza massima è di m 6,50.

La conversione del volume dell'abitazione dell'imprenditore agricolo avviene considerando che 3 mc equivalgono 1 mq di STOT (Superficie Totale).

Il rilascio di permessi di costruire per tutte le nuove costruzioni è subordinato alle disposizioni di cui al secondo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005.

L'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola è da intendersi anche come verifica della congruità delle richieste agli effettivi bisogni dell'azienda.

La richiesta di nuova edificazione dovrà essere accompagnata da un piano di sviluppo aziendale, sottoscritto da tecnico abilitato, che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto e le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto.

Il piano di sviluppo aziendale, oltre a tutti gli elementi ritenuti significativi per permettere le valutazioni di cui sopra, che potranno variare in relazione ai vari tipi di intervento previsti e alle qualità ambientali dei diversi luoghi interessati, dovrà precisare:

- l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici titolari di concessione di cui al primo comma dell'articolo 60 della L.R. 12/2005;
- la forma di conduzione aziendale;
- la consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi specificando i rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;
- la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali;
- la disponibilità di strutture e di aree anche in aree diverse, poste anche in comuni contermini, rispetto a quella su cui si intende intervenire;
- gli interventi previsti, i tempi di attuazione e le previsioni di sviluppo o di nuovo assetto, conseguenti alle opere che si intendono realizzare;
- il tipo di sistemazione idraulica agraria forestale in atto e quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi che si intendono realizzare.

Il permesso di costruire relativo alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciato solo dopo alla realizzazione, o alla disponibilità, delle strutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli.

La realizzazione o l'ampliamento di serre fisse sarà autorizzata subordinatamente alla valutazione da parte della Commissione del Paesaggio dell'inserimento delle strutture nel contesto territoriale, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici e al collettamento e alla regimazione delle acque meteoriche intercettate.

Per le serre stagionali e temporanee di cui all'articolo 62 comma 1 ter per le quali si applicano le disposizioni regionali (D.g. Regione Lombardia 25 settembre 2017 n. X/7117).

Per gli allevamenti e per le relative distanze si applicano le disposizioni del Nuovo Regolamento Edilizio (aggiornato ai sensi del D.g.r. 24 ottobre 2018 n. XI/695).

Nelle more della sua entrata in vigore si fa riferimento al Decreto direttore generale 29 dicembre 2005 - n. 20109 "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale".

## **72. Strutture accessorie nel sistema ambientale**

Si rimanda al vigente Regolamento Edilizio.

**73. Elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici**

Nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali esistenti su tutto il territorio comunale ad esclusione della zona R1 “Centro storico” possono essere realizzati nella quantità massima di uno per tipo per ogni fabbricato, i seguenti elementi di arredo delle aree pertinenziali:

- piccoli fabbricati da giardino destinati al deposito attrezzi, realizzati completamente in legno, con superficie massima di 8 mq e altezza (estradosso del punto più alto) non superiore a m 2,40;
- tettoie in legno e/o metallo (per il riparo di autovetture o per il deposito) aperte su tutti i lati con superficie coperta massima di 15 mq e con altezza, (estradosso del punto più alto) non superiore a m 2,40.

Detti elementi devono rispettare le distanze da confini e fabbricati previste dal Codice Civile e non devono causare la diminuzione della ventilazione e della illuminazione dei locali principali dei fabbricati esistenti.

**ALLEGATO**

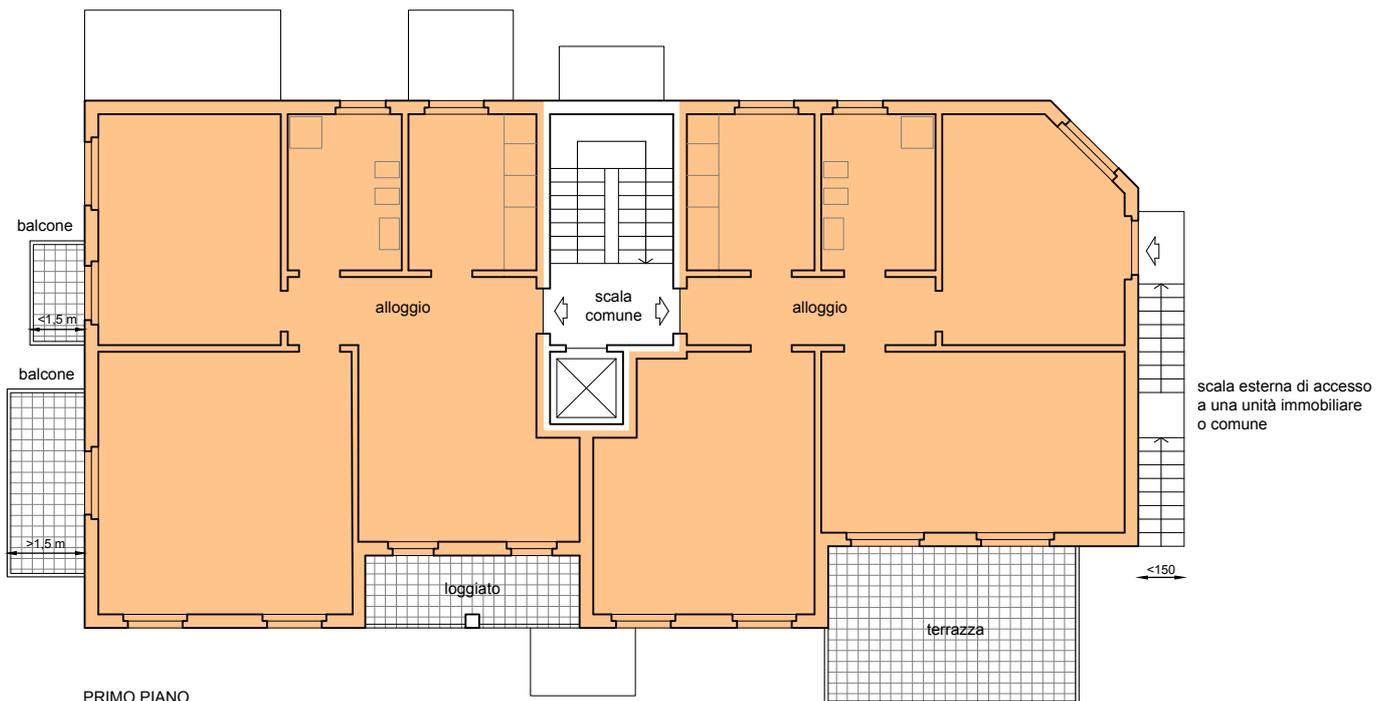
Definizioni Tecniche Uniformi (DTU) di cui al D.g.r. 24 ottobre 2018 n. XI/695 e schede esplicative.

