

**Comune di Nembro**

Provincia di Bergamo



PGT | Piano di Governo del Territorio  
variante generale

## **Piano delle Regole norme di attuazione**

2023\_dicembre  
agg. 2024 marzo  
agg. 2024 maggio

Adozione: Delibera n. ... Seduta Consiliare del ..  
Approvazione: Delibera n. ... Seduta Consiliare del ..  
Pubblicazione: BURL Serie Avvisi e Concorsi n. ... del ..



<b>TITOLO I -</b>	<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>8</b>
<b>Capo I -</b>	<b>Generalità</b>	<b>8</b>
art. 1	Campo di applicazione	8
art. 2	Principi contenuti e forma del PGT	8
art. 3	Contenuti del Piano di Governo del Territorio	8
art. 4	Ambito di applicazione	9
art. 5	Efficacia delle norme	10
art. 6	Misure di salvaguardia	10
art. 7	Deroghe	10
art. 8	Edificabilità ed uso del suolo	10
art. 9	Perequazione interna negli Ambiti soggetti a Piano Attuativo e a Permesso di costruire convenzionato	11
art. 10	Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto	11
art. 11	Componente geologica, idrogeologica e sismica	12
<b>Capo II -</b>	<b>Definizioni</b>	<b>13</b>
art. 12	Definizione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi	13
art. 13	Distanze	19
art. 14	Definizione degli interventi edilizi	23
art. 15	Dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse pubblico o generale	23
art. 16	Opere di urbanizzazione	23
<b>TITOLO II -</b>	<b>AMBITI DEL TERRITORIO</b>	<b>25</b>
<b>Capo I -</b>	<b>Articolazione in ambiti del territorio</b>	<b>25</b>
art. 17	Articolazione del territorio in ambiti	25
<b>Capo II -</b>	<b>Sistema urbano prevalentemente residenziale</b>	<b>27</b>
art. 18	Ambiti a prevalente destinazione residenziale	27
art. 18.1.	Usi ammessi e usi non ammessi	27
art. 18.2.	Aggiornamento degli usi compatibili	28
art. 19	Nuclei di Antica Formazione (NAF)	28
art. 19.1.	Individuazione dei Nuclei di Antica Formazione	28
art. 19.2.	Contenuti e obiettivi del Piano delle Regole per i Nuclei di Antica Formazione	28
art. 19.3.	Norme di prevalenza	29
art. 19.4.	Impegni dell'amministrazione comunale per l'attuazione del Piano delle Regole per i Nuclei di Antica Formazione	29
art. 19.5.	Sostegno al commercio di vicinato	29
art. 19.6.	Norme specifiche per il recupero del patrimonio edilizio esistente - metodologia degli interventi	30
art. 19.7.	Elementi storico-artistici ed ambientali da salvaguardare	30
art. 19.8.	Criteri generali di intervento nei Nuclei di Antica Formazione	31
art. 19.9.	Prescrizioni di progetto: gradi d'intervento sugli edifici	32
art. 19.9.1.	Grado primo	32
art. 19.9.2.	Grado secondo	33
art. 19.9.3.	Grado terzo	34
art. 19.9.4.	Grado Quarto	35
art. 19.9.5.	Grado quinto	36
art. 19.10.	Salvaguardia delle facciate e delle cortine edilizie di rilievo, delle tecnologie costruttive tradizionali e delle coperture	36
art. 19.10.1.	Fronti e cortine edilizie di rilievo	36
art. 19.10.2.	Rispetto e salvaguardia delle tecnologie costruttive tradizionali	40
art. 19.10.3.	Coperture:	40
art. 19.10.4.	Aree esterne, cortili comuni a più unità, percorsi e pavimentazioni, edifici accessori e posti auto coperti.	41

art. 19.11.	Giudizio di globalità	42
art. 19.11.1.	Indirizzi per la predisposizione della richiesta di giudizio di globalità	43
art. 19.12.	Ambiti soggetti a progetto coordinato	43
art. 19.13.	Inammissibilità di precario	44
art. 19.14.	Sottotetti abitabili	44
art. 19.15.	Conservazione delle aree libere a verde privato	44
art. 19.16.	Prescrizione di conservazione delle strutture murarie significative	45
art. 19.17.	Tutela dei paesaggi minimi	45
art. 19.18.	Impianti tecnologici, locali seminterrati e interrati	45
art. 19.19.	Interventi unitari soggetti a piano di recupero di ristrutturazione urbanistica d'iniziativa privata	46
art. 19.20.	Tabelle di prescrizioni	46
art. 19.20.1.	COMPARTO N° 3	46
art. 19.20.2.	COMPARTO N° 10	47
art. 20	Tessuto Residenziale di Contenimento (TRC)	48
art. 21	Tessuto Residenziale di Assestamento (TRA)	48
art. 22	Ambiti residenziali a volumetria definita soggetti a PdCC o PA (TR_V)	48
art. 23	Ambiti a verde privato residenziale (VR)	49
<b>Capo III -</b>	<b>Tessuti del rinnovamento urbano</b>	<b>50</b>
art. 24	Ambiti di Rinnovamento Urbano (RIN)	50
art. 25	Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU)	50
art. 26	Ambiti di Rigenerazione Urbana per Servizi e Attrezzature	50
art. 27	Tutela della sicurezza ambientale e della qualità del paesaggio urbano	51
<b>Capo IV -</b>	<b>Sistema urbano prevalentemente non residenziale</b>	<b>52</b>
art. 28	Definizioni	52
art. 28.1.	Destinazione terziaria e commerciale	52
art. 28.1.1.	Usi ammessi e usi non ammessi	52
art. 28.2.	Destinazione produttiva	53
art. 28.2.1.	Usi ammessi e usi non ammessi	53
art. 28.3.	Aggiornamento degli usi compatibili	54
art. 29	Tessuto produttivo di contenimento e riordino (TPC)	54
art. 30	Tessuto terziario e commerciale di contenimento (TCC)	55
art. 31	Tessuto produttivo di consolidamento a volumetria definita (TPC_V)	56
art. 32	Tessuto terziario e commerciale di consolidamento a volumetria definita (TCC_V)	56
art. 33	Aree di servizio privato alle attività produttive (VP)	56
<b>Capo V -</b>	<b>Ambiti di interesse paesistico e ambientale a conduzione agricola</b>	<b>58</b>
art. 34	Premessa e classificazione	58
art. 35	Definizione degli interventi	58
art. 35.1.	Interventi sul patrimonio edilizio esistente	59
art. 35.1.1.	mutamento di destinazione d'uso	60
art. 35.2.	Gradi di intervento sui fabbricati in aree non urbanizzate	60
art. 35.2.1.	GRADO PRIMO Edifici soggetti a tutela assoluta	60
art. 35.2.2.	GRADO SECONDO Edifici soggetti al restauro dell'involucro e alla conservazione dell'assetto planivolumetrico	61
art. 35.2.3.	GRADO TERZO Edifici e manufatti recenti o alterati da interventi per i quali è prevista la trasformazione con prescrizioni specifiche	61
art. 35.2.4.	GRADO QUARTO Edifici recenti o oggetto di recenti interventi da mantenere	61
art. 35.2.5.	GRADO QUINTO Edifici in contrasto da demolire	61
art. 35.2.6.	GRADO SESTO Edifici in contrasto da riprogettare	62
art. 35.3.	Giudizio di Globalità	62
art. 35.3.1.	Indirizzi per la predisposizione della richiesta di giudizio di globalità negli ambiti extraurbani	62
art. 35.3.2.		62
art. 35.4.	Fabbricati accessori ad edifici esistenti: ricovero attrezzi e legnaie	63
art. 35.5.	interventi finalizzati all'attività agricola non produttiva con valenza di tutela e presidio del territorio	64
art. 35.5.1.	Depositi per attrezzature connesse alla gestione del fondo rurale e volumi di servizio all'attività orticola	64

Comune di Nembro (BG) Variante generale al PGT – Piano delle Regole – Nda

art. 35.5.2.	Depositi per lo stoccaggio del fieno o della legna a pertinenza dei fondi con superficie pari o superiore a mq. 5.000	65
art. 35.5.3.	Piccoli allevamenti	65
art. 35.6.	Interventi inerenti infrastrutture e manufatti di interesse ambientale, culturale o storico	66
art. 35.6.1.	Realizzazione, ripristino e manutenzione di strade pubbliche, vicinali o private a servizio dei fabbricati esistenti	66
art. 35.6.2.	Manufatti di sostegno di strade o di nuovi fabbricati	66
art. 35.6.3.	Parapetti e/o recinzioni a protezione di dislivelli stradali o di piazzole di manovra	66
art. 35.6.4.	Attrezzature ricreative e sportive private	67
art. 35.6.5.	Capanni di caccia	67
art. 35.7.	Manufatti o aree di interesse ambientale, culturale o storico	67
art. 35.8.	Interventi di coltivazione dei suoli	68
art. 35.9.	Interventi di nuova costruzione	68
art. 36	Provvedimenti autorizzativi	69
art. 37	Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale (PGSAz)	70
art. 37.1.	Aspetti generali	70
art. 37.2.	Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale per attività agricole aziendali	70
art. 37.3.	Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale semplificato	72
art. 37.4.	Estensione	73
art. 37.5.	Elementi di merito	73
art. 38	Dotazioni ambientali – Servizi ecosistemici	73
art. 39	Convenzione	74
art. 40	Immobili vincolati al servizio dell'attività agricola	75
art. 41	Frazionamento di aree in ambiti non urbanizzati	75
art. 42	Criteri di progettazione	76
art. 43	Ambiti di elevata naturalità	77
art. 44	Ambiti di pregio storico-architettonico paesaggistico e dell'identità dei luoghi	77
art. 45	Ambiti di salvaguardia e valorizzazione ambientale	78
art. 46	Ambiti panoramici e di verde periurbano	78
art. 47	Ambiti di ripristino ambientale	79
art. 48	Ambiti per attività estrattiva	79
<b>Capo VI -</b>	<b>Parco locale di interesse sovracomunale PLIS</b>	<b>81</b>
art. 49	PLIS NATURALSERIO e PIAZZO	81
<b>Capo VII -</b>	<b>Vincoli specifici e fasce di rispetto</b>	<b>82</b>
art. 50	Individuazione dei vincoli	82
art. 51	fasce di tutela dei corsi d'acqua – Piano di Gestione del Rischio Alluvione (PGRA)	82
art. 52	Fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore	82
art. 53	Beni paesaggistici	83
art. 54	Rispetti degli elettrodotti	83
art. 55	Metanodotti e gasdotti	83
art. 56	Rispetto cimiteriale	84
art. 57	Immobili sottoposti a vincolo	84
art. 58	Pozzi di captazione dell'acqua potabile	84
art. 59	Vincoli e ritrovamenti archeologici	85
<b>Capo VIII -</b>	<b>Aree a servizi e viabilità</b>	<b>86</b>
art. 60	Sistema infrastrutturale	86
art. 61	Aree destinate alla viabilità e fasce di rispetto stradali	86
art. 62	Rettifica degli allineamenti stradali	87
art. 63	Area tranviaria	87
art. 64	Rispetti stradali	87
art. 65	Rispetti tranviari	88
art. 66	Sistema dei servizi	89
art. 67	Spazi di sosta e parcheggio pubblici o di interesse generale e pertinenziali alle costruzioni	89
<b>Capo IX -</b>	<b>Disposizioni generali per il Commercio</b>	<b>90</b>
art. 68	Definizioni	90

art. 68.1.	Ambito di applicazione e definizioni	90
art. 68.1.1.	Superficie di Vendita (SV)	90
art. 68.2.	Commercio al dettaglio	90
art. 68.3.	Settore merceologico	90
art. 68.4.	Attività di commercio al dettaglio in sede fissa	91
art. 68.5.	Vendita di oggetti ingombranti	91
art. 68.6.	Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago	91
art. 68.7.	Procedimenti	92
art. 68.8.	Disposizioni per impianti di distribuzione di carburante aperti al pubblico	92
art. 69	Previsioni per le attività commerciali	94
art. 69.1.1.	Esercizi di vicinato	94
art. 69.1.2.	Medie strutture di vendita	94
art. 69.1.3.	Medie strutture di vendita già insediate	94
art. 69.2.	Grandi strutture di vendita	94
art. 70	Procedura abilitativa	95
art. 70.1.	Contestualità tra procedure urbanistiche e edilizie e quelle amministrative e commerciali	95
art. 71	Criteri di accessibilità e compatibilità viabilistica e ambientale	96
art. 72	Aree di rilevanza storica, artistica, culturale, paesaggistica e ambientale	96
<b>Capo X -</b>	<b>Componente geologico-sismica e del rischio idraulico</b>	<b>97</b>
art. 73	Indagine geologica e del rischio sismico e disciplina del reticolo idrico	97
art. 74	Edifici esistenti in fascia di rispetto dei corsi d'acqua	97
<b>Capo XI -</b>	<b>Disposizioni per la sicurezza e la sostenibilità ambientale degli interventi</b>	<b>98</b>
art. 75	Qualità dei suoli	98
art. 76	Prevenzione rischio gas radon	98
art. 77	Localizzazione di impianti per le telecomunicazioni	98
art. 78	Applicazione dei principi di invarianza idraulica e idrologica	99
art. 79	Risparmio della risorsa idrica.	99
art. 80	Compatibilità con il Piano di Azione d'Ambito	100
<b>TITOLO III -</b>	<b>DISPOSIZIONI SPECIALI, TRANSITORIE E FINALI</b>	<b>101</b>
<b>Capo I -</b>	<b>Disposizioni speciali e transitorie</b>	<b>101</b>
art. 81	Edifici esistenti con destinazione difforme	101
art. 82	Edifici esistenti in area del sistema infrastrutturale	101
art. 83	Edifici esistenti nel sistema dei servizi	101
art. 85	Fabbricati sprovvisti di autorimesse	103
art. 86	Lotti non fronteggianti spazi pubblici	104
art. 87	Rettifica dei confini interni irregolari	104
art. 88	Edifici condonati	104
art. 89	Prescrizioni puntuali di cui alla DGR 6/49695 del 18/04/2000	105
art. 90	Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	105
art. 91	Disposizioni inerenti il divieto di collocazione di nuove sale da gioco od apparecchi elettronici per il gioco	106
art. 92	Disposizioni generali per il recupero dei seminterrati esistenti – esclusione di parti del territorio	106
art. 92.1.	Esclusione di parti del territorio	106
art. 92.2.	Disposizioni generali per il recupero dei seminterrati esistenti	107
art. 93	Disposizioni generali per il recupero dei piani terra esistenti	107
<b>Capo II -</b>	<b>DISPOSIZIONI FINALI</b>	<b>109</b>
art. 94	Disposizioni finali	109
<b>ALLEGATO 1 – TABELLE DELLE OPERAZIONI DI PIANO</b>		<b>110</b>
TABELLA 1 - Ambiti residenziali a volumetria definita soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (TR_V)		110
TABELLA 2 - Ambiti residenziali a volumetria definita soggetti a Piano Attuativo (TR_V)		118
TABELLA 3 – Strumenti attuativi a destinazione residenziale in attuazione confermati		120
TABELLA 4 – Ambiti produttivi di consolidamento a SL definita (TPC_V)		121

TABELLA 5 – Ambiti terziari e commerciali di consolidamento a SL definita (TCC_V)	125
---	-----

<b>ALLEGATO 2 - TABELLE RIASSUNTIVE DELL'INVENTARIO DEL PATRIMONIO EDILIZIO IN AREA EXTRAURBANA (ART. 35.3 NTA DEL PDR)</b>	<b>127</b>
SALMEZZA	128
LONNO	129
VALLE LUIO	131
TREVASCO S. VITO	133
TREVASCO S. TRINITÀ	135
VIANA CAPOLUOGO	137
CAPOLUOGO PIAZZO	138
GAVARNO	140

## **Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **Capo I - Generalità**

#### **art. 1 Campo di applicazione**

1. Le disposizioni di cui ai successivi articoli, contenuti nelle presenti Disposizioni Comuni, sono comuni a tutti gli atti del PGT: la loro formulazione unica ne garantisce l'interpretazione e l'applicazione uniformi. Le disposizioni stesse non hanno termini di validità e possono essere sempre modificate tenendo conto degli effetti delle modifiche su ciascuno degli atti del PGT.

#### **art. 2 Principi contenuti e forma del PGT**

1. Ai sensi dell'articolo 9 della Costituzione, il Piano di Governo del Territorio (PGT) tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico del territorio, agisce per la salvaguardia dei valori naturali, ambientali e culturali, l'ecosistema e le biodiversità, e disciplina le attività di trasformazione fisica e immateriale di rilevanza urbanistica nel territorio comunale compatibili con tali principi.
2. Il PGT persegue gli obiettivi della rigenerazione e valorizzazione del territorio, secondo i principi della sostenibilità ambientale e della equità urbanistica e nel rispetto dei criteri di economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nel quadro della legislazione vigente.
3. Il PGT definisce l'assetto territoriale ed insediativo del Comune di Nembro, ne stabilisce le norme e ne finalizza e programma gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi, in un quadro di coerenza e sussidiarietà rispetto alle previsioni e prescrizioni degli strumenti di governo del territorio sovraordinati, quali il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo e il Piano Territoriale Regionale.
4. In conformità alla vigente normativa statale e regionale e alle successive modificazioni ed integrazioni, l'intero territorio comunale è sottoposto alla disciplina del PGT articolato in Documento di Piano, Piano dei servizi e Piano delle Regole e nelle relative Norme di Attuazione (Nta) che ne formano parte integrante.

#### **art. 3 Contenuti del Piano di Governo del Territorio**

1. Il Piano di Governo del Territorio è articolato in tre atti: il Documento di Piano (DdP), il Piano dei Servizi (PdS) e il Piano delle Regole (PdR).
2. Il PGT si compone dei seguenti elaborati:

##### **Documento di Piano**

DP01	Inquadramento territoriale	1:25.000
DP02	Pianificazione sovraordinata: organizzazione del territorio e sistemi insediativi	
DP03	Suggerimenti e proposte: localizzazione su Piano delle Regole vigente	1:5.000
DP04	Suggerimenti e proposte su consumo di suolo ex L. 31/2014 - PGT vigente	1:5.000
DP05a	Vincoli ambientali, paesaggistici e infrastrutturali	1:5.000
DP05b	Vincoli ambientali, paesaggistici e infrastrutturali	1:5.000
DP06a	Vincoli geologici, idrogeologici e sismici	1:5.000
DP06b	Vincoli geologici, idrogeologici e sismici	1:5.000
DP07	Uso del suolo e degli spazi aperti	1:10.000
DP08	Analisi del TUC: altezza media degli edifici	1:10.000
DP09	Analisi del TUC: indice di copertura	1:10.000
DP10	Analisi del TUC: indice fondiario	1:10.000



DP11	Ambiti Agricoli di interesse strategico: variazioni apportate a scala comunale	1:10.000
DP12	Valori del paesaggio	1:10.000
DP13	Sensibilità del paesaggio	1:10.000
DP14	Stato di attuazione del PGT vigente	1:5.000
DP15	Rete ecologica regionale e provinciale	1:20.000
DP16	Previsioni e obiettivi urbanistici	1:10.000
DP17	Assetto del territorio	1:10.000
DP18	Schede degli ambiti di trasformazione Relazione di piano e relativi allegati Criteri attuativi	

### **Piano delle Regole**

PR01	Qualità dei suoli	1:10.000
PR02	Consumo di suolo ex L. 31/2014: PGT vigente al 2 dicembre 2014	1:10.000
PR03	Consumo di suolo ex L. 31/2014: nuovo PGT	1:10.000
PR04	Ambiti Agricoli di interesse strategico	1:10.000
PR05a	Disciplina del territorio	1:5.000
PR05b	Disciplina del territorio	1:5.000
PR06	Centro storico: strategie e indirizzi	1:2.000
PR07	Nuclei di antica formazione: disciplina e gradi di intervento	1:1.000
PR08	Inventario del patrimonio edilizio nei nuclei di antica formazione	
PR09	Inventario del patrimonio edilizio in zona extraurbana	
PR10	Schede degli ambiti di rigenerazione urbana e territoriale Norme di attuazione	

### **Piano dei Servizi**

PS01	Stato di attuazione del PDS vigente	1:5.000
PS02a	Attrezzature e servizi rilevati	1:5.000
PS02b	Attrezzature e servizi rilevati	1:5.000
PS03	Rete della mobilità comunale	1:10.000
PS04	Rete ecologica comunale	1:10.000
PS05a	Attrezzature e servizi: assetto previsto	1:5.000
PS05b	Attrezzature e servizi: assetto previsto	1:5.000
PS06	Aree di decollo Norme di attuazione	1:10.000

#### **art. 4 Ambito di applicazione**

1. Le presenti norme di carattere generale si applicano a qualsiasi intervento e/o previsione, che comporti una trasformazione urbanistica ed edilizia del soprassuolo e/o del sottosuolo nel territorio comunale, ricadenti nell'ambito di competenza del DdP, del PdS e del PdR, nonché dei singoli piani attuativi.
2. Le prescrizioni contenute nelle presenti norme e negli altri elaborati del Piano di Governo del Territorio dovranno intendersi automaticamente modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e/o prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute normative statali e regionali.
3. Nelle aree in cui è consentita l'attività edilizia, le prescrizioni inerenti all'area interessata dal progetto debbono essere osservate sia nella stesura dei piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, sia nella redazione di singoli interventi diretti.

4. L'individuazione di immobili nelle tavole grafiche del PGT non costituisce presupposto di legittimità dello stato di fatto rilevato.
5. Fatto salvo le specifiche prescrizioni dell'ambito in cui si trovano, gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT in contrasto con le nuove destinazioni di zona e con i tipi edilizi previsti dal medesimo potranno subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle presenti norme, essi tuttavia potranno sempre essere oggetto delle operazioni di cui alle lettere a, b, c dell'art. 3 del DPR 380/2001 pur mantenendo l'attuale destinazione d'uso.
6. È fatta salva l'applicazione della normativa derivante dalla presenza di manufatti od opere, o specifiche discipline di settore, come rilevate nella Tavola dei Vincoli del Documento di Piano.

#### **art. 5 Efficacia delle norme**

1. In caso di difformità o contrasto tra gli elaborati prevalgono:
  - a) gli elaborati progettuali e prescrittivi rispetto agli elaborati di analisi sullo stato di fatto;
  - b) la tavola alla scala di maggior dettaglio in caso di contrasto tra elaborati progettuali grafici;
  - c) le Norme di Attuazione rispetto agli elaborati grafici.
2. Eventuali contrasti tra i diversi atti del PGT saranno risolti dando prevalenza alle previsioni ed alle disposizioni idonee a produrre effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
3. Ove sussista contrasto tra il Regolamento Edilizio ed il PGT prevalgono le prescrizioni e le disposizioni di quest'ultimo.

#### **art. 6 Misure di salvaguardia**

1. Le misure di salvaguardia di cui all'art.13 c.12 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n.12 e s.m.i. restano in vigore fino alla pubblicazione sul B.U.R.L. dell'avviso di approvazione definitiva del PGT.

#### **art. 7 Deroghe**

1. Ai sensi dell'art.14 del DPR 380/2001:
  - a) Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D.Lgs 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
  - b) Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, attuati anche in aree industriali dismesse, è ammessa la richiesta di permesso di costruire anche in deroga alle destinazioni d'uso, previa deliberazione del Consiglio comunale che ne attesti l'interesse pubblico, a condizione che il mutamento di destinazione d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione.
  - c) La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi nonché, nei casi di cui al comma 1-bis, le destinazioni d'uso, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.
2. La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dal quadro dispositivo vigente in materia.

#### **art. 8 Edificabilità ed uso del suolo**

1. Tutti gli interventi di trasformazione edificatoria del territorio sono subordinati alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere necessarie per allacciare l'area interessata ai

pubblici servizi o all'impegno dei richiedenti di eseguire o completare tali opere ove siano inesistenti o carenti.

2. La destinazione prevista dal PdR non conferisce il titolo di edificabilità alle aree ove siano assenti le opere di urbanizzazione primaria o manchi l'impegno del richiedente ad eseguirle contemporaneamente alla realizzazione dell'opera.
3. I suoli non edificati non possono essere oggetto di alcuna alterazione, in assenza di specifiche autorizzazioni, è consentita la cura del verde e l'attività agricola. Anche le aree ove sia ammessa edificabilità, in assenza di titoli abilitativi, non possono essere adibite a deposito di qualsiasi tipo, parcheggio, od altro.
4. In tutte le zone del territorio comunale l'edificazione deve rispettare i sentieri pedonali e le strade poderali esistenti. L'Amministrazione comunale può imporre con valore prescrittivo arretramenti delle recinzioni anche per consentire il ripristino di sentieri abbandonati, il completamento dei sentieri esistenti o l'apertura di nuovi passaggi pedonali ed allargamenti stradali.
5. Tutti gli interventi per opere edilizie e infrastrutture, anche pubbliche, da attuarsi con atti di pianificazione o titoli edilizi abilitativi, devono rispettare le condizioni geomorfologiche, storiche e ambientali della zona in cui ricadono; evitare sprechi di territorio nonché l'esecuzione di urbanizzazioni ingiustificate o inutilmente dispendiose. A tal fine, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico, eventualmente sentita la Commissione per il paesaggio, può imporre le opportune prescrizioni ovvero richiedere la rielaborazione dei progetti.

#### **art. 9       Perequazione interna negli Ambiti soggetti a Piano Attuativo e a Permesso di costruire convenzionato**

1. All'interno dei perimetri degli ambiti assoggettati a Piano Attuativo o soggetti a Permesso di costruire convenzionato, tutte le aree partecipano ai diritti edificatori propri dell'area previsti dal PGT con l'operazione e concorrono alle obbligazioni connesse al Piano dei Servizi e sono quindi da considerare economicamente solidali con l'area edificabile vera e propria.
2. L'onere per l'acquisizione e/o la loro realizzazione e/o l'eventuale sistemazione di dette aree o immobili, e comunque per la loro partecipazione all'operazione di piano, è a carico dei promotori e/o esecutori dell'operazione indicata dal PGT in termini perequati.

#### **art. 10       Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto**

1. La piena utilizzazione delle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione degli indici, IT, IF e IC, corrispondenti ad una determinata superficie (ST o SF), esclude ogni richiesta successiva di altri titoli edilizi abilitativi sulle superfici medesime, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
2. Gli indici urbanistici sono sempre comprensivi della volumetria esistente e confermata.
3. A tal fine le istanze presentate per l'edificazione dovranno specificare il lotto sul quale sono state utilizzate le possibilità edificatorie, allo stato di fatto e di progetto, nonché i successivi frazionamenti.
4. Eventuali volumi residui potranno essere trasferiti a lotti confinanti purché detto passaggio sia oggetto di specifico atto regolarmente registrato e trascritto e la zona abbia la stessa destinazione urbanistica prevista dal PGT per il lotto cedente. Il trasferimento di diritti edificatori non è ammesso negli ambiti agricoli, ove rileva esclusivamente la potenzialità edificatoria espressa dalla superficie aziendale impiegata per l'esercizio dell'impresa agricola.
5. Si definisce lotto libero la particella catastale autonoma, al catasto terreni o al catasto fabbricati, esistente alla data di adozione del PGT 2010 (25/06/2010) e non edificata.

**art. 11      Componente geologica, idrogeologica e sismica**

1. Si rimanda alle Norme specifiche dello Studio riferita alla componente geologica, formanti parte integrante del PGT.

## Capo II - Definizioni

### art. 12 Definizione degli indici e parametri urbanistici ed edilizi

1. Il PGT assume il quadro delle definizioni uniformi stabilite nella D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695.

		DESCRIZIONE	NOTE
<b>1</b> <b>Superficie territoriale</b>	<b>ST</b>	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.	
<b>2</b> <b>Superficie fondiaria</b>	<b>SF</b>	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	
<b>3</b> <b>Indice di edificabilità territoriale</b>	<b>IT</b>	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	Per superficie si intende la superficie lorda.
<b>4</b> <b>Indice di edificabilità fondiaria</b>	<b>IF</b>	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	Per superficie si intende la superficie lorda.
<b>5</b> <b>Carico Urbanistico</b>	<b>CU</b>	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.	
<b>6</b> <b>Dotazioni Territoriali</b>	<b>DT</b>	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.	il parcheggio pertinenziale agli edifici non rientra tra le Dotazioni Territoriali
<b>7</b> <b>Sedime</b>		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	
<b>8</b> <b>Superficie coperta</b>	<b>SCOP</b>	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli oggetti e sporti inferiori a 1,50.	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
<b>9</b> <b>Superficie permeabile</b>	<b>SP</b>	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.	

		DESCRIZIONE	NOTE
<b>10</b> Indice di permeabilità	<b>IPT/IPF</b>	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	
<b>11</b> Indice di copertura	<b>IC</b>	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	
<b>12</b> Superficie totale	<b>STOT</b>	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	
<b>13</b> Superficie lorda	<b>SL</b>	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	
<b>14</b> Superficie utile	<b>SU</b>	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.	
<b>15</b> Superficie accessoria	<b>SA</b>	<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 utile 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> </ul>	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzzeria del muro comune.

		<b>DESCRIZIONE</b>	<b>NOTE</b>
		- i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; - i volumi tecnici; - 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.	
<b>16</b> <b>Superficie complessiva</b>	<b>SC</b>	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ( $SC=SU+60\% SA$ ).	
<b>17</b> <b>Superficie calpestabile</b>	<b>SCAL</b>	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	Non vanno computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.
<b>18</b> <b>Sagoma</b>		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.	
<b>19</b> <b>Volume totale o volumetria complessiva</b>	<b>VT</b>	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	
<b>20</b> <b>Piano fuori terra</b>		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.	
<b>21</b> <b>Piano seminterrato</b>		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.	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.
<b>22</b> <b>Piano interrato</b>		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	
<b>23</b> <b>Sottotetto</b>		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	

		<b>DESCRIZIONE</b>	<b>NOTE</b>
<b>24</b> <b>Soppalco</b>		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	
<b>25</b> <b>Numero dei piani</b>		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	
<b>26</b> <b>Altezza lorda</b>		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.	
<b>27</b> <b>Altezza del fronte</b>		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	
<b>28</b> <b>Altezza dell'edificio</b>		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	
<b>29</b> <b>Altezza utile</b>		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.	
<b>30</b> <b>Distanze</b>		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.	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.
<b>31</b> <b>Volume Tecnico</b>		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.).	
<b>32</b> <b>Edificio</b>		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,	



		<b>DESCRIZIONE</b>	<b>NOTE</b>
		accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	
<b>33</b> <b>Edificio Unifamiliare</b>		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.	
<b>34</b> <b>Pertinenza</b>		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessoria.	
<b>35</b> <b>Balcone</b>		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.	
<b>36</b> <b>Ballatoio</b>		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.	
<b>37</b> <b>Loggia/Loggiato</b>		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
<b>38</b> <b>Pensilina</b>		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	
<b>39</b> <b>Portico/Porticato</b>		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.	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
<b>40</b> <b>Terrazza</b>		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.	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
<b>41</b> <b>Tettoia</b>		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	
<b>42</b> <b>Veranda</b>		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.	
<b>43</b> <b>Superficie scolante impermeabile dell'intervento</b>		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	

		DESCRIZIONE	NOTE
<b>44</b> <b>Altezza urbanistica</b>	<b>AU</b>	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	
<b>45</b> <b>Volume urbanistico</b>	<b>VU</b>	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	

2. Di seguito si riportano alcune specificazioni volte all'applicazione delle definizioni uniformi nel PGT del Comune di Nembro

**Computo della SL e della SA:**

- a) Rientrano nel computo della SL e della SA come sopra definite tutte le superfici comprese quelle dei piani interrati e i seminterrati con caratteristiche di abitabilità o agibilità.

**Volume Urbanistico (VU):**

- a) Viene determinato moltiplicando tutte le superfici entro e fuori terra che costituiscono SL per l'Altezza Urbanistica pari a m 3,00.
- b) Nelle presenti norme ogni indicazione rispetto al volume dei fabbricati si deve intendere riferita al Volume Urbanistico VU
- c) La definizione di volume urbanistico (VU) è utilizzata, al solo fine di applicare le disposizioni di legge o di regolamento che fanno esplicito riferimento a tale unità, per la determinazione dei contributi per il permesso di costruire riferiti alla residenza, nonché per la determinazione della quantità minima di parcheggi privati da realizzare.

**Altezza (H):**

- a) Per gli edifici a destinazione industriale e produttiva dotati di carro-ponte, ai fini del calcolo dell'altezza del fabbricato H si considera rilevante la quota del carro-ponte (sotto filo carro-ponte)
- b) Sono ammesse deroghe per interventi di efficienza energetica degli edifici ai sensi dell'art. 14 c.6 e 7 del D.Lgs 102/2014.
- c) Per quanto riguarda gli interventi di nuova costruzione, le altezze massime consentite, qualora non espressamente regolate dalle presenti norme, sono quelle definite dal D.M. 2/4/1968 n. 1444.

**Computo della SCOP:**

Agli effetti del calcolo della superficie coperta non vengono considerati:

- a) per gli edifici residenziali le gronde, tetti a sbalzo ed i balconi con sporgenza uguale o inferiore a m 2.50, nonché le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi agli edifici e limitatamente alla larghezza degli accessi medesimi;
- b) per gli edifici produttivi e commerciali la sporgenza di cui sopra è aumentata a m 3.00;
- c) In ogni caso le sporgenze superiori a quanto sopra indicato saranno valutate ai fini della determinazione della superficie coperta soltanto per le parti eccedenti rispetto a quelle precedentemente indicate.

Per le attività commerciali è data la possibilità nell'area scoperta di pertinenza, fino al 20% delle stesse e per un massimo di mq 50, di posizionare pensiline aperte a scopo espositivo.

Nelle zone produttive non si considerano le pensiline aperte e non praticabili destinate al riparo di "attrezzature tecnologiche" nella misura massima di 1/10 della superficie coperta dell'insediamento esistente, salvo per documentate esigenze di tipo impiantistico o tecnologico o logistico, (da valutarsi in sede di istruttoria della pratica edilizia) per il soddisfacimento delle quali tale limite viene elevato a 1/5. Tali pensiline devono essere realizzate in aderenza ai fabbricati principali salvo dimostrate ragioni di sicurezza.

### **Indice capitario**

Per la verifica del rispetto degli obiettivi, delle previsioni e delle prescrizioni degli atti di PGT, un abitante teorico è considerato pari a 150 mc di volume ed a 50 mq di SL.

### **Indice di piantumazione ( $I_{np}=1A/100-200$ e $10a/150$ )**

Definisce, ai sensi dell'art. 12 delle NTA del PdS quale componente della rete ecologica comunale, il rapporto tra il numero di impianti (tra alberi e arbusti) da mettere a dimora nel lotto e l'area dello stesso non computata come Superficie Coperta (SCOP). Tale indice viene determinato in misura non inferiore a: n° 1 albero ogni mq 100 (mq 200 per gli ambiti non residenziali) di area e mq 10 di arbusti ogni mq 150 di area.

Il presente indice si applica in tutto il territorio, secondo le specifiche contenute nel RE, ed è reso obbligatorio a qualsiasi intervento edilizio ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria che interessi l'immobile di cui l'area scoperta è pertinenza. Nei casi di dimostrata impossibilità al raggiungimento dell'indice stabilito potranno essere definite modalità alternative finalizzate all'applicazione della presente disposizione. Le modalità alternative potranno riguardare la piantumazione di aree pubbliche oppure potranno essere scelte tra quelle individuate dall'art. 38 delle NTA relativo alle dotazioni ambientali e servizi ecosistemici.

### **art. 13 Distanze**

1. La distanza minima tra fabbricati, nonché dei fabbricati dalle strade e dai confini di proprietà e dai confini delle aree con diversa classificazione urbanistica è disciplinata dal presente articolo ferme, comunque, le disposizioni della legislazione nazionale e regionale vigenti in materia.
2. Distanza tra fabbricati ( $D_f$ ): distanza, alle differenti quote, misurata a squadra in proiezione orizzontale, tra le pareti di edifici antistanti, anche non finestrate, misurata a squadra sulle normali alle pareti; nella determinazione della distanza fra edifici si tiene conto degli aggetti superiori a mt. 1,50.
  - a) Al fine dell'applicazione delle presenti norme, non vengono considerati distacchi gli spazi intercorrenti tra l'edificio principale e gli edifici accessori con altezza massima all'estradosso del solaio di copertura inferiore a mt. 2,50, nonché gli spazi intercorrenti tra edifici accessori con le caratteristiche sopra indicate, per i quali si farà riferimento alle prescrizioni del Codice Civile.
  - b) La distanza minima tra le pareti di edifici antistanti, anche non finestrate, è di mt. 10.
  - c) Sono comunque fatte salve le prescrizioni del TU DPR 380/2001 e s.m.i..
3. Nei Nuclei di antica formazione (NAF), per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.
4. Sono consentite distanze fra le fronti dei fabbricati, e fra queste e le sedi stradali, inferiori a quelle prescritte nel presente articolo limitatamente ai casi seguenti:
  - a) quando i fabbricati siano inseriti in Piani Attuativi con previsioni planivolumetriche;

- b) quando le fronti costituiscono rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso edificio e dette rientranze abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza.
5. È consentita la edificazione a confine di proprietà solo nei seguenti casi:
- a) quando i fabbricati siano inseriti in Piani Attuativi con previsioni planivolumetriche o permesso di costruire convenzionato;
  - b) quando esistano già fabbricati posti a confine; in tal caso è consentita l'edificazione in aderenza entro i limiti di sagoma del fabbricato a confine, nonché il sopralzo;
  - c) quando l'intervento edilizio è contestuale e unico su entrambi i lotti confinanti
  - d) in caso di accordo tra le proprietà confinanti da concretizzarsi con atto pubblico registrato e trascritto.
6. Fermo restando il rispetto della distanza tra fabbricati, è consentito:
- a) il mantenimento in allineamento verticale od orizzontale ad una distanza dai confini inferiore da quanto prescritto dal presente articolo, nel caso di sopralzo o ampliamento di fabbricati esistenti, previo accordo con il confinante;
  - b) la realizzazione di opere finalizzate all'adeguamento in materia di abbattimento di barriere architettoniche, ad una distanza inferiore a m 5,00 dal confine.
7. La distanza minima dei fabbricati dai limiti delle zone pubbliche e di interesse generale del sistema dei Servizi di cui al PdS, ad eccezione delle strade, è stabilita in m 5,00.
8. Le prescrizioni di cui ai commi precedenti non si applicano nel caso di fabbricati inseriti in Piani attuativi o atti di pianificazione o di edilizia negoziata che prevedano l'individuazione di zone pubbliche o di interesse generale ovvero negli interventi riguardanti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti, di cui agli artt. 63 e seguenti della L.R. 12/2005 s.m.i., recupero per il quale non è posta una distanza minima dai confini, dalle strade o dalle zone pubbliche e di interesse generale, ma solo il rispetto delle distanze fra edifici poste dalle normative generali vigenti.
9. Fatte salve eventuali specifiche previsioni del PGT o di Piani attuativi, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico, eventualmente sentita la Commissione per il paesaggio, può imporre che le nuove costruzioni e ricostruzioni rispettino gli allineamenti preesistenti con le costruzioni circostanti, sia verso le strade e gli spazi pubblici, sia verso gli spazi privati nonché prescrivere la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti sui confini.
10. Distanza dai confini di proprietà (Dc): distanza in m misurata a squadra tra i confini del lotto di pertinenza e di proprietà e le pareti degli edifici o il limite degli sporti (vanno considerati balconi con sporgenza superiore a mt. 2,00 per la destinazione residenziale e gli ingombri di portici e logge) e dal limite di sporti superiori a mt. 3,00 per le destinazioni produttive).
- a) La distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (Dc), per gli interventi di nuova costruzione e/o ampliamenti, deve essere pari ad almeno 5,00 m e sempre fatto salvo il rispetto di distacchi tra fabbricati Df.
  - b) Sono escluse dal rispetto della distanza dai confini:
    - le costruzioni completamente interrato rispetto alla quota 0,00;
    - le scale aperte e i vani ascensori per il superamento delle barriere architettoniche, costruiti fuori dall'ingombro del fabbricato che dovranno comunque rispettare la distanza minima di mt. 3,00 dal confine;
    - pergolati e gazebo che devono essere ad almeno 3,00 m dai confini, salvo convenzione registrata e trascritta con la proprietà confinante.
  - c) Nel caso di costruzioni a confine o a distanza inferiore a quella prevista dalle presenti norme dovranno essere soddisfatte le seguenti condizioni:
    - sia mantenuto il distacco tra i fabbricati;
    - sia formalizzato atto registrato e trascritto di accordo tra privati confinanti, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, fatto salvo il parere vincolato dell'Amministrazione Comunale.

- d) Non sono considerati nella determinazione dei distacchi dai confini le cabine elettriche esistenti.
11. Distanze dalle strade nel centro abitato. Salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme di zona o nei grafici di PGT, i fabbricati marginali ai tracciati stradali dovranno osservare una distanza minima dal ciglio stradale non inferiore a:
- m 5,00 per strade con sezione complessiva inferiore a m 7,00;
  - m 7,50 per strade con sezione complessiva compresa fra m 7,00 e m 15,00;
  - m 10,00 per strade con sezione complessiva superiore a m 15,00.
12. Distanza minima dalle strade (Ds): distanza minima delle costruzioni entro e fuori terra, misurata in proiezione orizzontale dal confine stradale, inteso come limite degli spazi pubblici o di uso pubblico esistenti e/o previsti e comprendente, quindi, oltre alla carreggiata, fossi (anche intubati da privati) o scarpate, spazi pubblici e/o di uso pubblico (parcheggi, aiuole, marciapiedi, piste ciclabili, ecc.). La distanza minima dalle strade deve essere rispettata anche dal limite degli ingombri di portici e logge e dal limite di sporti, quali balconi con sporgenze superiori a 1,50 m.
- a) Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea o a mezza costa.
- b) All'interno del Centro Abitato, salvo diverse prescrizioni riportate nelle norme di zona o nei grafici di PGT, i fabbricati marginali ai tracciati stradali dovranno osservare una distanza minima dal ciglio stradale non inferiore a:
- m 5,00 per strade con sezione complessiva inferiore a m 7,00;
  - m 7,50 per strade con sezione complessiva compresa fra m 7,00 e m 15,00;
  - m 10,00 per strade con sezione complessiva superiore a m 15,00.
  - m 3,00 per le costruzioni interrato, ad eccezione di quanto previsto all'articolo art. 85 delle presenti norme.
- In ogni caso, la distanza minima fra fabbricati fronteggianti lungo una strada o spazio pubblico dovrà corrispondere alla maggiore fra quella determinata come sopra e quella risultante dall'applicazione delle norme di cui al presente articolo.
- Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate, nel caso di gruppi di edifici che formano oggetto di Piani Attuativi o atti di pianificazione o di edilizia negoziata con previsioni planivolumetriche.
- c) In applicazione del Nuovo Codice della Strada le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori:
- all'esterno del centro abitato
  - 30,00 m per le strade di tipo C;
  - 20,00 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle strade vicinali;
  - 10,00 m per le strade vicinali, definite dall'art.3 c.1 n.52 del Nuovo Codice della Strada;
    - all'esterno del centro abitato, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se per tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi;
  - 10,00 m per le strade di tipo C.
- d) All'esterno dei centri abitati, sono inoltre da rispettare le seguenti distanze dal confine stradale:

- nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alla strada, non possono essere inferiori a 3,00 m per le strade di tipo C ed F fatto salvo ogni diversa limitazione relativa allo specifico ambito di appartenenza;
  - per impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di specie a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m;
  - per impiantare lateralmente siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 m sul terreno non può essere inferiore ad 1 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori ad 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali simili, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo.
    - e) Le distanze minime indicate, lasciano salvi gli eventuali maggiori arretramenti indicati graficamente nelle tavole di PGT o quelli stabiliti in sede di Piano attuativo o di titolo edilizio. Laddove le norme o le tavole non diano prescrizioni diverse è possibile autorizzare il mantenimento degli allineamenti previsti.
    - f) In particolare fuori dai centri abitati, le distanze dal confine stradale da rispettare per:
      - aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione, lateralmente alle strade non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a m 3,00;
      - impiantare lateralmente alle strade siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore ad 1 metro sul terreno, fermo restando le pertinenti norme delle aree extraurbane, non può essere inferiore a 1m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni non superiori a 1 m costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre 30 cm dal suolo;
      - impiantare lateralmente alle strade, siepi vive o piantagioni di altezza superiore a 1 m sul terreno, fermo restando le pertinenti norme delle aree extraurbane, non può essere inferiore a 3 m. Tale distanza si applica anche per le recinzioni di altezza superiore a 1 m sul terreno costituite come previsto al punto precedente, e per quelle di altezza inferiore ad 1 m sul terreno se impiantate su cordoli emergenti oltre 30 cm dal suolo;
      - impiantare alberi lateralmente alla strada, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a 6 m.
13. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano per le ristrutturazioni e le ricostruzioni da effettuarsi nei Nuclei di Antica Formazione, quando trattasi di ristrutturazioni che mantengono la sagoma o il medesimo ingombro planivolumetrico.
14. A giudizio del Dirigente dell'Ufficio Tecnico, eventualmente sentita la Commissione per il Paesaggio, potranno essere consentiti, in casi particolari, distacchi minori o maggiori di quelli sopra indicati solo in presenza di riconosciuti allineamenti preesistenti, sia valutati in verticale (sopralzo singolo edificio) sia in orizzontale (ampliamento di superficie coperta, allineato con altri edifici), sia per la nuova realizzazione di edifici fuori terra sia interrati; per questi interventi dovrà essere stipulato, da parte della proprietà, un vincolo di non indennizzabilità, registrato e trascritto, delle opere in caso di esproprio da parte del Comune rimanendo a carico della proprietà la rimessione in pristino della situazione originaria. Nel caso di nuove costruzioni interrate trova applicazione quanto previsto art. 85 comma 3.

**art. 14 Definizione degli interventi edilizi**

1. Gli interventi edilizi sono definiti dall'art.3 del D.P.R. 6.6.2001 n.380 T.U. e s.m.i..
2. Per la definizione di restauro riferita ad immobili soggetti a vincolo si rimanda ad art. 29, comma 4 del D.Lgs. 42/2004.

**art. 15 Dotazione di aree per servizi e attrezzature di interesse pubblico o generale**

1. Il PGT, mediante il Piano dei servizi individua le aree e le attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o generale destinate a soddisfare le esigenze delle funzioni insediate e da insediare nel territorio comunale, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità.
2. I Piani Attuativi e gli atti di pianificazione o di edilizia negoziata in genere dovranno prevedere il reperimento di aree di cui al presente articolo secondo quanto previsto dal Piano dei servizi. Qualora tali quantità non siano esplicitamente individuate o definite dal Piano dei servizi dovranno essere valutate in relazione alle indicazioni desumibili dallo stesso Piano dei servizi e dalla normativa vigente.
3. Di norma queste aree dovranno essere reperite in corrispondenza delle specifiche individuazioni del PGT. Ferme restando le quantità individuate dalle tavole del PdR e quanto disciplinato dal PdS, le relative superfici, su proposta dei lottizzanti e su conforme parere positivo del Dirigente dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Urbanistica e per il paesaggio, potranno essere diversamente dislocate nell'ambito del progetto dei Piani Attuativi e negli atti di pianificazione in genere.

**art. 16 Opere di urbanizzazione**

1. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione primaria comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere, in conformità al c.3 dell'art.44 della LR 12/05 e s.m.i.:
  - a) le strade e relative aree attrezzate quali spazi di sosta o di parcheggio;
  - b) le fognature;
  - c) la rete idrica;
  - d) la rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
  - e) i cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
  - f) la pubblica illuminazione;
  - g) gli spazi di verde attrezzato;
  - h) percorsi ciclo-pedonali.
2. La superficie destinata ad opere di urbanizzazione secondaria comprende tutte le superfici riservate all'esecuzione delle seguenti opere in conformità al c.4 dell'art.44 della LR 12/05 e s.m.i.:
  - a) gli asili nido e scuole materne;
  - b) le scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
  - c) i mercati di quartiere;
  - d) i presidi per la sicurezza pubblica;
  - e) le delegazioni comunali;
  - f) le chiese ed altri edifici religiosi;
  - g) gli impianti sportivi di quartiere;
  - h) aree verdi di quartiere;
  - i) i centri sociali;
  - j) le attrezzature culturali;

- k) le attrezzature sanitarie: nelle attrezzature sanitarie si intendono comprese le opere, le costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distribuzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate;
- l) i cimiteri;
- m) interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente e interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche.



## **Titolo II - AMBITI DEL TERRITORIO**

### **Capo I - Articolazione in ambiti del territorio**

#### **art. 17      Articolazione del territorio in ambiti**

1. Il territorio comunale è diviso in ambiti, secondo la seguente classificazione.
2. Sistema urbano prevalentemente residenziale:
  - Nuclei di Antica formazione (NAF);
  - tessuto residenziale di contenimento (TRC)
  - tessuto residenziale di assestamento (TRA)
  - Ambiti residenziali a volumetria definita (TR\_V).
  - Ambiti a verde privato residenziale (VR).
3. Tessuti del rinnovamento urbano:
  - ambiti del rinnovamento urbano (RIN);
  - ambiti di rigenerazione urbana
  - ambiti di rigenerazione urbana per servizi ed attrezzature
4. Sistema urbano prevalentemente non residenziale:
  - tessuti produttivi di contenimento e riordino (TPC);
  - tessuti terziario e commerciale di contenimento (TCC);
  - tessuti produttivi di consolidamento a volumetria definita (TPC\_V)
  - tessuti terziario e commerciale di consolidamento a volumetria definita (TCC\_V);
  - Aree di servizio privato alle attività produttive (VP)
5. Ambiti non urbanizzati e non urbanizzabili:
  - ambiti di elevata naturalità
  - ambiti di pregio paesaggistico - storico – architettonico - e dell'identità dei luoghi;
  - ambiti di salvaguardia e valorizzazione ambientale;
  - ambiti panoramici e di verde periurbano;
  - ambiti di ripristino ambientale;
  - ambiti per attività estrattiva.
  - Parchi Locali di Interesse Sovracomunale.
6. Sistema infrastrutturale:
  - aree destinate alla viabilità e fasce di rispetto stradale;
  - area tranviaria TEB;
7. Sistema dei servizi:
  - istruzione (IS);
  - servizi alla famiglia e assistenza alla prima infanzia (SF);
  - verde naturale e ricreativo (V);
  - attrezzature di interesse collettivo (AC);
  - edilizia residenziale pubblica (ERP);
  - attrezzature per servizi religiosi (AR);
  - parcheggi pubblici o di interesse pubblico (P).
  - attrezzature tecnologiche (IT)

8. Gli elaborati del Piano delle Regole riportano inoltre gli Ambiti di Trasformazione ai meri fini di coordinamento con il Documento di Piano e gli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale individuati ai sensi dell'Art. 8-bis della LR 12/2005.

La perimetrazione degli ambiti riportati sugli elaborati del Piano delle Regole prevale sulla perimetrazione dei medesimi ambiti riportate sulle tavole del Documento di Piano.

## Capo II - Sistema urbano prevalentemente residenziale

### art. 18      **Ambiti a prevalente destinazione residenziale**

1. Il PGT individua gli ambiti nel Tessuto Urbano Consolidato a prevalente destinazione residenziale, di cui alla lettera a) del c.1 dell'art.23-ter del DPR 380/2001, che si articolano in:
  - Nuclei di Antica formazione (NAF);
  - tessuto residenziale di contenimento (TRC)
  - tessuto residenziale di assestamento (TRA)
  - Ambiti residenziali a volumetria definita (TR\_V)
  - Ambiti a verde privato residenziale (VR)
2. Rientrano all'interno delle destinazioni compatibili con la destinazione prevalentemente residenziale le attività turistico-ricettive di cui alla lettera a-bis) del c.1 dell'art.23-ter del DPR 380/2001.
3. Ad ogni edificio o gruppo di edifici a destinazione residenziale o mista dovranno essere annessi gli spazi per parcheggi pertinenziali previsti dall'articolo art. 84.

### art. 18.1.      **Usi ammessi e usi non ammessi**

1. Oltre alle residenze, sono altresì ammessi:
  - a. Residenza speciale, residenza sociale, residenza assistenziale
  - b. Residenze collettive, residence, convitti, collegi, B&B
  - c. Attività ricettive
  - d. Negozi in forma di esercizi di vicinato ed esercizi pubblici (bar, alberghi, ristoranti, ecc.);
  - e. Uffici pubblici e privati;
  - f. Servizi e attrezzature pubbliche
  - g. Attività per la cultura, lo svago e lo spettacolo;
  - h. Strutture sportive private e pubbliche o di uso pubblico
  - i. Attrezzature tecnologiche di servizio;
  - j. Autorimesse ad uso privato;
  - k. Magazzini e depositi, limitatamente ai seminterrati, e ai piani terreni, di materiale non pericoloso od inquinante, con SL non superiore ai 250 mq;
  - l. Laboratori artigianali di servizio alla persona, cioè i laboratori nei quali si eseguono riparazioni dei beni d'uso corrente o produzione di beni necessari alla funzione residenziale o alle attività terziarie o infine complementari ad attività commerciali al minuto, non recanti molestie, (quali, a mero titolo esemplificativo, panetteria, gelateria, parrucchiere, estetista, ecc.) con SL non superiore a 250 mq;
2. Non sono ammessi con gli ambiti a prevalente destinazione residenziale:
  - a. Caserme e istituti di pena;
  - b. Industrie e officine ad esclusione dei laboratori artigianali di servizio alla persona;
  - c. Laboratori artigianali con macchinario che produca rumore od odore molesto;
  - d. Magazzini e depositi di materiali pericolosi od inquinanti;
  - e. Impianti di macellazione;
  - f. Stalle, scuderie e simili;

- g. Attività di demolizione autovetture, depositi di materiale ed attrezzature edili ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona;
- h. ogni altra attività rientrante nell'elenco delle lavorazioni insalubri di prima classe (ex art. 216 T.U.L.L.SS.).
- i. la collocazione di nuove sale da gioco o apparecchi elettronici ex art 110 T.U.L.P.S. ai sensi dell'art. 91 delle presenti norme.

**art. 18.2. Aggiornamento degli usi compatibili**

1. Nel periodo di vigenza del PGT, il Consiglio Comunale può deliberare un aggiornamento ed adeguamento delle destinazioni d'uso compatibili nei diversi sistemi funzionali urbanistici del PGT, anche per disciplinare nuove tipologie di attività manifestatesi nel corso del tempo, assimilando gli usi non esplicitamente individuati agli articoli precedenti a quelli con simile Carico Urbanistico ed assegnando la relativa normativa urbanistica, con specifico riguardo alla domanda di servizi e agli effetti sulla mobilità. Tale aggiornamento non costituisce Variante al PGT.
2. Tale aggiornamento e adeguamento non può interessare le destinazioni d'uso principali né modificare gli usi non compatibili, se non tramite formale procedimento di variante urbanistica.

**art. 19 Nuclei di Antica Formazione (NAF)**

**art. 19.1. Individuazione dei Nuclei di Antica Formazione**

1. I Nuclei di Antica Formazione sono così definiti:
  - Nuclei in ambito Urbano: Nembro Capoluogo; Viana; Lonno: Piazza S. Antonio, Via Buonarroti, Via Palma il Vecchio; Gavarno: Via di Carere, Via Barzini, S. Antonio;
  - Nuclei esterni: Salmezza, Ronchi, San Vito, San Vito Chiesa, Prato Fo', Botta, San Faustino, Carso.

**art. 19.2. Contenuti e obiettivi del Piano delle Regole per i Nuclei di Antica Formazione**

1. Il Piano delle Regole per i Nuclei di Antica Formazione individua i criteri e le modalità d'intervento per tutte le operazioni, d'iniziativa pubblica e privata, finalizzate al recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, al fine di garantire:
  - il recupero in termini architettonici, distributivi, strutturali, igienici e funzionali degli edifici, per un miglioramento qualitativo e quantitativo degli alloggi;
  - la valorizzazione dell'impianto urbanistico e architettonico originario;
  - la riqualificazione urbana attraverso la salvaguardia attiva dell'ambiente da conservare;
  - la rivitalizzazione e l'integrazione degli insediamenti storici intesi come somma delle componenti umane, strutturali, economiche e sociali oltre che edilizie.
2. I Nuclei di Antica Formazione rientrano nel sistema prevalentemente residenziale, ad essi si applicano le compatibilità e le esclusioni indicate all'art. 18 delle presenti norme.
3. L'Inventario del patrimonio edilizio dei Nuclei di Antica Formazione costituisce elemento di riferimento per la definizione dei contenuti della proposta progettuale in quanto banca dati documentale dello stato dei luoghi e della evoluzione del patrimonio edilizio esistente. L'Inventario del patrimonio edilizio dei Nuclei di Antica Formazione costituisce inoltre elemento di riscontro dello stato dei luoghi nel tempo e degli elementi di tutela da utilizzarsi da parte degli Uffici e della Commissione per il Paesaggio nella valutazione della proposta progettuale. Le presenti

norme prevalgono sui contenuti dell'inventario del patrimonio edilizio dei Nuclei di Antica Formazione.

**art. 19.3. Norme di prevalenza**

1. È esclusa l'applicazione degli interventi previsti dalle schede e dall'art. 20.20 se già realizzati in applicazione del previgente Piano di Recupero del Centro Storico del Capoluogo e di Viana.
2. Relazione tra le presenti norme e quanto prescritto da Regolamento Edilizio:
  - Le norme successive, limitatamente agli interventi edilizi interni ai nuclei di antica formazione (NAF) in ambito urbano, sono prevalenti rispetto a quanto contenuto nel Regolamento Edilizio.
  - Per i nuclei di antica formazione (NAF) in ambito extraurbano rimangono in vigore le norme specifiche contenute Regolamento Edilizio, e pertanto le stesse sono sempre prevalenti.

**art. 19.4. Impegni dell'amministrazione comunale per l'attuazione del Piano delle Regole per i Nuclei di Antica Formazione**

1. L'Amministrazione Comunale, per la realizzazione degli scopi del Piano ed il raggiungimento della sua ottimale attuazione potrà:
  - a. adottare strumenti di incentivazione finalizzati a favorire il recupero degli edifici all'interno dei Nuclei di Antica Formazione.
  - b. predisporre programmi attuativi del Piano e relative priorità, sia per quanto riguarda l'intervento pubblico, sia per quello privato.
  - c. Operare per il coordinamento gli interventi d'iniziativa privata convenzionabili ai sensi della vigente legislazione e della presente normativa;
  - d. curare l'istruttoria di tutti i progetti pubblici e privati, anche di massima, per opere da effettuarsi nell'ambito dei Nuclei di Antica Formazione che richiedano il rilascio di Permessi di Costruire o la presentazione richiesta di titolo ad edificare.

L'istruttoria nell'ambito della quale dovranno sempre essere effettuati i sopralluoghi e acquisiti i necessari pareri preliminari previsti dalle Norme vigenti, terminerà con conclusioni scritte nelle quali dovrà essere espressa anche l'eventuale valutazione istruttoria circa la necessità del giudizio di globalità di cui all'art. 19.11 delle presenti Norme. Le pratiche così istruite saranno sottoposte alla Commissione per il Paesaggio.
  - e. Raccogliere in modo sistematico gli elementi statistici per l'aggiornamento periodico delle situazioni sociali, economiche e edilizie dei Nuclei di Antica Formazione in generale e d'altri elementi desunti dall'istruttoria dei vari interventi (in particolare progettati ed eseguiti) nonché svolgere verifiche sulle condizioni ambientali dei Nuclei di Antica Formazione;
  - f. curare la formazione di un archivio dei rilievi e dei progetti per ogni edificio interno ai Nuclei di Antica Formazione, nonché il repertorio dei vincoli monumentali e ambientali sui singoli immobili;
  - g. curare il reperimento di mezzi tecnici avanzati per il rilievo e la progettazione degli interventi di recupero, anche in funzione di una loro utilizzazione da parte dei singoli progettisti.

**art. 19.5. Sostegno al commercio di vicinato**

1. Ai sensi dell'art- 51 c.1-ter della LR 12/2005 negli ambiti individuati come Nuclei di Antica Formazione, il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'esercizio di attività commerciali di vicinato e artigianali di servizio con SL inferiore a 250 mq è sempre consentito a titolo gratuito e non è assoggettato al reperimento di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico.

**art. 19.6. Norme specifiche per il recupero del patrimonio edilizio esistente - metodologia degli interventi**

1. Gli interventi di recupero previsti entro il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione, devono attenersi ai seguenti criteri fondamentali:
  - il recupero, sia esso di restauro, di risanamento, di ristrutturazione edilizia o di ristrutturazione urbanistica, deve intendersi come un'operazione diretta a conservare, ritrovare e facilitare la lettura della morfologia dei tessuti e dei valori architettonico-documentali presenti nei Nuclei di Antica Formazione, integrandone e trasmettendone il significato anche con operazioni di rinnovo.
  - Il restauro ed il risanamento conservativo di tutti gli edifici esistenti e confermati ricadenti nei limiti dei Nuclei di Antica Formazione, ad eccezione di quelli investiti da previsione di rinnovo totale sia architettonico sia urbanistico, dovranno essere uniformati al massimo rispetto degli elementi strutturali, architettonici e decorativi superstiti o rintracciabili in sede d'attuazione, garantendone con opportuni ed aggiornati interventi la conservazione e la valorizzazione.
  - L'intervento di recupero deve sempre essere riconoscibile e denunciato.
  - In presenza di strutture essenziali al mantenimento e alla conservazione di un complesso organico e alla comprensione di fenomeni storici o culturali dovrà essere data la priorità di interventi di recupero conservativo; nel caso in cui il recupero con finalità conservative non sia possibile in relazione alla compromissione delle strutture, la ricostruzione deve essere non solo esaurientemente documentata e, ove possibile, eseguita con materiali, tecniche e sistemi costruttivi propri della tradizione locale.
  - Nell'Inventario del patrimonio edilizio dei Nuclei di Antica Formazione si indicano i parametri per gli interventi ammissibili sia in ordine a lavori di recupero che di demolizione e ricostruzione nonché nei casi degli ampliamenti ammessi che rimandano alle definizioni dei parametri edilizi delle presenti norme generali.
  - In caso di interventi edilizi su eventuali edifici non schedati o per l'aggiornamento a seguito di intervento, per il rilascio del relativo titolo abilitativo all'intervento, si renderà obbligatoria la classificazione degli stessi ai sensi della presente normativa mediante redazione di una apposita "scheda d'inventario" da approvare da parte della Giunta Comunale sentita la Commissione per il Paesaggio.

**art. 19.7. Elementi storico-artistici ed ambientali da salvaguardare**

1. Le insegne, le mostre di vetrine, i tabernacoli con immagini religiose, i frammenti decorativi, architettonici, pittorici o scultorei, lapidi, targhe varie, pozzi e fontane, ecc., **devono essere salvaguardati e valorizzati**. Anche gli arredi interni di esercizi commerciali o laboratori di artigianato di servizio che costituiscano documento significativo di modalità costruttive e decorative storiche, di costume e di vita, **devono essere oggetto di recupero e valorizzazione, in relazione alla loro qualità**.
2. Quando nel corso dei lavori dovessero emergere elementi d'interesse storico, architettonico ed ambientale, il titolare del titolo abilitativo, il direttore dei lavori, il costruttore e chiunque ne venisse a conoscenza, deve darne immediatamente avviso al Dirigente dell'Ufficio Tecnico, per i provvedimenti di competenza.

3. All'atto dei ritrovamenti le persone sopraindicate devono immediatamente adottare opportune ed adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti, fermi i controlli e le successive determinazioni degli organi competenti.
4. Nell'ipotesi di danno o di pericolo di danno ad un bene culturale o ambientale, oltre a quanto previsto dal 2° comma del presente articolo, i proprietari o aventi titolo debbono farne immediata denuncia alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.

**art. 19.8. Criteri generali di intervento nei Nuclei di Antica Formazione**

1. Tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente dovranno realizzarsi nel rispetto delle prescrizioni e delle direttive del Piano delle Regole per i Nuclei di Antica Formazione. Tali prescrizioni e direttive sono espresse nella presente normativa e sono finalizzate al conseguimento degli obiettivi del Piano di Governo del Territorio.
2. Il PGT fissa il perimetro dei "Nuclei di Antica formazione". Entro tali ambiti il piano stabilisce specifiche modalità di attuazione al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali attribuendo a ciascun immobile un grado d'intervento, un'eventuale disposizione relativa ai fronti, nonché eventuali prescrizioni specifiche riferite al singolo edificio.
3. È sempre possibile realizzare interventi contemplati nei gradi con numero inferiore. Gli interventi sui fabbricati, successivi all'adozione delle presenti norme, sono soggetti alle seguenti prescrizioni:
  - Indipendentemente dal grado d'intervento attribuito ai singoli edifici, i progetti dovranno obbligatoriamente prevedere, in rapporto all'entità dell'intervento e alle parti di edificio dallo stesso interessate, l'eliminazione degli elementi in contrasto con l'architettura originaria o la tipologia caratterizzante gli immobili, nonché di tutte le superfetazioni in genere (a titolo esemplificativo: finiture o materiali in contrasto, soluzioni per impianti tecnici, tecnologici, termici o elettronici adottate in precedenza e non compatibili; tipologie di tamponamento, serramenti e oscuranti non coerenti, tettoie e aggetti non pertinenti, pensiline, baracche, chiusure e adattamenti provvisori di balconi e loggiati, ecc.) .
  - I manufatti non ritenuti in sintonia con le caratteristiche di insieme del contesto, se già esistenti, dovranno comunque essere rimossi o sostituiti riportandoli ad un disegno coerente nel rispetto delle prescrizioni di grado.
2. Tutti gli interventi disciplinati dalle presenti norme, e in particolare gli interventi maggiormente suscettibili di modificare, indipendentemente dalla loro entità, il contesto o quadro ambientale d'insieme, dovranno essere progettati e realizzati in modo da:
  - inserirsi in maniera coerente e ordinata negli ambienti e spazi urbani già dotati di specifico carattere, recuperando ove possibile l'uso di materiali, tecniche e sistemi costruttivi propri della tradizione locale.
  - contribuire alla riqualificazione ed a una più ordinata configurazione delle parti deboli e degradate del centro storico;
  - conseguire in ogni caso adeguati livelli di qualità architettonica.
4. Se l'intervento di riqualificazione è parziale, ovvero riguarda esclusivamente una porzione di facciata o una parte dell'edificio, la proposta andrà sempre messa in relazione all'edificio nel suo insieme, alla totalità dei suoi prospetti, al complesso edilizio di cui costituisce parte. Nelle proposte di colori, forme, materiali, l'intervento dovrà essere orientato a rafforzare la comprensione di unitarietà prediligendo l'integrazione e l'uniformità alla frammentazione e alla

discontinuità. Nel caso le caratteristiche stilistiche, tipologiche e materiche dell'edificio esistente si discostino da quelle ammesse in centro storico, l'intervento dovrà invece fare riferimento alle linee guida enunciate nel presente capitolo. Nel rapporto con gli spazi aperti di pertinenza o con gli spazi pubblici o a uso comune circostanti, andrà perseguita la ricerca di un dialogo con l'immediato intorno.

5. Dei criteri sopra elencati si dovrà tener conto sia nell'esame istruttorio dei progetti, sia nella espressione del parere sui progetti da parte delle commissioni preposte.
6. Ove formanti parte del patrimonio storico-documentale, sulla base delle schede disponibili o di specifiche segnalazioni e verifiche, è prescritta la conservazione e il recupero dei seguenti elementi:
  - volte, archi, solai in legno di pregevole fattura;
  - manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, insegne storiche, targhe, scale, ecc.);
  - affreschi e decorazioni pittoriche in genere sia all'interno che all'esterno degli edifici;
  - manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, pozzi, fontane, ecc.;
  - murature in pietra di pregevole fattura;
  - pavimentazioni in ciottoli o in lastre di pietra di pregevole fattura;
  - ogni altro manufatto o elemento, compresi gli arredi, che possa avere interesse storico, artistico, documentario.
7. Per gli edifici di immediata vicinanza ad elementi di rilievo e/o di pregio storico o artistico, quali chiese, edifici o complessi rappresentativi, piazze e luoghi pubblici in genere, parchi, viene richiesto di porre una particolare attenzione alla ricerca di dialogo tra le parti e alla uniformità di insieme, in merito a: colore delle facciate, inserimento nuovi volumi da mettere obbligatoriamente in relazione al contesto esistente, proposta di materiali di finitura degli edifici e manufatti, aree pavimentate, cortilizie e aree a verde prospicienti.
8. Negli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art 3 c. 1 lett. d) del DPR 380/2001 nei quali vengono compresi anche gli interventi di ampliamento per recupero edilizio del sottotetto ovvero nei casi previsti dal quarto grado, ai fini del rispetto della normativa sulle altezze massime si applicano le previsioni di cui all'art. 8 comma 1 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444. Con riferimento alle distanze si applica il DPR 380/2001 art 2-bis.

**art. 19.9. Prescrizioni di progetto: gradi d'intervento sugli edifici**

1. I gradi d'intervento - attribuiti ad ogni edificio entro il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione- sono così articolati:

**art. 19.9.1. Grado primo**

1. Edifici soggetti a vincolo ed edifici di particolare valore storico documentale
2. Tali edifici saranno oggetto di interventi di restauro dell'organismo architettonico edilizio originario, anche attraverso operazioni di consolidamento, ripristino degli elementi costitutivi/topologici originari e con eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio e/o avente caratteristiche di superfetazione.
3. Non sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione, neppure parziale
4. Fronti:
  - è consentito il solo restauro con divieto di modifica delle aperture storiche esistenti;



- è ammesso ripristino di aperture chiaramente preesistenti in coerenza con i caratteri compositivi della facciata;
  - davanzali, spalle, architravi in pietra o in laterizio e inferriate originali devono essere conservati limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con materiali compatibili e identiche forme delle parti degradate e non recuperabili;
  - 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 materiali compatibili e identiche forme delle parti degradate e non recuperabili;
  - è vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi,
  - è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti, logge non preesistenti;
5. Copertura:
- è consentito il restauro con obbligo di mantenere la tipologia, l'imposta di gronda e l'inclinazione delle falde esistenti;
  - deve essere recuperato il manto di copertura se in coppi o in lastre di pietra
  - è vietata la formazione di terrazzi in falda e abbaini.

**art. 19.9.2. Grado secondo**

1. Edifici di pregio per i quali l'intervento è finalizzato alla conservazione dell'involucro esterno, al mantenimento o recupero della tipologia.
2. Questo grado identifica: edifici caratterizzati da alto valore storico o artistico, complessi riconoscibili storicamente o socialmente (ex asili, conventi, complessi residenziali legati a insediamenti produttivi presenti sul territorio quali filature ecc.), complessi edificati con caratteristiche unitarie (corti a ballatoio, insediamenti residenziali con tipologia leggibile o rappresentativa di un periodo), edifici singoli con caratteri tipologici fortemente caratterizzanti, antichi o recenti; singoli prospetti o sviluppo e conformazione del corpo di fabbrica; di questi edifici il PGT riconosce il ruolo testimoniale dal punto di vista storico, tipologico o culturale.
3. Per gli edifici ricadenti nel grado secondo l'obiettivo fondamentale è il mantenimento della tipologia edilizia originale, gli allineamenti e il recupero dei fronti verso gli spazi pubblici.
4. È obbligatorio mantenere gli allineamenti esistenti verso gli spazi pubblici.
5. Sui fronti verso gli spazi pubblici o le corti è consentito l'inserimento, la soppressione o la modifica di aperture soltanto puntualmente e per motivata necessità, da inserire con la massima coerenza nel disegno esistente della facciata. Le nuove aperture e le modifiche di quelle esistenti, su qualsiasi prospetto, devono avere proporzioni e disegno coerenti con i caratteri dell'edificio.
6. In questi edifici vanno identificati gli elementi architettonici significativi che sarà d'obbligo recuperare e valorizzare; sono consentiti interventi di modifica interna che non implicino modifiche dell'involucro né degli elementi distributivi caratterizzanti i prospetti esterni, quali, a titolo esemplificativo, le scale esterne di connessione dei ballatoi.
7. Fronti:
  - è consentita la soppressione, l'aggiunta e la modifica di singole aperture, rispettando l'ordine compositivo della facciata. La modifica delle aperture dovrà essere volta al perseguimento di un ordine nel segno della partitura esistente, o -per quanto riguarda i fronti sullo spazio pubblico

- al recupero di quest'ordine attraverso l'eliminazione delle superfetazioni o la modifica di elementi introdotti successivamente e in contrasto con il disegno generale o con le caratteristiche materiche della facciata originaria, senza ulteriori apporti che si pongano in contrasto con la stessa.

- Nel caso di necessarie sostituzioni o integrazioni di parti ammalorate e non più ripristinabili, nuovi elementi non devono modificare il carattere complessivo della facciata verso spazi pubblici o corti interne.
8. Copertura:
- è consentito il rifacimento con l'obbligo di mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde pari alla sagoma esistente;
  - nel caso di edifici con copertura in laterizio, il manto di copertura deve essere in coppi, recuperando i coppi esistenti qualora possibile
  - sulle falde verso spazi pubblici è ammessa la formazione di lucernari complanari e comunque in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa;
  - è vietata la formazione di terrazzi in falda e abbaini.

#### **art. 19.9.3. Grado terzo**

1. Edifici storici appartenenti all'architettura minore; fabbricati che presentano incongruità o costituiscono il risultato di interventi successivi con parti tra loro non coerenti; edifici recenti non significativi o notevolmente trasformati, che mantengono però la giacitura storica o la coerenza con l'impianto urbanistico
2. Per tali edifici, oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, è ammessa la ristrutturazione, la demolizione parziale o totale con successiva ricostruzione entro i limiti di sagoma, altezza e volumetria esistenti, escludendo dal concetto di sagoma le evidenti superfetazioni (balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti, ecc.) per le quali è prevista la eliminazione.
3. È consentito l'ampliamento dei volumi esistenti solo in funzione di modifiche di sagoma volte a perseguire l'allineamento planimetrico verso gli spazi pubblici o ad ottenere allineamenti in gronda con gli edifici contigui di interesse storico; in ogni caso non è ammesso un incremento in altezza di oltre un piano rispetto all'esistente. Tale facoltà è subordinata al parere positivo sulla qualità dell'intervento da parte della Commissione del Paesaggio. L'ampliamento consentito è esclusivamente quello conseguente al raggiungimento di detti allineamenti.
4. È ammessa la formazione di androni e passaggi volti ad accedere alle corti interne, anche carrabili, o alla realizzazione di percorsi pedonali aperti al pubblico. In caso di apertura di passaggio pubblico in coerenza con la strategia indicata dal PGT è previsto un incentivo pari a 0,25 mq di SL per ogni mq dell'area interessata dal passaggio e aperta al pubblico; il volume così generato potrà essere trasferito con le regole stabilite dal Piano dei Servizi o registrato nel registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori. La manutenzione e l'illuminazione del passaggio sarà a carico della proprietà.
5. Sono proponibili modifiche inerenti al riordino volumetrico dei fronti prospicienti spazi interni, purché orientate a un recupero di un coerente disegno d'insieme, e sempre che il fronte in oggetto non sia caratterizzata da ulteriori vincoli specifici.
6. Nel caso di proposta di demolizione con successiva ricostruzione, ai sensi dell'art. 2-bis del DPR 380/2001, il progetto è assoggettato Piano di Recupero e al giudizio di globalità.

7. Fronti:

- è consentita la ridefinizione degli elementi costitutivi e delle aperture salvo vincoli specifici;
- le aperture verso spazi pubblici dovranno avere proporzioni consone ai caratteri tipici del Nucleo di Antica Formazione
- Non sono ammessi balconi verso spazi pubblici

9. Copertura:

- è consentito il rifacimento della copertura a falde del tetto, con gronda su strada.
- è ammessa la formazione di lucernari complanari e piccoli abbaini in misura mai superiore a 1/10 della falda.
- è ammessa la formazione di terrazzi in falda come prescritto dall'art. 19.10.3

**art. 19.9.4. Grado Quarto**

1. **Edifici recenti non coerenti con l'impianto urbanistico**, fabbricati non in relazione con quanto presente nell'intorno immediato; edifici che non fanno propria la potenzialità del lotto.
2. Per tali edifici è ammessa la ristrutturazione e/o demolizione con successiva ricostruzione, totale o parziale, entro i limiti di volumetria esistenti. In caso di demolizione totale è ammessa modifica di impronta e di sagoma, e l'accorpamento di più volumi demoliti. Nella ricostruzione va riproposto -dove non prescritto diversamente- l'allineamento o la ricucitura della cortina su fronte strada; saranno oggetto di valutazione le proposte di ricostruzione che contengano particolarità tipologiche e elementi di qualità comportanti soluzioni diverse, purché compatibili con il contesto.
3. Dietro valutazione positiva da parte della Commissione per il Paesaggio, che dovrà considerare gli effetti sull'assetto morfologico dei tessuti del Nucleo Storico, al fine di non snaturarne struttura, complessità e articolazione, è altresì consentita la demolizione senza ricostruzione degli edifici classificati in Grado Quarto e il trasferimento della SL legittimamente autorizzata che venisse demolita con il conseguente tramite l'inserimento nel registro inserimento nel registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori.
4. Nell'ambito di interventi di demolizione e ricostruzione totale (ad esclusione di quanto indicato al comma 3) è concessa la facoltà di ampliamento volumetrico nella misura massima del 5% del volume esistente alla data di adozione del piano di recupero del centro storico per gli interventi che operino la ricucitura della cortina su strada o ottengano l'allineamento altimetrico in gronda con gli edifici storici contigui, in questo caso non è ammesso un incremento in altezza di oltre un piano rispetto all'esistente.
5. È ammessa la formazione di androni e passaggi volti ad accedere alle corti interne, anche carrabili, o alla realizzazione di percorsi pedonali aperti al pubblico. In caso di apertura di passaggio pubblico in coerenza con la strategia indicata dal PGT è previsto un incentivo pari a 0,25 mq di SL per ogni mq dell'area interessata dal passaggio e aperta al pubblico; il volume così generato potrà essere utilizzato nel lotto in caso di demolizione e ricostruzione, in aggiunta a quanto indicato al comma 4, oppure trasferito con le regole stabilite dal Piano dei Servizi o registrato nel registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori. La manutenzione e l'illuminazione del passaggio sarà a carico della proprietà.
6. Nel caso di proposta di demolizione con successiva ricostruzione, ai sensi dell'art. 2-bis del DPR 380/2001, il progetto è assoggettato Piano di Recupero e al giudizio di globalità.
7. Fronti:

- È consentita la ridefinizione degli elementi costitutivi e delle aperture salvo vincoli specifici;
  - le aperture verso spazi pubblici dovranno avere proporzioni consone ai caratteri tipici del Nucleo di Antica Formazione
  - Non sono ammessi balconi verso spazi pubblici
8. Copertura:
- è consentito il rifacimento anche con forme diverse,
  - le coperture dovranno essere a falda, eventualmente mantenendo o riproponendo la gronda su strada; la gronda su spazio pubblico deve conformarsi per sporto, spessore e tipologia, agli edifici contigui,
  - è ammessa la formazione di lucernari complanari e piccoli abbaini in misura mai superiore a 1/10 della falda.
  - è ammessa la formazione di terrazzi in falda, sulle falde non fronteggianti gli spazi pubblici, come prescritto dall'art. 19.10.3.

**art. 19.9.5. Grado quinto**

1. Edifici e manufatti per i quali è prevista la demolizione perché in contrasto con i caratteri ambientali e/o costituenti superfetazioni.
2. Per tali elementi è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano interventi diversi dalla manutenzione ordinaria sull'unità immobiliare di cui costituiscono pertinenza.
3. Qualora si tratti di immobili dotati di SL e legittimamente autorizzati, il Volume Urbanistico dell'immobile demolito potrà essere iscritto nel registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori.

**art. 19.10. Salvaguardia delle facciate e delle cortine edilizie di rilievo, delle tecnologie costruttive tradizionali e delle coperture**

**art. 19.10.1. Fronti e cortine edilizie di rilievo**

1. Indipendentemente dal grado attribuito al singolo edificio, l'insieme e la continuità della cortina edilizia principale del centro storico, nonché le facciate laterali prospicienti strade minori dello stesso, su vicoli pubblici o spazi di transito carrali o pedonali di uso comune o privato viene considerato patrimonio unitario e pertanto soggetto a prescrizioni particolari.
2. Queste prescrizioni prevalgono su quanto consentito dal grado di appartenenza del singolo edificio.
3. Gli immobili oggetto di intervento devono essere valorizzati ricercando una coerenza con l'ordine compositivo delle facciate adiacenti costituenti la cortina edilizia in cui sono inserite; va posta attenzione al rapporto tra i pieni e i vuoti che le caratterizzano, all'ordine dimensionale nonché alle qualità materiche e formali delle aperture già esistenti.
4. Si definiscono due diversi gradi di intervento per le facciate, identificati da una linea rispettivamente ROSSA o BLU, nella cartografia posta in corrispondenza delle facciate interessate.
5. Ove la linea non è presente, nel rispetto del grado di intervento assegnato, il progetto deve considerare la ricerca di una relazione con il contesto prossimo e con le facciate attigue della cortina, alla luce di quanto prescritto nelle indicazioni generali per gli interventi in centro storico.
6. **LINEA ROSSA:** prescritta conservazione integrale della facciata e dei suoi elementi costitutivi.

Riconoscendo nella facciata in oggetto un ordine di disegno significativo, o un alto valore storico, vien dato obbligo di mantenimento integrale della facciata, delle altezze e caratteristiche geometriche delle aperture esistenti, dei materiali e delle dimensioni delle stesse; è esclusa la possibilità di demolizione totale o parziale della stessa con successiva ricostruzione.

Qualsiasi sostituzione parziale si renda necessaria per comprovati motivi dovrà portare al ripristino dell'esistente con l'uso di materiali consoni.

Non sono consentiti interventi volti alla modifica o alla formazione di nuove aperture; sono invece prescritti tutti gli interventi necessari a rimuovere ed occultare elementi ed impianti tecnologici, eliminare superfetazioni; sono altresì consentiti gli interventi di manutenzione necessari al consolidamento e mantenimento della medesima.