**ALLEGATO B**
**DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI**

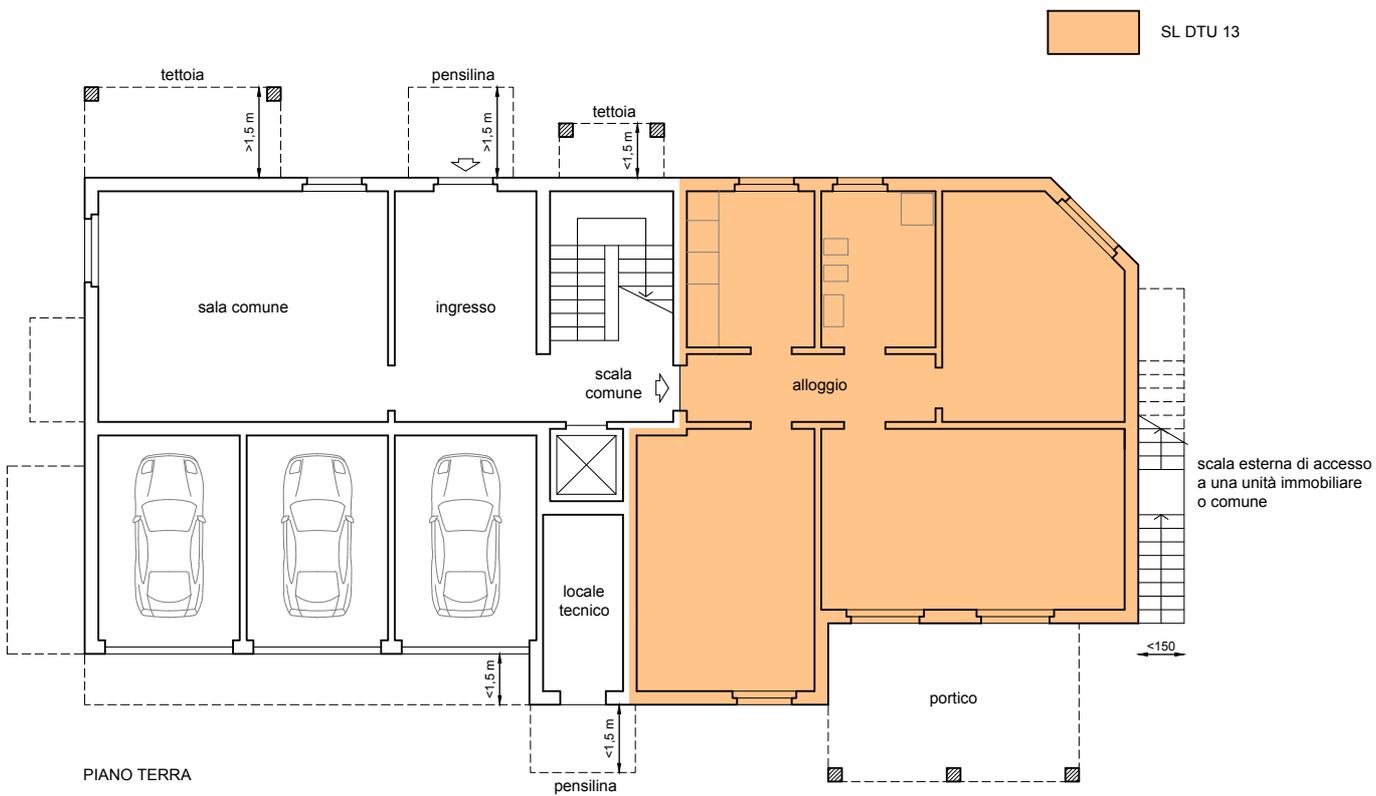
VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
1 - Superficie territoriale*	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 - Superficie fondiaria*	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 - Indice di edificabilità territoriale*	IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 - Indice di edificabilità fondiaria*	IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 - Carico urbanistico*	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 - Dotazioni Territoriali*	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 - Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 - Superficie coperta*	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 - Superficie permeabile*	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 - Indice di permeabilità*	IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 - Indice di copertura*	IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 - Superficie totale*	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	
13 - Superficie lorda*	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 - Superficie utile*	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sgunci e vani di porte e finestre.	SI	
15 - Superficie accessoria*	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sgunci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria ricomprende: <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m. 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m. 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;</li> <li>• i volumi tecnici;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.</li> </ul>	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzera del muro comune.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
16 - Superficie complessiva*	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).	SI	
17 - Superficie calpestabile*	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
18 - Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	
19 - Volume totale o volumetria complessiva*	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 - Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 - Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 - Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 - Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 - Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 - Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 - Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 - Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	
28 - Altezza dell'edificio*		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	
29 - Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 - Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 - Volume tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 - Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 - Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 - Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarità rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.	NO	
35 - Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 - Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 - Loggia/Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 - Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	
39 - Portico/Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 - Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE ESPLICATIVE
41 - Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 - Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 - Superficie scolante impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione
44 - Altezza urbanistica *	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nuova definizione
45 - Volume urbanistico *	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione

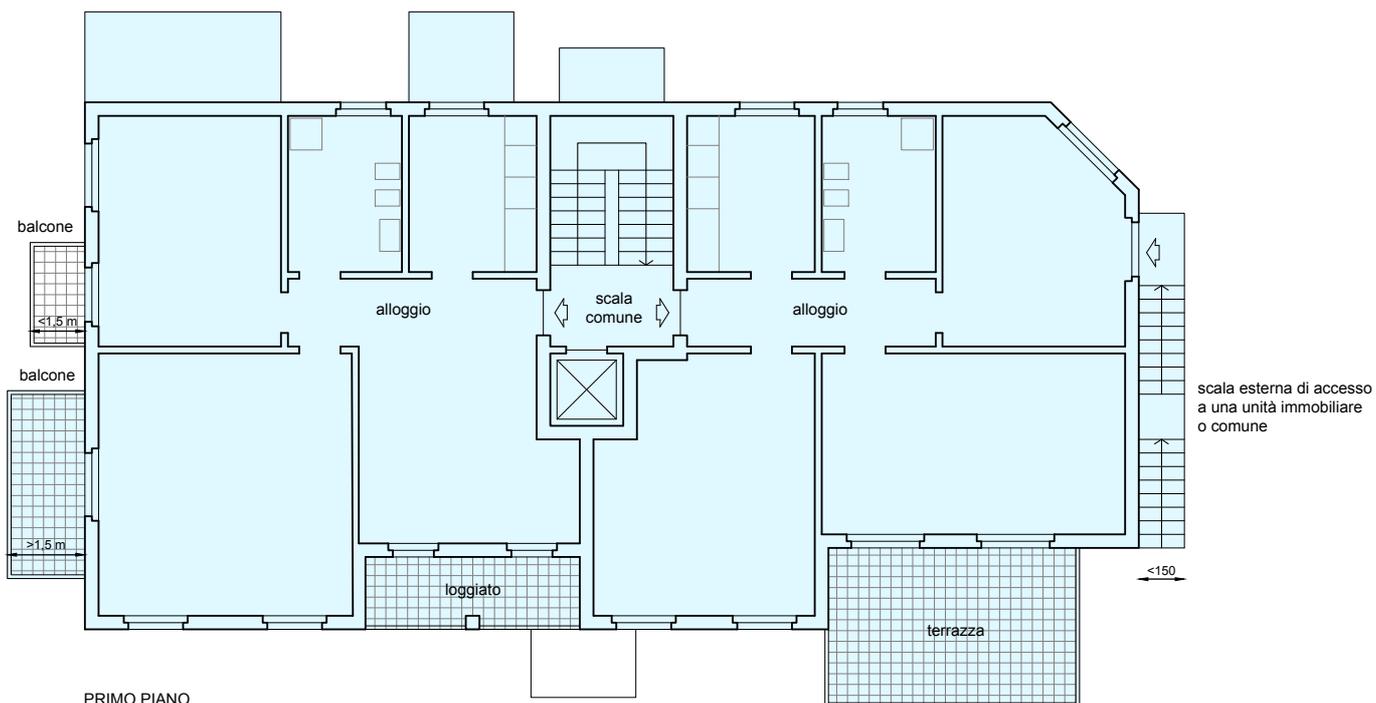


PRIMO PIANO



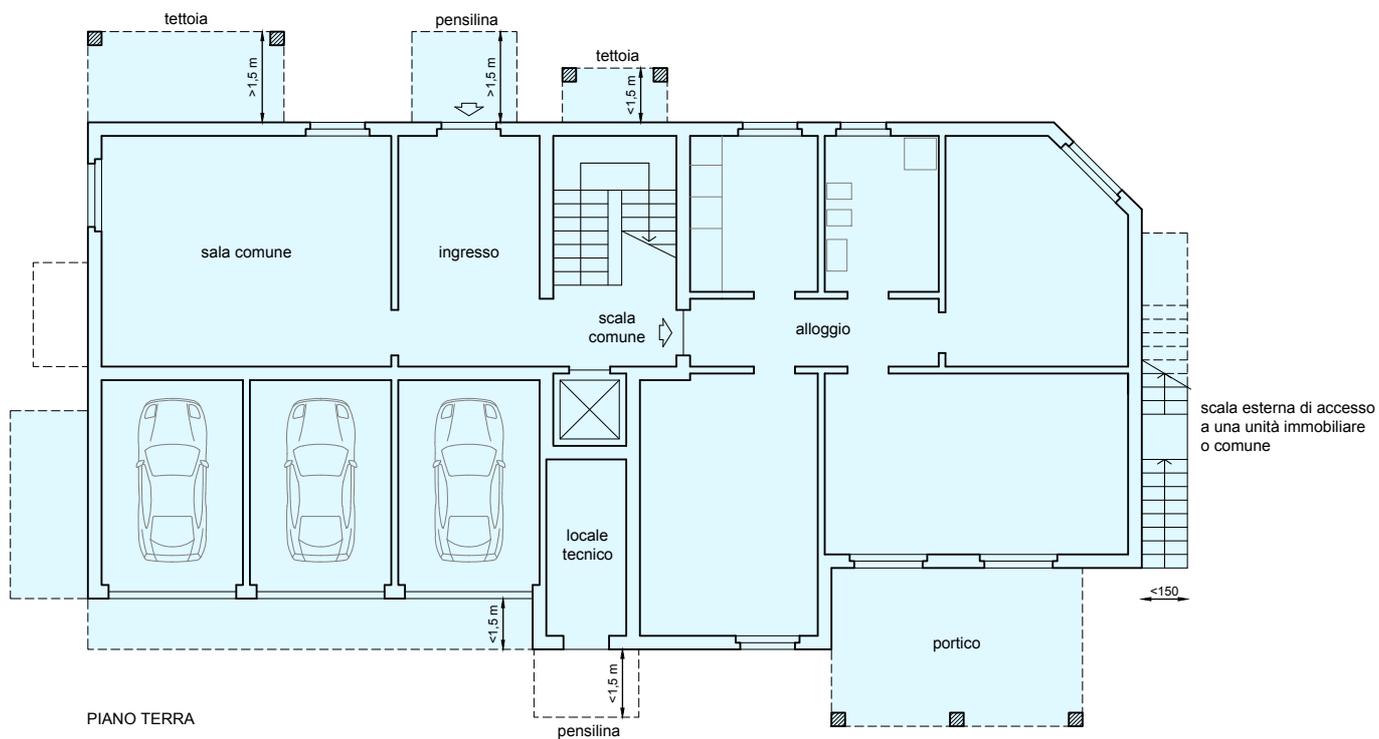
PIANO TERRA

voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
13 Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	