7. **LINEA BLU** in relazione a edifici di grado 3 e 4: mantenimento delle geometrie e dell'ordine compositivo, e ridefinizione degli elementi non coerenti nella logica generale della facciata.

Indipendentemente dal valore storico la linea viene apposta a facciate di edifici di fattura semplice, ordinata nel disegno d'insieme e nella partizione, nella scansione dei pieni e vuoti, a salvaguardia della unitarietà di insieme e/o della qualità degli elementi che la caratterizzano (tipologie di aperture, cornici, allineamenti, foggia e disposizione dei terrazzi e dei parapetti, finiture).

Pertanto -a prescindere dal grado di appartenenza dell'edificio- in caso di demolizione e ricostruzione anche parziale della facciata, o nel caso di inserimento di puntuali nuovi elementi o aperture, si prescrive il mantenimento dei caratteri distintivi della facciata medesima, ovvero la riproposizione della partizione in coerenza con l'esistente non modificato; si prescrive l'eliminazione delle superfetazioni e la modifica di elementi introdotti successivamente in contrasto con il disegno generale o con le caratteristiche materiche della facciata originaria.

8. **LINEA BLU** in relazione a edifici di grado 2: possibilità di inserimento di nuove aperture in coerenza con le caratteristiche tipologiche e storiche dell'edificio esistente, in virtù di modifiche della destinazione d'uso dell'edificio o di un necessario miglioramento dei rapporti aeroilluminanti per gli spazi interni.

La presenza della linea blu generalmente interessa facciate cieche, o quasi, e consente la modifica del disegno di facciata anche con l'inserimento di nuove aperture, nel rispetto dei caratteri storici e tipologici che contraddistinguono il fabbricato esistente, eliminando al contempo le superfetazioni. Per le facciate completamente cieche, che a volte caratterizzano la parte iniziale/terminale di una cortina o comunque di un episodio edilizio importante (es: demolizione di edifici per aperture nuove strade) la modifica non è automaticamente applicabile ma è sottoposta al giudizio di globalità.

9. Elementi quali: canne fumarie, pluviali (obbligo d'inserimento nella muratura almeno per il piano terreno di tutte le facciate prospicienti su aree o vie pubbliche), cavi e condutture delle reti di servizio di (acqua, telefono, impianti elettrici, ecc...) nonché i vani contatori devono essere oggetto di un'attenta progettazione tesa a salvaguardare i caratteri estetici dell'edificio mediante il loro riordino, rimozione o integrazione nella facciata.
10. È fatto divieto di installare sulle facciate degli edifici e su terrazzi:
  - a. nuovi corpi aggettanti o pensiline aggiunte in ferro o metallo coperte da materiali plastici in genere, tettoie in onduline, policarbonato o plexiglass, lamiere o altri materiali non coerenti e le esistenti dovranno essere rimosse;

- b. apparecchiature tecnologiche visivamente ingombranti, come antenne paraboliche e gruppi frigoriferi degli impianti di condizionamento. Le antenne (preferibilmente di colore scuro) dovranno essere posizionate in copertura possibilmente sul versante opposto alla pubblica via e non sporgenti rispetto alla linea di colmo, e in ogni caso collocate ove producano il minor impatto visivo. I gruppi frigoriferi e le inerenti apparecchiature dovranno essere collocate in vani tecnici condominiali e comunque non devono prospettare su pubblica via o piazza.
- c. È vietata, in particolare sulle facciate prospicienti piazze, strade pubbliche, la formazione di scale esterne non coerenti con la tipologia del fabbricato, pensiline, tettoie, corpi aggettanti, nonché la formazione di nuovi balconi o terrazzi aggiunti a posteriori; la proposta di uno o più dei suddetti elementi, in facciate non prospicienti piazze o strade pubbliche, andrà inserita in una globale e vincolante riprogettazione dell'intera facciata o delle facciate interessate, se più di una (intervento unitario).
- d. Per gli edifici di grado primo e secondo non sono consentite nuove aperture né ampliamenti di finestre ai piani terra per i fronti verso gli spazi pubblici, mentre, in caso di intervento, sono sempre da ricondurre a misure e canoni compatibili con il carattere generale della facciata le aperture dei piani terra modificate precedentemente e non coerenti. Piccoli adattamenti di portali d'ingresso o varchi esistenti, finalizzati al raggiungimento della misura minima per l'accesso di autovetture devono essere valutati caso per caso, avendo particolare attenzione alle modalità di realizzazione dei nuovi portoni e al loro inserimento nel paesaggio urbano in termini di geometrie e materiali di finitura. Per gli edifici di grado terzo e quarto le aperture a piano terra devono essere coerenti con il partito architettonico e con i caratteri del Nucleo di Antica Formazione. In ogni caso le modifiche alle aperture sui fronti verso gli spazi pubblici devono essere valutate caso per caso.

#### 11. Intonaci e tinteggiature:

gli intonaci dovranno essere realizzati con rustico in malta e arricciatura in malta di calce o cemento. È preferibile l'utilizzo dei colori in pasta, ma sono altresì consentite le tinteggiature in opera da campionarsi.

La tinteggiatura delle facciate, il colore e il materiale dei serramenti e degli ulteriori elementi caratterizzanti, in assenza di apposito piano del colore approvato, dovrà essere obbligatoriamente concordata con l'ufficio edilizia privata, previo parere della Commissione per il Paesaggio, presentando adeguata documentazione fotografica estesa ai fabbricati limitrofi e campionature di colore sul posto almeno di 50x 50 con indicato codice di riferimento.

Indipendentemente dalla proprietà, la proposta cromatica dovrà di norma essere estesa alle facciate di uno stesso edificio o di un complesso unitario, al fine di renderlo riconoscibile.

Sono consigliati per le facciate i colori più sobri della scala cromatica, caldi e comunque non accesi. Si esclude l'uso di alcuni colori (tinte forti in contrasto, acide, violente, o troppo accese rispetto al contesto).

È prescritto sempre il ripristino dell'intonaco in corrispondenza di irregolari o casuali presenze di pietre lasciate a vista nelle facciate, in particolare quando queste si presentino a "macchia di leopardo".

12. elementi aggiunti in c.a.:

tutti gli elementi già esistenti in c.a. aggiunti successivamente alla costruzione dell'edificio (parapetti, spalle di sostegno) dovranno essere rimossi o, dove non consentito da motivi strutturali, intonacati; a meno di soluzioni architettoniche che già nel titolo autorizzato prevedessero il cemento a vista.

I balconi esistenti dovranno essere ricondotti alle prescrizioni dell'art. 19.10.1 comma 17.

13. Riqualificazione energetica:

ad esclusione dei manufatti accessori, negli edifici in grado terzo per interventi di ristrutturazione che prevedano la demolizione di tutte le strutture orizzontali e negli interventi di demolizione e ricostruzione totale di un edificio, al fine dell'adeguamento energetico e degli impianti è consentito - ove le altezze interne di progetto siano uguali o inferiori ai minimi del RLI - modificare l'altezza di facciata esistente alla data di adozione del piano fino a un massimo di cm 60 e comunque assicurando l'allineamento in gronda con gli edifici contigui. La necessità di tale intervento va precisata e dimostrata attraverso opportune sezioni in scala adeguata nelle tavole di confronto, di progetto e di stato di fatto, e deve tenere conto della compatibilità con l'immediato contesto. A tal fine, nel rispetto delle pendenze consentite in centro storico, potrà essere modificata anche l'inclinazione delle falde, ma sempre compresa tra il 30% ed il 40%.

14. Chiusure esterne e serramenti:

non sono consentite tipologie di serramenti e di oscuranti non coerenti con l'interesse o la storicità del fabbricato né finiture lucide. Negli interventi su edifici di grado primo o secondo, o in facciate contraddistinte dalla linea rossa potrà essere utilizzato solo il legno a vista, mentre in edifici di grado 3 e 4 si consente l'utilizzo di altri materiali purché con laccatura opaca nei colori classici.

Le ante d'oscuro dovranno essere preferibilmente del tipo alla bergamasca o ad antoni pieni; eventualmente è ammessa la posa scorrevole all'interno delle murature, o a pacchetto all'interno dello spessore delle murature. In ogni caso si potranno valutare diverse tipologie di anta in legno in considerazione dell'epoca di costruzione dell'edificio; sono da escludere le tapparelle.

Le vetrine dei negozi dovranno essere realizzate in legno con mordenature scure o in metallo verniciato, purché di colore scuro.

Per le chiusure delle autorimesse esistenti in centro storico è ammesso il sistema basculante o sezionale con finitura lignea a disegno orizzontale di foggia semplice, ove non sia possibile inserire portone a battente recuperando il disegno pregresso.

La porta basculante non potrà mai aggettare su suolo pubblico.

15. Scale esterne:

dovranno essere realizzate con struttura portante in legno, ferro o in massello di pietra e/o rivestite in pietra, legno o cotto, salvo specifiche scheda d'inventario. Non è ammessa la formazione di nuove scale esterne sui fronti verso gli spazi pubblici.

16. Balconi e logge:

nel rispetto dell'esistente i balconi e le logge dovranno avere struttura portante coerente con il resto del fabbricato, parapetti lignei o in ferro con disegni semplici, tipici locali. Non è ammessa la formazione di nuovi balconi sui fronti verso gli spazi pubblici.

17. Contorni soglie e davanzali:

tali elementi dovranno essere in pietra, legno o intonaco, secondo la tradizione locale.

18. Insegne:

le insegne andranno ricondotte alla normativa del regolamento edilizio.

19. Inferriate, parapetti, ringhiere di scale e balconi in ferro battuto:

vanno per quanto possibile salvaguardati e riportati all'uso, escludendo la sostituzione degli stessi quando anche di foggia semplice, o dal disegno interessante e armonioso; andranno ricondotti all'altezza di norma mediante piccoli e compatibili accorgimenti (aggiunta di un elemento orizzontale superiore, riadattamento dell'aggancio alla struttura) volti a salvare il manufatto più che a sostituirlo.

**art. 19.10.2. Rispetto e salvaguardia delle tecnologie costruttive tradizionali**

1. In sede di progetto dovranno essere chiaramente identificati i vari tipi di materiali da utilizzare ed i relativi colori. Questi ultimi dovranno essere adeguatamente campionati e sottoposti all'approvazione della Commissione per il Paesaggio.

2. Le tecniche costruttive da adottarsi per qualsivoglia intervento edilizio dovranno essere il più aderenti possibile alle metodiche di realizzazione degli interventi storici. Saranno pertanto da privilegiarsi quegli interventi che pur all'interno di un rinnovo e recupero funzionale dell'immobile conservino più complessivamente le caratteristiche anche peculiari dell'edificio esistente.

Elementi strutturali verticali:

Le murature dovranno essere preferibilmente realizzate in pietrame o laterizio, i pilastri in pietra o cotto o, qualora coerente con i caratteri dell'edificio, in legno; è ammesso l'utilizzo del ferro, del legno e del cemento armato (o di altri materiali ecosostenibili) sugli edifici di 3 e 4 grado, mentre, per i gradi d'intervento 1 e 2, l'uso del cemento armato e del ferro consentito solo per interventi limitati e tecnicamente non diversamente risolvibili.

Elementi strutturali orizzontali:

I solai dovranno essere realizzati con struttura lignea o eventualmente con soletta collaborante in calcestruzzo, salvo che per gli edifici di terzo grado ove sia prevista la ristrutturazione interna dell'intero edificio e in tutti gli interventi di grado 4, per i quali la riproposizione del solaio ligneo tradizionale o collaborante è comunque sempre da preferirsi in alternativa all'uso di tecnologie diverse; È ammesso l'utilizzo d'elementi orizzontali in ferro per coadiuvare le caratteristiche statiche degli elementi lignei.

Le parti strutturali delle coperture dovranno essere realizzate in struttura lignea oltre che a rispettare quanto indicato nel paragrafo relativo alle stesse.

**art. 19.10.3. Coperture:**

1. Per le coperture, nel caso di ristrutturazioni ed anche di recuperi abitativi di sottotetto, è prescritto il tetto a falde inclinate con pendenza massima pari a quella esistente o comunque compresa tra il 30% e 40%, con manto di tegole a canale in laterizio (coppi o bicoppi), con esclusione di ogni altro tipo di manto di copertura. In caso di rifacimento del tetto verrà mantenuta la pendenza esistente. Quand'anche la ricostruzione del tetto preveda la ventilazione e



un ulteriore isolamento, andrà sempre utilizzata la tecnica del doppio travetto, al fine di contenere lo spessore di gronda, mantenendo all'interno la quota d'imposta all'intradosso della struttura esistente.

2. Gli sporti di gronda dovranno essere in legno con caratteristiche coerenti al fabbricato: travetti, travetti sagomati, cassettonato semplice, cassettonato con decori e fregi. Nel caso intervento su edifici con gronde a cassonetto, quest'ultimo dovrà essere mantenuto o riproposto. È in ogni caso obbligatorio, anche in caso di realizzazione di tetto isolato e ventilato, al fine di limitare lo spessore di gronda, l'uso della tecnica del travetto passante o doppio travetto. Non sono mai consentiti sporti di gronda in c.a. a vista, e qualora esistenti andranno rivestiti in legno.
3. È prescritto il recupero totale o parziale dei coppi a canale esistenti, se riutilizzabili.
4. Potranno essere mantenuti i lastrici solari esistenti, qualora ciò non sia espressamente vietato dalle prescrizioni specifiche relative all'edificio. È ammesso, per piccoli manufatti di forma particolare (cupole, guglie, abbaini) l'impiego di coperture in rame, zinco, lamiera preverniciata colore testa di moro o simili, sentita la Commissione per il paesaggio.
5. Canali di gronda e pluviali andranno realizzati in rame o in alluminio color testa di moro: pluviali a sezione circolare, canali a sezione semicilindrica e staffe di sostegno in rame. Sono espressamente vietati canali e pluviali a sezione quadrata. Raccordi, occhiuoli, cicogne dovranno essere studiati secondo gli usi della tradizione locale.
6. È vietato l'inserimento di volumi tecnici sporgenti dall'estradosso della copertura.
7. Gli abbaini, ove consentiti dal grado, dovranno avere modeste dimensioni, essere arretrati dal filo esterno di facciata almeno 2 m e coperti con materiali il più possibile in continuità con la copertura, avendo cura nell'esecuzione dei profili di sagoma di perseguire il minimo spessore, e in generale il minore impatto visivo.
8. Le terrazze in falda, ove consentite dal grado, dovranno essere sempre a pozzo, comunque chiuse su tutti i lati da parapetti con altezza non inferiore a quella prescritta dal RLI e al contempo mai superiore alla linea di estradosso del manto di copertura, senza elementi aggiuntivi emergenti, con l'obiettivo di non interrompere l'andamento della copertura; non dovranno altresì interrompere la continuità di gronda né di facciata.
9. Sono vietati comignoli in acciaio, prefabbricati in cemento, manufatti di forme incongrue.

**art. 19.10.4. Aree esterne, cortili comuni a più unità, percorsi e pavimentazioni, edifici accessori e posti auto coperti.**

1. Contestualmente alla realizzazione d'opere edilizie interessanti edifici appartenenti al centro storico, ad esclusione della sola manutenzione ordinaria, si prescrive l'intervento sulle aree di pertinenza esterne come qui di seguito indicato.
  - Nelle aree esterne private, o di uso pubblico (corti, cortili, spazi di transito e di accesso, piazzali interni, anche quando non visibili dalla strada) andrà proposta una sistemazione d'insieme delle pavimentazioni, del verde nonché delle aree permeabili all'acqua che armonizzi le diverse presenze prospicienti sulle stesse (siano esse edifici, manufatti, muri di cinta, recinzioni), mettendo in evidenza gli elementi di valenza storica, artistica e di rilievo, e mirando soprattutto a cercare una coerenza dell'insieme. In particolare, quando il progetto interessi cortili facenti parte di un complesso edilizio unitario ma frazionato nel tempo in diverse proprietà, è necessario un progetto unitario in direzione di un'uniformità d'insieme, anche eseguibile in tempi successivi, al di là dei materiali proposti.

- Gli spazi di pertinenza di qualunque natura dovranno essere mantenuti liberi da nuovi manufatti e costruzioni fuori terra, di qualunque genere ad eccezione di quanto previsto dal presente articolo.
- Muri divisorii, di confine, di contenimento, muriccioli in genere, se realizzati in pietrame a taglio o borlanti vanno sempre mantenuti o recuperati; non sono consentiti nuovi muri in c.a. a vista e, se esistenti, vanno intonacati o rivestiti.
- Cancelli e recinzioni in ferro battuto, anche di foggia semplice o dal disegno interessante e armonioso, vanno quando possibile salvaguardati e riportati all'uso.
- Se le condizioni delle aree pertinenziali e le norme relative alle distanze lo consentono, possono essere proposte nel NAF, nei cortili di proprietà, nelle aree di pertinenza interne, nelle aree perimetrate da mura, piccole coperture per il riparo delle autovetture, pertinenziali a unità abitative, aperte su tutti i lati se non addossate a muri esistenti o di confine, purché inserite in un ridisegno di insieme delle parti scoperte limitrofe, ponendo attenzione alla relazione con gli edifici esistenti, e alla percezione delle stesse dall'esterno o dalle vie pubbliche. Queste nuove coperture non costituiranno volume aggiuntivo, e saranno da realizzarsi attenendosi alle indicazioni riportate nel paragrafo precedente e nel rispetto delle indicazioni generali contenute in questo capitolo. La compatibilità delle proposte va verificata caso per caso. L'autorizzazione è subordinata all'acquisizione di parere positivo della Commissione per il Paesaggio. L'intervento è consentito nei limiti di superficie pari a mq 16 per ogni unità immobiliare abitativa servita.
- Possono essere realizzati spazi per il parcheggio in interrato utilizzando sistemi meccanizzati; le eventuali griglie di aerazione da realizzarsi su spazi pubblici o di uso pubblico dovranno integrarsi in modo armonico con le pavimentazioni di pregio esistenti.
- Tutti gli spazi e le corti, interni ed esterni agli edifici, non possono essere suddivisi con recinzioni o barriere d'alcun tipo.

**art. 19.11. Giudizio di globalità**

1. Il giudizio di globalità è una valutazione sulla compatibilità di un intervento o di una proposta con le finalità di tutela e valorizzazione degli aspetti storici, artistici, documentari paesaggistici relativi all'edificio e alle aree di pertinenza, sempre in relazione all'insieme del tessuto urbano di cui l'edificio è parte costituente; il giudizio di globalità viene espresso previa acquisizione del parere favorevole della Commissione per il Paesaggio e della Giunta Comunale, che si esprime sulla base delle considerazioni della Commissione per il Paesaggio.
2. Gli interventi attivati a seguito di espressione di giudizio di globalità si attuano con permesso di costruire convenzionato, nel quale la convenzione dà atto delle prescrizioni ricevute in sede di giudizio di globalità
3. Attraverso l'espressione di giudizio di globalità potrà essere motivatamente concesso di procedere come di seguito indicato senza che ciò costituisca variante al PGT, per i casi di seguito descritti:
  - Scorrimento di un livello di grado di intervento in relazione alle oggettive condizioni dell'immobile dimostrate nella richiesta di giudizio di globalità, ad esclusione degli edifici sottoposti a vincolo diretto;
  - Nel caso la proposta di intervento si discosti dalle linee indicate nelle presenti norme, contempli soluzioni non previste ovvero contempli proposte progettuali non consentite dal grado di intervento attribuito all'edificio medesimo;

- preliminarmente agli interventi di demolizione totale (e successiva ricostruzione) degli edifici posti in grado 3 e 4.

**art. 19.11.1. Indirizzi per la predisposizione della richiesta di giudizio di globalità**

1. La documentazione che il progettista dovrà predisporre è uno strumento atto a consentire di comprendere chiaramente le motivazioni che stanno alla base della proposta, esporre gli argomenti a sostegno della propria tesi, evidenziare gli elementi qualitativi del progetto con particolare attenzione alla relazione che il nuovo intervento andrà a costituire con il contesto.
2. Sarà cura del progettista individuare il modo più efficace per evidenziare gli elementi di qualità della propria proposta. Gli approfondimenti descrittivi e/o illustrativi che a tal fine si vorranno predisporre, variabili a seconda del tema sottoposto, avranno l'obiettivo di illustrare efficacemente le condizioni e le caratteristiche della trasformazione proposta in relazione allo stato di fatto, di dedurre i caratteri formali e materici degli elementi caratterizzanti che lo costituiscono; comprendere la relazione con gli edifici limitrofi, con il complesso o con la cortina in cui lo stesso è inserito; se l'intervento riguarda solo una porzione dell'edificio, la documentazione prodotta dovrà comunque consentire di evincere chiaramente la natura dell'intero edificio o del complesso insediativo di riferimento. Di seguito si elencano alcuni approfondimenti descrittivi e/o illustrativi utilizzabili per esporre le caratteristiche della trasformazione proposta: documentazione fotografica, rendering, piante e sezioni in scala adeguata che consentano di comprendere come si pone l'edificio in relazione con la strada, con gli spazi esterni di pertinenza o con i propri edifici accessori, illustrare i rapporti di altezza rispetto agli edifici adiacenti, le variazioni nella partizione orizzontale e verticale interna nonché le caratteristiche, formali e materiche, della proposta progettuale; informazioni relative alla storicità dell'edificio esistente.
3. Sarà cura del progettista l'individuazione del modo più efficace per evidenziare gli elementi di qualità della propria proposta.
4. Per il rilascio del parere verrà effettuato un sopralluogo preliminare della commissione preposta. L'iter di valutazione potrà anche prevedere l'apertura della commissione ad un confronto con il progettista.

**art. 19.12. Ambiti soggetti a progetto coordinato**

1. Il Piano delle Regole individua nei Nuclei di Antica Formazione, specifici ambiti definiti "ambiti soggetti a progetto coordinato" entro i quali attivare strategie di ridefinizione e riqualificazione dei tessuti storici, sulla base di specifici Piani Particolareggiati predisposti dalla Amministrazione Comunale.
2. Con atto di indirizzo di Consiglio Comunale, sulla base della proposta di Piano Particolareggiato, sono ammessi interventi di cui alla lettera f dell'art. 3 del DPR 380/2001 oltre a quanto già previsto nelle presenti Nta, nel rispetto dei valori storico architettonici, documentali e morfologici dei fabbricati e degli spazi aperti inseriti in tali ambiti.
3. Il Piano Particolareggiato potrà prevedere interventi di ristrutturazione e demolizione senza ricostruzione finalizzati a ricomporre e riconnettere le diverse aree del NAF.
4. Gli interventi previsti possono essere attuati da privati per unità di intervento determinate dal Piano Particolareggiato. In alternativa, i proprietari possono cedere al Comune i fabbricati esistenti con le relative aree di pertinenza; in caso di cessione al Comune dei fabbricati e delle relative aree di pertinenza il Volume Urbanistico (VU) corrispondente verrà inserito all'interno del registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori e messo a disposizione per le azioni

di perequazione previste dal Piano dei Servizi. A titolo di incentivo, il Volume Urbanistico iscritto nel registro sarà quello ceduto moltiplicato per un fattore compensativo moltiplicativo pari a 1,5. Il Comune si riserva la facoltà di accettare le proposte di cessione in attuazione del presente articolo.

5. La cessione al Comune è subordinata ad una verifica preliminare della qualità dei suoli; resta in capo al cedente ogni obbligazione in caso di necessità di bonifica che emergesse nel corso della attuazione del Piano Particolareggiato. Gli immobili devono essere privi di servitù o obbligazioni verso terzi.

**art. 19.13. Inammissibilità di precario**

1. Non possono essere rilasciati Permessi di Costruire, neppure in precario, difformi dalle previsioni di Piano.
2. Nel caso in cui il progetto d'intervento preveda delle demolizioni e ricostruzioni, durante l'esecuzione dei lavori è consentito che gli edifici sorgano tra loro a distanze temporaneamente inferiori rispetto a quanto previsto dal DPR 380/2001, fermo l'obbligo di effettuare le demolizioni entro i termini fissati per l'ultimazione dei lavori.

**art. 19.14. Sottotetti abitabili**

1. L'Inventario del Patrimonio Edilizio dei Nuclei di Antica Formazione prevede altresì delle possibilità specifiche di soprizzo individuate e quantificate alla scheda di prescrizioni specifiche.
2. Il sottotetto, reso abitabile, si presenterà con la soletta inclinata secondo la falda del tetto.
3. Nel caso di sottotetti abitati o resi abitabili potrà essere fornita luce ed aerazione ai locali anche mediante formazione d'aperture nelle falde dei tetti, purché la superficie di falda interessata non superi 1/10 della superficie totale della falda stessa e secondo le prescrizioni riferite ai diversi gradi di interventi.
4. Tali aperture dovranno essere realizzate in preferenza nelle falde interne verso cortili, con serramenti non fuoriuscenti dalla linea della falda di copertura e/o salvo le prescrizioni di conservazione delle coperture di cui ai gradi d'intervento sull'edificio.
5. Le previsioni del presente articolo integrano i disposti della vigente normativa regionale in materia.

**art. 19.15. Conservazione delle aree libere a verde privato**

1. La previsione di conservazione delle aree libere a verde privato prevede l'inedificabilità del soprassuolo.
2. Nel caso di edifici all'interno del NAF ed a confine di zona con le aree a Verde Privato, il tutto formante un unico compendio immobiliare, è ammesso un ampliamento degli edifici esistenti, pari a mq 60, destinato esclusivamente alla formazione di portici aperti. L'ampliamento sarà subordinato all'ottenimento di un parere favorevole della Commissione per il paesaggio.
3. Si deve provvedere all'interno di tali aree alla conservazione di pozzi, muri, pavimentazioni e di tutti gli elementi d'arredo esistenti, con caratteri di pregio ambientale.
4. Nell'intervento devono essere prese tutte le provvidenze atte alla tutela dei caratteri esistenti di cui sopra e deve essere provveduto al ripristino delle condizioni attuali del patrimonio arboreo.
5. I nuovi impianti dovranno essere consoni al contesto storico-ambientale.

6. Il Piano individua alcuni ambiti all'interno dei quali dovranno essere realizzate delle autorimesse interrate quali operazioni aggregate all'intervento sull'unità principale; si veda in tal senso la relativa scheda d'inventario.
7. La realizzazione di autorimesse nei NAF deve seguire le indicazioni di cui al presente articolo o quanto indicato nelle schede di inventario; all'interno del perimetro dei Nuclei di Antica Formazione non trova applicazione l'art. 85 delle NTA delle presenti norme.

**art. 19.16. Prescrizione di conservazione delle strutture murarie significative**

1. Sono ammessi gli interventi di modifica delle aperture nei casi previsti dai gradi d'intervento sulle facciate.
2. In caso di crollo o di demolizione non autorizzata, è obbligatorio il ripristino dello stato originario, e la ricostruzione dovrà avvenire con gli stessi materiali, dimensioni e tecnologie così come documentate dai rilievi allegati al progetto.

**art. 19.17. Tutela dei paesaggi minimi**

1. Il PGT concorre alla cura e alla salvaguardia dei "paesaggi minimi", in quanto elementi costitutivi del significato patrimoniale e paesaggistico del territorio comunale. Per "paesaggi minimi" si intendono porzioni spaziali di esigua superficie, localizzati in contesti antropizzati, entro cui sono presenti elementi caratterizzati da originalità, specificità geografica, valore storico-paesistico e identitario, habitat di biocenosi di pregio naturalistico.
2. I paesaggi minimi possono essere riferiti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, ai seguenti elementi: apparati murari e selciati realizzati con materiali tradizionali, siepi multi-specifiche interpoderali, presenze vegetali del reticolo idrografico minore, manufatti tradizionali di servizio all'utilizzo urbano e alla conduzione agricola dei suoli, chiusure di broli e giardini storici, terrazzamenti e ciglioni.
3. La considerazione e l'attenzione progettuale per la valorizzazione dei 'paesaggi minimi' devono costituire parte della documentazione conoscitiva e progettuale degli interventi attuativi convenzionati relativi a interventi infrastrutturali, urbanistici ed edilizi.

**art. 19.18. Impianti tecnologici, locali seminterrati e interrati**

1. Nelle opere e nei lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro è ricompresa la costruzione o il ripristino d'impianti igienici e di riscaldamento, a condizione che non alterino i caratteri peculiari dell'edificio, e che attuino opportune cautele per l'inserimento ambientale delle canne fumarie e dei comignoli realizzati secondo l'art. 19.10.3 comma 9.
2. Alla stessa condizione potrà essere autorizzata l'installazione d'ascensori, purché i volumi tecnici siano contenuti entro l'inclinata del tetto e l'intervento sia compatibile con i valori storico-ambientali preesistenti.
3. Ferma restando la possibilità di utilizzare i locali sotterranei esistenti, avendo riguardo ai loro requisiti igienici e sanitari e compatibilmente con la destinazione d'uso prevalente dell'edificio principale, potrà essere consentito il recupero anche dei vani che presentino dei riporti interni di materiale aggiuntivo o terra, riconducendone il livello di pavimento a quello preesistente. È consentita la realizzazione di nuovi locali sotto i cortili e gli spazi a verde per una superficie massima pari al 50% della superficie coperta dell'edificio principale. Al di sotto degli spazi di cui al periodo precedente, è sempre consentita la realizzazione di autorimesse ed eventuali centrali termiche anche superando il suddetto limite.

4. È consentito utilizzare locali sotterranei esistenti e crearne di nuovi entro il perimetro dell'edificio principale avendo riguardo ai loro requisiti igienici e sanitari da utilizzarsi per accessori di pertinenza delle destinazioni d'uso dei piani superiori indicate dal Piano.

**art. 19.19. Interventi unitari soggetti a piano di recupero di ristrutturazione urbanistica d'iniziativa privata**

1. Il Piano individua degli ambiti dove per particolari condizioni del contesto e degli immobili l'intervento ammesso sarà attuabile solo previa approvazione di specifico Piano di Recupero di Ristrutturazione Urbanistica d'iniziativa privata esteso all'intero comparto perimetrato.
2. Per le specifiche modalità d'attuazione di detti Piani sia in termini edilizio/tipologici che quantitativi si rimanda alle "Tabelle di prescrizioni" di cui all'articolo seguente ed alle prescrizioni specifiche ivi contenute.

**art. 19.20. Tabelle di prescrizioni**

3. Il Piano delle Regole per i Nuclei di Antica Formazione di Nembro-Capoluogo e di Viana prevede, ad integrazione delle prescrizioni specifiche di cui alle schede di inventario, interventi unitari soggetti a Piano di Recupero di Ristrutturazione Urbanistica d'iniziativa privata
4. È data facoltà agli interessati ai Piani di Recupero di Ristrutturazione Urbanistica di procedere all'attuazione delle previsioni degli stessi per mezzo di un Piano attuativo.
5. I Servizi previsti dalle operazioni soggette a Piano di Recupero di ristrutturazione urbanistica, sono puramente indicativi, quindi, in sede d'attuazione, dovranno essere reperite quelli effettivamente dovuti.
6. Per le specifiche previsioni si vedano le seguenti tabelle distinte per ogni singolo comparto:

**art. 19.20.1. COMPARTO N° 3**

**• Piano di Recupero di Ristrutturazione Urbanistica n°3 (unità n° 16,17 e 18):**

1. L'intervento in oggetto si attua attraverso un ridisegno globale del comparto con i seguenti indici:
  - Indice di Copertura: 30%
  - -Indice di edificabilità territoriale: esistente delle unità 16,17-18 comprese le superfetazioni ed integrazione SL di 600 mq
  - -Altezza massima: 9,00 m  
con le seguenti prescrizioni specifiche:
    - -cessione e realizzazione integrale degli standards previsti alla tavola 1E del Piano di Recupero;
    - -obbligo di tutela del muro di impianto storico lungo via Sotto gli Orti con possibilità di apertura di passi carrali entro i minimi necessari;
    - -realizzazione di un percorso pedonale di uso pubblico tra la via Sotto gli Orti e la corte comune con l'unità 15;
    - -possibilità di realizzazione di posti auto ed autorimesse interrato anche al servizio di altre unità di rilevamento;
    - -l'impianto dei nuovi fabbricati dovrà essere fortemente caratterizzato quale "ricucitura" del tessuto edilizio di antica formazione, con esclusione della costruzione di fabbricati isolati.

**art. 19.20.2. COMPARTO N° 10**

**•Piano di Recupero di Ristrutturazione Urbanistica n° 8 (unità n° 46, 47, 48 e 49):**

1. L'intervento in oggetto si attua attraverso un ridisegno globale del comparto con i seguenti indici:
  - Indice di Copertura: esistente
  - Indice di Densità Territoriale volumetria esistente
  - Altezza massima: 10,00 m
  - e le seguenti prescrizioni specifiche: possibile costruzione di un fabbricato in cortina su Piazza Umberto I° con corte interna a conferma dell'impianto esistente.

**art. 20 Tessuto Residenziale di Contenimento (TRC)**

1. In tali ambiti sono ammessi tutti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 3 del DPR 380/2001 e s.m.i.
2. Oltre a quanto previsto al comma precedente per l'ambito individuato è ammesso un ampliamento volumetrico nella misura non superiore al 10% degli edifici esistenti che non abbiano ottenuto ampliamenti successivamente alla data di adozione del PGT 2010 (25/06/2010); l'intervento di ampliamento deve essere contiguo all'edificio esistente o realizzato in sopraelevazione, a condizione che non venga superata l'altezza massima di m 9,50, nel rispetto delle distanze prescritte nelle presenti norme.
3. Gli interventi in quest'ambito debbono essere effettuati con il massimo rispetto di tutti gli eventuali ritrovamenti o delle presenze di elementi di significato storico, architettonico o documentario, e comunque essere improntati alla realizzazione di costruzioni con caratteri compositivi esteriori semplici e coerenti con il contesto in cui l'immobile si inserisce.
4. Negli ambiti di cui al presente articolo sono stabiliti anche i seguenti indici edificatori:
  - H: 9,50 m
  - IC = esistente
  - $I_{np} = 1A/100$  e  $10a/150$

**art. 21 Tessuto Residenziale di Assesamento (TRA)**

1. In tali ambiti, caratterizzati da un assetto insediativo di più recente formazione, sono consentiti interventi manutentivi, di ristrutturazione, nuova costruzione e ampliamento fino all'utilizzazione, sul singolo lotto edificabile, dell'indice fondiario (IF) pari a 0,50 mq/mq per il Capoluogo e 0,40 mq/mq per le frazioni di Lonno e Gavarno, e altezza massima non superiore a m 9,50.
2. Tutti gli interventi nuova costruzione o di completa demolizione e ricostruzione (esclusi gli ampliamenti) che utilizzano l'indice di zona e che superano una SL di 100 mq, possono essere effettuati esclusivamente mediante titolo edilizio abilitativo convenzionato e con obbligo dell'applicazione delle disposizioni di perequazione di cui all'art. 22 delle NdA del PdS.
3. Nell'ambito di cui al presente articolo sono stabiliti anche i seguenti indici edificatori:
  - IC =35%
  - $I_{np}=1A/100$  e  $10a/150$
  - H max 9,50
4. Negli interventi soggetti a titolo abilitativo convenzionato si applicano i criteri di incentivazione previsti all'art. 19.3 e ss. delle NdA del Piano dei Servizi.

**art. 22 Ambiti residenziali a volumetria definita soggetti a PdCC o PA (TR\_V)**

1. Il PGT individua con apposita campitura grafica gli ambiti nei quali è consentito un intervento a volumetria definita soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato o a Piano Attuativo, secondo quanto determinato nelle apposite "Tabelle delle operazioni di piano" formante parte integrante delle presenti norme come Allegato 1, nella quale sono stabiliti anche i parametri di attuazione.
2. Negli ambiti di cui al presente articolo sono stabiliti anche i seguenti indici edificatori:
  - $I_{np}=1A/100$  e  $10a/150$



- Negli interventi di cui al presente articolo si applicano i criteri di incentivazione previsti all'art. 19.3 e ss. nelle Nda del Piano dei Servizi.

**art. 23      Ambiti a verde privato residenziale (VR)**

1. Le aree inserite in questi ambiti sono vincolate all'obbligo di rispettare, mantenere e sviluppare il verde esistente.
2. Sono consentiti interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'Art. 3 del DPR 380/2001 e s. m. e i., Gli interventi consentiti non devono comportare l'abbattimento di alberi di essenza pregiata o di età matura o notevole riduzione della vegetazione esistente. L'eventuale modifica di sagoma conseguente ad interventi di ristrutturazione non deve comportare la riduzione della Superficie Permeabile esistente. È fatto salvo l'adeguamento dei sottotetti già esistenti per consentirne condizioni di abitabilità; in tal caso sarà ammissibile un sopralzo nella misura massima di m 1,00.
3. L'abbattimento per motivi di sicurezza di alberature esistenti deve essere seguito da una sostituzione con le medesime essenze o con essenze tipiche della zona. Gli interventi di straordinaria manutenzione alla vegetazione esistente o l'esecuzione di opere di bonifica arborea nonché l'esecuzione di nuovi impianti sono subordinati al rilascio di specifica autorizzazione comunale.
4. Nei presenti ambiti è consentita la realizzazione di percorsi pedonali e carrabili (compreso parcheggi pertinenziali).
5. Nell'ambito di cui al presente articolo sono stabiliti anche i seguenti indici edificatori:
  - Inp=1A/100 e 10a/150
  - IPF=70%

## Capo III -Tessuti del rinnovamento urbano

### art. 24 Ambiti di Rinnovamento Urbano (RIN)

1. Il PGT riconosce tessuti all'interno dei quali è diffusa la presenza di immobili con destinazione frammista o non residenziale inseriti in ambiti che hanno assunto, progressivamente, una connotazione prevalentemente residenziale; per tali ambiti il PGT prevede la possibilità di effettuare interventi edilizi finalizzati a ricondurre gli immobili con destinazione diversa alla destinazione prevalentemente residenziale, come definita all' art. 18 delle presenti norme.
2. Per gli edifici non residenziali ricadenti all'interno degli Ambiti di rinnovamento urbano è consentito il mantenimento della attività in essere legittimamente autorizzate, per tali edifici sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione con esclusione delle possibilità di ampliamento delle SL esistenti.
3. In caso di ristrutturazione ad ogni edificio o gruppo di edifici a destinazione prevalente non residenziale dovranno essere annessi gli spazi per parcheggi pertinenziali previsti dall'articolo art. 84.
4. Negli Ambiti di Rinnovamento Urbano è consentito il mutamento di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale e funzioni con essa compatibili secondo i seguenti indici e con l'applicazione delle disposizioni sulle destinazioni di cui ai tessuti prevalentemente residenziali:
  - IF = 0,50 mq/mq
  - IC = 0,35
  - H=10,50
  - Inp=1A/100 e 10a/150
5. Gli interventi di rinnovamento urbano con mutamento di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale o da produttivo a terziario e/o a residenziale sono soggetti e Permesso di Costruire Convenzionato con obbligo dell'applicazione delle disposizioni di perequazione di cui al capo V delle Nda del PdS in relazione alle destinazioni previste. È inoltre da prevedersi il reperimento della dotazione di aree a servizi di cui all'art. 17 delle NdA del PdS.

### art. 25 Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU)

1. È confermato l'Ambito di Rigenerazione Urbana di cui alla DCC n. 20 del 25/03/2021 con la denominazione ARU1 – via Cavour negli elaborati di PGT.
2. I contenuti planimetrici e normativi relativi all'ambito sono specificati nell'elaborato PR11 – Schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale.

### art. 26 Ambiti di Rigenerazione Urbana per Servizi e Attrezzature

Sono confermati gli Ambiti di Rigenerazione Urbana di cui alla DCC n. 20 del 25/03/2021, rispettivamente denominati "ARU2 Scuola media e nuovo Palazzetto" e "ARU3 Parco Sant'Jesus" negli elaborati di PGT.

È previsto un nuovo Ambito di Rigenerazione Urbana per Servizi e Attrezzature denominato ARU4 – Centro Tennis negli elaborati di PGT.

I contenuti planimetrici e normativi relativi agli ambiti di rigenerazione urbana per servizi e attrezzature sono specificati nell'elaborato PR11 – Schede degli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale.

**art. 27 Tutela della sicurezza ambientale e della qualità del paesaggio urbano**

1. Ogni mutamento d'uso all'interno degli ambiti dei tessuti di rinnovamento urbano è subordinato alla preventiva valutazione della qualità dei suoli, in relazione alla destinazione d'uso prevista.
2. Qualora, in caso di intervento edilizio di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione o ampliamento si verifichi una contiguità tra lotti aventi destinazione produttiva e destinazione residenziale dovranno essere realizzate idonee fasce di salvaguardia ambientale. La realizzazione di detta fascia è a carico (in termini di costi e di disponibilità di spazio) dell'operazione edilizia che viene a determinare il rapporto problematico tra i differenti ambiti. La larghezza di tali fasce sarà definita in sede di definizione del titolo edilizio; essa dovrà essere comunque di larghezza non inferiore a 10,00 m, dovrà prevedere una zona piantumata costituita da una quinta alberata e arbustata a foglia persistente. La larghezza effettiva di tale fascia sarà definita in modo puntuale una volta esaminate le valutazioni previsionali d'impatto acustico, sulla base di specifico studio da effettuarsi da parte del richiedente il titolo edilizio sottoposto al parere del Comune o di ARPA nel caso di attività particolarmente impattanti dal punto di vista acustico.

## Capo IV - Sistema urbano prevalentemente non residenziale

### art. 28 Definizioni

#### art. 28.1. Destinazione terziaria e commerciale

1. Per destinazione terziaria si intendono tutte le attività economiche terziarie e direzionali (uffici pubblici e privati, banche, commercio al dettaglio e all'ingrosso, locali per lo spettacolo e divertimento) comprese forme avanzate di terziario (servizi all'industria e all'artigianato, centri di elaborazione dati, ecc.) nonché alle attività artigianali compatibili.
2. Per la specifica destinazione commerciale, compatibile con la destinazione terziaria e commerciale fino alla Media Superficie di Vendita, la collocazione delle attività commerciali al dettaglio è specificatamente disciplinata nelle schede di cui all'Allegato 1 (Tabelle delle operazioni di piano).

#### art. 28.1.1. Usi ammessi e usi non ammessi

1. Oltre alle attività terziario-commerciali, sono altresì considerati compatibili i seguenti usi:
  - a. Attività per la cultura, lo svago e lo spettacolo;
  - b. Strutture sportive private
  - c. Negozi in forma di esercizi di vicinato e MSV
  - d. esercizi pubblici;
  - e. Attività ricettive
  - f. Attrezzature tecnologiche di servizio;
  - g. Autorimesse per autoveicoli;
  - h. Magazzini e depositi, limitatamente ai seminterrati, e ai piani terreni, di materiale non pericoloso od inquinante;
  - i. Laboratori artigianali di servizio alla persona, cioè i laboratori nei quali si eseguono riparazioni dei beni d'uso corrente o produzione di beni necessari alla funzione residenziale o alle attività terziarie o infine complementari ad attività commerciali al minuto, non recanti molestie,
2. Non sono ammessi negli ambiti a prevalente destinazione terziaria e commerciale:
  - a. Residenza di carattere ordinario
  - b. Residenza speciale, residenza sociale, residenza assistenziale
  - c. Residenze collettive, residence, convitti, collegi, B&B
  - d. Caserme e istituti di pena;
  - e. Industrie e officine ad esclusione dei laboratori artigianali di servizio alla persona;
  - f. Laboratori artigianali con macchinario che produca rumore od odore molesto;
  - g. Magazzini e depositi di materiali pericolosi od inquinanti;
  - h. Impianti di macellazione;
  - i. Stalle, scuderie e simili;
  - j. Attività di demolizione autoveicoli, depositi di materiale ed attrezzature edili;
  - k. ogni altra attività rientrante nell'elenco delle lavorazioni insalubri di prima classe (ex art. 216 T.U.LL.SS.).
  - l. la collocazione di nuove sale da gioco o apparecchi elettronici ex art 110 T.U.L.P.S. ai sensi dell'art. 91 delle presenti norme.

1. Ad ogni edificio o gruppo di edifici edificati negli ambiti a destinazione prevalente non residenziale dovranno essere annessi gli spazi per parcheggi pubblici o di uso pubblico previsti dall'articolo 10 delle Nta del PdS e parcheggi pertinenziali previsti dall'articolo art. 84

**art. 28.2. Destinazione produttiva**

1. Per destinazione produttiva si intendono i fabbricati e le strutture adibite a tale attività, comprendendo l'installazione di laboratori di ricerca ed analisi, magazzini, depositi, silos, rimesse, centri di vendita all'ingrosso, edifici ed attrezzature di natura ricreativa e speciale al servizio degli addetti, uffici e mostre connessi all'attività di produzione, anche con la realizzazione di volumi su lotti autonomi.

**art. 28.2.1. Usi ammessi e usi non ammessi**

1. Negli ambiti per attività produttive, sono considerati compatibili i seguenti usi:
  - a. Impianti di distribuzione dei carburanti;
  - b. Servizi per gli addetti, quali: ristorazione, nido per i dipendenti, spazi per il riposo, l'intrattenimento e il wellness, scuole di formazione
  - c. Servizi per la rappresentanza e la ospitalità verso clienti e consulenti: sale convegni, spazi espositivi, residenza temporanea di breve termine per clienti e addetti
  - d. Attrezzature tecnologiche di servizio;
  - e. Autorimesse per autoveicoli;
  - f. Magazzini e depositi di materiale non pericoloso od inquinante;
2. Non sono ammessi negli ambiti a prevalente destinazione produttiva:
  - a. Residenza di carattere ordinario;
  - b. Caserme e istituti di pena;
  - c. Attività commerciali;
  - d. Magazzini e depositi di materiali pericolosi od inquinanti;
  - e. Impianti di macellazione;
  - f. Stalle, scuderie e simili;
  - g. ogni altra attività rientrante nell'elenco delle lavorazioni insalubri di prima classe (ex art. 216 T.U.LL.SS.).
  - h. la collocazione di nuove sale da gioco o apparecchi elettronici ex art 110 T.U.L.P.S. ai sensi dell'art. 91 delle presenti norme.
3. Dagli Ambiti del Sistema urbano prevalentemente non residenziale potranno essere escluse quelle industrie che dovessero, per le sostanze trattate e/o le lavorazioni adottate, recare molestia o danno agli insediamenti vicini di qualunque natura od emettere rumori, fumi o effluenti inquinanti. L'Amministrazione Comunale, in presenza di attività particolari, potrà imporre l'osservanza di maggiori distacchi dagli insediamenti circostanti e dalle strade, nonché l'adozione di particolari accorgimenti atti a prevenire eventuali pericoli di inquinamento idrico, atmosferico o acustico.
4. Qualora i servizi per gli addetti indicati al comma 1 lettera b siano soggetti a convenzionamento con il Comune, con il quale sia garantito l'accesso a tali servizi anche ai residenti a prezzi convenzionati, le relative SL non vengono computate all'interno della SL complessiva dell'intervento.

5. Tutti gli impianti produttivi dovranno rientrare nei parametri fissati dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia di prevenzione dell'inquinamento.
6. Ad ogni edificio o gruppo di edifici edificati negli ambiti a destinazione prevalente non residenziale dovranno essere annessi spazi per parcheggi pubblici o di uso pubblico previsti dall'articolo 10 delle Nta del PdS e pertinenziali previsti dall'articolo art. 84

**art. 28.3. Aggiornamento degli usi compatibili**

1. Nel periodo di vigenza del PGT, il Consiglio Comunale può deliberare un aggiornamento ed adeguamento delle destinazioni d'uso compatibili nei diversi sistemi funzionali urbanistici del PGT, anche per disciplinare nuove tipologie di attività manifestatesi nel corso del tempo, assimilando gli usi non esplicitamente individuati agli articoli precedenti a quelli con simile Carico Urbanistico ed assegnando la relativa normativa urbanistica, con specifico riguardo alla domanda di servizi e agli effetti sulla mobilità. Tale aggiornamento non costituisce Variante al PGT.
2. Tale aggiornamento e adeguamento non può interessare le destinazioni d'uso principali né modificare gli usi non compatibili, se non tramite formale procedimento di variante urbanistica.

**art. 29 Tessuto produttivo di contenimento e riordino (TPC)**

1. In questi ambiti parzialmente edificati con presenza di attività produttive, sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d e, del DPR 380/2001 e s.m.e i.; per i fabbricati esistenti è consentita la ristrutturazione, il completamento e l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parte di essi che si intendono sostituire.
2. In esse il Piano si attua con titoli edilizi abilitativi, applicando i seguenti indici:
  - IC = 50%;
  - H = 10,50 m (salvo particolari esigenze tecnologiche di con le modalità indicate al comma 3);
  - Inp=1A/200 e 10a/150
3. Sono consentite altezze superiori esclusivamente per necessità, dimostrate attraverso una specifica relazione tecnica, correlate al ciclo produttivo/tecnologico. Il surplus di Volume Totale (VT, come definito all'art. 12) conseguente alla maggiore altezza consentita, rispetto al Volume Totale massimo conseguente all'applicazione degli indici di cui al comma 2, è soggetto a perequazione ai sensi del Capo V delle Nda del Piano dei Servizi. In questo caso l'intervento si attua con titolo edilizio convenzionato ed è subordinato al parere preventivo della Commissione del Paesaggio.
4. Per le nuove edificazioni interessanti l'area individuata dal PGT previgente con il simbolo (\*\*), all'interno della zona afferente il Cementificio Cugini, il calcolo dell'altezza dei nuovi fabbricati dovrà far riferimento al piano di spiccatto determinato sulla quota media della strada fronteggiante l'area medesima, pari a 360 m s.l.m. come da database topografico regionale.
5. La destinazione residenziale ordinaria per proprietario e/o custode (diversa dai servizi per la ospitalità temporanea per clienti e addetti, sempre consentiti) è ammessa (all'interno di ogni singolo lotto, in rapporto alla SL destinata all'attività produttiva) entro i limiti specificati con i seguenti parametri
  - 125 mq per attività con Superfici Lorde fino a 500 mq;
  - 250 mq per attività con Superfici Lorde oltre i 500 mq;

6. Le abitazioni esistenti alla data di adozione del Piano ricadenti all'interno delle aree ed attività produttive ed eccedenti le quantità di cui al precedente comma, sono consolidate allo stato di fatto. Esse potranno essere oggetto di interventi manutentivi e di ristrutturazione.
7. In questi ambiti le aree scoperte devono essere decorosamente sistemate in funzione del loro utilizzo; e fermo restando altre disposizioni in materia, almeno il 10% della superficie fondiaria dovrà essere sistemata a verde o con altre finiture drenanti.
8. Qualora, in caso di intervento edilizio di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione o ampliamento si verifichi una contiguità tra lotti aventi destinazione produttiva e destinazione residenziale, o qualora i lotti a destinazione produttiva risultino localizzati in fregio a strade extraurbane e urbane di quartiere, dovranno essere realizzate idonee fasce di salvaguardia ambientale. La realizzazione di detta fascia è a carico (in termini di costi e di disponibilità di spazio) dell'operazione edilizia che viene a determinare il rapporto problematico tra i differenti ambiti. La larghezza di tali fasce sarà definita in sede di approvazione del progetto edilizio o degli eventuali piani attuativi; essa dovrà essere comunque di larghezza non inferiore a 10,00 m, dovrà prevedere una zona piantumata costituita da una quinta alberata e arbustata a foglia persistente. La larghezza effettiva di tale fascia sarà definita in modo puntuale una volta esaminate le valutazioni previsionali d'impatto acustico, sulla base di specifico studio da effettuarsi da parte del richiedente il titolo edilizio sottoposto al parere del Comune o di ARPA nel caso di attività particolarmente impattanti dal punto di vista acustico.

### **art. 30 Tessuto terziario e commerciale di contenimento (TCC)**

1. In questi ambiti parzialmente edificati con presenza di attività terziarie, sono consentite le nuove costruzioni e, per i fabbricati esistenti, la ristrutturazione, il completamento e l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parte di essi che si intendono sostituire.
2. In esse il Piano si attua con titoli edilizi abilitativi, applicando i seguenti indici:
  - IC = 40%;
  - H = 10,50 m;
  - $Inp=1A/200$  e  $10a/150$
3. In caso di nuova costruzione o di ampliamento, gli interventi previsti dal comma precedente possono essere effettuati esclusivamente mediante titolo edilizio abilitativo convenzionato e con obbligo dell'applicazione delle disposizioni di perequazione di cui al capo V delle Nda del PdS.
4. Nelle aree con destinazione terziaria è sempre ammessa la destinazione produttiva come definita al precedente art. 28.
5. La destinazione residenziale è consentita (all'interno di ogni singolo lotto, in rapporto alla SL destinata all'attività terziaria) entro i limiti specificati con i seguenti parametri
  - 125 mq per attività con Superfici Lorde fino a 500 mq;
  - 250 mq per attività con Superfici Lorde oltre i 500 mq;
6. Le abitazioni esistenti alla data di adozione del Piano ricadenti all'interno delle aree ed attività produttive ed eccedenti le quantità di cui al precedente comma, sono consolidate allo stato di fatto. Esse potranno essere oggetto di interventi manutentivi e di ristrutturazione.

7. In questi ambiti le aree scoperte devono essere decorosamente sistemate in funzione del loro utilizzo; e fermo restando altre disposizioni in materia almeno il 10% della superficie fondiaria dovrà essere sistemata a verde o con altre finiture drenanti.

**art. 31 Tessuto produttivo di consolidamento a volumetria definita (TPC\_V)**

1. Il PGT individua con apposita campitura grafica alcuni ambiti nei quali è consentito un intervento a volumetria definita o soggetta all'approvazione preventiva di un Permesso di Costruire convenzionato e i cui parametri di attuazione, nonché le destinazioni d'uso, sono definiti nelle apposite "Tabelle delle operazioni di piano" in Allegato 1 alle presenti norme.
2. Nell'ambito di cui al presente articolo sono stabiliti anche i seguenti indici edificatori:
  - $Inp=1A/200$  e  $10a/150$
3. Sono consentite altezze superiori esclusivamente per necessità, dimostrate attraverso una specifica relazione tecnica, correlate al ciclo produttivo/tecnologico. Il surplus di Volume Totale (VT, come definito all'art. 12) conseguente alla maggiore altezza consentita, rispetto al Volume Totale massimo conseguente all'applicazione degli indici di cui al comma 2, è soggetto a perequazione ai sensi dell'art. 21 delle Nta del Piano dei Servizi. In questo caso l'intervento si attua con titolo edilizio convenzionato ed è subordinato al parere preventivo della Commissione del Paesaggio.

**art. 32 Tessuto terziario e commerciale di consolidamento a volumetria definita (TCC\_V)**

4. Il PGT individua con apposita campitura grafica alcuni ambiti nei quali è consentito un intervento a volumetria definita o soggetta all'approvazione preventiva di un Permesso di Costruire convenzionato e i cui parametri di attuazione, nonché le destinazioni d'uso, sono definiti nelle apposite "Tabelle delle operazioni di piano" in Allegato 1 alle presenti norme.
5. Nell'ambito di cui al presente articolo sono stabiliti anche i seguenti indici edificatori:
6.  $Inp=1A/200$  e  $10a/150$

**art. 33 Aree di servizio privato alle attività produttive (VP)**

1. Sono aree aperte di servizio di carattere privato alle attività produttive.
2. Tali aree individuate dal PGT all'interno dei tessuti industriali non possono essere edificate o coperte e possono ospitare aree di parcheggio privato a servizio dell'azienda, oltre a sistemazioni paesaggistiche a verde piantumato. In caso di presenza di edifici gli stessi dovranno rimanere di servizio all'attività industriale.
3. Tali aree non possono essere considerate nel conteggio degli standard sulla base del fabbisogno stabilito dal Piano dei Servizi.
4. Nell'ambito di cui al presente articolo sono stabiliti anche i seguenti indici edificatori:
5.  $IPF = 50\%$
6.  $Inp=1A/100$  e  $10a/150$
7. l'abbattimento per motivi di sicurezza di alberature esistenti deve essere seguito da una sostituzione con le medesime essenze o con essenze tipiche della zona. Gli interventi di straordinaria manutenzione alla vegetazione esistente o l'esecuzione di opere di bonifica arborea



nonché l'esecuzione di nuovi impianti sono subordinati al rilascio di specifica autorizzazione comunale.

## **Capo V - Ambiti di interesse paesistico e ambientale a conduzione agricola**

### **art. 34 Premessa e classificazione**

1. Il Piano delle Regole individua gli ambiti di interesse paesistico relativi ai contesti collinari e montani i quali, affermando il principio di prevalenza della salvaguardia degli elementi paesaggistico - ambientali ed ecologici rispetto all'intervento antropico. In tali aree è comunque ammessa l'attività agricola, ai sensi dell'art. 10 comma 1), lettera e), punto 1), della Legge Regionale 12/2005, purché condotta nel rispetto dei valori prevalenti richiamati. Per questo motivo in tali ambiti le attività dell'agricoltura sono soggette a specifiche limitazioni, giungendo, in alcuni casi, a consentire lo svolgimento di attività agricole solamente qualora queste comportino limitati interventi di modifica dei caratteri paesistico-ambientali esistenti. Tali aree sono altresì individuate, mediante un disegno pianificatorio coerente, ai sensi della normativa vigente, agli strumenti di governo del territorio a scala superiore, finalizzato ad assicurare il raggiungimento di uno sviluppo sostenibile, contemperando i bisogni sociali ed economici, unitamente alla crescita della qualità di vita, ad un migliore livello di compatibilità ambientale, al corretto uso degli spazi aperti, alla valorizzazione delle risorse storiche, architettoniche, testimoniali, ambientali, paesaggistiche, ecologiche, e alla qualificazione dell'organizzazione fisica e morfologica del territorio comunale.
2. Il Piano di Governo del Territorio prevede la possibilità di interventi a fini agricoli con l'obiettivo di garantire il presidio del territorio e la sua utilizzazione, con lo scopo di assicurare il mantenimento degli elementi della qualità paesaggistica alla quale le attività di coltivazione dei suoli possono apportare un contributo determinante e qualificante.
3. Sono pertanto ammesse tutte le forme di coltivazione dei suoli che consentano di mantenere il paesaggio antropico della tradizione e la realizzazione delle strutture edilizie necessarie alla conseguente conduzione dei fondi, a condizione però che tali strutture si inseriscano adeguatamente all'interno del paesaggio rurale.
4. Gli ambiti di interesse paesistico relativi ai contesti collinari e montani individuati dal Piano di Governo del Territorio quali aree esterne al tessuto urbano consolidato e agli ambiti di trasformazione, e non già individuate dal Piano dei Servizi quali aree necessarie alla costruzione della rete ecologica e del percorso turistico delle cave, sono ripartiti in:
  8. ambiti di elevata naturalità
  9. ambiti di pregio paesaggistico-storico–architettonico e dell'identità dei luoghi;
  10. ambiti di salvaguardia e valorizzazione ambientale;
  11. ambiti panoramici e di verde periurbano;
  12. ambiti di ripristino ambientale;
  13. ambiti per attività estrattiva.
  14. PLIS Naturalserio e Piazza;

### **art. 35 Definizione degli interventi**

1. Di seguito si riportano le definizioni degli interventi previsti la cui ammissibilità viene definita all'interno di ogni singolo ambito (ambiti panoramici e di verde periurbano; ambiti di

salvaguardia e valorizzazione ambientale; ambiti di pregio paesaggistico-storico-architettonico e dell'identità dei luoghi; ambiti di elevata naturalità).

**art. 35.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1. Sono sempre consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente eseguiti in conformità del grado d'intervento assegnato all'immobile e secondo le prescrizioni specifiche contenute nelle schede di cui all'Inventario del patrimonio edilizio in zona extraurbana, che non prevedano aumenti volumetrici ad eccezione di quelli espressamente ammessi ai sensi dell' art. 35.4 (ricovero attrezzi e legnaie).
2. L'inserimento nell'inventario del patrimonio edilizio non costituisce legittimazione edilizia: per ogni fabbricato realizzato dopo il 27/08/1956 (data di approvazione del primo Piano di Fabbricazione del Comune di Nembro) deve comunque essere dimostrata la conformità urbanistica ed edilizia.
3. Le prescrizioni contenute nelle singole schede sono prevalenti, in caso di contrasto, su qualsiasi altra previsione contenuta nelle presenti norme e suoi allegati. La mancanza di prescrizioni specifiche all'interno delle schede comporta comunque l'applicazione delle norme di carattere generale.
4. In caso di interventi edilizi su eventuali edifici non schedati, per il rilascio del relativo titolo abilitativo all'intervento, si renderà obbligatoria la classificazione degli stessi ai sensi della presente normativa mediante stesura di apposita "scheda d'inventario" da approvare da parte della Giunta Comunale sentita la Commissione per il Paesaggio.
5. Le prescrizioni si applicano in caso di intervento sulle specifiche parti di fabbricato a cui si riferiscono e sempre nel caso di intervento complessivo sul fabbricato stesso. Gli interventi devono volgere al miglioramento delle qualità del manufatto e dell'intorno ed all'eliminazione di eventuali superfetazioni, incoerenze formali e tipologiche, anche in base alle indicazioni di analisi contenute nelle schede d'inventario.
6. Le destinazioni d'uso rilevate sono indicate nelle singole schede d'inventario, in conformità al comma 2 del presente articolo la destinazione rilevata non costituisce legittimazione edilizia ma andrà valutata in base alla documentazione probatoria esistente nonché alle caratteristiche tipologiche, dimensionali ed igienico sanitarie dell'edificio. Le destinazioni d'uso rilevate, da considerarsi quali destinazioni d'uso di progetto ed alle quali ci si può riferire nel momento della verifica di legittimità delle stesse riguardano:
  7. A) RESIDENZA: la destinazione a residenza consente la realizzazione d'abitazioni.
  8. B) ACCESSORIE ALLA RESIDENZA: la destinazione prescrittiva d'accessorio alla residenza determina il mantenimento o la costituzione di nuovi spazi d'accessorio prevalentemente destinabili a ricovero d'autovetture private. È espressamente vietata ogni altra destinazione d'uso.
  9. C) RURALE: le destinazioni del presente punto prevedono l'inserimento di attività agricole compatibili con la residenza a conferma di situazioni esistenti o in forma di nuove previsioni. È ammessa in luogo della prevista destinazione agricola l'utilizzo ai soli fini residenziali.
  10. D) MAGAZZINO: la destinazione di cui al presente punto si considera accessoria alla destinazione agricola e determina il mantenimento o la costituzione di nuovi spazi d'accessorio. È espressamente vietata ogni altra destinazione d'uso.

**art. 35.1.1. mutamento di destinazione d'uso**

1. In questi ambiti, salvo diverse disposizioni contenute nei successivi articoli, sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: agricola, agrituristica, ricettiva e residenziale; sono da intendersi in ogni caso escluse altre destinazioni d'uso anche se accessorie o complementari.
15. È sempre ammesso, il mutamento d'uso da destinazione residenziale a destinazione agricola, agrituristica e ricettiva. È consentito il mutamento di destinazione d'uso da agricolo a residenziale o ricettivo, esclusivamente per i fabbricati riferiti ad attività agricola cessata da almeno tre anni, da dimostrarsi con atti certificativi e che non siano stati realizzati in forza delle norme speciali per l'agricoltura (L.R. 93/80 e parte II titolo III della L.R. 12/05) o abilitati in tutto o in parte con provvedimento di condono edilizio; il mutamento di destinazione d'uso sarà ammesso esclusivamente qualora venga dimostrato l'adeguato approvvigionamento idrico e la possibilità di smaltimento delle acque reflue; inoltre gli impianti di urbanizzazione eventualmente necessari dovranno risultare completamente interrati.
16. È altresì ammesso il mutamento di destinazione d'uso in residenziale e/o ricettivo per i fabbricati accessori oggetto di condono edilizio nei limiti e con le prescrizioni di cui ai precedenti commi. Il mutamento di destinazione d'uso che intervenga su edifici rurali a destinazione agricola (anche se dismessi) è da intendersi esteso all'intero edificio anche nel caso in cui vi sia una quota parte di superficie residenziale con funzioni accessorie.
17. La destinazione d'uso in essere dovrà essere certificata da atti d'assenso rilasciati dall'Amministrazione Comunale in assenza dei quali si rimanda a schede catastali se antecedenti il 28.01.1977 o se assenti o posteriori la destinazione principale presunta è sempre agricola.
18. Sono da ritenersi inoltre ammesse e confermate le destinazioni d'uso degli edifici esistenti che siano state abilitate con specifico provvedimento alla data di adozione del PGT. Le eventuali modifiche, sia in riferimento ad interventi edilizi sia in relazione alle destinazioni d'uso e/o alle attività in essere, saranno ammesse qualora compatibili con le disposizioni inerenti agli ambiti collinari e montani.

**art. 35.2. Gradi di intervento sui fabbricati in aree non urbanizzate**

**art. 35.2.1. GRADO PRIMO Edifici soggetti a tutela assoluta**

1. Edifici soggetti a conservazione integrale, comprensiva dei cortili e delle aree di pertinenza. Per gli interventi sugli edifici di cui al presente grado si dovrà operare con metodi di particolare attenzione ai materiali costituenti i paramenti murari, tutelando le presenze testimoniali ancora esistenti, compresi gli intonaci e le malte, e ripristinando i caratteri originari della facciata.
2. Fatta salva la coerenza stilistica dei prospetti è ammessa la possibilità di ripristinare aperture originarie solo ed esclusivamente all'interno delle proporzioni, dimensioni e partiture dell'impianto originario.
3. Non sono ammessi interventi sostitutivi in contrasto con le tecniche architettoniche proprie nell'architettura storica e non sono altresì ammesse nuove aperture. Nel caso di sostituzione di elementi architettonici-funzionali quali gronde, balconi, parapetti in legno dovranno essere mantenute anche le caratteristiche dimensionali originarie.
4. Negli interventi di cui al presente grado si dovrà porre una particolare attenzione alla conservazione degli elementi architettonici significativi, e nel caso di necessarie sostituzioni o

integrazioni di parti ammalorate e non più ripristinabili, si provvederà a far sì che i nuovi elementi non modifichino il carattere complessivo dell'edificio.

5. È prescritta una verifica stratigrafica preliminare dei paramenti murari e rilievo materico da allegarsi alla domanda di Permesso di costruire o alla SCIA.

**art. 35.2.2. GRADO SECONDO Edifici soggetti al restauro dell'involucro e alla conservazione dell'assetto planivolumetrico**

1. Edifici alterati da interventi successivi, ma conservanti elementi architettonici significativi dell'impianto originario da ripristinare.
2. Gli interventi sugli edifici di secondo grado, compresi i cortili e le aree di pertinenza dovranno tendere ad eliminare tutto ciò che impedisce una corretta percezione del fabbricato secondo il proprio impianto originario. È prescritta l'eliminazione di tutti gli elementi in contrasto, la chiusura o la modifica di aperture non coerenti ed il ripristino di tutti gli elementi, soprattutto di finitura, che conducano ad una completa eliminazione delle alterazioni presenti. È ammessa la possibilità di ripristinare aperture originarie e di aprire nuove finestre solo ed esclusivamente all'interno delle proporzioni, dimensioni e partiture dell'impianto originario. Non sono ammessi interventi sostitutivi in contrasto con le tecniche architettoniche proprie dell'architettura storica.
3. Nel caso di sostituzione di elementi architettonici-funzionali quali gronde, balconi, parapetti in legno dovranno essere mantenute anche le caratteristiche dimensionali originarie.
4. È prescritta anche all'interno delle unità immobiliari, nei cortili e nelle pertinenze, la conservazione degli elementi stilistici, funzionali, o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico-architettonici successivi.

**art. 35.2.3. GRADO TERZO Edifici e manufatti recenti o alterati da interventi per i quali è prevista la trasformazione con prescrizioni specifiche**

1. Edifici e manufatti privi di connotazioni architettoniche di particolare interesse, o edifici di vecchia formazione ma alterati da interventi successivi.
2. Gli interventi edilizi di cui al presente grado dovranno avere come obiettivo il recupero dei caratteri architettonici e paesaggistici consoni al luogo attraverso l'uso di forme, proporzioni, tecniche e materiali propri.
3. È consentita la modifica delle facciate e delle aperture, ma all'interno dei canoni dimensionali e di partitura dell'architettura storica.
4. Per i fabbricati di recente realizzazione ma in contrasto con il contesto ambientale e con i caratteri architettonici delle zone extraurbane, sono ammessi piccoli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sui prospetti, in forme adeguate all'architettura del fabbricato esistente. L'adeguamento alle norme del presente grado di questi edifici deve avere come obiettivo un progetto architettonico in grado di inserirsi e dialogare nel paesaggio senza la necessità di eseguire interventi "in stile".

**art. 35.2.4. GRADO QUARTO Edifici recenti o oggetto di recenti interventi da mantenere**

1. Edifici oggetto di interventi recenti in sintonia con il contesto da mantenere e valorizzare.
2. Per gli interventi di cui al presente grado l'attenzione sarà rivolta alla conferma dell'assetto compositivo complessivo della facciata con eventuali ripristini di elementi non coerenti.

**art. 35.2.5. GRADO QUINTO Edifici in contrasto da demolire**

1. Fabbricati da demolire e per i quali non è prevista la ricostruzione in quanto in contrasto con l'ambiente circostante. Qualora regolarmente assentiti, la SL in demolizione potrà essere trasferita nel registro comunale delle cessioni dei diritti edificatori.

**art. 35.2.6. GRADO SESTO Edifici in contrasto da riprogettare**

1. Fabbricati costituenti superfetazioni o in contrasto con l'ambiente da eliminare, trasferire o riprogettare integralmente, per i quali in ogni caso è prevista la completa ristrutturazione.
2. Trattandosi di volumi soggetti a demolizione e/o totale sostituzione, la realizzazione dei nuovi corpi di fabbrica dovrà prevedere l'uso di forme, proporzioni, tecniche costruttive e materiali adeguati al contesto, secondo criteri progettuali che consentano una maggiore connessione ai caratteri salienti dell'intorno.

**art. 35.3. Giudizio di Globalità**

1. Nel caso la modalità di intervento proposta si discosti dalle linee indicate nelle norme predette, contempli soluzioni non previste ovvero contempli proposte progettuali non consentite dal grado di intervento attribuito all'edificio medesimo, potrà essere motivatamente concessa di procedere con la domanda di titolo edilizio previa acquisizione del giudizio di globalità, senza che ciò costituisca variante al PGT.
2. Il giudizio di globalità è una valutazione sulla compatibilità dell'intervento proposto con le finalità di tutela e valorizzazione degli aspetti storici, artistici, documentari paesaggistici relativi all'edificio e alle aree di pertinenza, sempre in relazione all'insieme del tessuto extraurbano di cui l'edificio è parte costituente; viene espresso previa acquisizione del parere favorevole della Commissione per il Paesaggio e della Giunta Comunale, che si esprime sulla base delle considerazioni della Commissione per il Paesaggio.
3. Attraverso l'espressione di giudizio di globalità potrà essere motivatamente concesso di procedere come di seguito indicato senza che ciò costituisca variante al PGT, per i casi di seguito descritti:
3. Scorrimento di un livello di grado di intervento in relazione alle oggettive condizioni dell'immobile dimostrate nella richiesta di giudizio di globalità, ad esclusione degli edifici sottoposti a vincolo diretto;
4. Nel caso la proposta di intervento si discosti dalle linee indicate nelle presenti norme, contempli soluzioni non previste ovvero contempli proposte progettuali non consentite dal grado di intervento attribuito all'edificio medesimo;
4. Gli interventi attivati a seguito di espressione di giudizio di globalità si attuano con permesso di costruire convenzionato, nel quale la convenzione dà atto delle prescrizioni ricevute in sede di giudizio di globalità.

**art. 35.3.1. Indirizzi per la predisposizione della richiesta di giudizio di globalità negli ambiti extraurbani**

1. La documentazione che il progettista dovrà predisporre è uno strumento atto a consentire di comprendere chiaramente e condividere con il Comune le motivazioni che stanno alla base della proposta, esporre gli argomenti a sostegno della tesi sostenuta, evidenziare gli elementi qualitativi del progetto con particolare attenzione alla relazione che il nuovo intervento andrà a costituire con il contesto, costituito dagli edifici, dagli elementi emergenti presenti, dagli spazi aperti sia pubblici che privati.

2. Gli approfondimenti descrittivi e/o illustrativi che a tal fine si vorranno predisporre, variabili a seconda del tema sottoposto, avranno l'obiettivo di illustrare efficacemente le condizioni e le caratteristiche della trasformazione proposta in relazione allo stato di fatto, di dedurre i caratteri formali e materici degli elementi caratterizzanti che lo costituiscono; comprendere la relazione con gli spazi ed eventuali edifici limitrofi con il complesso in cui lo stesso è inserito; se l'intervento interessa solo una porzione dell'edificio, potrebbe essere utile comunque consentire di evincere chiaramente la natura dell'intero edificio o del complesso insediativo di riferimento.
3. Per interventi di demolizione e ricostruzione sarà necessario lavorare su sezioni in scala adeguata che consentano di comprendere come si pone l'edificio in relazione con la strada, con gli spazi esterni di pertinenza o con i propri edifici accessori, i rapporti di altezza rispetto agli eventuali edifici adiacenti, le variazioni nella partizione orizzontale e verticale interna nonché le caratteristiche dei nuovi prospetti rispetto all'edificio esistente, tenendo sempre conto della relazione con gli edifici limitrofi.
4. Sarà cura del progettista l'individuazione del modo più efficace per evidenziare gli elementi di qualità della propria proposta.

**art. 35.4. Fabbricati accessori ad edifici esistenti: ricovero attrezzi e legnaie**

1. È ammessa la costruzione di fabbricati accessori da destinare a legnaie o ricovero attrezzi non computabili agli effetti della determinazione degli indici urbanistici, limitatamente agli edifici isolati censiti nell'Inventario del patrimonio edilizio in area extraurbana e con destinazione residenziale di cui alla lettera A) dell' art. 35.1 non inseriti nei Nuclei di Antica Formazione e nel rispetto delle seguenti caratteristiche:
2. i fabbricati accessori devono essere realizzati preferibilmente in aderenza o nelle immediate vicinanze (ossia entro un raggio non superiore a m 10,00 degli edifici esistenti);
3. non potranno avere una Superficie Accessoria (SA) superiore al 50% della SL dell'edificio di cui sono pertinenza (e nel cui computo vengono escluse tutte le superfici accessorie all'edificio principale) e con un massimo di mq 25;
4. è prescritta la demolizione degli eventuali manufatti accessori non autorizzati esistenti nell'area di pertinenza dell'edificio o nelle vicinanze; qualora venga verificata l'esistenza in aderenza o nelle adiacenze del fabbricato, di corpi di fabbrica accessori non autorizzati, verrà autorizzata la realizzazione di ampliamento volumetrico solo a seguito della avvenuta demolizione degli stessi;
5. nel caso di realizzazione in aderenza, l'ampliamento dovrà avvenire per addossamento su uno o su entrambi i lati minori o maggiori del corpo di fabbrica originario. La sagoma dell'ampliamento dovrà conservare nel primo caso il profilo della sezione trasversale e nel secondo la continuità della falda di copertura interessata dall'ampliamento. Eventuali diverse modalità di ampliamento verranno indicate nelle singole schede di rilevazione;
6. dovranno in ogni caso essere rispettate le eventuali prescrizioni specifiche in nota alle singole schede di valutazione. I fabbricati di cui al presente articolo non potranno avere altezza superiore ad un piano e comunque con altezza massima inferiore ai 2,40 m. Non potranno essere ampliati fabbricati privi del requisito di legittimità. La possibilità di ampliamento previste dalla presente disposizione ha carattere una tantum e deve essere riferita alla situazione presente alla data di adozione del PGT 2010 (25/06/2010) ed è indicata nelle singole schede di rilevamento e nelle tabelle riassuntive allegate alle presenti norme (Allegato 2 Tabelle riassuntive dell'inventario del patrimonio edilizio in area extraurbana).

**art. 35.5. interventi finalizzati all'attività agricola non produttiva con valenza di tutela e presidio del territorio**

**art. 35.5.1. Depositi per attrezzature connesse alla gestione del fondo rurale e volumi di servizio all'attività orticola**

1. Al fine di incentivare l'attività di salvaguardia e presidio del territorio rurale, è possibile, da parte di tutti i soggetti interessati a sviluppare negli ambiti collinari e montani attività connesse con la valorizzazione ambientale e naturalistica dei luoghi (anche se non imprenditori agricoli a titolo principale), la realizzazione di depositi attrezzi entro i limiti e con le prescrizioni di cui ai successivi commi, fermo restando l'art. 34 delle presenti norme e altre disposizioni in materia:
- a) la realizzazione di depositi, per attrezzature connesse alla gestione del fondo rurale dei cui al presente articolo, è consentita, in termini dimensionali, sulla base della seguente tabella; tali depositi non sono consentiti per fondi con superficie inferiore ai 1.500 mq;

dimensione deposito (SA) mq	dimensione fondo (mq)	
	da	a
8	1.500	5.000
10	5.001	7.500
12	7.501	10.000
14	10.001	12.500
16	12.501	e oltre

altezza massima interna di m 2,40; tali depositi dovranno avere caratteristiche costruttive e di finitura congruenti con le prescrizioni specifiche del Regolamento Edilizio, e non potranno essere dotati di focolai e non potranno essere dotati di servizi igienici all'interno.

I depositi per attrezzature sono soggetti all'obbligatoria presentazione di vincolo pertinenziale, registrato a repertorio interno con allegata una rappresentazione cartografica, esteso all'intero compendio di proprietà contiguo al luogo di realizzazione del deposito, redatto secondo i criteri di cui all' art. 35.4 (un solo deposito per ogni fondo indipendentemente se lo stesso supera o è multiplo dei minimi stabiliti). La realizzazione di tali piccole strutture non è ammessa qualora sulle aree di proprietà, anche contermini, già esistano altri fabbricati o strutture con medesima funzione ed è comunque subordinata alla rimozione di eventuali strutture precarie esistenti ed alla decorosa sistemazione dei luoghi. Nel caso già esistano altri fabbricati o strutture con medesima funzione inferiori a 8 mq, è ammesso l'ampliamento secondo i criteri di cui al primo periodo.

- b) in tutte le aree che il PGT individua come non edificabili in adiacenza agli insediamenti abitativi e fino ad una profondità dal limite esterno delle zone residenziali non superiore a m 300 è possibile realizzare orti urbani con la costruzione di volumi di servizio all'attività orticola, di dimensione in pianta non superiore a mq 4,00 (quattro) e con altezza massima di m 2,10. Tali volumi di servizio, come previsto al precedente punto a), dovranno avere



caratteristiche costruttive e di finitura congruenti con le prescrizioni specifiche del Regolamento Edilizio.

2. I manufatti di cui alle lettere a e b) possono essere realizzati, a titolo di precario e senza indennizzo, anche sulle aree di decollo di margine all'abitato.

**art. 35.5.2. Depositi per lo stoccaggio del fieno o della legna a pertinenza dei fondi con superficie pari o superiore a mq. 5.000**

1. Tali manufatti saranno abilitati in precario con provvedimento della durata di anni tre, eventualmente rinnovabili, dalla data di rilascio; sulla struttura il titolare dovrà allocare saldamente una targhetta metallica, posta in posizione facilmente accessibile, sulla quale dovranno essere riportati con caratteri incisi i seguenti dati:
  2. Comune di Nembro,
  3. Soggetto titolare,
  4. Numero di Permesso
  5. Data di scadenza.
6. La targhetta o scritta deve essere sostituita ad ogni rinnovo del provvedimento ed ogni qualvolta intervenga una variazione di uno dei dati su di esse riportati.
7. I depositi di cui alla presente norma dovranno rispettare le prescrizioni estetiche edilizie dettate dal regolamento edilizio ed essere localizzati in prossimità di strade esistenti. È data facoltà di realizzazione di tratturi completamente inerbiti, per le operazioni di carico e scarico. Non è invece ammessa la realizzazione di strade carrali di accesso o altri mutamenti morfologici dell'intorno.
8. I fienili e le legnaie dovranno rispettare le seguenti dimensioni:
9. Fienili: SL massima: 0,003 mq/mq fino a massimi mq. 40,00
10. Altezza massima al colmo m 5,00
11. Legnaie: SL massima 0,001 mq/mq fino a massimi mq. 20,00
12. Altezza massima al colmo m 2,40

**art. 35.5.3. Piccoli allevamenti**

1. Pollai e stalle: tali manufatti saranno abilitati in precario con provvedimento della durata di anni cinque, eventualmente rinnovabili, dalla data di rilascio secondo quanto previsto dal precedente articolo; dovranno essere realizzati completamente in legno o struttura portante in metallo e rivestimento in legno ed essere rispondenti alle norme dettate dal Regolamento Edilizio nonché alle vigenti norme in materia igienico – sanitaria. Esclusivamente in riferimento alla realizzazione di stalle è data facoltà di realizzare tratturi completamente inerbiti per le operazioni di carico e scarico; Non è ammessa la realizzazione di strade carrali di accesso o altri mutamenti morfologici dell'intorno;
2. Dovranno inoltre rispettare le seguenti dimensioni
3. Pollai: SL massima: 8,00 mq
4. Altezza massima al colmo m. 2,40
5. Stalle: SL massima: 24,00 mq per terreni di proprietà asserviti con superficie superiore a mq. 10.000
6. Altezza massima al colmo m 3,00

**art. 35.6. Interventi inerenti infrastrutture e manufatti di interesse ambientale, culturale o storico**

**art. 35.6.1. Realizzazione, ripristino e manutenzione di strade pubbliche, vicinali o private a servizio dei fabbricati esistenti**

1. La costruzione di strade interpoderali e a servizio esclusivamente dei fabbricati esistenti censiti nell'Inventario del patrimonio edilizio in zona extraurbana, potranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni dettate per tali manufatti dal Regolamento Edilizio e comunque nel rispetto art. 34 delle presenti norme.
2. La facoltà concessa con il presente comma è espressamente esclusa per gli interventi di cui all' art. 35.5, ed inoltre in luogo alla realizzazione di nuovi tracciati dovrà essere data priorità al miglioramento dei tracciati esistenti; pertanto, per quanto sopra previsto è sempre ammessa la realizzazione, il recupero, il potenziamento di strade agro-silvo-pastorali, pubbliche o vicinali. Tali interventi dovranno essere realizzati solo a seguito di formale approvazione, da parte degli organi comunali competenti, secondo uno specifico progetto definitivo esecutivo; gli stessi potranno essere eseguiti direttamente da soggetti privati in convenzione con l'Amministrazione Comunale. In questo caso l'atto convenzionale dovrà prevedere:
  3. l'autorizzazione e la durata per l'utilizzo del suolo pubblico necessario ai lavori;
  4. una cauzione a garanzia del rispetto delle prescrizioni impartite;
  5. la cessione gratuita al patrimonio comunale delle opere eseguite e/o degli eventuali ampliamenti in area privata eseguiti.
6. È ammessa la realizzazione di nuova viabilità privata solo nel caso in cui sia accertata l'impossibilità di ripristinare tracciati comunali o vicinali esistenti.
7. Le strade private dovranno essere, di norma, realizzate nel rispetto delle prescrizioni estetiche edilizie dettate dal regolamento edilizio e, di norma, secondo le seguenti caratteristiche parametriche:
  8. larghezza pari a mt. 2,50 con banchina inerbita di m 0,50;
  9. pendenza massima 20% eventualmente derogabile per brevi tratti in relazione alla conformazione dei luoghi;

**art. 35.6.2. Manufatti di sostegno di strade o di nuovi fabbricati**

1. Le opere di sostegno ad infrastrutture potranno avvenire solo tramite ricorso ad ingegneria naturalistica di cui al quaderno tipo regionale, salvo nel caso di accertata impossibilità ove potranno essere ammessi limitati muri di sostegno rivestiti in pietra locale con altezza massima di m 1,20 e funzionali a strade, autorimesse interrate e piazzole di manovra. I muri di sostegno, con altezze superiori a quelle indicate, potranno essere realizzati per cause di pubblica utilità come dichiarate con specifico provvedimento della Giunta Comunale o comunque ad insindacabile giudizio della commissione per il paesaggio mediante deroga motivata.