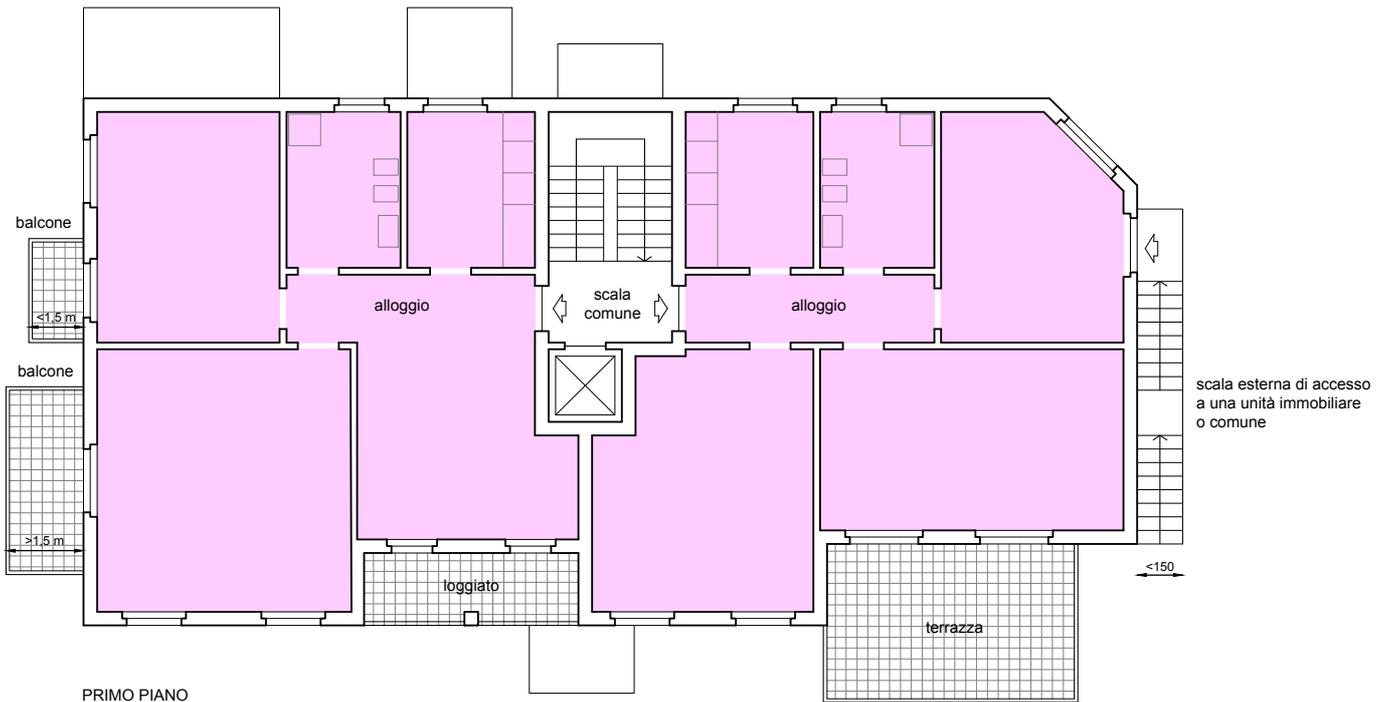
PRIMO PIANO

SCOP DTU 8

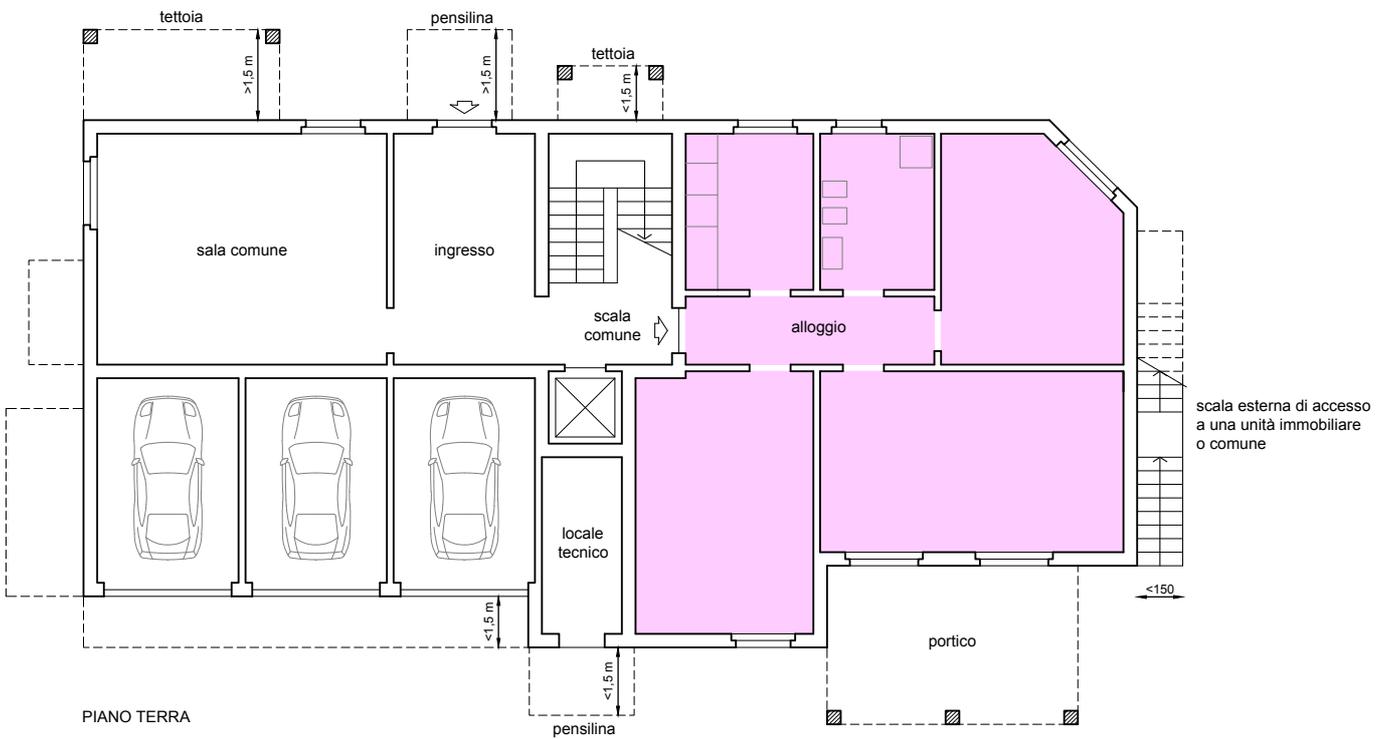


PIANO TERRA

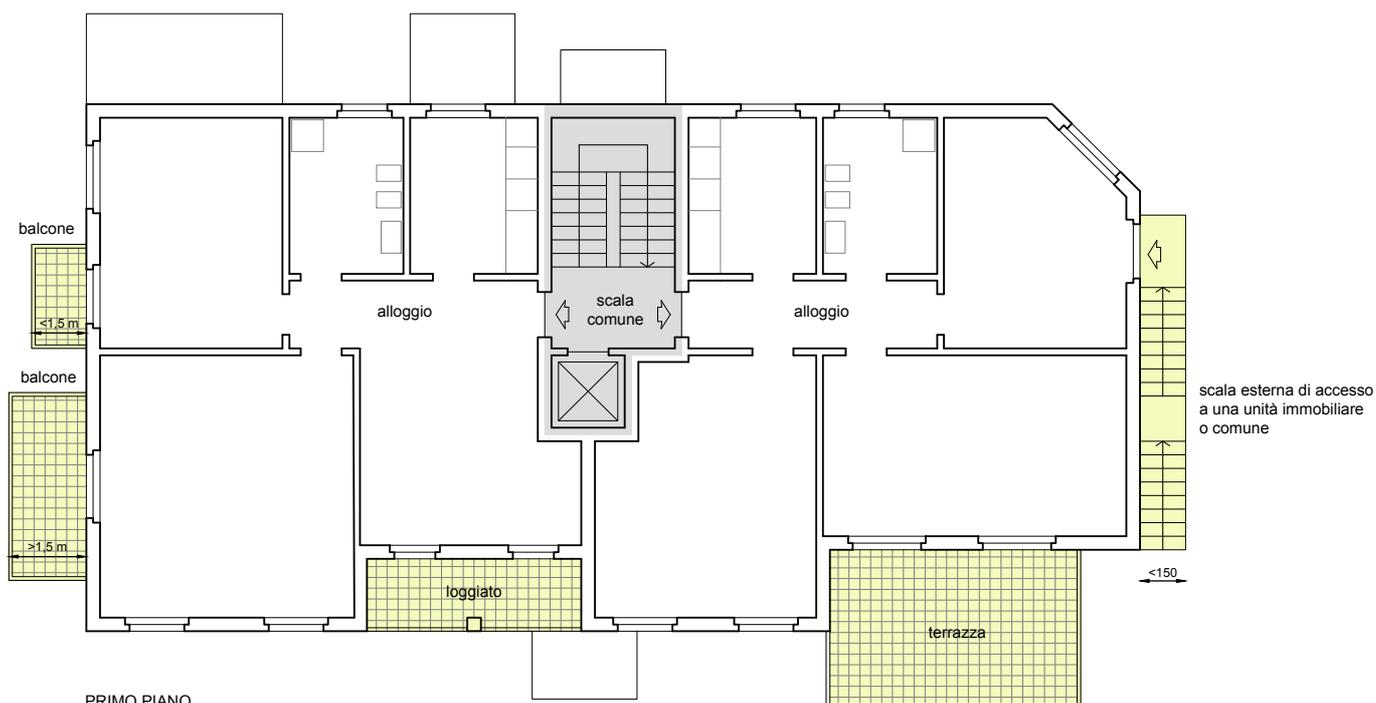
voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
8 Superficie coperta	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza



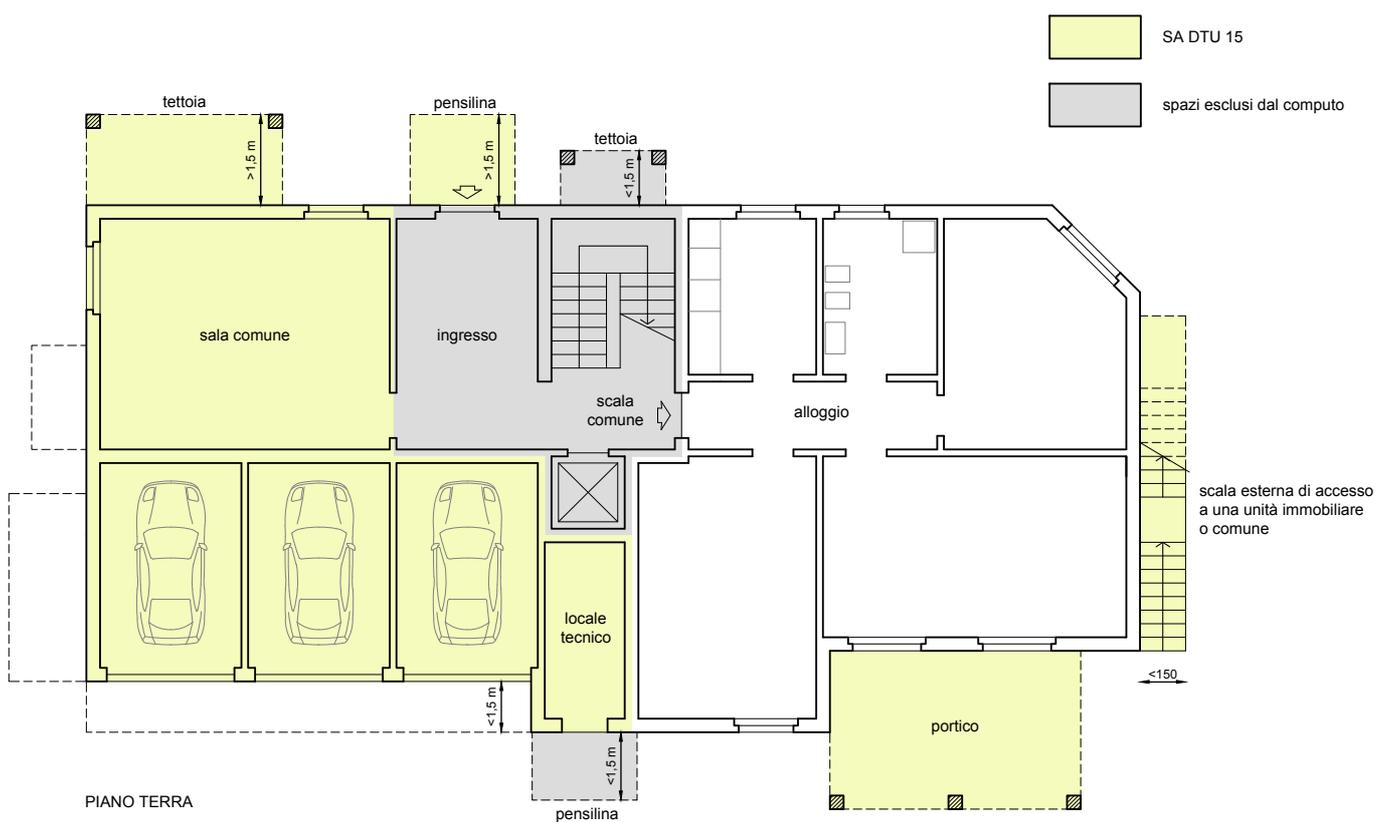
SU DTU 14



voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
14 Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre	SI	