**art. 35.6.3. Parapetti e/o recinzioni a protezione di dislivelli stradali o di piazzole di manovra**

1. Ove ritenuto indispensabile, saranno ammessi parapetti a protezione di dislivelli stradali o di piazzole di manovra, purché siano realizzati nel rispetto delle prescrizioni estetiche edilizie dettate dal regolamento edilizio e non precludano il passaggio della fauna selvatica.

**art. 35.6.4. Attrezzature ricreative e sportive private**

1. È ammessa la realizzazione di attrezzature sportive di stretto uso privato della residenza, purché gli interventi non alterino l'assetto morfologico dell'ambiente, è pertanto esclusa la realizzazione di piscine. Devono essere strutture aperte, delle quali è vietata la copertura anche mobile e provvisoria.

**art. 35.6.5. Capanni di caccia**

1. Tutti i capanni di caccia e in genere le postazioni fisse di caccia, devono essere realizzati secondo le tecniche tradizionali ed in modo da armonizzarsi con l'ambiente circostante.
2. La forma può essere quadrangolare, poligonale o circolare ma comunque deve essere improntata alla massima semplicità compositiva; la copertura può essere a falda unica o a più falde ma con pendenza ridotta, lo sporto di gronda ridotto e poco evidente nello spessore.
3. Le pareti perimetrali devono essere realizzate preferibilmente in legno; è consentito l'uso della pietra e della muratura intonacata e tinteggiata.
4. Il rivestimento in legno deve essere realizzato con tavole di legno di larghezza non inferiore a 12 cm; si prescrive l'uso di smalti opachi o satinati, di colore preferibilmente verde. Qualora si utilizzi legno di colore naturale si prescrive l'uso di prodotti trasparenti opachi o satinati. I serramenti devono essere in legno con caratteristiche identiche a quelle prescritte per le pareti perimetrali.
5. I nuovi capanni e quelli da rifare dovranno avere le seguenti caratteristiche:
6. **DIMENSIONI:** è vietata la realizzazione di capanni di dimensioni in pianta superiori a m1,80x1,80 e di altezza massima 2,40 m.
7. **PARETI PERIMETRALI:** è vietato l'uso di: lamiera ondulata, calcestruzzo armato a vista, plastica, guaine bituminose o altro materiale di recupero.
8. **COPERTURA:** è vietato l'uso di: lamiera ondulata non verniciata, calcestruzzo armato a vista, plastica, guaine bituminose o altro materiale di recupero.
9. **AREE ESTERNE:** è vietata la pavimentazione delle aree esterne.

**art. 35.7. Manufatti o aree di interesse ambientale, culturale o storico**

1. In tale definizione, risultano compresi gli elementi individuati nella tavola del Documento di Piano:
2. le grotte, doline, terrazzamenti esistenti (ronchi) e gli altri elementi naturalistici di pregio;
3. gli immobili o le aree isolate legate a funzioni ed attività tradizionali (es. cave di pietre coti), comprese quelle decadute, caratterizzate dal loro valore intrinseco e che meritano di essere conservate e valorizzate;
4. siti fortificati (es. valli di San Pietro, Bastia);
5. giardini storici o aree circostanti edifici o nuclei edificati di pregio.
6. Per i percorsi storici esistenti sono prescritti il mantenimento delle dimensioni esistenti con divieto di allargamento e/o di modifica del tracciato, la conservazione delle pavimentazioni tradizionali esistenti, dei muri di sostegno e di contenimento, dei manufatti di pertinenza (ponti, edicole votive, ecc.) e delle caratteristiche ambientali delle aree limitrofe (morfologia del terreno, corsi d'acqua e relativi manufatti, filari di alberi, siepi, ecc.) nonché il ripristino delle parti alterate.

7. Sono oggetto di tutela i paesaggi minimi di cui all'art. 19.17 delle presenti norme.
8. I manufatti di valore storico ed ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal Piano.
9. Tali aree e manufatti sono assoggettati a tutela ed è vietata ogni alterazione morfologica, ambientale e funzionale, ad eccezione delle opere di interesse pubblico o volte al recupero e alla riqualificazione degli stessi.

**art. 35.8. Interventi di coltivazione dei suoli**

1. Le attività di coltivazione dei suoli sono sempre ammesse purché queste non comportino trasformazioni orografiche tali da incidere significativamente sulle caratteristiche paesistico – ambientali dei luoghi. In tal caso la coltivazione dei suoli (o la trasformazione di colture in essere) sarà assentita solamente a seguito della presentazione di specifica relazione tecnico agronomica, redatta da tecnico abilitato, nella quale siano specificati i caratteri delle attività condotte dall'azienda e le modalità di coltivazione che dovranno essere coerenti con i caratteri paesistici del contesto sia per tipologie di trasformazione dei suoli sia per tipologie di colture rispetto ai caratteri del tessuto naturalistico e paesistico del territorio. Tale relazione, sarà oggetto di provvedimento da parte del Dirigente dell'Ufficio tecnico comunale previa valutazione della Commissione per il Paesaggio.
2. Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno (sterri, reinterri, accatastamenti di materiali, nuovi terrazzamenti, ecc.) è soggetta a preventivo rilascio di provvedimento autorizzativo, salvo che si tratti di normali interventi connessi all'attività agricola e silvicolturale, o la realizzazione di coperture stagionali (serre mobili) destinate a proteggere le colture. Il taglio degli alberi, il rinnovo e/o il nuovo impianto di boschi sono soggetti alle prescrizioni dettate dalla LR 31/2008 e dal Piano di Indirizzo Forestale quando vigente.
3. Gli interventi di cui al presente articolo dovranno prevedere l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

**art. 35.9. Interventi di nuova costruzione**

1. Gli interventi di nuova costruzione non già previsti dai precedenti articoli, sono ammessi, esclusivamente per i soggetti di cui all'art 60 L.R. 12/2005 e s.m.i. ed esclusivamente in relazione alle necessità di qualificazione dell'attività di conduzione del fondo agricolo, l'ampliamento e l'adeguamento degli spazi produttivi e residenziali, anche con cambio di destinazione d'uso, fino al raggiungimento dei parametri specificatamente previsti nelle singole aree, subordinatamente ad alcune condizioni, tra cui:
4. quando la necessità di tali interventi sia dimostrata, oltre che con le modalità previste all'art. 60 comma 2 della LR 12/05 attraverso la presentazione del Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale (PGSAz) che dovrà essere approvato e che dovrà giustificare gli interventi anche in relazione alle giornate lavorative annue, richieste per la conduzione del fondo di pertinenza; il PGSAz dovrà permettere di valutare la congruità dell'intervento richiesto, le sue ricadute territoriali ed ambientali e l'assunzione da parte del conduttore dell'impegno alla manutenzione del paesaggio agricolo-naturalistico ove interviene l'Azienda;
5. verifica e dimostrazione che gli interventi richiesti non possano essere soddisfatti prioritariamente attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente, e fatto salvo la verifica di frazionamenti interessanti le aree aziendali di cui all'art. 40;

6. realizzazione opere di mitigazione ambientale;
2. per quanto riguarda gli spazi residenziali questi potranno essere realizzati solo successivamente alla disponibilità delle strutture produttive ed alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli;
3. alle aree computate ai fini edificatori, finalizzate agli interventi di nuova edificazione e/o di ampliamento e contemplate dal PGSAz si applicano i disposti dell'art. 59 comma 6 e art. 60 comma 2 lettera "a" della LR12/2005, relativi all'istituzione del vincolo di "non edificazione" e di "mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola".
4. Per attività di conduzione del fondo agricolo si intendono, oltre quelle individuate dall'art. 59 comma 1 della LR 12/05 anche le attività connesse agli usi agrituristici, fra cui le attività ricreative, didattiche e sportive a queste riferite.

**art. 36      Provvedimenti autorizzativi**

1. Il rilascio del titolo abilitativo per interventi di nuova costruzione è subordinato all'approvazione di un Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale da presentare a cura del richiedente, al reperimento delle Dotazioni ambientali e alla stipula di apposita Convenzione con l'Amministrazione Comunale in quanto l'edificazione nelle aree extraurbane deve essere concepita come una delle componenti di supporto alla politica di presidio ambientale e gestione del territorio.
2. In assenza di preliminare titolo abilitativo, è vietata la modifica del profilo naturale esistente dei terreni, la realizzazione di scavi, riempimenti, depositi a qualsiasi titolo.
3. Sono sempre ammessi gli interventi tesi alla difesa dal suolo, dei boschi e dei reticoli idrici che potranno essere posti in essere a seguito della presentazione di specifico progetto corredato da relazione geologico - geotecnica redatta da tecnico abilitato, ed approvato dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia previa valutazione della Commissione per il Paesaggio
4. Gli interventi per i quali è prevista la realizzazione di dotazioni ambientali nonché quelli di cui agli art. 35.1 art. 35.2 art. 35.6, nel caso si configuri un intervento di ristrutturazione edilizia e/o cambio d'uso, art. 35.9, e gli interventi negli ambiti di recupero ambientale, saranno abilitati tramite Permesso di Costruire Convenzionato.
5. Il rilascio del provvedimento autorizzativo per gli interventi di cui al comma precedente è inoltre subordinato all'approvazione di un Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale da presentare a cura del richiedente, ed alla stipula di apposita Convenzione con l'Amministrazione Comunale in quanto l'edificazione nelle aree extraurbane deve essere concepita come una delle componenti di supporto alla politica di presidio ambientale e gestione del territorio.

**art. 37 Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale (PGSAz)**

**art. 37.1. Aspetti generali**

1. Il Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale (PGSAz) è finalizzato anche alla dimostrazione della congruità delle esigenze edilizie in relazione ad una effettiva attività aziendale intesa anche come attività di presidio e gestione del territorio; tale funzione può essere riferita anche ad attività agricola “complementare al reddito familiare” e hobbistica.
2. Il PGSAz è redatto da tecnico abilitato (iscritto al Collegio dei Periti agrari o Agrotecnici, o all’Albo dei Dottori Agronomi e Dottori Forestali o altre figure professionali abilitate dai rispettivi ordini), che deve dimostrare e certificare:
3. l’esistenza dei presupposti soggettivi e oggettivi di cui all’art. 60 LR 12/2005 anche ai sensi del DGR 16 febbraio 2005 n.7/20732 “Linee guida per il riconoscimento della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP)”;
4. il rispetto della normativa agricola regionale, nazionale e delle direttive comunitarie, con particolare riguardo alla gestione sostenibile ed eco-compatibile delle attività agricole in essere (norme sulla condizionalità, buone condizioni agronomiche ed ambientali, etc.);
5. il rispetto della normativa ambientale, paesaggistica e forestale con particolare riguardo al Piano di Indirizzo Forestale quando vigente
6. Il PGSAz deve inoltre consentire la verifica e la valutazione degli interventi per quanto concerne:
7. le interrelazioni che l’opera progettata modifica, attiva o interrompe nei riguardi dell’ambiente e del paesaggio (si rimanda a tal proposito alle “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti” approvate con DGR 8 novembre 2002 – N 7 / 11045);
8. le utilità che al richiedente, ad altri soggetti, al settore agricolo, all’ambiente ed al paesaggio rurale derivano dall’effettuazione degli interventi progettati;
9. la congruità degli interventi con gli indirizzi di tutela e di valorizzazione delle zone agricolo - forestali e con la normativa nazionale e regionale;
10. la stipula di convenzioni, atti unilaterali d’obbligo, contratti di protezione ambientale o altri atti di impegno con l’Amministrazione Comunale, in particolare per quanto riguarda quanto previsto all’art. 38 e 39 delle presenti norme.

**art. 37.2. Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale per attività agricole aziendali**

1. Il piano di gestione e sviluppo aziendale deve riportare:
11. ubicazione ed inquadramento territoriale (su cartografia aggiornata) del centro aziendale, delle superfici condotte e delle strutture ed infrastrutture produttive in essere, con indicazioni catastali e di proprietà;
12. la titolarità dei capitali fondiari e d’esercizio impiegati nel processo produttivo, documentando per i primi vigenza e attualità;
13. la descrizione dell’area in oggetto con particolare attenzione ai principali caratteri ambientali e paesistici, alle preesistenze naturalistiche (siepi, filari, elementi arborei e fasce alberate, alberi monumentali, ambiti forestali), agli interventi antropici (sentieri, terrazzamenti, roccoli, pergolati), alle sistemazioni idraulico-agraria e/o idraulico forestale (in atto) ed alle caratteristiche di esposizione, giacitura, e pedologiche dei terreni aziendali;

14. l'indirizzo produttivo e gli investimenti in progetto (le attività agricole - forestali che il richiedente intende intraprendere o ha già intrapreso sul fondo in oggetto), con riferimento anche ad eventuali attività di agriturismo e di fattorie didattiche;
15. l'investimento colturale e le consistenze zootecniche e produttive in essere, certificandone la correttezza anche ai sensi dell'art. 59 della Legge regionale 11 marzo 2005 n°12;
16. eventuali adesioni dell'azienda agricola a contratti di filiera o a certificazioni volontarie di prodotto e/o di processo;
17. la consistenza occupazionale dell'azienda con indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi.
18. Per ogni attività ed investimento produttivo in progetto il Piano di gestione e sviluppo aziendale deve inoltre riportare:
  19. gli investimenti in progetto: il riparto colturale e le consistenze zootecniche e produttive future;
  20. i fabbisogni in opere ed infrastrutture;
  21. la quantificazione della manodopera necessaria in azienda, anche in riferimento alle tabelle dei tempi di lavoro per il calcolo delle ULU (Unità Lavoro Uomo) al fine di stimare il tempo necessario per le attività aziendali;
  22. la stima dei costi che l'azienda dovrà sostenere per lo sviluppo in progetto;
  23. la stima della Produzione Lorda Vendibile derivante dalle attività agricole in progetto.
24. In particolare, al fine di giustificare le esigenze edilizie aziendali e la congruità delle opere con le potenzialità dell'azienda agricola, nonché di dimostrare la compatibilità delle opere in progetto nell'agro-ecosistema, il Piano di sviluppo e gestione aziendale deve riportare indicazioni riguardanti:
  25. la disponibilità di strutture e di aree poste anche in collocazione diversa rispetto a quella su cui si intende intervenire ed illustrazione delle possibili alternative di localizzazione;
  26. gli interventi previsti, i tempi di attuazione, i mezzi finanziari, le previsioni di sviluppo, conseguenti le opere che si intendono realizzare;
  27. il piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento, compresa l'eventuale indicazione di finanziamenti pubblici utilizzati;
  28. la sistemazione idraulico-agraria e/o idraulico-forestale dei terreni aziendali che deriva dalla realizzazione delle opere o dei programmi;
  29. la presenza di ciglioni e terrazzamenti, descrivendone la tipologia, lo stato di conservazione e di manutenzione e le previsioni di progetto;
  30. la presenza di siepi, filari, elementi arborei e fasce alberate, alberi monumentali, gli ambiti forestali, i roccoli, i pergolati, descrivendone la composizione, la struttura e le previsioni di progetto;
31. la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente e sul paesaggio degli interventi produttivi e delle soluzioni adottate per annullare, ridurre o compensare tali impatti (qualora la normativa vigente preveda istanza di autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'articolo 159, comma 1 e 146, comma 2, del DLgs 42/2004, si rinvia al DPCM del 12/12/2005); in particolare:
  - a. la quantità e la qualità degli eventuali interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo, di mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica, nonché delle risorse ambientali esistenti;

- b. la quantità e qualità degli eventuali interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica;
32. le caratteristiche dell'accessibilità carrabile e pedonale d'accesso e di servizio al fondo, specificandone le caratteristiche costruttive, le condizioni di manutenzione ed i diritti d'uso propri del richiedente e di terze persone;
33. la presenza di recinzioni del fondo o delle pertinenze degli edifici, descrivendone la tipologia, la consistenza e gli eventuali completamenti;
34. per quanto attiene la realizzazione di strutture di protezione delle coltivazioni, sia fisse (serre) che temporanee (tunnel), il metodo per lo smaltimento delle acque, le tecniche per il mascheramento delle strutture ed il loro inserimento paesaggistico;
35. la congruità delle opere in progetto con gli obiettivi definiti dal piano per gli ambiti e le zone destinate all'agricoltura in cui si collocano gli interventi.
36. in caso di interventi ritenuti di particolare impatto o rilevanza, come impianti serricoli o fabbricati zootecnici di grossa dimensione, o la realizzazione di impianti o piste di esbosco, può essere richiesto uno studio di compatibilità agro – ambientale a maggior dettaglio, individuando per ogni singolo caso i contenuti dello studio e le competenze professionali da coinvolgere).

**art. 37.3. Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale semplificato**

1. In caso di interventi di piccola entità, per attività agricola “complementare al reddito familiare” e hobbistica e per gli interventi di ampliamento di cui all'art. 35.4 può essere richiesto in forma semplificata che comprenda:
  37. ubicazione ed inquadramento territoriale (su cartografia aggiornata) del centro aziendale, delle superfici condotte e delle strutture ed infrastrutture produttive in essere, con indicazioni catastali e di proprietà;
  38. l'indirizzo produttivo e gli investimenti in progetto (le attività agricole – forestali che il richiedente intende intraprendere o ha già intrapreso sul fondo in oggetto);
  39. stima dei costi che il richiedente dovrà sostenere per lo sviluppo in progetto.
  40. la descrizione dell'area in oggetto con particolare attenzione ai principali caratteri ambientali e paesistici, alle preesistenze naturalistiche (siepi, filari, elementi arborei e fasce alberate, alberi monumentali, ambiti forestali), agli interventi antropici (sentieri, terrazzamenti, roccoli, pergolati);
  41. la descrizione di massima degli impatti sull'ambiente e sul paesaggio degli interventi produttivi e delle soluzioni adottate per annullare, ridurre o compensare tali impatti (qualora la normativa vigente preveda istanza di autorizzazione paesaggistica, ai sensi dell'articolo 159, comma 1 e 146, comma 2, del DLgs 42/2004, si rinvia al DPCM del 12/12/2005); in particolare:
  42. la quantità e la qualità degli eventuali interventi di tutela ambientale, atti a minimizzare gli effetti indotti sull'ambiente dalla gestione aziendale, in termini di difesa del suolo, di mantenimento delle sistemazioni agrarie aventi rilevanza paesaggistica, nonché delle risorse ambientali esistenti;
  43. la quantità e qualità degli eventuali interventi di valorizzazione atti a favorire la diversità e complessità ambientale, attraverso l'incremento delle risorse ambientali esistenti, anche a fini di ricovero, pastura e riproduzione della fauna selvatica;



44. la descrizione degli interventi previsti con riferimento alla tipologia, allo stato di conservazione e alla manutenzione delle presenze naturalistiche e antropiche;
45. le caratteristiche dell'accessibilità carrabile e pedonale d'accesso e di servizio al fondo, specificandone le caratteristiche costruttive, le condizioni di manutenzione ed i diritti d'uso propri del richiedente e di terze persone;
46. la presenza di recinzioni del fondo o delle pertinenze degli edifici, descrivendone la tipologia, la consistenza e gli eventuali completamenti;
47. per quanto attiene la realizzazione di strutture di protezione delle coltivazioni, sia fisse (serre) che temporanee (tunnel), il metodo per lo smaltimento delle acque, le tecniche per il mascheramento delle strutture ed il loro inserimento paesaggistico.

**art. 37.4. Estensione**

1. Il PGSAz deve riferirsi all'intera superficie aziendale.

**art. 37.5. Elementi di merito**

1. Possono costituire elemento di merito nella valutazione degli interventi proposti:
48. l'adozione di metodi di coltivazione/allevamento secondo disciplinari di agricoltura biologica o integrata;
49. la coltivazione di specie foraggere, cerealicole e frutticole tipiche o tradizionali;
50. l'allevamento di razze locali;
51. il recupero e il potenziamento delle formazioni arboree lineari e delle siepi,
52. il recupero e il miglioramento di aree agricole collinari abbandonate o in condizioni di degrado;
53. il recupero ed il miglioramento di aree boscate in condizioni di degrado;
54. l'adesione a contratti di filiera finalizzati a produzioni agro alimentari o forestali di qualità certificati da marchio o da disciplinare di produzione;
55. adozione e mantenimento di sistemi di recupero energetico, ricorso a fonti energetiche alternative e edificazione con elevati livelli di efficienza energetica.

**art. 38 Dotazioni ambientali – Servizi ecosistemici**

1. Le dotazioni ambientali costituiscono un'articolazione delle dotazioni territoriali, quali attrezzature di interesse pubblico previste nel Piano dei Servizi che possono essere individuate nelle aree extraurbane e quali interventi sul paesaggio.
2. Il PGT riconosce alle dotazioni ambientali e al potenziamento dei servizi ecosistemici una valenza strategica al fine della conservazione e valorizzazione sia del patrimonio ambientale sia della qualità paesaggistica del territorio correlandole agli interventi privati di trasformazione del territorio, con particolare riferimento nel territorio extraurbano.
3. Tutti gli interventi di nuova costruzione comportano il reperimento e cessione di dotazioni ambientali nella misura pari a 10 mq per ogni mq di SL a destinazione agricola (produttiva-residenziale).
4. A tal fine, le aree a servizi classificate dal Piano dei Servizi quali aree di decollo per la costruzione della rete ecologica (l'AC si riserva di valutare ulteriori aree), possono essere trattate quali dotazioni ambientali, perdendo in tal caso l'eventuale requisito volumetrico previsto dal Piano dei Servizi.

5. In alternativa possono essere valutate dotazioni qualitative calcolate sulla SL e quantificate in misura non inferiore a 1/3 per la destinazione agricola residenziale e 1/10 per la destinazione agricola produttiva, dello Standard Qualitativo di cui all'art. 24.1.b NTA del PdS previsto per interventi in aree rispettivamente a destinazione residenziale e non residenziale. Nell'affermare che le attività e le azioni posti in essere in coerenza con le presenti norme dai soggetti privati, concorrano allo svolgimento di un fondamentale ruolo di presidio e tutela del territorio collinare e montano, per tutti gli interventi previsti dagli art. 35.1 art. 35.2 art. 35.6, nel caso si configuri un intervento di ristrutturazione edilizia e/o cambio d'uso, art. 35.9, un ulteriore reperimento e cessione di dotazioni ambientali (oltre al minimo stabilito) potrà essere riconosciuta a tutti gli effetti, quale opera di urbanizzazione primaria, ammettendosi pertanto lo scomputo dal relativo contributo di costruzione eventualmente dovuto.
6. Nell'ambito delle dotazioni ambientali possono essere valutate come dotazioni qualitative anche interventi riguardanti:
7. recupero e manutenzione di terrazzamenti o aree agricole abbandonate o in condizioni di degrado;
8. mantenimento di pascoli o prati/pascoli;
9. formazione di aree boscate o verdi;
10. formazione di corridoi e reti ecologiche;
11. formazioni arboreo-arbustive lineari;
12. valorizzazione di elementi vegetazionali e morfologici di particolare interesse paesaggistico
13. manutenzione di percorsi di interesse pubblico;
14. riqualificazione di boschi di scarso valore;
15. interventi di tutela idrogeologica del territorio, sistemazioni spondali e idraulico forestali;
16. opere pubbliche o di interesse pubblico correlate alla trasformazione richiesta.
17. Interventi di manutenzione del verde pubblico.

#### **art. 39 Convenzione**

1. La convenzione di cui all'art. 36 è atta a definire le modalità operative di intervento, la responsabilità operativa dei privati e le iniziative finalizzate al mantenimento, alla valorizzazione ed al miglioramento dell'ambiente extraurbano. La durata di tale convenzione sarà definita in funzione dell'intervento individuato, mentre gli impegni inerenti alla cessione o all'uso pubblico di aree o attrezzature sono a carattere perpetuo.
2. La Convenzione deve contenere:
3. l'individuazione dei soggetti attuatori;
4. reperimento delle dotazioni ambientali di cui all'art. 38;
5. eventuali opere di compensazione e adempimenti da compiere prima di dare inizio alle opere o durante la realizzazione delle stesse per ridurre, compensare o annullare gli eventuali effetti negativi conseguenti l'intervento;
6. gli interventi di sistemazione idraulico-agraria e forestale;
7. la tipologia delle opere di presidio e valorizzazione ambientale e la loro durata;
8. i tempi di attuazione;

9. deposito di una fideiussione a garanzia del mantenimento degli impegni assunti (in ogni caso l'importo non potrà essere inferiore a € 5.000,00).
10. La presenza nel fondo o nelle aree adiacenti di uno o più percorsi individuati nel "Piano della viabilità minore" costituisce uno degli elementi prioritari da considerare al momento della stipula della Convenzione. In sede di convenzionamento potrà essere valutata la possibilità di cessione della proprietà del sedime del percorso, la costituzione della servitù di uso pubblico perpetuo e le modalità di manutenzione del percorso stesso.
11. La Convenzione sottoscritta in forma pubblica risulterà parte integrante del titolo edilizio abilitativo e sarà registrata e trascritta a spese dell'attuatore.

**art. 40 Immobili vincolati al servizio dell'attività agricola**

1. Gli immobili già realizzati e le aree ad essi vincolate in applicazione dell'art. 59-60 LR 12/2005 sono confermate dal presente PGT in relazione al loro vincolo di destinazione a servizio dell'attività agricola e di non edificazione secondo quanto stabilito dalla stessa disciplina regionale (vigente e previgente).
2. Per gli edifici realizzati ai sensi dell'art. 59-60 LR 12/2005 che abbiano perso la destinazione agricola attiva, (stalle, fienili, deposito di attrezzi etc.) dovrà essere mantenuta la destinazione al servizio dell'attività agricola, ancorché cessata l'attività specifica, mentre le costruzioni residenziali rurali potranno essere riutilizzate sempre e solo a destinazione residenziale previo versamento del contributo di costruzione, allo scadere dei 15 anni successivi alla realizzazione della costruzione in caso di cessazione dell'attività.
3. Indipendentemente dalla cessazione dell'attività il vincolo di cui agli art. 59-60 LR 12/2005 decade solo a seguito di variazione urbanistica.

**art. 41 Frazionamento di aree in ambiti non urbanizzati**

1. Tenuto conto che i parametri edilizi fissati dalle presenti norme per gli ambiti non urbanizzati sono al lordo degli edifici esistenti, le istanze presentate per l'edificazione in tali aree dovranno specificare i frazionamenti di aree, ancorché non contigue, e di fabbricati classificati dal PGT in ambiti non urbanizzati (compresi terreni in comuni contermini ai sensi dell'art. 59.5 LR 12/2005), evidenziandone anche la ripartizione dei parametri edilizi consentiti dalle presenti norme per le aree medesime.
2. Il rilascio di provvedimenti autorizzativi relativi ad interventi edilizi di nuova costruzione o ampliamento, qualora ammissibili, negli ambiti non urbanizzati è subordinato anche alla presentazione di una dichiarazione notarile, nella quale il richiedente attesti che le aree costituenti l'azienda agricola o la proprietà, ancorché non contigue, non sono state oggetto di frazionamento a decorrere dal 13/06/1980 (data di entrata in vigore della LR 93/1980), e che pertanto i parametri edilizi consentiti dallo strumento urbanistico non sono stati utilizzati in alcun modo da immobili, o parti di essi, alienati successivamente alla predetta data.
3. In presenza di frazionamento avvenuto dopo il 13/06/1980, i provvedimenti autorizzativi sono subordinati alla dimostrazione, riferita a tutta la superficie aziendale o di proprietà così come era costituita prima della sua divisione, che siano rispettati i parametri edilizi previsti dalle presenti norme.

**art. 42 Criteri di progettazione**

1. Per la realizzazione delle previsioni di Piano si dovrà procedere prioritariamente alla riqualificazione ed al recupero degli edifici esistenti.
2. Tutte le costruzioni devono essere inserite armonicamente nel contesto ambientale, inteso come ambito di inserimento del manufatto in relazione a: assetto morfologico (forma e proporzioni), assetto tipologico, allineamenti prevalenti, rapporto tra spazio costruito e spazio aperto, spazio pubblico e tutto ciò che concorre a definire il paesaggio.
3. L'eventuale costruzione di nuovi fabbricati, nell'ambito delle aree disponibili, deve essere preceduta dall'analisi del contesto ambientale al fine di scegliere una posizione di limitato impatto ambientale, rispetto alle visuali panoramiche. I fabbricati di nuova costruzione o soggetti a ricostruzione o ristrutturazione, devono armonizzare nelle linee, proporzioni, nei materiali di rivestimento, nei colori e nelle coperture con gli edifici circostanti, in particolare con quelli costituenti matrice ambientale, anche senza essere necessariamente simili a questi, nonché inserirsi correttamente nel paesaggio rispettandone le caratteristiche peculiari. La progettazione deve tendere al massimo risparmio nel consumo del suolo ricorrendo a volumetrie compatte ed accorpate e privilegiando l'edificazione a nuclei rispetto a quella isolata.
4. La fase progettuale deve pertanto essere preceduta da una analisi tipologica e compositiva degli edifici di antica origine esistenti nell'ambito territoriale, al fine di individuare le diverse peculiarità della tradizione edificatoria.
5. Le caratteristiche tipologiche, formali e costruttive dei nuovi edifici, devono presentare caratteristiche formali, stilistiche e strutturali tali da garantire una grande sobrietà negli esiti edilizi. I materiali utilizzati per la costruzione devono essere quelli tradizionali, utilizzati secondo le tecniche costruttive individuate nel presente articolo e nelle pertinenti disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio.
6. Il Responsabile del Settore, sentita la Commissione per il Paesaggio, ha facoltà di prescrivere, con congrua motivazione, soluzioni progettuali specifiche e di imporre direttive intese a ottenere specifici risultati di inserimento ambientale, può altresì concedere deroghe relative alle prescrizioni concernenti la progettazione dei fabbricati, per progetti di elevata qualità architettonica che prevedono l'uso di materiali e forme architettoniche contemporanee.
7. La Commissione per il Paesaggio potrà inoltre prescrivere particolari indicazioni per il miglioramento dei caratteri architettonici e – ove necessario – indicare soluzioni di collocazione alternativa degli insediamenti ove il posizionamento proposto risulti in contrasto con l'inserimento paesaggistico degli interventi.
8. Gli interventi di modifica e/o ampliamento degli immobili esistenti devono comporsi armonicamente con le preesistenze e devono essere tali che il nuovo edificio, considerato nella sua globalità, risulti coerente nelle sue parti e organicamente definito.
9. Onde evitare interventi edilizi di tipo diffusivo, lesivi delle finalità del PGT di tutela dell'integrità del territorio non edificato, deve essere data priorità al completamento morfologico di edifici e di nuclei esistenti.
10. Ai fini della determinazione delle volumetrie degli edifici oggetto di intervento, laddove non diversamente specificato, ci si dovrà riferire al volume fisico, cioè quello definito dall'ingombro della parte di edificio che emerge dalla quota del piano seminterrato, valutato al lordo dei muri perimetrali e fino al solaio di copertura (questo escluso).

11. I parametri relativi all'altezza massima ed alla superficie coperta sono pari a quelli dell'edificio esistente determinati secondo i criteri previsti al precedente art. 12.

**art. 43      Ambiti di elevata naturalità**

1. Negli ambiti di elevata naturalità, quali ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica, il PGT prevede il raggiungimento del più alto livello di naturalità consentendo l'evoluzione spontanea degli ecosistemi in esso presenti. Sono territori prevalentemente boscati ove la presenza di elementi vegetazionali diffusi e di pregio, la presenza del sistema dei corsi d'acqua e la conseguente necessità di attenzione individuata anche nella classificazione idrogeologica, pongono come obiettivo la conservazione della loro valenza ambientale e la loro valorizzazione per una fruibilità compatibile.
2. In tali aree l'attività antropica è finalizzata esclusivamente a porre in atto elementi di presidio ambientale, di tutela del territorio e ricreative. È vietata ogni alterazione del bosco e della vegetazione esistente se non finalizzata alla manutenzione di tale risorsa e previo rilascio delle necessarie autorizzazioni. A tale riguardo si richiama la necessità di coerenzare gli interventi con le disposizioni del Piano di Indirizzo Forestale (PIF).
3. Sono ammessi, sugli edifici esistenti, tutti gli interventi previsti dall' art. 35 ad esclusione dell'art. 35.9. È vietata ogni alterazione del bosco e della vegetazione esistente se non finalizzata alla manutenzione di tale risorsa e previo rilascio delle necessarie autorizzazioni.
4. Le destinazioni ammissibili sono quelle risultanti dai provvedimenti autorizzativi rilasciati e dalle singole schede di cui all'Inventario del patrimonio edilizio in zona extraurbana. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso solo se finalizzati alla destinazione produttiva aziendale agricola.
5. Sulle aree di cui al presente articolo, costituenti la superficie di azienda agricola, possono essere computate al fine dell'edificazione in altro ambito extraurbano secondo i seguenti indici urbanistici:
6. Fabbricati non residenziali (agricoli produttivi):
7. IC =1% Fabbricati residenziali (agricoli residenziali):
8. IF=0,01.
9.  $I_{np}=1A/100e10a/150$

**art. 44      Ambiti di pregio storico-architettonico paesaggistico e dell'identità dei luoghi**

1. Negli ambiti di cui al presente articolo, quali ambiti a valore paesaggistico-ambientale ed ecologico, costituiscono parte del sistema territoriale di montagna e delle aree periurbane. Sono aree appartenenti al sistema delle aree culminali, di fondovalle e in parte di margine agli aggregati urbani, che risultano fortemente e direttamente influenzate dal sistema insediativo e infrastrutturale derivante dalla pressione delle attività economiche e sociali che determinano la compromissione di un assetto ambientale e paesaggistico, nonché ecologico, degradato o quanto meno precario.
2. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 35. Le destinazioni ammissibili sono quelle risultanti dai provvedimenti autorizzativi rilasciati e dalle singole schede di cui all'Inventario del patrimonio edilizio in zona extraurbana. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso se finalizzati alla destinazione produttiva aziendale agricola.

3. In particolare, per gli interventi di cui all' art. 35.9 si applicano i seguenti indici:
4. Fabbricati non residenziali (agricoli produttivi): IC =1% (per serre fisse 2%); H=6,00 m, limitatamente per la tipologia di stalla con sovrastante fienile H=7,50m.
5. Fabbricati residenziali (agricoli residenziali): IF =0,01 mc/mq, con un massimo di 500 mc per azienda); H=6,00 m; SL interrata o seminterrata = Volume urbanistico di progetto/3 (comprensiva dei parcheggi pertinenziali L.122/89 ed individuata per almeno il 50% sotto l'abitazione)
6. Inp=1A/100 e 10a/150

#### **art. 45      Ambiti di salvaguardia e valorizzazione ambientale**

1. Le aree a tutela differenziata, quali ambiti a valore paesaggistico-ambientale ed ecologico, sono ambiti ove prevale il ruolo economico delle aziende agricole che svolgono comunque azione positiva di connotazione e conservazione del paesaggio rurale nei suoi molteplici aspetti, assolvendo quindi anche a funzioni di carattere sociale, culturale e del tempo libero. L'attività agricola e/o agrituristica sarà finalizzata esclusivamente a quelle colture che determinano la specificità del paesaggio agrario del contesto interessato.
2. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 35. Le destinazioni ammissibili sono quelle risultanti dai provvedimenti autorizzativi rilasciati e dalle singole schede di cui all'Inventario del patrimonio edilizio in zona extraurbana. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso se finalizzati alla destinazione agricola.
3. In particolare, per gli interventi di cui all'art. 35.9 si applicano i seguenti indici:
4. Fabbricati non residenziali (agricoli produttivi): IC =2% (per serre fisse 4%); H=6,00 m, limitatamente per la tipologia di stalla con sovrastante fienile H=7,50m.
5. Fabbricati residenziali (agricoli residenziali): IF =0,01 mc/mq, con un massimo di 500 mc per azienda); H=6,00 m; SL interrata o seminterrata = Volume urbanistico di progetto/3 (comprensiva dei parcheggi pertinenziali L.122/89 ed individuata per almeno il 50% sotto l'abitazione).
6. Inp=1A/100e10a/150

#### **art. 46      Ambiti panoramici e di verde periurbano**

1. Gli ambiti panoramici e di verde periurbano, quali ambiti ad elevato valore paesaggistico-ambientale ed ecologico che svolgono la funzione di contenimento dell'espansione infrastrutturale ed edilizia della città costruita, sono ambiti situati ai margini del contesto urbano o edificato ove è vietata ogni nuova costruzione sia in soprassuolo che in sottosuolo ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente.
2. L'attività agricola e/o agrituristica sarà finalizzata esclusivamente a quelle colture che determinano la specificità del paesaggio agrario del contesto interessato.
3. Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 35 art. 35.9ad esclusione art. 35.9.
4. Per gli edifici residenziali esistenti e se confermato dall'approvazione della relativa scheda d'Inventario ai sensi dell'art. 35.1 e art. 35.2 è concessa la possibilità di ampliamento volumetrico "una tantum" del 20% della consistenza alla data di adozione del PGT 2010 (25/06/2010).
5. Le destinazioni ammissibili sono quelle risultanti dai provvedimenti autorizzativi rilasciati e dalle singole schede di cui all'Inventario del patrimonio edilizio in zona extraurbana. Sono ammessi i cambi di destinazione d'uso solo se finalizzati alla destinazione agricola.

6. Sulle aree di cui al presente articolo, costituenti la superficie di azienda agricola, possono essere computate al fine dell'edificazione in altro ambito extraurbano secondo i seguenti indici urbanistici:
7. Fabbricati non residenziali (agricoli produttivi): IC =1%;
8. Fabbricati residenziali (agricoli residenziali): IF =0,01 mc/mq.
9. Inp=1A/100 e 10a/150

**art. 47      Ambiti di ripristino ambientale**

1. Il Piano individua le aree degradate, quali ambiti a valore paesaggistico-ambientale ed ecologico, per le quali occorre intervenire con un insieme di opere atte a conseguire la corretta sistemazione idrogeologica del terreno, il recupero alla funzione agricola, ovvero il ripristino dell'ambiente naturale.
2. In queste zone è vietata qualsiasi nuova costruzione nonché l'ampliamento degli edifici esistenti.
3. Sono ammessi unicamente interventi di sistemazione del terreno anche mediante scavi e riporti, esecuzione di terrazzamenti e di opere di sostegno, esecuzione di graticciate, piantagioni, inerbimenti e simili.
4. Il rilascio di titoli edilizi abilitativi per qualsiasi intervento è comunque subordinato alla presentazione di un accurato studio idrogeologico della zona e di un dettagliato progetto relativo alla sistemazione e utilizzazione delle aree, da cui risultino chiaramente le opere che si intendono eseguire, nonché le colture che si intendono intraprendere.
5. Gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione con l'Amministrazione Comunale nella quale, tenuto conto degli oneri sociali ed ambientali troveranno applicazione le previsioni di mitigazione e compensazione di cui agli art. 16 e 17 delle NTA del PLIS di Piazzo e Trevasco.
6. Tali zone possono essere anche adibite ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico, quali parchi urbani e/o attrezzature per il tempo libero.
7. Sulle aree di cui al presente articolo, costituenti la superficie di azienda agricola, possono essere computate al fine dell'edificazione in altro ambito extraurbano secondo i seguenti indici urbanistici:
8. Fabbricati non residenziali (agricoli produttivi): IC =1%;
9. Fabbricati residenziali (agricoli residenziali): IF =0,01 mc/mq.
10. Inp=1A/100 e 10a/150

**art. 48      Ambiti per attività estrattiva**

1. Queste zone sono riservate alla coltivazione delle sostanze minerali di cava nel rispetto delle norme di cui alla Legge Regionale LR 14/1998 e s.m.i e secondo il Piano Cave vigente.
2. Per gli ambiti territoriali estrattivi presenti sul territorio comunale l'esercizio delle attività estrattive di cava è regolato dalle singole convenzioni stipulate ai sensi della normativa regionale vigente e da quanto definito dal Piano Cave della Provincia di Bergamo, che fa parte integrante del presente articolo con le previsioni di piano.

3. Le opere edilizie connesse all'attività di coltivazione sono subordinate alla stipula di una convenzione con il Comune nella quale dovranno essere individuate la consistenza e il tipo delle opere edilizie stesse e dovranno altresì essere previste:
4. la durata delle opere edilizie;
5. l'obbligo di rimozione delle strutture oggetto del provvedimento autorizzativo alla cessazione dell'attività estrattiva;
6. congrue garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione, che comunque non potranno essere inferiori al costo presunto per la demolizione e la rimozione dei manufatti autorizzati.
7. Nell'ambito dell'area utilizzata per la coltivazione della cava è prevista la realizzazione di un parco geologico in presenza di caratteristiche di peculiarità di elementi geo-morfologici del terreno.



## **Capo VI - Parco locale di interesse sovracomunale PLIS**

### **art. 49 PLIS NATURALSERIO e PIAZZO**

1. Gli ambiti all'interno del Tessuto Urbano Consolidato limitrofi ai corsi d'acqua appartenenti al Reticolo Idrico Principale, al Reticolo Idrico Minore ed al Reticolo di Bonifica ricadono nel Parco Locale di Interesse Comunale NaturalSerio e Piazza, che riunisce i precedenti PLIS Naturalserio con quello di Piazza e Trevasco compresi gli ambiti extraurbani ricadenti nell'area geografica di Piazza e Trevasco (con esclusione dell'ambito per attività estrattive)
2. Il PLIS coinvolge anche i territori comunali di Alzano Lombardo Pradalunga e Ranica ed ha ottenuto il riconoscimento con Delibera di Giunta Provinciale di Bergamo n° 160 del 26 marzo 2009 al quale è stato successivamente annesso il PLIS di Piazza e Trevasco riconosciuto con Delibera di Giunta Provinciale di Bergamo n° 15 del 20 gennaio 2014, che comprende anche il Comune di Albino.
3. La normativa specifica inerente alle previsioni attuative del PLIS - Parco Locale di Interesse Sovracomunale "NaturalSerio e Piazza" forma parte integrante delle presenti norme.

## **Capo VII - Vincoli specifici e fasce di rispetto**

### **art. 50 Individuazione dei vincoli**

1. Le tavole del Documento di Piano DP05 “Vincoli ambientali, paesaggistici e infrastrutturali” e DP06 “Vincoli geologici, idrogeologici e sismici” riportano l’insieme dei vincoli che gravano sul territorio e sul patrimonio edilizio esistente in applicazione delle norme sovraordinate, dei piani di settore del Comune; la legenda della suddetta tavola riporta i riferimenti normativi dei diversi vincoli.
2. Il piano individua le aree soggette ai vincoli e rispetti che si distinguono in:
  4. perimetro del centro edificato (L 865/1971)
  5. perimetro del centro abitato (DLgs 285/1992)
  6. beni paesaggistici (art. 136 DLgs n. 42/2004)
  7. beni paesaggistici (art. 142 DLgs n. 42/2004)
  8. beni paesaggistici (art. 157 DLgs n. 42/2004)
  9. aree di elevata naturalità (ex L 431/1985 e successiva DGR 3859/1985)
  10. siti e aree a potenziale archeologico
  11. distanza di prima approssimazione dagli elettrodotti (DLgs 156/2008)
  12. fasce di rispetto cimiteriale (DPR 285/1990)
  13. fascia di rispetto tranviario TEB
  14. fasce di rispetto stradale (DLgs 285/1992)
  15. fasce di rispetto del reticolo idrico minore
  16. pozzi di captazione ad uso idropotabile e relative fasce di rispetto assoluto e salvaguardia
  17. fasce fluviali PAI
  18. aree allagabili ai sensi del vigente PGRA
  19. classi di fattibilità geologica – classe 4 (fattibilità con gravi limitazioni)
  20. classi di fattibilità geologica relative al rischio idraulico del fiume Serio
3. I vincoli sovraordinati sono riportati al mero fine di una migliore interpretazione delle possibilità di trasformazione del territorio; l’esatta individuazione degli stessi va ricercata nelle fonti originali.

### **art. 51 fasce di tutela dei corsi d'acqua – Piano di Gestione del Rischio Alluvione (PGRA)**

1. Nelle aree ricomprese nelle fasce di tutela dei corsi d'acqua è istituito il vincolo di inedificabilità assoluta. In tali aree sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione della vegetazione, per la messa in sicurezza idrogeologica e per la realizzazione di opere pubbliche. Per le verifiche di fattibilità degli interventi all’interno di tali aree è necessario riferirsi alle norme della componente geologica, idrogeologica, idrogeologica e sismica.

### **art. 52 Fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore**

1. Il Piano delle Regole riporta le fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore in quanto non soggette a trasformabilità. Nel caso di fasce del reticolo inserite nel TUC, è ammesso il mantenimento degli edifici esistenti, purché venga garantita l’accessibilità per le manutenzioni del

reticolo. Le fasce di rispetto del Reticolo Idrico Minore costituiscono vincolo di inedificabilità assoluta, secondo quanto previsto dalla normativa di riferimento.

2. In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto del reticolo minore. Ove ammesse, le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto, la porzione esterna risultante rimarrà di proprietà privata e potrà essere sistemata a verde o a parcheggio privato esterno e dovrà essere garantita l'accessibilità per le necessarie manutenzioni idrauliche;
3. la recinzione potrà non essere arretrata lungo i tratti di reticolo di proprietà privata intubati afferenti al Sistema Urbanistico Residenziale e a quello dei servizi, una volta ottenuto il nulla osta da parte dell'Ente Gestore. Dovrà essere comunque previsto l'obbligo di assicurare l'accessibilità a mezzi idonei per eventuali interventi e manutenzioni della roggia.

#### **art. 53 Beni paesaggistici**

1. Gli interventi sui beni paesaggistici di cui agli articoli 136 e 142 del DLgs n. 42/2004 sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 16 dello stesso DLgs.

#### **art. 54 Rispetti degli elettrodotti**

1. Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono regolamentate dalle normative vigenti. Il Piano individua negli elaborati grafici le Distanze di Prima Approssimazione (DPA) da verificare con l'ente gestore in sede di intervento edilizio.
2. Le DPA degli elettrodotti riportate negli elaborati del PGT hanno carattere indicativo e potranno essere perfezionate sulla base delle successive determinazioni normative emanate statali o regionali e assunte dal PGT senza che ciò comporti variante allo stesso.
3. Nel caso di interventi a ridosso delle Distanze di Prima Approssimazione o all'interno delle stesse, a seguito dell'entrata in vigore del Decreto 29/05/2008, sarà solo ed esclusivamente il gestore che dovrà fornire un proprio assenso ai progetti di edificazione, tenendo conto non solo della proiezione a suolo ma anche dell'ingombro della isosuperficie a 3  $\mu$ T.

#### **art. 55 Metanodotti e gasdotti**

1. Nelle aree comprese nei rispetti di metanodotti e gasdotti è istituito il vincolo di inedificabilità, secondo quanto stabilito nel D.M. 24.11.1984 e negli atti di servitù del singolo impianto a rete, con le seguenti precisazioni:
  21. è ammessa deroga in quanto assentita dall'ente proprietario della infrastruttura
  22. Nella fascia di rispetto, in accordo con l'ente, possono essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili pubblici.
  23. Le fasce di rispetto sono differenziate in funzione della pressione di esercizio, del diametro della condotta e dalle condizioni di posa e variano tra 5 e 11 metri per parte dalla condotta in relazione ai diversi rami;
2. considerata la rilevanza strategica nazionale e regionale delle condotte gli elaborati di PGT non ne riportano i tracciati; prima di ogni intervento di trasformazione è necessario verificare eventuali interferenze con le fasce di rispetto dei metanodotti e gasdotti presso gli uffici preposti.

**art. 56 Rispetto cimiteriale**

1. Nelle aree di rispetto cimiteriale, regolamentate anche nel Piano dei Servizi, è consentito il mantenimento delle costruzioni esistenti e gli interventi di recupero con ampliamento "una tantum" fino al 10% del volume esistente (art. 28 della L. n. 166/2002), ove compatibile con le previsioni di zona del Piano delle Regole. In tali aree è vietata qualsiasi altro tipo di costruzione; fanno eccezione: edifici religiosi o civili connessi alla funzione cimiteriale; chioschi ed edicole in strutture smontabili; sistemazione del terreno al fine di realizzare parcheggi in superficie; verde pubblico attrezzato.

**art. 57 Immobili sottoposti a vincolo**

1. Il PGT individua gli edifici monumentali o di rilevante interesse ambientale o parti di essi, vincolati o meno ai sensi del DLgs 42/2004.
2. Per tali edifici, in assenza di Piani Attuativi che li comprendano, sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e/o di risanamento conservativo, di cui alle lettere a), b) e c) dell'art.3 del DPR 380/2001 nonché le modifiche interne ed esterne previo parere della competente Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.
3. I progetti per costruzioni su zone vincolate ai sensi del DLgs 42/2004, così come i lavori di qualsiasi natura in immobili sottoposti alla tutela delle medesime leggi, devono sottostare al preventivo nulla osta della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio.
4. Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione per il paesaggio ed eventualmente la Soprintendenza, può adottare norme edilizie speciali, anche più restrittive del PGT, per quanto riguarda la disposizione planimetrica, la volumetria ed il carattere architettonico degli edifici che dovessero sorgere in vicinanza di monumento di particolare pregio artistico o interesse storico.
5. Le opere da eseguirsi in zone soggette a vincolo idrogeologico dovranno ottenere il preventivo nulla osta del Presidente della Comunità Montana così come prescritto dall'art. 44 L.R. 31/2008. L'individuazione del vincolo idrogeologico indicata nel PGT è da intendersi indicativa; la puntuale esistenza del vincolo medesimo deve essere verificata con la mappa catastale e la relativa documentazione di vincolo depositata presso il Comune di Nembro.

**art. 58 Pozzi di captazione dell'acqua potabile**

1. Il PGT detta prescrizioni all'uso del suolo nelle zone interessate dalla presenza di pozzi di captazione dell'acqua potabile, previo parere favorevole della competente autorità sanitaria.
2. La progettazione riferita ad ambiti che ricadono parzialmente o integralmente all'interno di zone di rispetto di pozzi ad uso potabile dovrà tener conto delle disposizioni in materia edilizia e di realizzazione delle fognature contenute nella D.G.R. n.7/12693 del 10/04/2003, di quanto previsto dall'articolo 94 del Decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, nonché delle disposizioni normative connesse allo studio geologico, idrogeologico e sismico formanti parte integrante del PGT.
3. Nelle zone di rispetto dei pozzi sono vietate le seguenti attività o destinazioni:
4. dispersione di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
5. accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;

6. spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
7. dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
8. aree cimiteriali;
9. apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
10. apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche qualitative quantitative della risorsa idrica;
11. gestione di rifiuti;
12. stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
13. centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
14. pozzi perdenti;
15. pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. È comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

**art. 59      Vincoli e ritrovamenti archeologici**

1. Nell'areale di ritrovamenti archeologici tutti i progetti di scavo, anche di minima entità, devono essere preventivamente trasmessi alla Soprintendenza per l'espressione del parere di competenza e devono venire programmate, sotto la direzione della stessa, indagini archeologiche preliminari da condursi da parte di ditta archeologica specializzata.
2. Gli elaborati riportano le aree soggette a vincolo archeologico ai sensi del D.Lgs 42/2004
3. Nel territorio comunale vi sono alcune zone sensibili che potrebbero conservare evidenze archeologiche quali i sentieri e i percorsi storici riportati in cartografia.
16. Per i siti di individuati dalla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia tutti i progetti di scavo, anche di minima entità, devono essere preventivamente trasmessi alla Soprintendenza per l'espressione del parere di competenza e devono venire programmate, sotto la direzione della stessa, indagini archeologiche preliminari da condursi da parte di ditta archeologica specializzata.
17. Nelle aree a potenziale archeologico poste al di fuori dei centri abitati è vietato l'uso del metal detector ad eccezione degli utilizzi per scopi lavorativi.

## **Capo VIII - Aree a servizi e viabilità**

### **art. 60 Sistema infrastrutturale**

1. Il PGT individua le aree appartenenti al sistema infrastrutturale e articolato in:
  2. aree destinate alla viabilità e fasce di rispetto stradale;
  3. area tranviaria e ferroviaria;
  4. impianti tecnologici (come individuati dal PdS)
5. L'indicazione grafica delle strade e dei nodi stradali è vincolante fino all'approvazione del progetto esecutivo dell'opera, in difetto del quale rimangono valide le indicazioni contenute nel PGT. Gli eventuali aggiustamenti di tracciato rispetto al PGT, conseguenti al progetto esecutivo, dovranno essere deliberati contestualmente al progetto medesimo e non costituiscono variante al PGT.
6. Laddove il Piano individua infrastrutture stradali e ferroviarie con le relative fasce di rispetto, gli assestamenti planimetrici saranno definiti, in sede di progettazione esecutiva, nell'ambito delle medesime fasce di rispetto e senza che tali assestamenti comportino variante allo strumento urbanistico.

### **art. 61 Aree destinate alla viabilità e fasce di rispetto stradali**

1. Le aree destinate alla viabilità di PGT sono classificate dal PGU e ripartite come segue:
  - a. strade di grande comunicazione, costituite dalla strada a scorrimento veloce di Valle Seriana, dal collegamento di questa con la strada provinciale di penetrazione Bergamo-Nembro, e dalla penetrazione medesima. Tali strade sono accessibili solo attraverso i nodi previsti ed indicati nelle tavole di PGT;
  - b. strade principali, costituite dalle attuali strade provinciali non comprese nella categoria precedente. Tali strade, all'esterno dei centri abitati, sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di PGT o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie previo parere della Provincia;
  - c. strade locali o di quartiere, con funzione prevalentemente comunale, accessibili anche dai lotti in qualunque punto mediante normali immissioni. La sezione minima da recinzione a recinzione, per le nuove strade di questo tipo, è stabilita in termini generali in m 7,00 più due marciapiedi da m 1,50 cad. ovvero pista ciclopedonale da m 2,50; nelle zone collinari ove la pendenza del terreno risulti superiore al 30% la sezione dovrà essere almeno di m 5,00, esclusi marciapiedi.
  - d. percorsi pedonali, con funzione di distribuzione capillare dei percorsi. La sezione minima dei percorsi pedonali è stabilita in m 2,50 salvo che per i percorsi realizzati dalla Pubblica Amministrazione. Per percorsi pedonali non si intendono i marciapiedi stradali, ma tracciati viari autonomi destinati alla sola circolazione dei pedoni.
  - e. percorsi ciclabili, con funzione di distribuzione capillare dei percorsi. La sezione minima dei percorsi ciclabili è stabilita in m 2,50 salvo che per i percorsi realizzati dalla Pubblica Amministrazione. Per percorsi ciclabili non si intendono i marciapiedi stradali, ma tracciati viari autonomi destinati alla sola circolazione dei cicli o promiscuo cicli e pedoni.

2. Nell'attuazione del PGT potranno essere modificate e soppresse le immissioni e gli accessi carrabili esistenti, difformi dalle presenti norme e dalle indicazioni grafiche di PGT, che possano costituire grave pericolo per la circolazione stradale.
3. Le fasce di rispetto stradale sono necessarie alla realizzazione delle nuove strade, all'ampliamento di quelle esistenti, alla formazione di parcheggi pubblici o d'uso pubblico ed alla protezione della sede stradale nei riguardi della edificazione. In quanto costituenti arretramenti del limite di edificabilità, le aree interessate dalle fasce di rispetto sono conteggiate ai fini volumetrici e su di esse è vietata ogni nuova costruzione sia in soprasuolo che in sottosuolo nonché l'ampliamento di quelle esistenti.
4. Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere "a – b – c – d" del DPR 380/200 ad esclusione della demolizione e ricostruzione.
5. È consentito, a titolo precario e mediante apposite convenzioni, la costruzione di stazioni di rifornimento e di servizio per gli automobilisti, di canalizzazioni, manufatti e cabine per impianti e servizi pubblici.
6. Le aree di rispetto stradale di cui al DM 1404/1968 sono da considerarsi vincolanti anche se non espressamente indicate nelle tavole di azionamento.
7. Le strade locali, esistenti nelle zone di completamento o di espansione al momento dell'adozione del PGT, siano esse pubbliche, di uso pubblico o private, non possono essere modificate o destinate ad uso diverso da quello attuale o concordato fra privati o fra il Comune ed i privati, se non dietro autorizzazione comunale e purché le modifiche di tracciato, di sezione o di destinazione, risultino coerenti con il nuovo assetto viario previsto dal PGT.

#### **art. 62 Rettifica degli allineamenti stradali**

1. In caso di costruzioni, ricostruzioni o notevoli trasformazioni di edifici e senza ricorrere all'adozione di un Piano Attuativo, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico può imporre la rettifica in più o in meno degli allineamenti verso strade o passaggi pubblici esistenti o previsti dai grafici di PGT, fino ad un massimo di m 3,00 della linea di fabbricazione, dalla recinzione o dal confine di proprietà esistente, ovvero dalla linea indicata nelle previsioni di PGT. Tale rettifica non costituisce variante al PGT.

#### **art. 63 Area tranviaria**

1. Le aree tranviarie sono equiparate, ai fini della verifica dei vincoli urbanistici, alle aree ferroviarie. Esse sono destinate alla realizzazione di impianti e costruzioni ferroviarie o di tranvia, ivi compresi i relativi fabbricati e servizi.
2. Nelle fasce di rispetto sono esclusivamente consentite le opere previste dal DPR 753/1980, nonché opere relative alla realizzazione di strade di interesse generale, piste ciclabili, o parcheggi pubblici.
3. È consentita la possibilità di realizzare recinzioni previa nulla osta del gestore dell'infrastruttura e sottoscrizione di un vincolo di non indennizzabilità in atto registrato e trascritto.

#### **art. 64 Rispetti stradali**

1. L'individuazione specifica e di dettaglio dei rispetti stradali compete agli Enti Gestori; la loro indicazione prevale sulle presenti norme. Negli elaborati grafici di PGT le fasce di rispetto

stradali sono rappresentate a scopo di coordinamento e fanno riferimento alla normativa vigente; la determinazione in sede attuativa compete all'Ente proprietario della infrastruttura. Nelle aree comprese nei rispetti stradali è istituito il vincolo di inedificabilità con le seguenti precisazioni:

2. è ammesso il risanamento conservativo degli edifici esistenti, nei limiti previsti dalle presenti norme;
3. è ammessa la realizzazione di impianti di erogazione di carburante ove consentito nelle presenti norme;
4. nella fascia di rispetto, in accordo con l'ente gestore e delle norme del codice della strada, possono essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili pubblici, nonché piantumazioni alberi e siepi finalizzati alla ricostituzione della continuità ecologica e alla realizzazione di fasce filtro di inserimento paesaggistico.
5. Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto stradale non possono essere edificate, ma possono concorrere a determinare l'edificabilità complessiva realizzabile sul lotto, ove le stesse siano graficamente individuate come inserite in un ambito del Sistema Urbanistico nelle tavole del Piano delle Regole.
6. Per le aree e le attività aventi accesso diretto dalla viabilità provinciale non sono ammessi movimenti in ingresso e/o in uscita con svolta a sinistra e dovranno essere realizzate idonee corsie di accelerazione e decelerazione di concerto con l'ente proprietario della strada.
7. Le fasce di rispetto stradale, individuate nelle tavole di Piano, fanno parte della ST delle zone contigue alla viabilità e sono destinate al potenziamento delle opere stradali stesse e alla realizzazione di opere collaterali, quali parcheggi a raso, piste ciclabili, barriere acustiche, fasce alberate e sistemazioni ambientali: tali opere possono essere realizzate in occasione dell'attuazione degli Ambiti di trasformazione o direttamente dall'Amministrazione comunale che ne convenziona la sistemazione e la gestione.
8. L'indicazione grafica del tracciato delle strade, dei nodi di confluenza di più strade e delle piazze ha valore di massima; i tracciati possono variare all'interno delle fasce di rispetto; le caratteristiche geometriche di dettaglio della rete stradale sono definite dai progetti definitivi ed esecutivi.

#### **art. 65      Rispetti tranviari**

1. Negli elaborati grafici di PGT le fasce di rispetto tranviarie sono rappresentate a scopo di coordinamento e fanno riferimento alla normativa vigente; la determinazione in sede attuativa compete all'Ente proprietario della infrastruttura. Nelle aree comprese nei rispetti ferroviari è istituito il vincolo di inedificabilità, con le seguenti precisazioni:
2. è ammessa deroga in quanto assentita dall'azienda competente
9. Nella fascia di rispetto, in accordo con l'amministrazione ferroviaria, possono essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili pubblici, nonché piantumazioni alberi e siepi finalizzati alla ricostituzione della continuità ecologica e alla realizzazione corridoi ecologici e di fasce filtro di inserimento paesaggistico.
10. Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto ferroviario non possono essere edificate, ma possono concorrere a determinare l'edificabilità complessiva realizzabile sul lotto, ove le stesse siano graficamente individuate come edificabili nelle tavole del Piano delle Regole.



3. Le fasce di rispetto ferroviarie sono deputate alla formazione di corridoi ecologici da realizzare in base ad un progetto generale da redigere a cura del Comune con il supporto di tecnici esperti riconoscimento faunistico e floristico e nella progettazione di azioni più specifiche per la costruzione di connessioni ecologiche previo il parere dell'Ente proprietario; il Comune potrà individuare forme di incentivo per l'intervento dei privati proprietari che agissero ai fine della attuazione del progetto.

**art. 66      Sistema dei servizi**

1. Il PGT, individua e disciplina le aree appartenenti al sistema dei servizi, quali aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale si articolano in:
  - a. istruzione (IS);
  - b. servizi alla famiglia e assistenza alla prima infanzia (SF);
  - c. verde naturale e ricreativo (V);
  - d. attrezzature di interesse collettivo (AC);
  - e. edilizia residenziale pubblica (ERP);
  - f. attrezzature per servizi religiosi (AR);
  - g. parcheggi pubblici o di interesse pubblico (P).
  - h. attrezzature tecnologiche (IT).
2. Le aree appartenenti al sistema dei servizi sono individuate nelle tavole del PdS con contrasegni e simboli di zona secondo le loro classi d'uso.
3. Le NTA del PdS ne definiscono la relativa disciplina.

**art. 67      Spazi di sosta e parcheggio pubblici o di interesse generale e pertinenti alle costruzioni**

1. La disciplina degli spazi di sosta e parcheggi pubblici o di uso pubblico sono disciplinati dagli articoli 10 delle NTA del PdS; i parcheggi pertinenti delle costruzioni sono disciplinati dall'articolo art. 84 delle presenti Nta.

## **Capo IX - Disposizioni generali per il Commercio**

### **art. 68 Definizioni**

#### **art. 68.1. Ambito di applicazione e definizioni**

1. Le presenti norme si applicano con riferimento ad ogni edificio o area avente uso commerciale, indipendentemente dal Sistema Urbanistico o dell'Ambito entro cui ricade.
2. Gli insediamenti commerciali sono classificati in relazione alla superficie di vendita, con riferimento alle diverse tipologie distributive definite dall'art.4 del DLgs114/98.

#### **art. 68.1.1. Superficie di Vendita (SV)**

1. La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area interna ed esterna destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella degli eventuali altri esercizi commerciali, anche se contigui.
2. È considerata superficie di vendita anche l'area espositiva annessa all'esercizio commerciale sulla quale l'acquirente può liberamente muoversi per visionare il prodotto anche se su di essa non vengono effettuate le operazioni di contrattazione, ordinazione o fatturazione.
3. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, aree a disposizione dei consumatori (quali gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra); è parimenti non considerata superficie di vendita l'area espositiva non direttamente accessibile dal punto di vendita purché sul posto non vengano effettuate le operazioni di contrattazione, ordinazione o fatturazione.

#### **art. 68.2. Commercio al dettaglio**

1. Per commercio al dettaglio si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.
2. per commercio all'ingrosso si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;
3. Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato ove le norme del Piano delle Regole ammettano la destinazione d'uso di commercio al dettaglio.
4. La generica compatibilità con la destinazione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato.

#### **art. 68.3. Settore merceologico**

1. Per Settore merceologico si intendono il settore alimentare e quello non alimentare come previsto dal Decreto Legislativo 31/3/1998 n° 114; sono considerati come ricompresi nel settore merceologico principale anche le attività che utilizzano una superficie di vendita inferiore al 5% di quella complessivamente autorizzata per la vendita dei prodotti del settore merceologico secondario

**art. 68.4. Attività di commercio al dettaglio in sede fissa**

1. TABELLA A – tipologie delle attività di commercio al dettaglio nel PGT

Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

TABELLA A - TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO	
Tipologia	Superficie di vendita (m <sup>2</sup> )
a) Esercizio di vicinato	minore o uguale a 250
b) Medie strutture di vendita	Esercizi aventi superficie di vendita (SV) superiore a m <sup>2</sup> 250 ed inferiore o uguale a m <sup>2</sup> 2500, anche articolate nella forma del centro commerciale o della struttura unitaria come definita dalle normative vigenti in materia;
c) Grande struttura di vendita	Esercizi aventi superficie di vendita (SV) superiore a m <sup>2</sup> 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale o della struttura unitaria come definita dalle normative vigenti in materia.
d) Centro o parco commerciale (strutture di vendita organizzate in forma unitaria)	Per centro o parco commerciale si intende una media o grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. La superficie di vendita di queste strutture è quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

**art. 68.5. Vendita di oggetti ingombranti**

1. La superficie di vendita (mq) degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di auto e caravan, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della superficie lorda (SL).
2. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, salvo che chiedano e ottengano le autorizzazioni commerciali dovute per l'intera ed effettiva superficie di vendita.
3. È consentito il subentro alle attività esistenti di vendita di oggetti ingombranti, con esclusione delle attività esistenti ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione, e negli ambiti territoriali ove non sono ammesse le attività commerciali. È vietato l'insediamento di nuove attività con cambio di merceologia di vendita, in quanto tale mutazione è ritenuta incompatibile in relazione alla rete distributiva esistente.

**art. 68.6. Pubblici esercizi e locali di intrattenimento e svago**

1. Per pubblici esercizi si intendono le attività di somministrazione di alimenti e bevande, ovvero quelle nelle quali viene effettuata la vendita di alimenti e bevande per il consumo sul posto; sono pubblici esercizi, a titolo esemplificativo, ristoranti, trattorie, bar, birrerie.
2. Per locali di intrattenimento e svago si intendono le attività di pubblico spettacolo nonché quelle assoggettate a licenza o ad altro provvedimento abilitativo, anche non espresso, previsto dalle vigenti leggi di Pubblica Sicurezza; sono locali di intrattenimento e svago, a titolo esemplificativo, le attività che necessitano di licenza di agibilità di cui all'art. 80 TULPS (discoteche, sale da ballo).

3. Nelle aree pertinenziali dei pubblici esercizi e dei locali di intrattenimento è ammessa la delimitazione di spazi esterni mediante la realizzazione di strutture leggere (assimilate agli interventi di edilizia libera) nel rispetto delle presenti norme e del Regolamento Edilizio. Tali strutture dovranno avere un'altezza massima, calcolata all'estradosso, non superiore a metri 3,00, destinate ad ospitare tende retrattili di copertura e perimetrali che non determinino nel loro insieme una nuova costruzione. Il Comune potrà dettare norme specifiche di carattere estetico alle quali tali strutture si dovranno attenere.
4. Le tende perimetrali e di copertura dovranno essere di tipologia retrattile e realizzate in materiale plastico o tale da garantire la retraibilità e non devono presentare elementi di fissità, stabilità e permanenza, al fine di non definire uno spazio chiuso stabilmente e permanentemente configurato, così da non determinare un nuovo volume o superficie lorda. La realizzazione delle strutture è subordinata a comunicazione di inizio lavori asseverata ai sensi dell'art. 6 bis del DPR 380/2001 e s.m.i.. La comunicazione di cui trattasi dovrà anche essere corredata degli elaborati grafici dimostrativi, anche tridimensionali, che dimostrino il corretto inserimento della struttura nel contesto edificato.

**art. 68.7. Procedimenti**

1. Le medie strutture già in essere potranno ampliarsi entro il limite consentito dalla classe dimensionale di appartenenza.
2. Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio, in caso di interventi edili collegati. Diversamente si rimanda alla normativa amministrativa di riferimento.
3. Sono fatte salve le medie strutture di vendita esistenti o già autorizzate da un Piano Attuativo o da altro atto abilitativo edilizio valido alla data di adozione del presente Piano delle Regole; a tali medie strutture è consentito di ampliarsi in loco o di trasferirsi nell'ambito del tessuto urbano consolidato nel rispetto delle condizioni sopra indicate.

**art. 68.8. Disposizioni per impianti di distribuzione di carburante aperti al pubblico**

1. Gli interventi per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti si attuano in conformità in conformità alla legislazione e regolamentazione nazionale e regionale
2. L'installazione di nuovi impianti non è consentita negli ambiti del tessuto urbano consolidato e nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico e monumentale.
3. Per le strutture esistenti negli ambiti compatibili, sono consentiti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia; nel caso di ampliamento, dovranno osservarsi i parametri di cui al comma 6.
4. Gli impianti di distribuzione esistenti nel sistema residenziale devono essere progressivamente dismessi, le relative aree possono essere trasformate agli usi residenziali.
5. I nuovi distributori possono essere realizzati soltanto in quanto comprendano l'erogazione di gas metano e/o di gpl e di infrastrutture per la ricarica elettrica degli autoveicoli.
6. Gli indici, i parametri e le prescrizioni per i nuovi impianti e l'ampliamento di quelli esistenti sono i seguenti:
  - IF= 0,2 mq/mq
  - H = m 4,00, ad eccezione delle pensiline che potranno raggiungere i m 7,00
  - IPF = 10%, da organizzare, nelle aree rurali, in modo da consentire la realizzazione di una fascia alberata ed arbustiva lungo i tre lati non coincidenti con la strada di accesso

- Superficie massima di intervento = mq 2.000

Distanza minima dalle strade (salvo esistente):

- per gli edifici = m 10.00
  - per le pensiline = m 5.00
  - distanza minima dello spartitraffico dalla carreggiata stradale = m 2.00
7. Gli impianti dovranno essere dotati di vasca per la raccolta delle acque di prima pioggia che, assieme alle acque nere, dovranno essere pretrattate e convogliate al depuratore pubblico o, in alternativa, ad un idoneo impianto privato.
  8. Il trasferimento dell'attività sul territorio comunale è subordinato alla contestuale presentazione del progetto di rimozione e piano di caratterizzazione dei luoghi depositato agli enti preposti al controllo.
  9. Nelle aree adibite agli impianti per la distribuzione di carburanti si applicano le disposizioni di cui al pertinente piano generale degli impianti pubblicitari, nonché quanto previsto dal Codice della strada e relativo regolamento d'attuazione.
  10. Nei distributori di carburante sono ammesse, in conformità alle disposizioni vigenti, le attività commerciali integrative e di servizio alla persona e ai mezzi di trasporto quali, a titolo esemplificativo: pubblici esercizi, rivendita tabacchi e giornali, vendita di articoli per l'igiene della persona e di accessori per veicoli, riparazione e lavaggio dei veicoli. Le superfici di vendita connesse agli impianti di distribuzione carburanti non devono superare i limiti previsti per gli esercizi di vicinato.
  11. Gli impianti di autolavaggio sono soggetti ai parametri di edificazione e alle norme di cui al presente articolo.

**art. 69 Previsioni per le attività commerciali**

**art. 69.1.1. Esercizi di vicinato**

1. Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato, ove le norme dei singoli ambiti territoriali ammettano la destinazione d'uso di commercio al dettaglio. L'apertura, il trasferimento e l'ampliamento della superficie fino ai limiti di esercizio di vicinato, sono soggetti a previa comunicazione al Comune.
2. L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali dovrà rispettare comunque gli indici e le norme dei singoli ambiti territoriali individuati dal Piano delle Regole e la dotazione delle aree per servizi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi.
3. L'inizio dell'attività può avvenire trascorsi 30 giorni dall'avvenuta comunicazione, in mancanza di un provvedimento di diniego da parte del Comune o di eventuale sospensione dei termini per integrazione documentale prevista per legge. Rimangono sempre salvi gli accertamenti e le verifiche previste per legge anche successive al trentesimo giorno e la relativa adozione dei provvedimenti di competenza.

**art. 69.1.2. Medie strutture di vendita**

1. L'apertura, l'ampliamento e il trasferimento di una media struttura di vendita, fino ai limiti consentiti nel Piano delle Regole, sono soggetti ad autorizzazione amministrativa.
2. Per il principio di contestualità dei procedimenti, alla domanda devono essere allegati la richiesta di permesso di costruire, il progetto definitivo e la documentazione prevista dal PGT e dalla normativa vigente, in relazione ai contenuti dell'istanza.
3. La possibilità di nuovi insediamenti commerciali nel Comune di Nembro è limitata ai soli esercizi di vicinato e medie strutture di vendita nel rispetto delle presenti Nta e nei suoi allegati con esclusione delle grandi strutture di vendita.
4. L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali dovrà rispettare comunque gli indici e le norme dei singoli ambiti territoriali individuati dal Piano delle Regole e la dotazione delle aree per servizi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi.

**art. 69.1.3. Medie strutture di vendita già insediate**

1. Per le medie strutture esistenti ed operanti alla data di adozione del PGT viene fatta salva la dotazione attuale di servizi e di sosta; si stabilisce che l'esercizio dell'attività commerciale svolta all'atto dell'entrata in vigore del PGT è fatta salva, eccetto i casi in cui si intendesse attivare trasferimenti e/o ampliamenti con opere edilizie. In tali casi le dotazioni di servizi e di sosta dovranno essere adeguate alle specifiche norme del Piano dei Servizi ed alle norme vigenti in materia.
2. I titolari delle attività commerciali, esercitate negli immobili oggetto della localizzazione introdotta con il PGT, possono promuovere la conversione della propria licenza nella autorizzazione ai sensi della normativa vigente. Non è ammesso il trasferimento della autorizzazione commerciale consolidata da un settore merceologico principale (alimentare e/o extralimentare) all'altro.

**art. 69.2. Grandi strutture di vendita**

1. Il PGT non prevede l'insediamento di nuove Grandi Strutture di Vendita (GSV) nel territorio del Comune di Nembro.

**art. 70 Procedura abilitativa**

1. Per l'insediamento degli esercizi commerciali e dei pubblici esercizi si applicano le disposizioni riportate nel seguente prospetto:

	procedura
Esercizi di vicinato e pubblici esercizi fino a 250 m <sup>2</sup> di SL	Titolo abilitativo semplice
MSV	Permesso di costruire convenzionato o Piano Attuativo

2. Quando la cessione delle aree non sia ritenuta opportuna dal Comune, la convenzione del piano attuativo o del permesso di costruire convenzionato può prevedere, in alternativa totale o parziale alla cessione, la corresponsione di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree, come stabilito dalle delibere comunali in materia. Detti proventi possono essere utilizzati per l'acquisizione delle aree a destinazione pubblica ovvero per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, come disposto all'art. 46, comma 1, lettera "a", della LR 12/05.

**art. 70.1. Contestualità tra procedure urbanistiche e edilizie e quelle amministrative e commerciali**

1. Qualora per l'apertura di attività commerciali o di pubblici esercizi sia necessaria l'esecuzione di opere edilizie, gli atti necessari per la loro esecuzione devono essere presentati contestualmente alla domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o alla SCIA per l'avvio dell'attività commerciale o di pubblico esercizio.
2. Nei casi in cui l'intervento edilizio per l'insediamento di attività di commercio al dettaglio o pubblico esercizio necessiti di preventiva approvazione di Piano Attuativo:
3. l'avvio del procedimento di pianificazione deve essere contestuale all'avvio del procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale o per pubblico esercizio, coincidente con la presentazione della domanda;
4. la verifica di ammissibilità urbanistica ai fini del rilascio dell'autorizzazione amministrativa commerciale è limitata ai profili di compatibilità localizzativa e dimensionale della struttura commerciale o pubblico esercizio;
5. I termini per l'inizio dell'attività di vendita fissati all'art. 22, comma 4, D.Lgs. n. 114/98 prenderanno a decorrere dalla data di approvazione del piano attuativo medesimo, e potranno essere prorogati, su motivata richiesta, in relazione alle tempistiche dei relativi titoli abilitativi edilizi, il tutto fatto salvo eventuali disposizioni legislative sopravvenute.
6. L'esito negativo dell'esame della domanda di rilascio dell'autorizzazione commerciale comporta effetti di provvedimento negativo anche sotto il profilo edilizio.
7. Il procedimento di formazione dei piani attuativi in attuazione delle previsioni del Documento di Piano per gli Ambiti di Trasformazione che prevedono l'insediamento di medie strutture di vendita, deve essere contestuale a quello di autorizzazione all'apertura. La verifica di ammissibilità urbanistica connessa all'istruttoria per l'emissione dell'autorizzazione commerciale è condotta sulla base della compatibilità dell'intervento alle disposizioni del PGT e degli strumenti di pianificazione regionale e della Provincia.

**art. 71 Criteri di accessibilità e compatibilità viabilistica e ambientale**

1. Per l'insediamento delle medie strutture di vendita si deve prestare particolare attenzione all'accessibilità pedonale e veicolare, ai parcheggi, agli spazi di manovra nonché ai percorsi preferenziali o riservati per gli automezzi che effettuano il rifornimento merci e simili.
2. Dovranno quindi essere valutate:
3. idoneità della collocazione rispetto alla gerarchia della rete viaria;
4. efficacia della collocazione rispetto ai nodi di interscambio fra mobilità individuale e collettiva;
5. garantire accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione;
6. Inoltre sono ritenuti necessari:
7. È data la preferenza a soluzioni che prevedano parcheggi in interrato al fine di lasciare quote più elevate di superfici permeabili; qualora siano previsti parcheggi a raso, questi dovranno prevedere alberature nella misura minima di una pianta per ogni 5 stalli (posti auto) collocati a raso e all'aperto, omogeneamente diffuse nella complessiva superficie destinata alla sosta; qualora risultasse impossibile la piantumazione, l'Amministrazione comunale indicherà un'altra area di proprietà comunale ove mettere a dimora lo stesso numero di alberi.
8. controllo della segnaletica pubblicitaria e della cartellonistica, da contenere in forme idonee soprattutto in ambiti di rilievo paesistico ambientale;
9. eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503.
10. L'insediamento di fabbricati per attività commerciali è escluso nelle fasce di rispetto stradali (con esclusione delle attività connesse con gli impianti di erogazione carburanti).
11. Il soddisfacimento della prescritta minima dotazione di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico può essere garantito mediante utilizzazione di aree limitrofe a quella sulla quale la media struttura verrà insediata od ampliata oppure su aree ricadenti nella stessa zona e distanti dall'area di intervento non più di 50 m. di percorso pedonale lineare (elevati a 100 m nei NAF).
12. Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali è di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale, documentata in sede di piano attuativo.
13. Per garantire i requisiti di accessibilità di cui ai precedenti commi sono richiesti livelli minimi di prestazione, variabili a seconda della tipologia della struttura e del settore merceologico, in relazione alla tipologia della strada e alle sue caratteristiche geometriche.

**art. 72 Aree di rilevanza storica, artistica, culturale, paesaggistica e ambientale**

1. Gli interventi di carattere commerciale collocati all'interno dei NAF o dei singoli complessi edilizi di pregio storico documentario sono ammessi a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.



## **Capo X - Componente geologico-sismica e del rischio idraulico**

### **art. 73 Indagine geologica e del rischio sismico e disciplina del reticolo idrico**

1. Le elaborazioni relative alla componente geologico-sismica e del rischio idraulico formano parte integrante del presente PGT.
2. Tutti gli interventi per opere edilizie e infrastrutture, sia pubbliche che private, devono essere progettate tenendo conto delle caratteristiche morfologiche e ambientali dell'area in cui ricadono. A tal dovranno essere osservate le disposizioni specifiche del reticolo idrico, dello studio geologico e del rischio sismico inerenti alla tutela geomorfologica e idraulica nonché dello studio comunale di gestione del rischio idraulico.
3. Le limitazioni geologiche e le prescrizioni per aree ricadenti nelle diverse classi di fattibilità geologica sono stabilite nelle norme geologiche, che sono considerate parte integrante delle presenti Nta, e devono essere rispettate da tutti gli interventi, ivi compresi quelli previsti da piani urbanistici attuativi e in attuazione del Documento di Piano.
4. Gli interventi trasformazione dei suoli nonché i relativi usi dovranno essere conformi a quanto previsto per le relative classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla carta di fattibilità e dagli elaborati dello studio geologico.