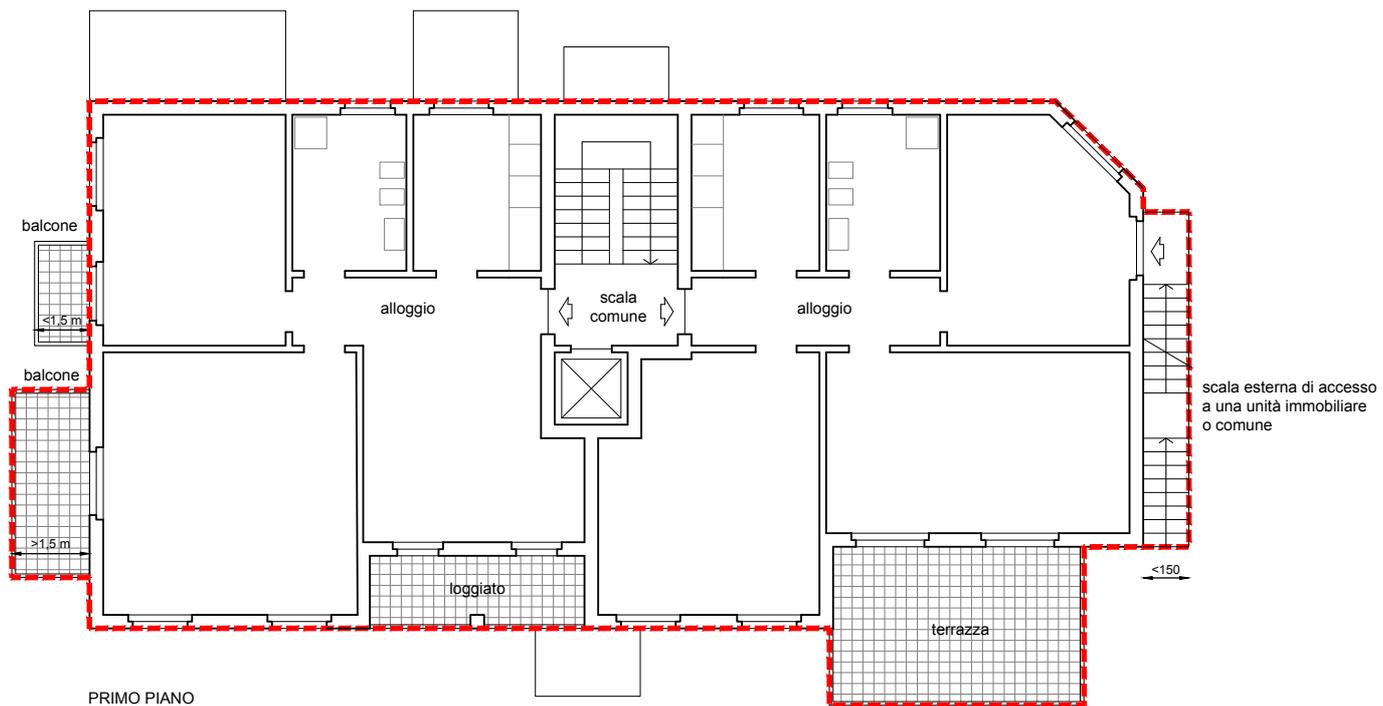
PRIMO PIANO



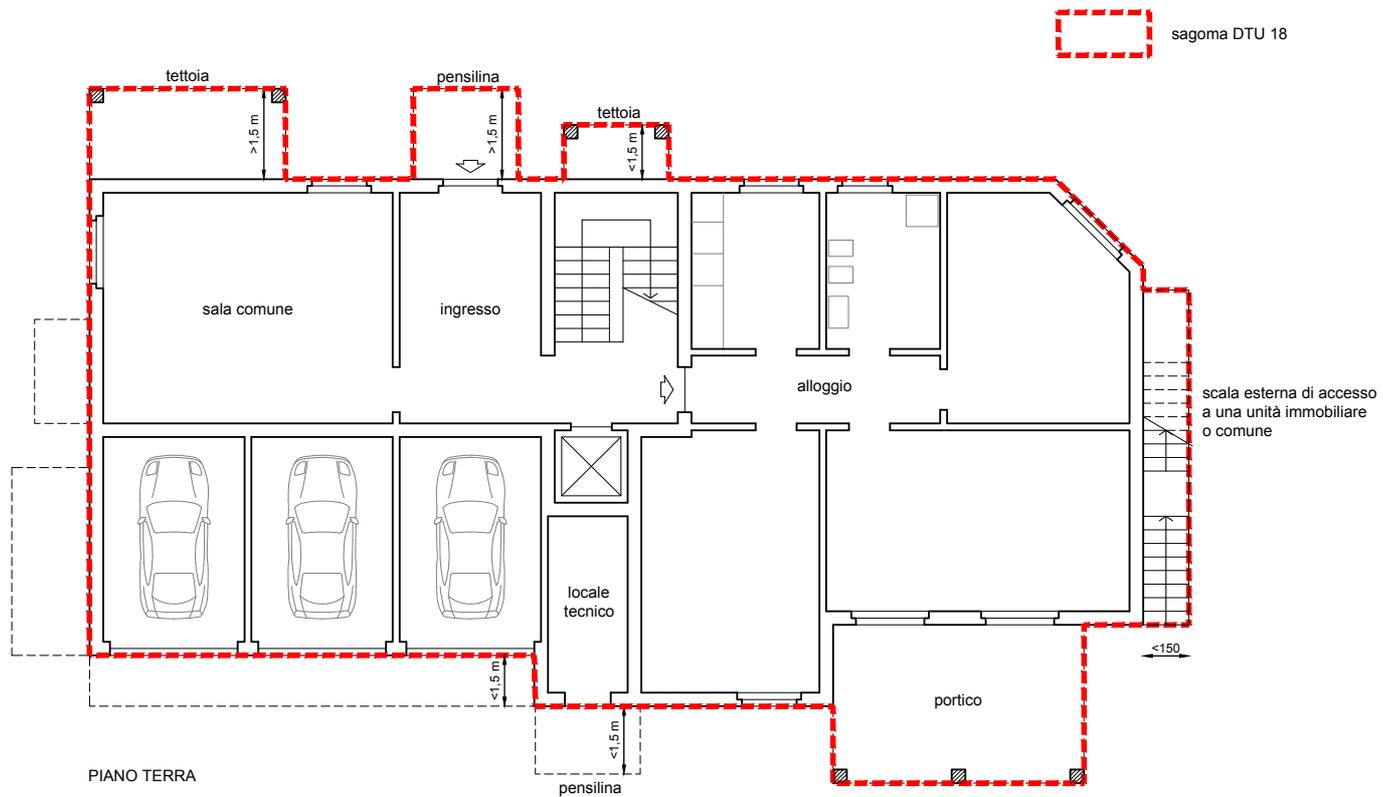
PIANO TERRA

voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
15 Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. [...]	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzzeria del muro comune.

voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
15 Superficie accessoria	SA	<p>Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.</p> <p>La superficie accessoria ricomprende:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• i portici e le gallerie pedonali;</li> <li>• i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze;</li> <li>• le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m. 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda;</li> <li>• le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio;</li> <li>• i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda;</li> <li>• i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello;</li> <li>• spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale;</li> <li>• i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale;</li> <li>• i volumi tecnici;</li> <li>• le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.</li> </ul>	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzeria del muro comune.



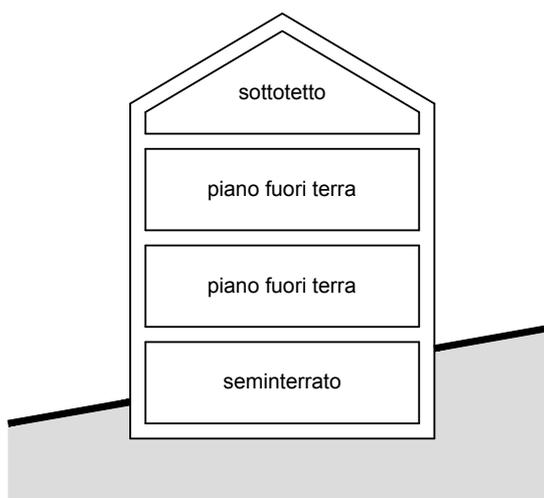
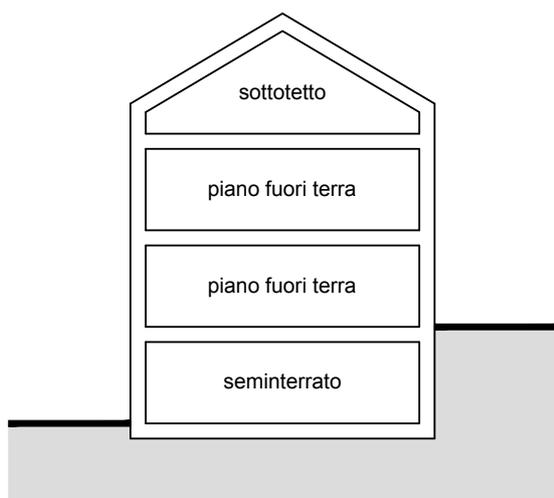
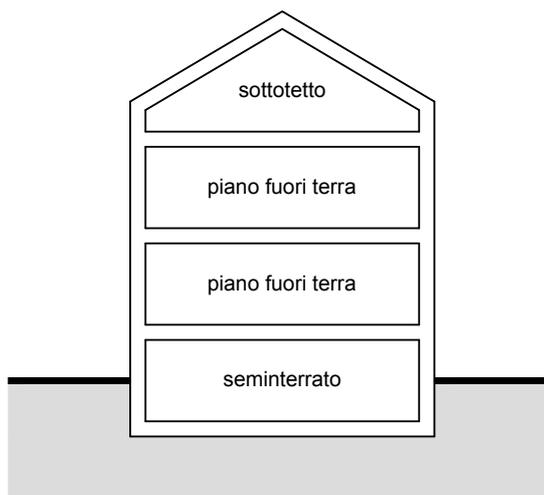
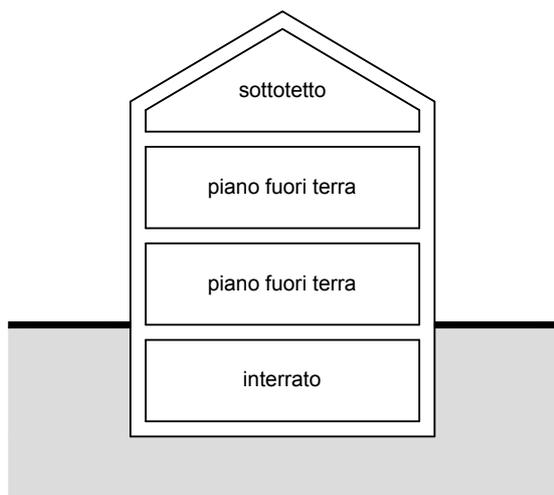
PRIMO PIANO