### **art. 74 Edifici esistenti in fascia di rispetto dei corsi d'acqua**

1. Per i fabbricati esistenti di cui al presente articolo è ammessa la demolizione e ricostruzione accompagnata da una traslazione all'esterno della fascia di rischio, purché in coerenza con le previsioni del PGT e nel rispetto delle norme della componente geologica. Tale possibilità, adeguatamente motivata, dovrà riguardare solo interventi atti a liberare l'area vincolata od a modificarne l'assetto in modo da soddisfare il prevalente interesse pubblico ed a condizione che la costruzione sia, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, ambientalmente inserita e che lo scostamento sia legato a peculiarità negative, di carattere geomorfologico, dell'area sulla quale insiste.
2. Per gli interventi di cui al presente articolo sono sempre fatte salve le norme in materia di distanze previste dalla legislazione vigente.
3. In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto fluviali e del reticolo minore. Le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto fluviali, la porzione risultante, esterna rimarrà di proprietà privata e dovrà essere oggetto di interventi di rinaturalizzazione secondo l'ente gestore del ramo del reticolo, con manutenzione a carico della proprietà.

## **Capo XI - Disposizioni per la sicurezza e la sostenibilità ambientale degli interventi**

### **art. 75 Qualità dei suoli**

1. In caso di interventi su aree dismesse o critiche e di mutamenti di destinazione d'uso, è indispensabile l'esecuzione di indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione o della presenza di rifiuti o altre passività ambientali. Ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica volti al raggiungimento o alla verifica dei criteri di qualità dei suoli. La realizzazione di interventi edilizi è subordinata all'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica o risoluzione delle passività ambientali.
2. Sono fatte salve le SL eventualmente da demolirsi nel corso del procedimento finalizzato alla bonifica.

### **art. 76 Prevenzione rischio gas radon**

1. I livelli massimi di riferimento di concentrazione di attività di radon in aria per le abitazioni e i luoghi di lavoro sono stabiliti dall'art. 12 del D.Lgs. 31.07.2020 n.101.
2. Al fine di prevenzione e di tutela di salute pubblica, tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio ecc....) dovranno adottare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon, entro i limiti previsti dalla vigente normativa.

In ossequio al principio di precauzione, nel territorio del Comune di Nembro le nuove abitazioni, dalla data di approvazione della presente revisione del PGT dovranno garantire un livello di concentrazione media annua di attività di radon in aria pari o inferiore a 200 Bq/mc. Per le abitazioni esistenti il livello ammesso è di 300 Bq/mc

3. Tra i provvedimenti da assumere si indicano:
4. I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati ai terreni;
5. Assicurare sia lateralmente che inferiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici;
6. Pavimenti a contatto del terreno devono essere protetti dall'umidità e dalle infiltrazioni di gas radon.
4. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere, in sede di attuazione degli interventi, la preventiva caratterizzazione delle concentrazioni di gas radon, con le modalità e i criteri da concordare con l'ATS.
5. Negli interventi edilizi si dovrà riferire alle Linee Guida per la prevenzione delle esposizioni al radon negli ambienti indoor emanate da Regione Lombardia con DGR n. 12678 del 21.12.2011 nonché a quanto previsto dal D.Lgs 101/2020.

### **art. 77 Localizzazione di impianti per le telecomunicazioni**

1. Al fine di tutelare i valori paesaggistici e ambientali del territorio di Nembro i tralicci, gli impianti e le antenne per telecomunicazioni dovranno collocarsi negli ambiti del territorio comunale afferenti al Sistema Urbanistico secondario della produzione e ai relativi sottosistemi.

2. Soltanto in caso di dimostrata impossibilità o impraticabilità ai fini dell'offerta del servizio di telecomunicazioni, l'Amministrazione Comunale potrà consentire una localizzazione diversa da quella indicata al primo comma.
3. In ogni caso, gli impianti operanti nell'intervallo di frequenza compreso tra 100 KHz e 300 GHz dovranno essere ubicati in zone ed aree tali da minimizzare l'impatto sanitario, ambientale, paesistico ed architettonico prodotto dagli stessi, nonché dovranno risultare compatibili con le esigenze della salute, della tutela paesaggistica e monumentale e con le vigenti disposizioni di leggi e regolamenti in materia. In particolare, dovrà essere assicurata, in sede di localizzazione e progettazione la salvaguardia della godibilità dei monumenti e delle aree di particolare pregio, con riferimento anche ai correlati effetti prospettici, paesistici e architettonici.
4. Le stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, gli impianti fissi per telefonia mobile e gli impianti fissi per la radiodiffusione, fatto salvo quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale, devono garantire il rispetto dei limiti di esposizione dettati dal DM 381/98 e successive modifiche ed integrazioni.
5. Nel caso di stazioni e sistemi o impianti radioelettrici, di impianti fissi per telefonia mobile e di impianti fissi per la radiodiffusione esistenti che non garantiscono i limiti di esposizione i titolari degli impianti devono attuare azioni di risanamento. Il Comune favorisce la delocalizzazione attraverso il rilascio i titoli ad edificare in nuovo sito idoneo.

**art. 78      Applicazione dei principi di invarianza idraulica e idrologica**

1. Gli interventi previsti nel Piano delle Regole sono tenuti al rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica di cui all'articolo 58 bis, comma 2, della L.R. 12/2005 secondo quanto indicato all'articolo 3 del Regolamento Regionale (DGR X/6829 del 30.06.2017 e s. m. e i.) recante criteri e metodi per il rispetto del principio dell'invarianza idraulica ed idrologica.
2. Laddove possibile negli interventi di ristrutturazione e/o riqualificazione urbana è necessario considerare lo smaltimento delle acque meteoriche non in fognatura ma in loco sfruttando il riciclo ovvero la laminazione sempre in relazione al predetto principio di invarianza idraulica.
3. Le superfici orizzontali realizzate con erba sintetica non concorrono alla verifica dei criteri di invarianza idraulica.

**art. 79      Risparmio della risorsa idrica.**

1. Gli interventi di nuova edificazione e di ristrutturazione devono perseguire criteri di sviluppo sostenibile, a tale fine devono presentare caratteri di innovazione e emblematicità con riferimento alla sostenibilità complessiva, alla riduzione dei consumi energetici, all'utilizzo di energie rinnovabili, al riciclo delle acque meteoriche, alla compensazione delle emissioni climalteranti, all'inserimento nel paesaggio.
2. In particolare, con riferimento al risparmio della risorsa idrica oltre al già richiamato RR 7/2017 e s. m e i. gli interventi di nuova costruzione devono fare riferimento al RR 2/2006 per quanto riguarda le misure di risparmio idrico, nel rispetto delle norme igienico sanitarie e della qualità paesaggistica dei luoghi.

**art. 80      Compatibilità con il Piano di Azione d'Ambito**

1. Ogni proposta di attuazione riferita agli interventi inseriti in Ambiti soggetti Permesso di Costruire Convenzionato o a Piano Attuativo dovrà essere preliminarmente verificata e valutata rispetto al Piano di Azione d'Ambito con l'Ufficio d'Ambito e con il Soggetto Gestore del servizio in considerazione della possibilità di fornitura idrica, sulla base di una corretta valutazione delle fonti di approvvigionamento in essere e/o previste nonché della idoneità della rete distributiva, eventualmente assumendo a carico dell'intervento le necessarie opere indicate dal Soggetto Gestore.
2. Analoga verifica dovrà essere preliminarmente effettuata e valutata rispetto al Piano di Azione d'Ambito con l'Ufficio d'Ambito e con i soggetti gestori dei sistemi finali di collettamento e depurazione circa l'idoneità e capacità residua degli stessi a far fronte ai nuovi carichi inquinanti idraulici e organici.

## **Titolo III - Disposizioni speciali, transitorie e finali**

### **Capo I - Disposizioni speciali e transitorie**

#### **art. 81 Edifici esistenti con destinazione difforme**

1. Gli edifici esistenti interni al TUC con destinazione difforme da quella della zona in cui ricadono e privi di specifiche prescrizioni, sono consolidati allo stato di fatto.
2. Per essi è vietata ogni trasformazione della destinazione d'uso prevalente salvo che per le destinazioni congruenti con quelle della zona urbanistica nella quale sono ricompresi.
3. Per tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione. Le disposizioni di cui ai precedenti commi, con esclusione della ristrutturazione edilizia, si applicano, in attesa della predisposizione del prescritto Piano Attuativo, anche agli edifici esistenti compresi in ambiti assoggettati a P.A.

#### **art. 82 Edifici esistenti in area del sistema infrastrutturale**

1. In caso di intervento all'interno di Piano Attuativo, la volumetria conseguente alla eventuale demolizione potrà essere trasferita all'interno del Piano Attuativo stesso cui l'area per servizi si riferisce; nel caso in cui tali edifici non facciano parte di piani attuativi è consentito il trasferimento di tale volumetria all'interno di interventi edilizi a copertura degli obblighi di perequazione, compensazione ed incentivazione di cui al capo V NTA del PdS.
2. Temporaneamente tali edifici sono consolidati allo stato di fatto ed è consentita la sola manutenzione ordinaria.
3. Per essi il Dirigente dell'Ufficio Tecnico potrà autorizzare interventi di manutenzione straordinaria, nel caso il proprietario o l'avente titolo siano disposti, in caso di esproprio, a rinunciare, con atto trascritto, alla indennizzabilità delle opere autorizzate ed eseguite.

#### **art. 83 Edifici esistenti nel sistema dei servizi**

1. Tali edifici sono destinati alla graduale demolizione ovvero alla riconversione ad uso pubblico.
2. Temporaneamente tali edifici sono consolidati allo stato di fatto ed è consentita la sola manutenzione ordinaria.

#### **art. 84 Spazi di sosta di pertinenza delle costruzioni**

1. Gli spazi di sosta di pertinenza delle costruzioni, comunque non rientranti nella definizione di servizi, dovranno di norma essere ricavati nelle costruzioni stesse (autorimesse) ovvero in aree esterne di pertinenza dell'edificio (posti macchina) ovvero promiscuamente, ed anche su aree che non facciano parte del lotto purché asservite a questo con vincolo permanente di destinazione a parcheggio a mezzo di atto notarile, da trascrivere a cura del proprietario.
2. Nelle nuove costruzioni o negli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione o comunque in tutti gli interventi che comportino incremento di carico insediativo (quale, a titolo esemplificativo, l'aumento delle unità abitative) gli insediamenti residenziali e non residenziali, con esclusione delle attività agricole, dovranno essere dotati di autorimesse o posti macchina di uso privato in numero non inferiore a:

3. 2 posti auto (p.a. dimensione minima ml 2,50x5,00), dotati di adeguate aree di manovra, per ogni unità immobiliare abitativa, ritenendosi così soddisfatta la quota minima prevista dall'art. 41-sexies della legge 1150/42;
4. per gli edifici facenti parte dei NAF classificati con grado di intervento 3° e 4° e negli ambiti soggetti a progetto coordinato, nel caso procedano alla demolizione e ricostruzione ammessa, la dotazione minima è ridotta ad 1 p.a. per ogni abitazione prevista;
5. 1 p.a. ogni 100 mq. di SL per le attività produttive (industriali e artigianali) e commercio all'ingrosso;
6. 1 p.a. ogni camera per l'attività alberghiera, per le funzioni integrative nei complessi alberghieri e per le attività connesse aperte anche ad utenze non ospiti o diurne e non ospiti, 1 p.a. ogni 50 mq di SL da sommarsi ai posti auto commisurati al numero di camere;
7. 1 p.a. ogni 50 mq. di SL per le attività terziarie (direzionale, pubblico esercizio, commercio al dettaglio – esclusi i negozi di vicinato e l'artigianato di servizio in NAF -, uffici, ecc.).
8. Al fine di garantire l'adeguato rapporto peso insediativo - spazio a parcheggio privato pertinenziale, con riferimento all'art. 64 comma 3 LR 12/2005 si specifica che le aree computabili ai fini del raggiungimento della superficie 1mq/10mc di volumetria (VU) resa abitativa (con un massimo di mq 25 per ciascuna nuova unità abitativa), dovranno essere esclusivamente quelle effettivamente destinate alla sosta degli autoveicoli, inclusi gli spazi di manovra, corselli percorsi d'accesso agli stalli.
9. Tali parcheggi privati integrano i parcheggi pertinenziali già individuati per l'edificio esistente e la nuova previsione deve essere commisurata all'incremento del carico insediativo. Nel caso in cui i parcheggi pertinenziali già esistenti sul lotto di pertinenza superino la dotazione minima di 1mq/10mc dimostrati ad intervento avvenuto, non è necessario integrare la dotazione minima. Gli spazi a parcheggio pertinenziale possono essere individuati anche al di fuori della stretta area di pertinenza diretta, comunque entro un raggio di 500 metri, considerato congruo per la funzionalità assegnata a tali parcheggi.
10. Nel caso di intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione di edifici con parti destinate ad attività terziarie, all'interno del tessuto urbano consolidato a destinazione residenziale, i parcheggi di pertinenza di cui alla Legge 122/89 relativi alle superfici a destinazione terziaria, nella misura sopra riportata, dovranno avere accesso diretto dalla strada pubblica, ove possibile.
11. Tutti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, ricadenti nei Tessuti Residenziali di Assestamento (TRA) sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi a parcheggio pertinenziali (entro il raggio di 500 m) come previsto all'art. 64 comma 3 LR 12/2005 e s.m.i.. In ogni caso dovrà essere garantito un posto auto, di dimensione non inferiore a m 2,50x5,00, per ogni unità immobiliare ricavata con l'intervento di recupero abitativo del sottotetto. Nel caso di recupero di sottotetti volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari ricadenti in tutti gli altri tessuti residenziali, ove sia riscontrata l'oggettiva e assoluta impossibilità di reperire spazi per il parcheggio pertinenziale o che tale possibilità risulti in conflitto con la sicurezza del transito veicolare, comporti l'eliminazione di posti auto esistenti su strada, riguardi interventi su immobili di pregio storico con le relative pertinenze, è data la facoltà di monetizzazione con le modalità e secondo i limiti stabiliti da specifica deliberazione di Consiglio Comunale.

12. I parcheggi realizzati nel sottosuolo in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dall'art. 9 della legge 122/89 e della legge regionale 12/2005 artt. da 66 a 69, sono da intendersi quelli volti ad adeguare gli edifici esistenti alla data del 24.3.1989 alle attuali disposizioni. Tale adeguamento si ritiene soddisfatto se verrà raggiunta la misura prevista dall'art. 41-sexies della legge 1150/42 o due posti auto (20 mq. lordi per posto auto) per ogni unità abitativa.
13. È data la possibilità al proprietario delle aree destinate a servizi di proporre, ai sensi del 2° comma dell'art. 67 L.R.12/2005, la realizzazione di autorimesse al di sotto di aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse generale. La realizzazione, se accettata dall'Amministrazione Comunale, deve essere accompagnata dall'attuazione della previsione del Piano dei Servizi mediante apposito convenzionamento e assoggettamento ad uso pubblico dell'area interessata ai sensi dell'art. 9 delle Norme del Piano dei Servizi.

#### **art. 85      Fabbricati sprovvisti di autorimesse**

1. È comunque sempre ammessa all'interno degli spazi pertinenziali, intesi come tali quelli di stretta pertinenza e quelli ad essi contigui, che non presentano soluzioni di continuità e pertanto non siano intervallati da strade e spazi privati, ad eccezione di quelli ad uso esclusivo, strade e spazi pubblici, o da altre proprietà, la costruzione di autorimesse private per i fabbricati che ne risultino sprovvisti e che non possano realizzarle all'interno degli edifici esistenti per un numero di automobili pari a quello degli alloggi e/o delle attività commerciali, artigianali, o comunque produttive, esistenti o di progetto, in tutte le zone che non abbiano destinazione di uso pubblico o di interesse generale. Così come previsto all' art. 19.15 delle presenti norme, la facoltà di cui al presente articolo è esclusa nei Nuclei di Antica formazione (NAF).
2. Tali costruzioni devono rispettare le seguenti prescrizioni:
  - a. devono essere adibite esclusivamente al ricovero degli autoveicoli;
  - b. se la conformazione del terreno lo permette, devono essere interrato, e comunque non devono elevarsi in misura superiore a m 2,50, misurata alla linea mediana della copertura sul colmo della copertura, rispetto al piano stradale o di campagna esistente; non sono ammesse coperture piane, salvo nel caso di costruzioni interrate nei lotti già pianeggianti;
  - c. devono sorgere a distanza minima di m 5,00 dal confine oppure possono sorgere sul confine di proprietà, previa convenzione di accordo (ad esclusione di quelle realizzate in aderenza secondo quanto previsto dal codice civile) con il confinante, senza però avere uno sviluppo superiore a un quarto del perimetro del lotto;
  - d. devono rispettare le distanze dai fabbricati esistenti prescritte dal Codice Civile e dalle N.T.A.;
  - e. non devono avere accesso diretto verso strada;
  - f. non devono superare la superficie massima di mq 30,00 per ciascuna unità, misurata sul perimetro esterno;
  - g. la superficie coperta complessiva, anche se costituita da autorimesse interrate autorizzate ai sensi del presente articolo in tempi successivi, di norma non può superare la misura del 30% della superficie libera del lotto, al netto cioè della superficie occupata dai fabbricati esistenti.
  - h. La previsione di cui al presente articolo e fermo restando le prescrizioni ivi indicate, è altresì applicabile nel caso siano già presenti autorimesse consentendone

l'ampliamento fino al raggiungimento di mq 30 utili per ognuna di esse solo nel caso di autorimesse fuori terra in corpi accessori autonomi ed ove l'ampliamento sia funzionalmente connesso all'esistente con obbligo dell'ottenimento del parere favorevole da parte della commissione per il paesaggio.

3. L'autorità amministrativa, purché comunque non ostino ragioni viabilistiche, igienico-sanitarie e paesistico-ambientali, potrà autorizzare la costruzione di autorimesse private e la formazione di intercapedini coperte in fregio alle strade (pubbliche e private) od a spazi pubblici sotto l'osservanza delle seguenti condizioni:
  - a. l'estradosso della copertura dei sopraddetti manufatti abbia quota non superiore a quella del piano stradale;
  - b. la copertura venga realizzata mediante un solettone in cemento armato idoneo a sopportare, a seconda dell'importanza della strada, i carichi civili e/o militari previste dalle disposizioni di legge in materia di strade aperte al pubblico transito;
  - c. eseguire sopra il solettone dei manufatti un idoneo giardino pensile, fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere che il piano di calpestio del solettone medesimo venga destinato tutto od in parte ad uso pubblico (allargamento sede stradale, marciapiedi, parcheggio);
  - d. rinuncia, da parte del richiedente il titolo edilizio abilitativo, alla richiesta di indennizzabilità, in caso di esproprio, per le opere da eseguire, mediante atto da trascrivere a cura e spese del richiedente stesso, atto che dovrà regolare anche l'eventuale uso pubblico dei manufatti in narrativa.

#### **art. 86 Lotti non fronteggianti spazi pubblici**

1. Chi intenda fabbricare su lotti non fronteggianti strade o piazze già aperte al pubblico passaggio, verso le quali abbia diritto di libero accesso, dovrà prima provare al Comune di aver assicurato un idoneo accesso al lotto medesimo da strada pubblica o da strada privata aperta al pubblico passaggio.

#### **art. 87 Rettifica dei confini interni irregolari**

1. Quando sia ritenuto opportuno eliminare evidenti irregolarità dei confini interni e che possano essere nocive al buon ordine edilizio, l'Amministrazione Comunale può imporre ai proprietari, in sede di nuove costruzioni, ricostruzioni o ristrutturazioni edilizie, la rettifica di tali linee di confine.

#### **art. 88 Edifici condonati**

1. Gli edifici, a qualunque destinazione, in contrasto con le prescrizioni della zona in cui ricadono, condonati ai sensi della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 e successive modificazioni ed integrazioni, sono consolidati allo stato di fatto e per essi è consentita la sola manutenzione straordinaria e la ristrutturazione edilizia (compresa la demolizione e la ricostruzione) senza modifica del sedime, delle altezze e con esclusione del cambio di destinazione d'uso e di qualsiasi ampliamento reso possibile dalle presenti norme. Per tali edifici è vietato il trasferimento o l'eventuale accorpamento delle volumetrie oggetto di sanatoria.



2. Per gli edifici condonati e conformi alle prescrizioni della zona in cui ricadono sono ammessi gli interventi previsti dalle singole zone.

**art. 89 Prescrizioni puntuali di cui alla DGR 6/49695 del 18/04/2000**

1. In relazione prescrizioni determinate con DGR 6/49695 del 18.04.2000 (di approvazione con modifiche d'ufficio relativo alla variante n° 3 al PRG), il PGT conferma le seguenti prescrizioni puntuali individuate sulla cartografia di Piano con PP1, PP2 e PP3, i seguenti vincoli progettuali:
  14. PP.1) L'eventuale realizzazione del parcheggio e relativi accessi possano essere attuati a condizione che non vengano demoliti i muri perimetrali che delimitano il confine con la Chiesa esistente in quanto la loro particolare tipologia (pietre a vista) deve essere conservata a tutela dell'immagine storica del luogo e delle sue peculiarità;
  15. PP.2) Per le aree contrassegnate è prescritto il mantenimento della morfologia esistente, al fine di evitare l'alterazione dello stato dei luoghi e di garantire il rispetto di quei valori precedentemente riconosciuti;
  16. PP.3) È prescritto il mantenimento del nucleo di abitazioni esistente (che potranno essere oggetto di interventi di manutenzione o di restauro / risanamento conservativo), escludendo nuove possibilità di edificazione, in modo tale da evitare di snaturare lo stato dei luoghi e di tutelare l'aspetto paesistico esistente.

**art. 90 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti**

1. Ai sensi e per gli effetti degli artt. 63, 64 e 65 L.R. 12/2005 e s.m.i., il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è consentito in tutti gli ambiti urbanistici fatto salvo il rispetto delle prescrizioni di cui al presente articolo, approvate con DCC 19/2006.
2. La destinazione ammessa sarà esclusivamente quella residenziale, con il divieto assoluto di ogni altra destinazione. Con riferimento al requisito previsto dall'art. 63 comma 4 L.R. 12/2005 e inerente il conseguimento dell'agibilità si specifica che la stessa potrà essere attestata solo dopo la completa esecuzione delle opere ivi inclusi i lavori di finitura dell'intervento (facciate, tinteggiature, gronde, canali, pluviali, ecc.).
3. Nei Nuclei di Antica Formazione a prevalente destinazione residenziale (NAF), il recupero del sottotetto potrà avvenire senza l'aumento delle altezze di gronda, di colmo e la modifica della pendenza delle falde, fatta esclusione per i gradi di intervento terzo e quarto, e comunque nel rispetto dell'art. 19 delle presenti norme e relative schede di intervento.
4. Si individuano quali ambiti di esclusione, ai sensi delle norme regionali richiamate, nonché dall'applicazione del presente articolo:
5. gli ambiti assoggettati a piani attuativi o atti di pianificazione o di edilizia negoziata, comunque denominati, previsti dallo strumento urbanistico, nonché gli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano;
6. nell'ambito del tessuto residenziale di contenimento, gli edifici che, a recupero sottotetto avvenuto, supererebbero i limiti di altezza massima imposti per la zona;

7. Per gli edifici rientranti nelle aree o nelle zone di cui all'art. 23 delle aree residenziali (Tessuto consolidato a verde privato residenziale - VR) il recupero del sottotetto sarà ammesso fino al raggiungimento, a recupero sottotetto avvenuto, dell'altezza indicata nell'articolo stesso.
8. Nelle aree di cui al Titolo II -Capo V -Ambiti di interesse paesistico e ambientale a conduzione agricola il recupero del sottotetto sarà ammesso:
  9. per gli edifici realizzati dopo l'entrata in vigore della L.R. 93/80 (ora artt. 59 e seguenti della L.R. 12/2005 e s.m.i.) il recupero potrà avvenire previa verifica dei requisiti soggettivi previsti dalla legge stessa;
  10. per gli edifici esistenti a tale data (07/06/1980) il recupero potrà avvenire solo senza l'aumento delle altezze di gronda, di colmo e della modifica della pendenza delle falde;
  11. non è ammesso nelle aree destinate all'attività estrattiva.
12. Per gli edifici rientranti nelle aree e nelle zone di cui agli articoli art. 57 (Immobili sottoposti a vincolo), art. 82 (Edifici esistenti in area del sistema infrastrutturale), nelle aree a vincolo cimiteriale, art. 88 (Edifici condonati), il recupero sottotetto potrà avvenire esclusivamente qualora il sottotetto esistente abbia già caratteristiche idonee e non è ammesso l'aumento delle altezze di gronda e di colmo e la modifica della pendenza delle falde.
13. Tutti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, comportanti la formazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi a parcheggio pertinenziali secondo quanto previsto dall'articolo art. 84 delle presenti norme.

**art. 91 Disposizioni inerenti il divieto di collocazione di nuove sale da gioco od apparecchi elettronici per il gioco**

1. Il Piano delle Regole individua, ai sensi dell'art 51 c.1 bis della L.R. 12/2005 smi, dell'art.5 della L.R. 8/2013 e della conseguente DGR X/1274 del 24 gennaio 2014, all'interno del tessuto urbano consolidato, come individuato dal Documento di Piano, il perimetro entro il quale non è ammessa la collocazione di nuove sale da gioco od apparecchi elettronici per il gioco ex art. 110 T.U.L.P.S.

Nel territorio comunale di Nembro non è ammessa l'apertura di nuove sale da gioco od apparecchi elettronici per il gioco ex art. 110 T.U.L.P.S.

**art. 92 Disposizioni generali per il recupero dei seminterrati esistenti – esclusione di parti del territorio**

**art. 92.1. Esclusione di parti del territorio**

1. In considerazione delle mappe della pericolosità e del rischio alluvioni presenti nel Piano di Gestione Rischio Alluvioni, del fatto che alcune zone del territorio comunale nell'ultimo decennio sono state interessate da eventi meteorologici con allagamento di taluni locali interrati, alla luce del principio di precauzione ex art. 301 del d.lgs. n.152/2006, con la DCC 58/2017, assunta ai sensi della LR 10 marzo 2017 n. 7, il Comune di Nembro ha deliberato l'esclusione della applicazione della LR 7/2017 gli ambiti del territorio individuati nella planimetria allegata alla DCC quale parte integrante e sostanziale della stessa.

**art. 92.2. Disposizioni generali per il recupero dei seminterrati esistenti**

1. Nelle aree non ricomprese negli ambiti di cui all'art. 92.1, sono ammessi gli interventi di recupero dei vani e dei locali seminterrati esistenti alla data del 13.03.2017 di cui all'art. 1 della L.R. 10.03.2017 n. 7 ad uso residenziale, terziario o commerciale.
2. Il recupero dei vani e locali seminterrati deve avvenire con le modalità stabilite dalla L.R. 10.03.2017 n. 7, è consentito a condizione che siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della legge e che detti vani siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria;
3. a tale fine, oltre agli adempimenti indicati dalla predetta normativa e verificato l'andamento della falda freatica, si richiede una indagine particolareggiata relativamente al sito specifico, di cui al D.M. 11/03/88 e s.m.i. e a quanto indicato nelle Norme Tecniche Costruzioni di cui al D.M. 14/01/08 – capitoli 6.2.1 - 6.2.2 e 8 pubblicate in G.U. n. 29 del 04.02.08.
4. Gli interventi di recupero dei vani e locali seminterrati, qualora comportino l'incremento del carico urbanistico esistente, sono assoggettati al reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche ai sensi dell'art. 2 comma 4 della L.R. n. 7/2017 secondo le modalità indicato nel Piano dei Servizi. In caso di dichiarata e dimostrata impossibilità di reperimento di idonee aree per servizi, è consentita la monetizzazione delle stesse.
5. I progetti di recupero dei vani e locali seminterrati, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono sottoposti a procedura di esame di impatto paesaggistico da parte della Commissione per il Paesaggio di cui all'articolo 81 della l.r. 12/2005. Restano ferme le altre prescrizioni in materia imposte da norme ambientali o paesaggistiche nazionali e regionali.
6. I volumi dei vani e locali seminterrati recuperati in applicazione della disciplina di cui alla L.R. 10.03.2017, non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità.

**art. 93 Disposizioni generali per il recupero dei piani terra esistenti**

1. Ai fini del recupero dei piani terra esistenti alla data 29.11.2019, si applica la disciplina di cui alla legge regionale 10 marzo 2017, n. 7, fermo restando il rispetto dei requisiti igienico-sanitari vigenti, nonché delle disposizioni di cui al decreto del Ministro della sanità 5 luglio 1975 (Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali d'abitazione). Per piano terra si intende il primo livello dell'edificio il cui pavimento si trova completamente a una quota uguale o superiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza allo stesso.
2. Il recupero dei piani terra esistenti deve avvenire con le modalità stabilite dall'art. 8 della L.R. 26.11.2019 n. 18, ed è consentito a condizione che siano parte di fabbricati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della legge e che detti fabbricati siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria;
3. Gli interventi di recupero dei piani terra devono rispettare le norme geologiche e idrogeologiche formante parte integrante del presente PGT, nonché le limitazioni connesse alle classificazioni del PGRA per l'ambito entro cui ricadono.
4. Negli interventi di recupero dei piani terra devono essere verificate le condizioni di qualità dei suoli e dei sottosuoli in relazione alla destinazione d'uso prevista.

5. Gli interventi di recupero dei piani terra, qualora comportino l'incremento del carico urbanistico esistente, sono assoggettati al reperimento di aree per servizi e attrezzature pubbliche ai sensi dell'art. 2 comma 4 della L.R. n. 7/2017. In caso di dichiarata e dimostrata impossibilità di reperimento di idonee aree per servizi, è consentita la monetizzazione delle stesse.
6. I progetti di recupero dei piani terra, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono comunque sottoposti a procedura di esame di impatto paesaggistico da parte della commissione per il paesaggio di cui all'articolo 81 della l.r. 12/2005. Restano ferme le altre prescrizioni in materia imposte da norme ambientali o paesaggistiche nazionali e regionali.
7. I volumi dei piani terra recuperati in applicazione della disciplina di cui alla L.R. 10.03.2017, non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità.

## Capo II - DISPOSIZIONI FINALI

### **art. 94 Disposizioni finali**

1. L'entrata in vigore del PGT e delle presenti norme comporta la decadenza delle norme di regolamento edilizio con essi contrastanti, nonché la decadenza dei titoli edilizi abilitativi in contrasto con le nuove previsioni. La norma non si applica qualora i lavori relativi siano già stati iniziati alla data predetta, e vengano completati entro il termine di anni tre (3) dalla data di inizio.
2. Gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato afferenti al Sistema urbano prevalentemente residenziale sono assimilati, ai sensi del DM 1444/1968, alla zona A per quanto riguarda i Nuclei di Antica Formazione (NAF) e alle zone B per quanto riguarda gli altri tessuti consolidati.
3. Gli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato afferenti al Sistema urbano prevalentemente non residenziale sono assimilati, ai sensi del DM 1444/1968, alle zone D, sono riservati prevalentemente all'insediamento di attività produttive (artigianali ed industriali in genere) o ad attività terziarie come specificatamente individuato nella cartografia del Piano delle Regole e disciplinato nelle presenti norme.
4. Il PGT, individua e disciplina le aree appartenenti al sistema dei servizi, quali aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse pubblico o generale classificabili ai sensi del DM 1444/1968 come aree F.

## ALLEGATO 1 – TABELLE DELLE OPERAZIONI DI PIANO

**TABELLA 1 - Ambiti residenziali a volumetria definita soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (TR\_V)**

Ambito n.	Volume urbanistico (VU) mc	Indice di copertura (IC) %	Altezza massima (H) ml
R8-1	1.000	30% SF	9,50
R8-2	1.000	30% SF	7,50
R8-3	500	30% SF	9,50
R8-4	1.000	30% SF	7,50
R8-5	1.350	30% SF	7,50
R8-6	500	30% SF	9,50
R8-7	500	30% SF	9,50
R8-10	650	30% SF	7,50
R8-11	600	30% SF	7,50
R8-12	1.000	30% SF	9,50
R8-13	1.000	30% SF	8,50
R8-14	600	30% SF	7,50
R8-15	600	30% SF	9,50
R8-16	600	30% SF	7,50
R8-17	600	30% SF	7,50
R8-18	600	30% SF	7,50
R8-19	300	30% SF	8,50
R8-24	750	30% SF	7,50
R8-26	800	30% SF	9,50
R8-27	900	30% SF	9,50
R8-28	1.500	30% SF	9,50
R8-32	600	30% SF	7,50
R8-33	1.332	30% SF	7,50
R8-34	800	30% SF	9,50
R8-35	500	30% SF	9,50
R8-36	esistente+20%	30% SF	7,50

<b>R8-1</b>	Via Valcossera	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Volume urbanistico (VU): mc 1.000	Indice di copertura (IC): 30% SF	H 9,50 ml
Diritti Edificatori: mc 500 propri dell'area di intervento mc 500 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche: Opere di urbanizzazione e servizi: Parcheggio ed allargamento stradale		
Classe fattibilità: 2 GEO	Note geologiche:	

<b>R8-2</b>	Via Raffaello Sanzio	TAV. PR05A - Disciplina del territorio
Volume urbanistico (VU): mc 1.000	Indice di copertura (IC): 30% SF	H 7,50 ml
Diritti Edificatori: mc 500 propri dell'area di intervento mc 500 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche: Obbligo di perequazione da assolversi prioritariamente con l'area di decollo individuata nel comparto.		
Classe fattibilità: 3 STA	Note geologiche:	

<b>R8-3</b>	Via Rotone	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Volume urbanistico (VU): mc 600	Indice di copertura (IC): 30% SF	H 9,50 ml
Diritti Edificatori: mc 300 propri dell'area di intervento mc 300 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche:		
Classe fattibilità: 3 GEO	Note geologiche:	

<b>R8-4</b>	Via Moroni	TAV. PR05A - Disciplina del territorio
Volume urbanistico (VU): mc 1.000	Indice di copertura (IC): 30% SF	H 7,50 ml
Diritti Edificatori: mc 500 propri dell'area di intervento mc 500 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche:		
Classe fattibilità: 3 STA	Note geologiche:	

<b>R8-5</b>	Via Gavarno	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Volume urbanistico (VU): mc 1.350 + edificio esistente	Indice di copertura (IC): 30% SF	H 7,50 ml
Diritti Edificatori: mc 675 propri dell'area di intervento + edificio esistente mc 675 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche: Opere di urbanizzazione e servizi: Parcheggio ed allargamento stradale		
Classe fattibilità: 3 GEO	Note geologiche:	

<b>R8-6</b>	Via Rotone	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Volume urbanistico (VU): mc 600	Indice di copertura (IC): 30% SF	H 9,50 ml
Diritti Edificatori: mc 300 propri dell'area di intervento mc 300 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche:		
Classe fattibilità: 3 GEO	Note geologiche:	

<b>R8-7</b>	Via Vitalba/via De Nicola	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Volume urbanistico (VU): mc 600	Indice di copertura (IC): 30% SF	H 9,50 ml
Diritti Edificatori: mc 300 propri dell'area di intervento mc 300 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche:		
Classe fattibilità: 3 GEO+3 STA+4 RIM	Note geologiche: Parzialmente in classe di fattibilità 4 (fascia Reticolo Idrico Minore)	

<b>R8-10</b>	Via Palazzo	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Volume urbanistico (VU): mc 650	Indice di copertura (IC): 30% SF	H 7,50 ml
Diritti Edificatori: mc 325 propri dell'area di intervento mc 325 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche:		
Classe fattibilità: 3 GEO	Note geologiche:	



<b>R8-11</b>	Via allo Zuccarello	TAV. PR05A - Disciplina del territorio
Volume urbanistico (VU): mc 600	Indice di copertura (IC): 30% SF	H 7,50 ml
Diritti Edificatori: mc 300 propri dell'area di intervento mc 300 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche:		
Classe fattibilità: 2 GEO	Note geologiche:	

<b>R8-12</b>	Via Locatelli/via Tasso	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Volume urbanistico (VU): mc 1.000	Indice di copertura (IC): 30% SF	H 9,50 ml
Diritti Edificatori: mc 500 propri dell'area di intervento mc 500 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche: Opere di urbanizzazione e servizi: Parcheggio Pubblico. I parcheggi potranno essere riposizionati, in fase di presentazione del Permesso di Costruire e previo convenzionamento, garantendo la superficie di 205 mq (16 posti auto, di cui 1 per disabili) e previo convenzionamento con il Comune.		
Classe fattibilità: 2 GEO	Note geologiche:	

<b>R8-13</b>	Via allo Zuccarello	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Volume urbanistico (VU): mc 1.000	Indice di copertura (IC): 30% SF	H 8,50 ml
Diritti Edificatori: mc 500 propri dell'area di intervento mc 500 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Opere di urbanizzazione e servizi: nessuno		
Classe fattibilità: 3 STA	Note geologiche:	

<b>R8-14</b>	Via Luio	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Volume urbanistico (VU): mc 600	Indice di copertura (IC): 30% SF	H 7,50 ml
Diritti Edificatori: mc 300 propri dell'area di intervento mc 300 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche:		
Classe fattibilità: 3 STA	Note geologiche:	

<b>R8-15</b>	Via Oriolo	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Volume urbanistico (VU): mc 600	Indice di copertura (IC): 30% SF	H 9,50 ml
Diritti Edificatori: mc 300 propri dell'area di intervento mc 300 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche: Opere di urbanizzazione e servizi: Parcheggio		
Classe fattibilità: 2 GEO	Note geologiche:	

<b>R8-16</b>	Via Valcossera	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Volume urbanistico (VU): mc 600	Indice di copertura (IC): 30% SF	H 7,50 ml
Diritti Edificatori: mc 300 propri dell'area di intervento mc 300 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche: la progettazione dovrà curare in modo particolare, vista la natura dell'area, la riduzione dell'impatto delle opere di sostegno utilizzando materiale di finitura in pietra e prevedendo opere di mitigazione		
Classe fattibilità: 2 GEO	Note geologiche:	

<b>R8-17</b>	Via Garibaldi	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Volume urbanistico (VU): mc 600	Indice di copertura (IC): 30% SF	H 7,50 ml
Diritti Edificatori: mc 300 propri dell'area di intervento mc 300 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche: Opere di urbanizzazione e servizi: Parcheggio ed allargamento stradale		
Classe fattibilità: 2 GEO+4 RIM	Note geologiche: Parzialmente in classe di fattibilità 4 (fascia Reticolo Idrico Minore)	

<b>R8-18</b>	Via Botta	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Volume urbanistico (VU): mc 600	Indice di copertura (IC): 30% SF	H 7,50 ml
Diritti Edificatori: mc 300 propri dell'area di intervento mc 300 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche: Opere di urbanizzazione e servizi: Parcheggio ed allargamento stradale		
Classe fattibilità: 3 STA	Note geologiche: Parzialmente in classe di fattibilità 4 (fascia Reticolo Idrico Minore)	

<b>R8-19</b>	Via Cattaneo	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Volume urbanistico (VU): mc 300	Indice di copertura (IC): 30% SF	H 8,50 ml
Diritti Edificatori: mc 225 propri dell'area di intervento mc 75 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche:		
Classe fattibilità: 3 GEO	Note geologiche:	

<b>R8-24</b>	Via Piazza	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Volume urbanistico (VU): mc 750	Indice di copertura (IC): 30% SF	H 7,50 ml
Diritti Edificatori: mc 375 propri dell'area di intervento mc 375 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche:		
Classe fattibilità: 3 STA	Note geologiche:	

<b>R8-26</b>	Via Roma	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Volume urbanistico (VU): mc 800	Indice di copertura (IC): 30% SF	H 9,50 ml
Diritti Edificatori: mc 400 propri dell'area di intervento mc 400 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche:		
Classe fattibilità: 2 GEO	Note geologiche:	

<b>R8-27</b>	Via Roma	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Volume urbanistico (VU): mc 900	Indice di copertura (IC): 30% SF	H 9,50 ml
Diritti Edificatori: mc 450 propri dell'area di intervento mc 450 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche:		
Classe fattibilità: 2+3 GEO	Note geologiche:	

<b>R8-28</b>	Via Bellini	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Volume urbanistico (VU): mc 1500	Indice di copertura (IC): 30% SF	H 9,50 ml
Diritti Edificatori: mc 1500 propri dell'area di intervento		
Classe fattibilità: 3 STA+ 3 GEO	Note geologiche:	

<b>R8-32</b>	Via Gavarno	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Volume urbanistico (VU): mc 600	Indice di copertura (IC): 30% SF	H 7,50 ml
Diritti Edificatori: mc 300 propri dell'area di intervento mc 300 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche: Obbligo di realizzazione di percorso pedonale di collegamento tra via Gavarno e l'ambito R9-1, comprensivo delle eventuali aree esterne al comparto da acquisire e cedere al Comune a cura e spese del soggetto attuatore.		
Classe fattibilità: 3 GEO	Note geologiche:	

<b>R8-33</b>	Piazza S. Antonio	TAV. PR05A - Disciplina del territorio
Volume urbanistico (VU): pari all'esistente	Indice di copertura (IC): 30% SF	H 7,50 ml
Diritti Edificatori: volume esistente (circa 1.332 mc) + ampliamento sino al 20%		
Note specifiche:		
Classe fattibilità: 2 GEO	Note geologiche:	

<b>R8-34</b>	via Marconi	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Volume urbanistico (VU): mc 800	Indice di copertura (IC): 30% SF	H 9,50 ml
Diritti Edificatori: mc 400: propri dell'area di intervento mc 400: da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 (anche interne al perimetro della lottizzazione) e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche: Opere di urbanizzazione e servizi: Parcheggio		
Classe fattibilità: 2 IDR	Note geologiche: Le aree in classe 2IDR sono soggette alle norme dell' art. 31 NdA PAI (Fascia C/P1L del PAI).	