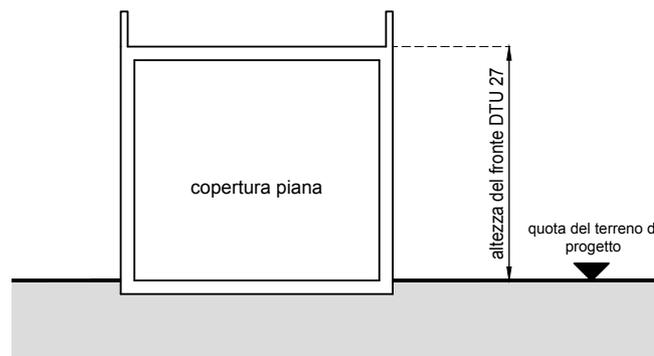
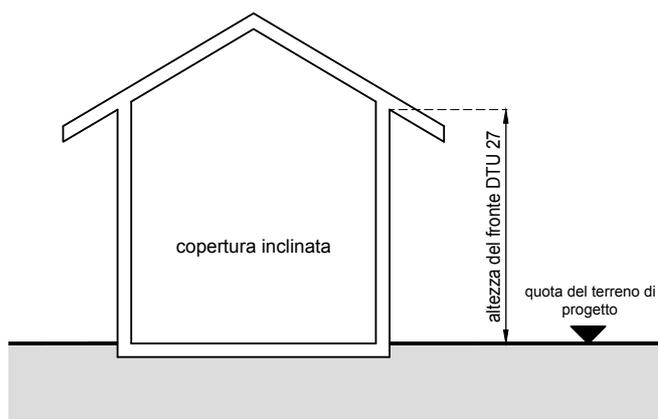
PIANO TERRA

 sagoma DTU 18

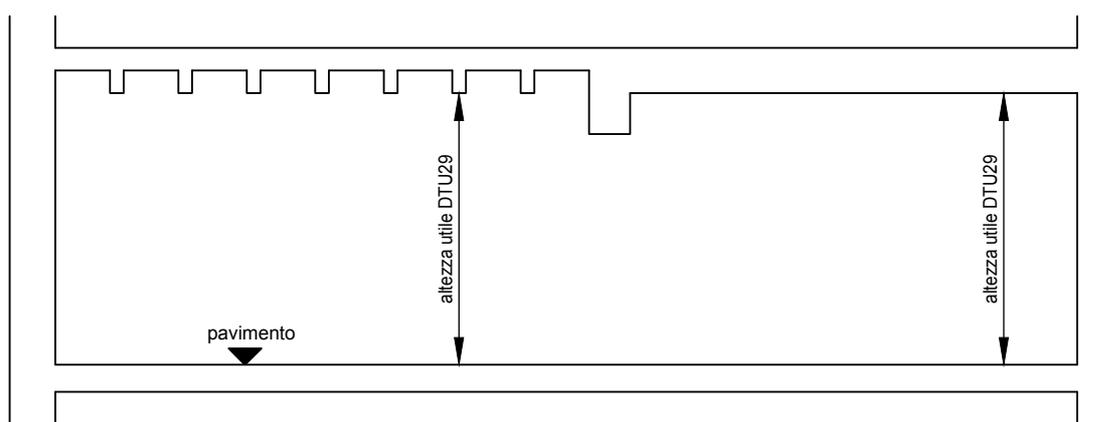
voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
18 Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m.	NO	



voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
20 Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	



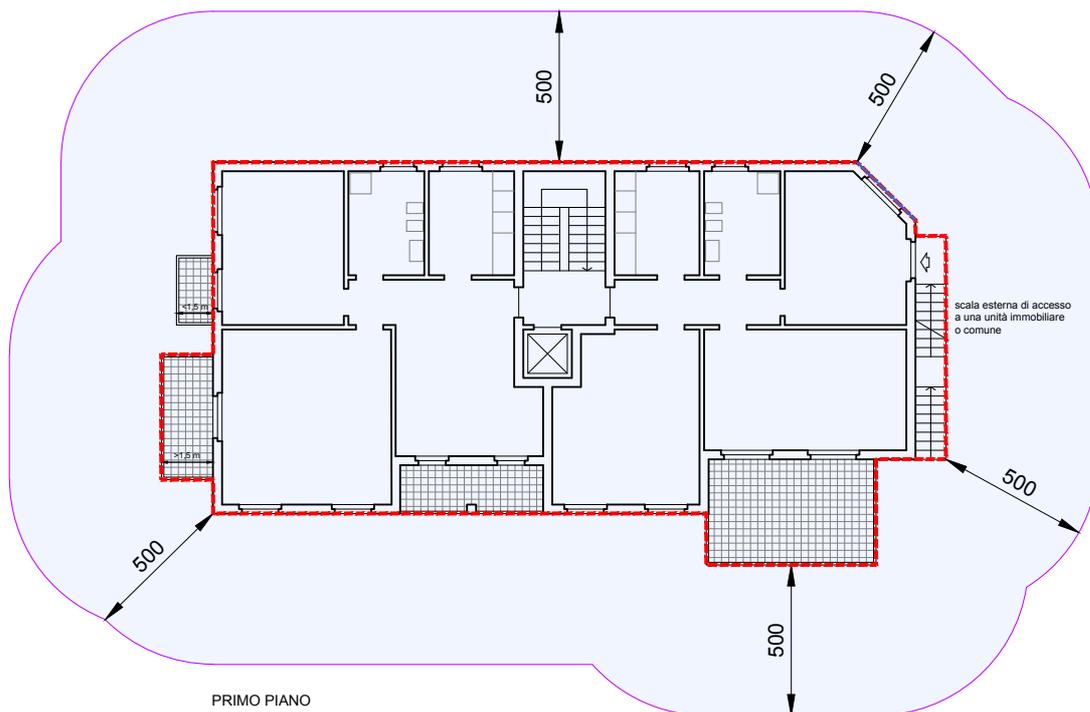
voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
27 Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradesso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane.	NO	



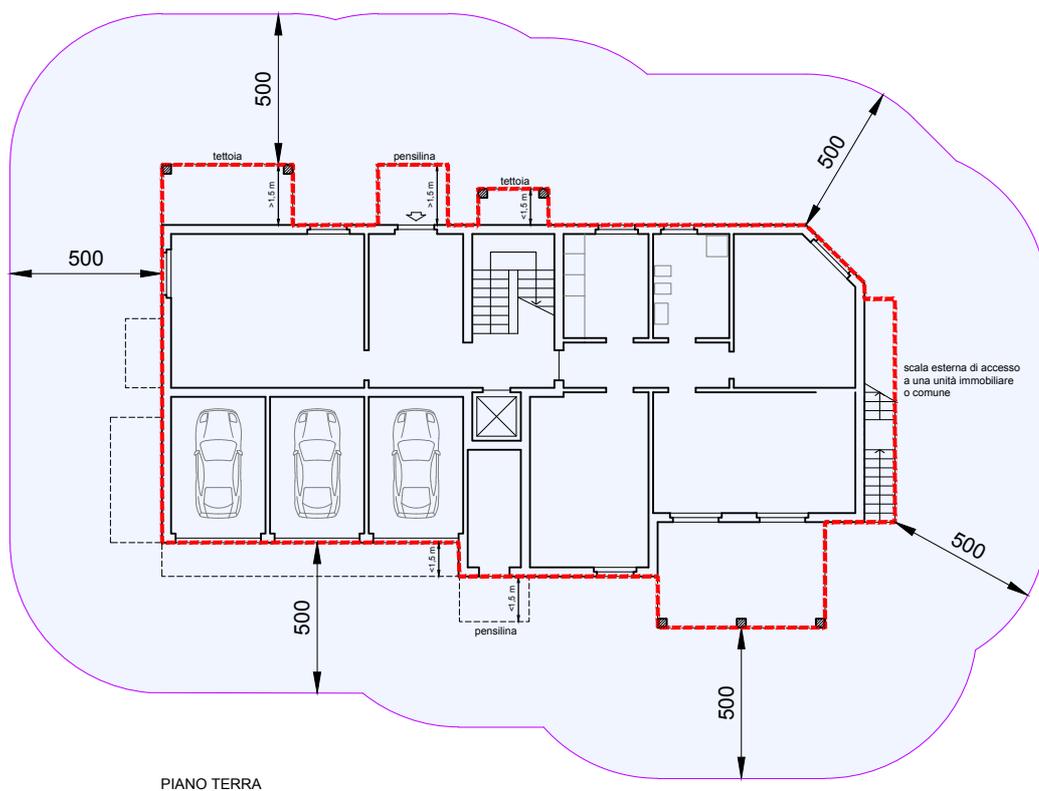
voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
29 Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	



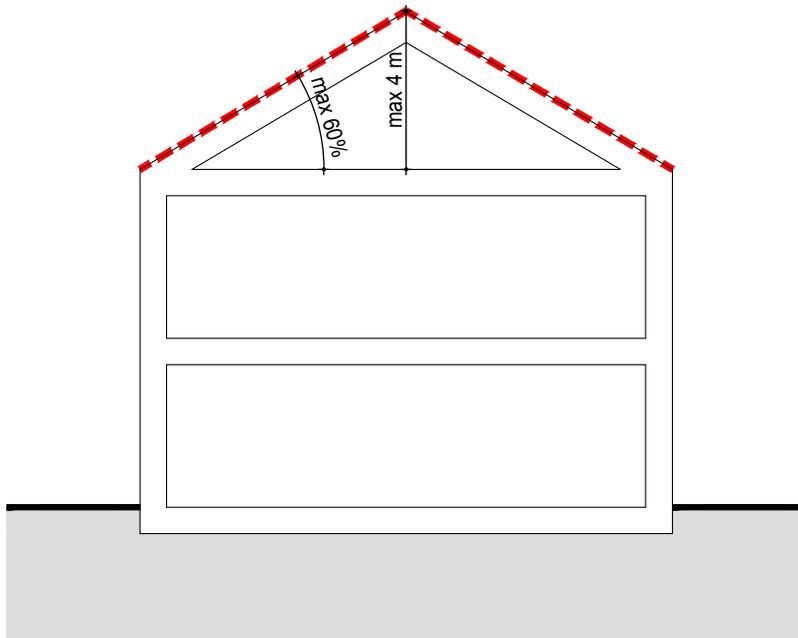
## distanza dai confini e dalle strade



 sagoma DTU 18

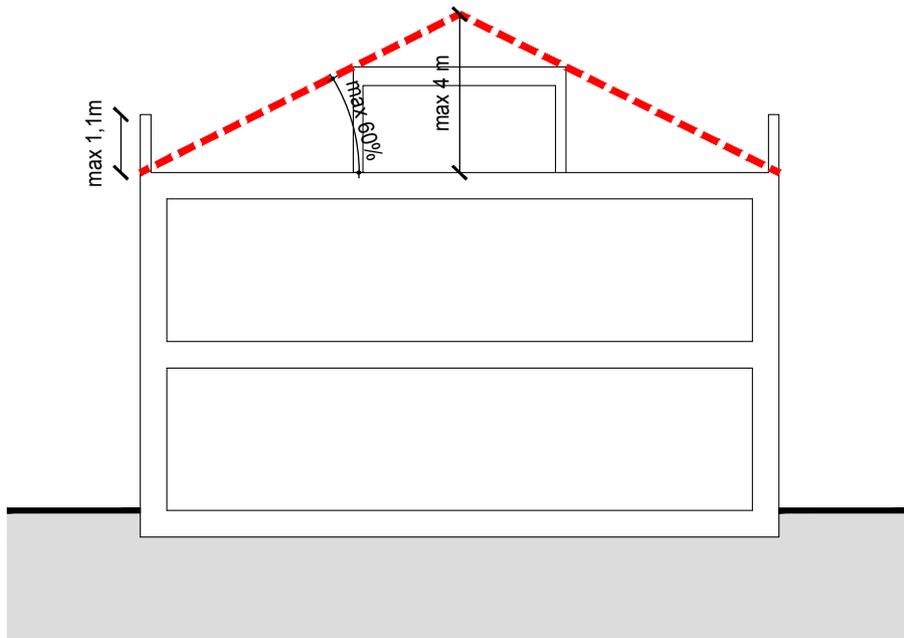


voci	acronimo	descrizione	Incid. urb.	Note esplicative
30 Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

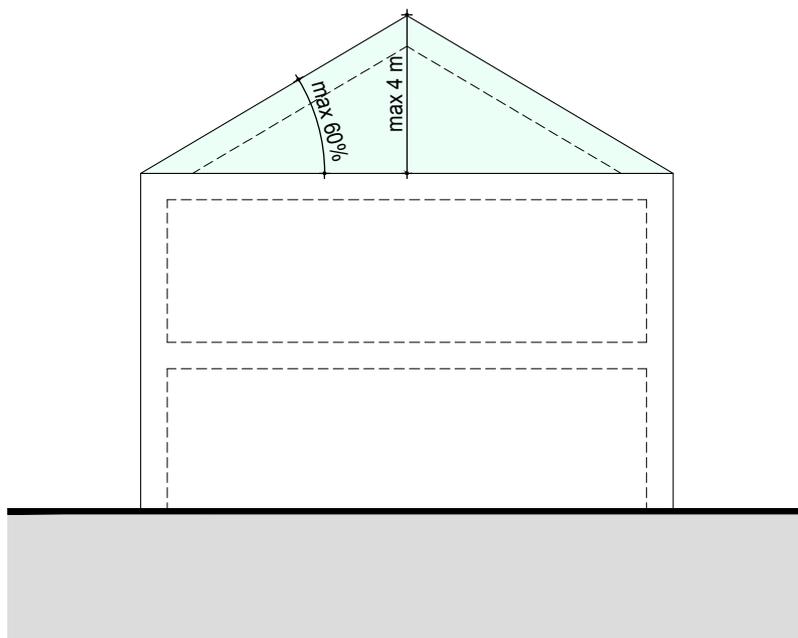


conformazione della copertura: copertura inclinata

 limite massimo di ingombro



conformazione della copertura: copertura piana



conformazione della copertura - calcolo dell'altezza del fronte



timpano sull lato corto dell'edificio  
escluso dall'altezza del fronte