<b>R8-35</b>	via Marconi	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Volume urbanistico (VU): mc 500 + volume esistente	Indice di copertura (IC): 30% SF	H 9,50 ml
Diritti Edificatori: mc 250: propri dell'area di intervento mc 250: da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 (anche interne al perimetro della lottizzazione) e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche: Opere di urbanizzazione e servizi: Parcheggio		
Classe fattibilità: 2 IDR	Note geologiche: Le aree i classe 2IDR sono soggette alle norme dell' art. 31 NdA PAI (Fascia C/P1L del PAI).	

<b>R8-36</b>	via Trevasco	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Volume urbanistico (VU): pari all'esistente+20%	Indice di copertura (IC): 35% SF	H 7,50 ml
Diritti Edificatori: volume esistente + ampliamento del 20%		
Note specifiche:		
Classe fattibilità: 3 STA	Note geologiche:	

- Nel caso l'opera realizzata non raggiunga l'importo minimo della compensazione richiesta, deve essere garantita l'esecuzione di un'altra opera sino al raggiungimento della cifra prevista.
- Nel caso l'opera abbia un costo maggiore di quanto previsto come compensazione, l'opera andrà realizzata interamente dall'attuatore permettendo lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria.

<p>Legenda classe fattibilità geologica:                  GEO = Problematiche geotecniche                  STA = Problematiche di stabilità                  IDR = Problematiche idrauliche</p>
---

**TABELLA 2 - Ambiti residenziali a volumetria definita soggetti a Piano Attuativo (TR\_V)**

Ambito n.	Volume urbanistico (VU) mc	Indice di copertura (IC) %	Altezza massima (H) ml
R9-1	2.400	40% SF	7,50
R9-2a	5.200	30% SF	11,50
R9-2b	6.500	30% SF	11,50
R9-3	2.500	30% SF	9,50
R9-4	4.500	30% SF	11,50

<b>R9-1</b>	Via Gavarno	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Volume urbanistico (VU): mc 2.400	Indice di copertura (IC): 40% SF	H 7,50 ml
Diritti Edificatori: mc 1.200 propri dell'area di intervento mc 1.200 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche: realizzazione di parcheggio pubblico interno al comparto.		
Classe fattibilità: 3 GEO	Note geologiche:	

<b>R9-2a</b>	Via Roma	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Volume urbanistico (VU): mc 5.200	Indice di copertura (IC): 30% SF	H 11,50 ml
Diritti Edificatori: mc 2.600 propri dell'area di intervento mc 2.600 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche:		
Classe fattibilità: 2 GEO	Note geologiche:	

<b>R9-2b</b>	Via Roma	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Volume urbanistico (VU): mc 6.500	Indice di copertura (IC): 30% SF	H 11,50 ml
Diritti Edificatori: mc 3.250 propri dell'area di intervento mc 3.250 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche: Sono da ritenersi computabili ai fini della perequazione anche le opere già realizzate con gli atti d'impegno unilaterali dell'Immobiliare Serio del 25/03/2002 prot. 5154 e del 23/10/2006 prot. 16018		
Classe fattibilità: 2+3 GEO	Note geologiche: Parzialmente in fascia di rispetto pozzo (DLgs 152/99 e DGR 7/12693/2003 e s.m.i.)	

<b>R9-3</b>	Via Manzoni	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Volume urbanistico (VU): mc 2.500 + esistente	Indice di copertura (IC): 30% SF	H 9,50 ml
Diritti Edificatori: mc 1.250 + esistente propri dell'area di intervento mc 1.250 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche:		
Classe fattibilità: 2 GEO	Note geologiche:	

<b>R9-4</b>	Via Locatelli	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Volume urbanistico (VU): mc 4.500	Indice di copertura (IC): 30% SF	H 11,50 ml
Diritti Edificatori: mc 4.500 propri dell'area di intervento		
Note specifiche: Obbligo di rispettare lo schema progettuale definito con la variante al PRG n° 15 nell'anno 2005 con particolare riferimento alla giacitura (con variazioni ammesse nell'ordine del 5%), al fronte sul torrente Carso, al rapporto vuoti pieni (in questo caso i vuoti individuati non vengono ricompresi nel calcolo del volume); Obbligo di realizzazione dei parcheggi privati nel sottosuolo dell'area destinata a parcheggio pubblico; Esclusione, per motivi di rispetto ambientale, della realizzazione di piani interrati su tutta l'area edificabile; Obbligo di mantenimento del muro perimetrale del Brolo e recupero degli elementi architettonici presenti; Obbligo di recupero della sponda del torrente Carso e del ponticello pedonale; Cessione gratuita aree con opere di urbanizzazione. Eventuale sbocco carrale verso l'attuale SP 35.		
Classe fattibilità: 3 GEO	Note geologiche:	

Legenda classe fattibilità geologica:

GEO = Problematiche geotecniche

STA = Problematiche di stabilità

IDR = Problematiche idrauliche

**TABELLA 3 – Strumenti attuativi a destinazione residenziale in attuazione confermati**

Il Piano delle Regole conferma gli strumenti attuativi a destinazione residenziale in corso di attuazione ai sensi del PGT/PRG previgente. La conferma è relativa al dimensionamento complessivo ed agli impegni convenzionatori assunti. Tali ambiti, con riferimento al PGT/PRG previgente, riportano la medesima sigla identificativa come da elenco seguente:

Ambito	Classe fattibilità	Note geologiche
ATR1	3 STA	
PL II/26	2+3 GEO	
PL II/26 bis	2+3 GEO + 3 STA	
PL II/29	3 STA	
PL III/6.2	2+3 GEO	
PRU Carso	2+3 GEO+ 4 RIM	Parzialmente in classe di fattibilità 4 (fascia Reticolo Idrico Minore)
PRRU Adobati-Bau	2 GEO	

Per i piani attuativi ed i permessi di costruire convenzionati che hanno completato la propria attuazione in termini edificatori ed urbanizzativi restano comunque validi gli aspetti convenzionatori legati all'eventuale uso pubblico delle aree individuate, nonché i procedimenti di verifica, collaudo e cessione delle aree sino ad avvenuta regolarizzazione.

Legenda classe fattibilità geologica:

GEO = Problematiche geotecniche

STA = Problematiche di stabilità

IDR = Problematiche idrauliche



**TABELLA 4 – Ambiti produttivi di consolidamento a SL definita (TPC\_V)**

Ambito n.	Superficie lorda totale (SL) mq	Indice di copertura (IC) %	Altezza massima (H) ml
P3-4b	4.000	40% SF	10,00
P3-7	8.000	40% SF	10,00
P3-8	2.350,26	45% SF	11,50
P3-9	40% SF	40% SF	10,00
P3-10	40% SF	40% SF	12,00
P3-12	4.200	SC max 2.100 mq	come da convenzione
P3-14	2.500	40% SF	10,00
PRU 5	9.914	40% SF	10,00

<b>P3-4b</b>	Via Natale Barcella	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Superficie Lorda (SL): mq 4.000	Indice di copertura (IC): 40% SF	H 10,00 ml
Diritti Edificatori: mq 2.000 propri dell'area di intervento mq 2.000 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche:		
Classe fattibilità: 3 GEO +3 IDR con prescrizioni	Note geologiche: Per le aree in classe 3 IDR con prescrizioni valgono gli artt. 30, 32 commi 3 e 4, 38, 38bis, 39 commi 1-6, 41 Nda PAI (Fascia B/P2M del PAI) con le seguenti prescrizioni aggiuntive: - totale divieto di realizzazione di piani interrati; - disposizione degli ingressi in modo tale che non siano perpendicolari alla presumibile direzione di un eventuale flusso di corrente fuori alveo; - disposizione dei fabbricati in modo tale da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla presumibile direzione di un eventuale flusso di corrente fuori alveo; - divieto di sagomature del terreno o di realizzazione di strutture che comportino l'accumulo delle acque di esondazione. - impiego di accorgimenti per sopralzare gli ingressi rispetto al piano stradale, anche valutando la possibilità sugli ingressi stessi di dispositivi antiallagamento ad azionamento automatico	

<b>P3-7</b>	Via Provinciale	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Superficie Lorda (SL): mq 8.000	Indice di copertura (IC): 40% SF	H : 8,00 ml
Diritti Edificatori propri dell'area di intervento, fatto salvo il saldo della compensazione dovuta e stabilita, a carico dell'operazione urbanistica, con DCC 59/2007		Valore di compensazione minimo in opere e/o servizi calcolato alla data di adozione del PGT: DCC 59/2007 € 45.000
Note specifiche:		
Classe fattibilità: 2IDR + 3IDR + 3IDR con prescrizioni	Note geologiche: Le aree in classe 2IDR sono soggette alle norme dell' art. 31 Nda PAI (Fascia C/P1L del PAI).	

	<p>Per le aree in classe 3IDR con prescrizioni valgono le indicazioni degli artt. 30, 32 commi 3 e 4, 38, 38bis, 39 commi 1-6, 41 Nda PAI (Fascia B/P2M del PAI) con le seguenti prescrizioni aggiuntive:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- totale divieto di realizzazione di piani interrati;</li> <li>- disposizione degli ingressi in modo tale che non siano perpendicolari alla presumibile direzione di un eventuale flusso di corrente fuori alveo;</li> <li>- disposizione dei fabbricati in modo tale da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla presumibile direzione di un eventuale flusso di corrente fuori alveo;</li> <li>- divieto di sagomature del terreno o di realizzazione di strutture che comportino l'accumulo delle acque di esondazione.</li> <li>- impiego di accorgimenti per sopralzare gli ingressi rispetto al piano stradale, anche valutando la possibilità sugli ingressi stessi di dispositivi anti-allagamento ad azionamento automatico</li> </ul>
--	---

<b>P3-8</b>	Via Roma	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Superficie Lorda (SL): mq 2.350,26 + esistente	Indice di copertura (IC): 45% SF	H 11,50 ml Sono fatte salve le altezze definite dal SUAP in variante approvato con DCC n. 39 del 27/06/2018 con atto unilaterale d'obbligo rep. Int. 1249/2018
Diritti Edificatori: mq 1.200,00 propri dell'area di intervento mq 1.150,26 tramite assolvimento degli obblighi sottoscritti con convenzione rep. Interno 491 del 21/03/2012 con realizzazione del parcheggio su via Roma.		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata
Note specifiche:		
Classe fattibilità: 2+3 GEO	Note geologiche:	

<b>P3-9</b>	Via Vasvecchio	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Superficie Lorda (SL): 40% Sf	Indice di copertura (IC): 40% SF	H 10,00 ml
Diritti Edificatori: Sc 20% Sf propri dell'area di intervento Sc 20% Sf da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche: obbligo di realizzazione del collegamento ciclopedonale previsto nella tavola PS03.		
Classe fattibilità: 2 IDR	Note geologiche: Le aree in classe 2IDR sono soggette alle norme dell' art. 31 Nda PAI (Fascia C/P1L del PAI)	

<b>P3-10</b>	Via Crespi	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Superficie Lorda (SL): 40% Sf	Indice di copertura (IC): 40% SF	H 12,00 ml
Diritti Edificatori: Sc 20% Sf propri dell'area di intervento Sc 20% da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche:		
Classe fattibilità: 2 IDR con prescrizioni	Note geologiche: Le aree i classe 2IDR sono soggette alle norme dell' art. 31 NdA PAI (Fascia C/P1L del PAI) con le seguenti prescrizioni aggiuntive: descritta, con l'aggiunta delle seguenti prescrizioni: - disposizione degli ingressi in modo tale che non siano perpendicolari alla presumibile direzione di un eventuale flusso di corrente fuori alveo; - disposizione dei fabbricati in modo tale da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla presumibile direzione di un eventuale flusso di corrente fuori alveo; - divieto di sagomature del terreno o di realizzazione di strutture che comportino l'accumulo delle acque di esondazione.	

<b>P3-12</b>	Via Lombardia	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Superficie Lorda (SL): 4.200 mq	Superficie Coperta (SC) max: 2.100 mq	H come da convenzione approvata
Diritti Edificatori: SC ed SF ammesse, comprensive dell'edificio esistente, proprie dell'area di intervento in quanto compensati ai sensi DGC 79 del 13 maggio 2009		
Note specifiche: Le aree per servizi e le opere di urbanizzazione e i rispettivi diritti edificatori dei lottizzanti sono quelle previste dall'originario PL III-6-1 secondo stralcio ed individuate nelle tavole di PGT da scompularsi dagli oneri di urbanizzazione primaria		
Classe fattibilità: 2 IDR+3 GEO	Note geologiche: Le aree i classe 2IDR sono soggette alle norme dell' art. 31 NdA PAI (Fascia C/P1L del PAI)	

<b>P3-14</b>	Via Roggia Morlana	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Superficie Lorda (SL): mq 2.500	Indice di copertura (IC): 40% SF	H 10,00 ml
Diritti Edificatori: mq 1.250 propri dell'area di intervento mq 1.250 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche:		
Classe fattibilità: 2 IDR+4 RIM	Note geologiche: Le aree i classe 2IDR sono soggette alle norme dell' art. 31 NdA PAI (Fascia C/P1L del PAI)	

<b>PRU 5</b>	Via Case Sparse	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Superficie Lorda (SL): 9.914 mq	Indice di copertura (IC): 40% SF	H 10,00 ml
Diritti Edificatori: Propri dell'area di intervento in quanto esistente		Valore di compensazione minimo in opere e/o servizi calcolato alla data di adozione del PGT: € 0
Note specifiche:		
Classe fattibilità: 4* IDR	Note geologiche: Nelle aree individuate dallo studio geologico vigente in classe 4* IDR, devono essere applicate le norme di cui all'art. 9, comma 5 delle N.d.A. del PAI. Allo stato di fatto queste zone ricadono a pieno titolo in classe 4 di fattibilità. A seguito di una revisione dello studio geologico generale, potranno essere riclassificate in classe 3, solo a seguito della realizzazione degli interventi di messa in sicurezza approvati dall'Ente Regionale competente.	

<p>Legenda classe fattibilità geologica:</p> <p>GEO = Problematiche geotecniche</p> <p>STA = Problematiche di stabilità</p> <p>IDR = Problematiche idrauliche</p>
---

**TABELLA 5 – Ambiti terziari e commerciali di consolidamento a SL definita (TCC\_V)**

Ambito	Superficie lorda totale (SL) mq	Indice di copertura (IC) %	Altezza massima (H) ml
T3-3	12.000	SC max 6.000 mq	8,00
T3-4a	1.500	55% SF	10,00
T3-5a	1.476,64	40% SF	10,00
T3-5b	523,36	40% SF	7,00

<b>T3-3</b>	Via Cascina Colombaia	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Superficie Lorda (SL): mq 12.000	Superficie coperta (SC) max: 6.000 mq	H 8,00 ml
Diritti Edificatori: mq 6.000 propri dell'area di intervento mq 6.000 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06, con priorità l'area adiacente al comparto e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche: la progettazione architettonica dovrà garantire un corretto inserimento ambientale con particolare riferimento alle alberature ed alla copertura dei fabbricati. Obbligo di perequazione da assolversi prioritariamente con l'area di decollo individuata nel comparto.		
Classe fattibilità: 2 IDR	Note geologiche: Le aree i classe 2IDR sono soggette alle norme dell' art. 31 NdA PAI (Fascia C/P1L del PAI)	

<b>T3-4a</b>	Via Natale Barcella	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Superficie Lorda (SL): mq 1.500	Indice di copertura (IC): 55% SF	H 8,00 ml
Diritti Edificatori: mq 750 propri dell'area di intervento mq 750 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche: obbligo di realizzazione a propria cura e spese della pista ciclopedonale indicata nella tav. PS03 adiacente al comparto,		
Classe fattibilità: 3IDR con prescrizioni	Note geologiche: Indicazioni artt. 30, 32 commi 3 e 4, 38, 38bis, 39 commi 1-6, 41 NdA PAI (Fascia B/P2M del PAI) con le seguenti prescrizioni aggiuntive: - totale divieto di realizzazione di piani interrati; - disposizione degli ingressi in modo tale che non siano perpendicolari alla presumibile direzione di un eventuale flusso di corrente fuori alveo; - disposizione dei fabbricati in modo tale da limitare la presenza di lunghe strutture trasversali alla presumibile direzione di un eventuale flusso di corrente fuori alveo; - divieto di sagomature del terreno o di realizzazione di strutture che comportino l'accumulo delle acque di esondazione. - impiego di accorgimenti per sopralzare gli ingressi rispetto al piano stradale, anche valutando la possibilità sugli ingressi stessi di dispositivi antiallagamento ad azionamento automatico	

<b>T3-5a</b>	Via Case sparse Europa	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Superficie Lorda (SL): mq 1.476,64	Indice di copertura (IC): 40% SF	H 8,00 ml
Diritti Edificatori: mq 738,32 propri dell'area di intervento mq 738,32 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche: È ammessa la realizzazione di muri di contenimento anche prospicienti strade pubbliche con altezza non superiore a ml 3,70, a prescindere dalla pendenza del terreno, per poter dare accesso al piazzale posto ad una quota superiore alla strada (tramite rampe).		
Classe fattibilità: 4* STA	Note geologiche: La classe 4* STA individua aree soggette in passato ad edificazioni a ridosso di pareti rocciose dalle quali possono occasionalmente distaccarsi blocchi rocciosi soprattutto a seguito dello scorrimento delle acque selvagge. Allo stato di fatto queste zone ricadono a pieno titolo in classe 4 di fattibilità. A seguito di una revisione dello studio geologico generale, potranno essere riclassificate in classe 3, solo se le risultanze di uno studio specifico da effettuarsi a fronte della presentazione di una istanza di intervento corredata da adeguata documentazione progettuale, attesterà la compatibilità degli interventi previsti, e comunque solo dopo la realizzazione di interventi di difesa per la messa in sicurezza dell'area.	

<b>T3-5b</b>	Via Case sparse Europa	TAV. PR05B - Disciplina del territorio
Superficie Lorda (SL): mq 523,36	Indice di copertura (IC): 40% SF	H 8,00 ml
Diritti Edificatori: mq 261,68 propri dell'area di intervento mq 261,68 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. PS06 e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 50% della perequazione indicata, in opere e/o servizi.
Note specifiche:		
Classe fattibilità: 4* STA	Note geologiche: La classe 4* STA individua aree soggette in passato ad edificazioni a ridosso di pareti rocciose dalle quali possono occasionalmente distaccarsi blocchi rocciosi soprattutto a seguito dello scorrimento delle acque selvagge. Allo stato di fatto queste zone ricadono a pieno titolo in classe 4 di fattibilità. A seguito di una revisione dello studio geologico generale, potranno essere riclassificate in classe 3, solo se le risultanze di uno studio specifico da effettuarsi a fronte della presentazione di una istanza di intervento corredata da adeguata documentazione progettuale, attesterà la compatibilità degli interventi previsti, e comunque solo dopo la realizzazione di interventi di difesa per la messa in sicurezza dell'area.	

Legenda classe fattibilità geologica:  
 GEO = Problematiche geotecniche  
 STA = Problematiche di stabilità  
 IDR = Problematiche idrauliche

**ALLEGATO 2 - TABELLE RIASSUNTIVE DELL'INVENTARIO DEL PATRIMONIO EDILIZIO IN AREA EXTRAURBANA (ART. 35.3 NTA DEL PDR)**

COMPARTO	n°	FABBRICATI	FABBRICATI E MANUFATTI ACCESSORI	CHIESE / CAPPELLE	ACQUEDOTTI / FONTANE	ROCCOLI / CAPPANNI	RUDERI	
SALMEZZA	30	10	11	0	3	3	3	
LONNO	145	25	97	3	3	13	4	
VAL LUIO	130	31	80	0	4	7	8	
S. VITO	106	27	55	1	3	14	6	
SS. TRINITA'	146	41	70	1	4	26	4	
VIANA	79	16	44	16	3	0	0	
PIAZZO	160	47	85	3	11	9	5	
GAVARNO	244	56	157	3	0	23	5	
<b>Totale n° schede</b>	<b>1027</b>	<b>Totale Unità Immobiliari</b>						
		<b>253</b>	<b>599</b>	<b>27</b>	<b>31</b>	<b>95</b>	<b>35</b>	

**SALMEZZA**

NUMERAZIONE SCHEDE	FABBRICATI	FABBRICATI E MANUFATTI ACCESSORI	CHIESE / CAPPELLE	ACQUEDOTTI / FONTANE	ROCCOLI / CAPANNI	RUDERI	GRADO DI VINCOLO	AUMENTO VOLUMETRICO
S1		1					VI	NO
S2						1	V	NO
S3	1	1					II	SI
S4					1		III	NO
S5	1						II	SI
S6	1	1			1		II	SI
S7				1			III	NO
S8	1	1					II	SI
S9		1					III	NO
S10					1		III	NO
S11	1						I	NO
S12	1	1					VI	SI
S13		3					VI	NO
S14						1	III	NO
S15	1						I	NO
S16		1					III	NO
S17	1					1	III	SI
S18	1						II	SI
S19	1	1					III	SI
S20				2			VI	NO

Totale Unità Immobiliari	10	11	0	3	3	3
--------------------------	----	----	---	---	---	---



## LONNO

NUMERAZIONE SCHEDE	FABBRICATI	FABBRICATI E MANUFATTI ACCESSORI	CHIESE / CAPPELLE	ACQUEDOTTI / FONTANE	ROCCOLI / CAPANNI	RUDERI	GRADO DI VINCOLO	AUMENTO VOLUMETRICO
L1						1	III	NO
L2					1		III	NO
L3	1	2					II	SI
L4					1		III	NO
L5					1		II	NO
L6	1	2					III	SI
L7	1						III	SI
L8		1					VI	NO
L9		1					III	NO
L10				1			VI	NO
L11		1					VI	NO
L12		1					VI	NO
L13	1	4					III	NO
L14	1	2					II	SI
L15	1	1					II	SI
L16					1		III	NO
L17					1		II	NO
L18	1	3					III	SI
L19	1	2				1	III	SI
L20					1		III	NO
L21	1	2					II	SI
L22		1					VI	NO
L23		2					VI	NO
L24				1			VI	NO
L25			1				III	NO
L26		1					V	NO
L27	1	4					VI	NO
L28		1					VI	NO
L29					2		III	NO
L30					1		III	NO
L31	1	2					III	SI
L32	1	5					III	SI
L33	1	1					II	SI
L34	1	4					III	SI
L35	1	1					VI	SI
L36		1					II	NO
L37					1		III	NO
L38	1	2					III	SI
L39					1		III	NO
L40	1						III	SI
L41		1					VI	NO
L42						1	III	NO
L43	1	2					III	SI
L44		1					VI	SI
L45	1	2					III	SI

Comune di Nembro (BG) Variante generale al PGT – Piano delle Regole – Nda

L46		1					VI	NO
L47		1					VI	NO
L48				1			III	NO
L49		2					VI	NO
L52		1					VI	NO
L53		1					VI	NO
L54		1					VI	NO
L55		1					VI	NO
L56		1					VI	NO
L57		1					VI	NO
L58						1	III	NO
L59		3					VI	NO
L60		2					VI	NO
L61		1					VI	NO
L62		2					VI	NO
L63					1		III	NO
L64		2					VI	NO
L65		1					VI	NO
L66	1	2					VI	SI
L67	1						VI	SI
L68	1	2					III	SI
L69	1	1					III	SI
L70	1	4					III	SI
L71		2					VI	NO
L72		1					VI	NO
L73		1					VI	NO
L74		1					VI	NO
L75		1					VI	NO
L76	1	2					III	SI
L77		2					VI	NO
L78		2					VI	NO
L79			1				II	NO
L80			1				III	NO
L81					1		III	NO

Totale Unità								
Immobiliari	25	97	3	3	13	4		

## VALLE LUIO

NUMERAZIONE SCHEDE	FABBRICATI	FABBRICATI E MANUFATTI ACCESSORI	CHIESE / CAPPELLE	ACQUEDOTTI / FONTANE	ROCCOLI / CAPANNI	RUDERI	GRADO DI VINCOLO	AUMENTO VOLUMETRICO
VL1	1	1					III	SI
VL2		1					VI	NO
VL3	1	1					II	SI
VL4	1	3					III	SI
VL5	1	1				1	III	SI
VL6					1		III	NO
VL7		1					VI	NO
VL8		1					VI	NO
VL9					1		VI	NO
VL10		1					VI	NO
VL11	1	2					III	SI
VL12		1					VI	NO
VL13	1	1					III	SI
VL14	1	2					III	SI
VL15	1	1					III	SI
VL16	1						III	SI
VL17	1	1					III	SI
VL18	1	3					II	SI
VL19		1					VI	NO
VL20					1	1	III	NO
VL21						1	III	NO
VL22	1	1					III	SI
VL23				1			VI	NO
VL24				1			III	NO
VL25	1	1					II	SI
VL26	1	1					III	SI
VL27						1	III	NO
VL28		1			1		III	NO
VL29				1			VI	NO
VL30		1					V	NO
VL31		2					VI	NO
VL32						1	III	NO
VL33	1	2					II	SI
VL34		1					VI	NO
VL35		1					VI	NO
VL36	2	4					III	SI
VL37	1						II	SI
VL38		1					VI	NO
VL39		1					VI	NO
VL40		2					VI	NO
VL41	1	1					VI	NO
VL42		2					VI	NO
VL43					1		III	NO
VL44	1	1					VI	NO
VL45						1	III	NO

Comune di Nembro (BG) Variante generale al PGT – Piano delle Regole – Nda

VL46	1	2					III	SI
VL47					1		III	NO
VL48						1		NO
VL49					1		III	NO
VL50		1					VI	NO
VL51	2	1					III	NO
VL52		4					VI	NO
VL53		1					VI	NO
VL54		2					III	NO
VL55		1					III	NO
VL56		1					III	NO
VL57	1						III	NO
VL58	1	4					III	NO
VL59		1					III	NO
VL60				1			III	NO
VL61						1	III	NO
VL62	1	7					VI	NO
VL63	1	6					III	NO
VL64	1	1					III	NO
VL65	1						III	NO
VL66		1					III	NO
VL67		1					VI	NO
VL68		1					III	NO
VL69	1						IV	NO
VL71	1						IV	NO
Totale Unità Immobiliari	31	80	0	4	7	8		

**TREVASCO S. VITO**

NUMERAZIONE SCHEDE	FABBRICATI	FABBRICATI E MANUFATTI ACCESSORI	CHIESE / CAPPELLE	ACQUEDOTTI / FONTANE	ROCCOLI / CAPANNI	RUDERI	GRADO DI VINCOLO	AUMENTO VOLUMETRICO
SV1						1	III	NO
SV2						1	III	NO
SV3		1			1		III	NO
SV4					1		II	NO
SV5		1			1		III	NO
SV6	1	1					II	SI
SV7					1		III	NO
SV8		1					VI	NO
SV9		2					VI	NO
SV10	1	2					II	SI
SV11		1					VI	NO
SV12	1	1					II	SI
SV13	1	2					II	SI
SV14					1		III	NO
SV15	1	1					II	SI
SV16					1		III	NO
SV17					1		III	NO
SV18						1	III	NO
SV19					1		III	NO
SV20					1		III	NO
SV21	1						III	SI
SV22						1	III	NO
SV23						1	II	NO
SV24					1		III	NO
SV25				1			VI	NO
SV26	1	3					II	SI
SV28		1					VI	NO
SV30	1	1					III	SI
SV31		1					VI	NO
SV32		1					VI	NO
SV33	1	1					III	SI
SV34		1					VI	NO
SV43		2					VI	NO
SV44		1					VI	NO
SV45		1					VI	NO
SV46			1				II	NO
SV47		1					VI	NO
SV48	1						III	NO
SV49		1					VI	NO
SV50	1					1	II	SI
SV51		1			1		III	NO
SV52				1			VI	NO
SV53		2					VI	NO
SV54	2						III	SI
SV55		1					III	NO

Comune di Nembro (BG) Variante generale al PGT – Piano delle Regole – Nda

SV56		1					III	NO
SV57		1					III	NO
SV58	1						II	NO
SV59	1						III	NO
SV60	1						II	SI
SV61	1	2					II	SI
SV62		1					VI	NO
SV63		1					VI	NO
SV64	1	2					VI	NO
SV65	1						II	SI
SV66	1	1					III	NO
SV67	1						III	NO
SV68	1	3					II	SI
SV69		1					II	NO
SV70	1	2					III	SI
SV71	1	2					IV	NO
SV76		1					V	NO
SV79				1			III	NO
SV80	1						II	SI
SV81	1						II	SI
SV82					1		III	NO
SV83	1						III	NO
SV84		4					VI	NO
SV85					1		III	NO
SV86		1					III	NO
SV87					1		III	NO

Totale Unità								
Immobiliari	27	55	1	3	14	6		

**TREVASCO S. TRINITÀ**

NUMERAZIONE SCHEDE	FABBRICATI	FABBRICATI E MANUFATTI ACCESSORI	CHIESE / CAPPELLE	ACQUEDOTTI / FONTANE	ROCCOLI / CAPANNI	RUDERI	GRADO DI VINCOLO	AUMENTO VOLUMETRICO
ST1					1		V	NO
ST2		2			1		III	NO
ST3		1			1		III	NO
ST4					1		III	NO
ST5	1	3					III	SI
ST6	1	1					III	SI
ST7	1	3					II	SI
ST8					1		II	NO
ST9	1				1		III	SI
ST10						1	III	NO
ST11	1						II	SI
ST12					1		III	NO
ST13					1		II	NO
ST14	1			1			II	SI
ST15					1		V	NO
ST16	1	7					III	NO
ST17					1		III	NO
ST18	1	2					II	SI
ST19	2	2					II	SI
ST20	1	1					III	SI
ST21	2	1					II	SI
ST22	1	2					III	NO
ST23		2					VI	NO
ST24	1	1					III	SI
ST27	1	2					III	SI
ST30	1						III	NO
ST31			1				I	NO
ST32	2	3					III	SI
ST33		2					VI	NO
ST34	1	3					II	SI
ST35	1	2					II	SI
ST36	1						II	SI
ST37	1	1		1			II	SI
ST38	1	1					III	NO
ST39					2		III	NO
ST40		1					VI	NO
ST41		3		1			VI	NO
ST42	1						III	SI
ST43		1					VI	NO
ST44				1			III	NO
ST45	1	1					II	SI
ST46					1		III	NO
ST47					1		III	NO
ST48	1	3					III	SI
ST49					1		III	NO

Comune di Nembro (BG) Variante generale al PGT – Piano delle Regole – Nda

ST50					1		III	NO
ST51					2		III	NO
ST52					1		II	SI
ST53		1			1		VI	NO
ST54		1					VI	NO
ST55					1		VI	NO
ST56	1	1					III	NO
ST57					1		III	NO
ST58						1	III	NO
ST59		1			1		III	NO
ST60						1	III	NO
ST61	2						I	SI
ST62						1	III	NO
ST63	1	3					IV	NO
ST64	2						II	NO
ST65	1						II	NO
ST66	1						II	NO
ST67	1						II	SI
ST68		1					VI	NO
ST69	1						VI	NO
ST70	1	3					III	NO
ST71	1	6					III	NO
ST72					1		III	NO
ST73		2					VI	NO
ST74					1		III	NO
ST75					1		III	NO
ST76	1						III	NO
ST77	1						III	NO

Totale Unità								
Immobiliari	41	70	1	4	26	4		



**VIANA CAPOLUOGO**

NUMERAZIONE SCHEDE	FABBRICATI	FABBRICATI E MANUFATTI ACCESSORI	CHIESE / CAPPELLE	ACQUEDOTTI / FONTANE	ROCCOLI / CAPANNI	RUDERI	GRADO DI VINCOLO	AUMENTO VOLUMETRICO
V-C1	1						II	NO
V-C2	1	4					III	SI
V-C3		1					VI	NO
V-C4		1					VI	NO
V-C5				1			VI	NO
V-C6		1					III	NO
V-C7	1	1					III	NO
V-C8	2	4					I	NO
V-C9	1	3					III	SI
V-C10	1	1					III	SI
V-C11	1	1					II	NO
V-C12		1					VI	NO
V-C13		1					VI	NO
V-C14		1					VI	NO
V-C15		1					VI	NO
V-C16	1	1					III	NO
V-C17		1					VI	NO
V-C18	1	1					II	SI
V-C19			15				II	NO
V-C20		1					VI	NO
V-C21		2					VI	NO
V-C22	1						II	SI
V-C23		1					VI	NO
V-C24	1	1					III	SI
V-C25	1	1					III	SI
V-C26				1			VI	NO
V-C27		1					VI	NO
V-C28		1					VI	NO
V-C29		1					VI	NO
V-C30	1	1					III	SI
V-C31		1					III	NO
V-C32		1					VI	NO
V-C33		1					VI	NO
V-C34		1					V	NO
V-C35		1					VI	NO
V-C36		1					VI	NO
V-C37		1					VI	NO
V-C38		1					VI	NO
V-C39			1	1			III	NO
V-C40		1					VI	NO
V-C41		1					III	NO
V-C42	1						VI	NO
V-C43	1						IV	SI

Totale Unità

Immobiliari	16	44	16	3	0	0
-------------	----	----	----	---	---	---

**CAPOLUOGO PIAZZO**

NUMERAZIONE SCHEDE	FABBRICATI	FABBRICATI E MANUFATTI ACCESSORI	CHIESE / CAPPELLE	ACQUEDOTTI / FONTANE	ROCCOLI / CAPANNI	RUDERI	GRADO DI VINCOLO	AUMENTO VOLUMETRICO
C-P1						1	III	NO
C-P2				1			VI	NO
C-P3						1	III	NO
C-P5	1	3					VI	NO
C-P6			1				I	NO
C-P7	1						III	SI
C-P8		1					VI	NO
C-P9		2					VI	NO
C-P10	1	3					II	SI
C-P11				1			VI	NO
C-P12				1			IV	NO
C-P13		1					VI	NO
C-P14		1					VI	NO
C-P15		1					VI	NO
C-P16		1					VI	NO
C-P17	1	1					VI	NO
C-P18	1	1					II	SI
C-P19	1	1					II	SI
C-P20	1	3					III	SI
C-P21	1						III	SI
C-P22	1						VI	NO
C-P23	1	3					II	SI
C-P24		2					IV	NO
C-P25	1	3					II	SI
C-P26	1	1			1		II	SI
C-P27					1		VI	NO
C-P28					1		III	NO
C-P29		3					VI	NO
C-P30	1	1					II	SI
C-P31					1		II	NO
C-P32					1		III	NO
C-P33	2	3					II	SI
C-P34	1						II	SI
C-P35	1						VI	SI
C-P36	3	8					III	NO
C-P37	1						III	SI
C-P38	1	2					VI	NO
C-P39	1	2					VI	SI
C-P40					1		III	NO
C-P41					1		III	NO
C-P42	1						III	NO

Comune di Nembro (BG) Variante generale al PGT – Piano delle Regole – Nda

C-P43	1						II	SI
C-P44		1		1			VI	NO
C-P45	1						III	NO
C-P46		1					VI	NO
C-P47				1			VI	NO
C-P48		1					VI	NO
C-P49				1			VI	NO
C-P50		1		1			VI	NO
C-P51				1			III	NO
C-P54						1	III	NO
C-P55		1					III	NO
C-P56	1	1					II	SI
C-P57		1					VI	NO
C-P58						1	V	NO
C-P59	2	2					II	SI
C-P60		2					VI	NO
C-P61		2					VI	NO
C-P62		2					VI	NO
C-P63	1	1					III	SI
C-P64	1	2					III	SI
C-P65				2			VI	NO
C-P66	1	1					III	NO
C-P67		1					VI	NO
C-P68		1					VI	NO
C-P69						1	I	NO
C-P70	1						II	SI
C-P71	1	4					II	SI
C-P72			1				III	NO
C-P73	1	1					II	NO
C-P74	2						II	NO
C-P75		1					III	NO
C-P76		1					III	NO
C-P77						1	VI	NO
C-P 78			1				III	NO
C-P79		3					III	NO
C-P80		3					VI	NO
C-P82	1						III	NO
C-P83	1						III	NO
C-P84	1						II	SI
C-P85	1						III	NO
C-P86				1			VI	NO
C-P87	1						III	SI
C-P88	1						VI	NO
C-P89	1						III	SI
C-P90	1						III	NO
C-P91	1						IV	SI

Totale Unità Immobiliari	47	85	3	11	9	5
--------------------------	----	----	---	----	---	---

**GAVARNO**

NUMERAZIONE SCHEDE	FABBRICATI	FABBRICATI E MANUFATTI ACCESSORI	CHIESE / CAPPELLE	ACQUEDOTTI / FONTANE	ROCCOLI / CAPANNI	RUDERI	GRADO DI VINCOLO	AUMENTO VOLUMETRICO
G1	1	1					II	SI
G2	2	3					II	SI
G3					1		III	NO
G4		1					VI	NO
G5		1			2		III	NO
G6					1		III	NO
G7	1	2					III	SI
G8	1					1	III	NO
G9	1	4					III	SI
G10	1	1					II	SI
G11					1		VI	NO
G12	1	1					III	NO
G13						1	III	NO
G14			1				III	NO
G15	2	2					III	NO
G16	2	2					III	NO
G17		1					VI	NO
G18		2					VI	NO
G19		1					VI	NO
G20		2					VI	NO
G21		1					VI	NO
G22		1					VI	NO
G23	1	3					II	SI
G24		2					VI	NO
G25		1					VI	NO
G26	1						II	SI
G27					1		III	NO
G28	1	1					III	NO
G29		1					VI	NO
G30		1					VI	NO
G31	1						III	SI
G32		1					VI	NO
G33		1					VI	NO
G34					1		III	NO
G35					1		III	NO
G36		1					VI	NO
G37		1					VI	NO
G38	1	3					VI	NO
G39		1					VI	NO
G40		1					VI	NO
G41	1	4					VI	NO
G42		1					VI	NO
G43					1		VI	NO
G44		1					VI	NO
G45					1		III	NO

Comune di Nembro (BG) Variante generale al PGT – Piano delle Regole – Nda

G46					1		III	NO
G47					1		III	NO
G48	1	1					III	SI
G49	1	1					III	SI
G50		1					VI	NO
G51		1					VI	NO
G52	1	1					VI	SI
G53	1						VI	NO
G54		2					VI	NO
G55		2					VI	NO
G56		1					VI	NO
G57		2					VI	NO
G58	1	1					III	NO
G59	1	2					III	NO
G60	1	1					III	NO
G61		1					VI	NO
G62		1					VI	NO
G63		1					VI	NO
G64					1		III	NO
G65	1	1					VI	NO
G66		1					VI	NO
G67		1					VI	NO
G68		1					VI	NO
G69		1					VI	NO
G70		1					VI	NO
G71		1					VI	NO
G72		1					VI	NO
G73		1					VI	NO
G74		1					VI	NO
G75		1					VI	NO
G76		1					VI	NO
G77		1					VI	NO
G78		2					VI	NO
G79		1					VI	NO
G80		1					VI	NO
G81	1						VI	NO
G82	1	2					III	NO
G83						1	III	NO
G84					1		III	NO
G85						1	III	NO
G86					1		III	NO
G87		1					III	NO
G88					1		VI	NO
G89	1						III	NO
G90	3						II	SI
G91		1					II	NO
G92		2					VI	NO
G93		1					VI	NO
G94		1					VI	NO
G95		1					VI	NO

Comune di Nembro (BG) Variante generale al PGT – Piano delle Regole – Nda

G96		1				VI	NO
G97	3	1				III	NO
G98		1				VI	NO
G99	1	1				VI	NO
G100	1					III	NO
G101			1			III	NO
G102		1				VI	NO
G103	1					III	NO
G104	1					III	NO
G106		1				III	NO
G107		2				VI	NO
G108	1					III	NO
G109		1				VI	NO
G110		2				VI	NO
G111		1				VI	NO
G112		1				V	NO
G113		1				VI	NO
G114		1				VI	NO
G115		1				VI	NO
G116		1				VI	NO
G117		1				VI	NO
G118		1				VI	NO
G119		1				VI	NO
G120		1				VI	NO
G121		2				VI	NO
G122		1				VI	NO
G123		1				III	NO
G124	1	1				IV	SI
G125		1				VI	NO
G126	1	1				III	SI
G127		1				VI	NO
G128	1	2				II	SI
G129	1	1				III	SI
G130			1			III	NO
G131		2				VI	NO
G132		2				VI	NO
G133		1				VI	NO
G134		1				VI	NO
G135		1				VI	NO
G136		1			1	III	NO
G137	1	2				III	NO
G138		1				VI	NO
G139		1				VI	NO
G140		1				VI	NO
G141	1	1				III	NO
G142	2	1				III	NO
G143	1	1				VI	NO
G144		1				III	NO
G145		1				VI	NO
G146		1				VI	NO

Comune di Nembro (BG) Variante generale al PGT – Piano delle Regole – Nda

G147	1						III	NO
G148	1						III	NO
G149	1	1			1		VI	NO
G150		1					VI	NO
G151		1					VI	NO
G152	1	2					II	SI
G153	1						IV	NO
G154		1					VI	NO
G155	1						III	SI
G156		1			1		III	NO
G157					1		III	NO
G158					1		III	NO
G159	1	2					I	SI
G160		1					VI	NO
G161		1					VI	NO
G162					1		III	NO
G163					1		III	NO
G164					1		III	NO

Totale Unità								
Immobiliari	56	157	3	0	23	5		