



**Comune di Nembro**  
Provincia di Bergamo



Claudio Cancelli  
Salvatore Alletto  
Candida Mignani

- sindaco -  
- segretario comunale -  
- assessore territorio e lavori pubblici -



# Piano di governo del territorio

Adottato D.C.C. n° 17 del 25/06/10    Approvato D.C.C. n° 40 del 02/12/10    BURL N° 8 del 23/02/11

## Piano delle Regole

### Variante 04

Adottato D.C.C. n° ..... del .....    Approvato D.C.C. n° ... del .....    BURL n°.... del .....

## Norme Tecniche di Attuazione Variante

#### **PROGETTO E COORDINAMENTO**

arch. Domenico Leo

#### **GRUPPO DI PROGETTAZIONE**

geom. Francesco Carrara  
urb. Sara Bertuletti  
geom. Manuela Seno

#### **Con la collaborazione del Coordinamento dei Liberi Professionisti di Nembro**

Geom. Massimiliano Barcella  
Arch. Sara Carrara  
Arch. Maria Masseroli  
Geom. Luigi Rondi





## INDICE

### **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **CAPO I – GENERALITA'**

art. 1	Premessa	pag. 6
	art. 1.1 Utilizzazione del suolo e della densità edilizia	pag. 6
art. 2	Applicazione del Piano e sua operatività	pag. 6
art. 3	Documenti costitutivi del Piano delle regole	pag. 7
	art. 3.1 Documenti costitutivi del Piano delle regole per i nuclei di antica formazione	pag. 8
	art. 3.2 Documenti costitutivi del Piano delle regole non materialmente allegati ma richiamati dallo stesso	pag. 9
art. 4	Disciplina derivante dall'applicazione di norme di settore	pag. 10
art. 5	Facoltà di deroga	pag. 10

#### **CAPO II – PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO**

art. 6	Definizione degli indici urbanistici e dei parametri edilizi	pag. 11
art. 7	Distanza fra i fabbricati e dai confini	pag. 14
art. 8	Distanze dalle strade	pag. 16
	art. 8.1 Distanze dalle strade fuori dai centri abitati	pag. 16
art. 9	Previsioni piani volumetriche	pag. 17

### **TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO**

art. 10	Modalità di attuazione del Piano	pag. 18
art. 11	Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto	pag. 18
art. 12	Dotazione di aree a servizi per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale	pag. 18
art. 13	Opere di urbanizzazione	pag. 19
art. 14	Piani attuativi e atti di pianificazione o di edilizia negoziata	pag. 20
	art. 14.1 Norme generali	pag. 20
	art. 14.2 Contenuti	pag. 20
	art. 14.3 Convenzione	pag. 21
	art. 14.4 Solidarietà economica	pag. 21

## **TITOLO III – AMBITI DEL TERRITORIO**

### **CAPO I – ZONIZZAZIONE**

art. 15 Divisione del territorio comunale in ambiti pag. 22

### **CAPO II – AREE A SERVIZI E VIABILITA'**

art. 16 Sistema infrastrutturale pag. 24

art. 16.1 Aree destinate alla viabilità e fasce di rispetto stradali pag. 24

art. 16.1.1 Rettifica degli allineamenti stradali pag. 25

art. 16.2 Area tranviaria e ferroviaria pag. 25

art. 17 Sistema dei servizi pag. 26

art. 18 Spazi di sosta e parcheggio pubblici o di interesse generale, e pertinenziali delle costruzioni pag. 26

### **CAPO III – AMBITI RESIDENZIALI**

art. 19 Tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale pag. 27

art. 20 Tessuto di antica formazione a prevalente destinazione residenziale (N) pag. 28

art. 20.1 Definizione dei nuclei di antica formazione pag. 28

art. 20.2 Contenuti e obiettivi del piano delle regole per i nuclei di antica formazione pag. 28

art. 20.3 Norme di prevalenza pag. 28

art. 20.4 Impegni dell'amministrazione comunale per l'attuazione del Piano delle Regole per i Nuclei di Antica Formazione pag. 28

art. 20.5 Norme specifiche per il recupero del patrimonio edilizio esistente - metodologia degli interventi pag. 29

art. 20.6 Elementi storico-artistici ed ambientali da salvaguardare pag. 30

art. 20.7 Criteri generali di intervento nei Nuclei di Antica Formazione pag. 30

art. 20.8 Prescrizioni di progetto: gradi d'intervento sugli edifici pag. 31

art. 20.9 Salvaguardia delle facciate e delle cortine edilizie di rilievo, delle tecnologie costruttive tradizionali e delle coperture pag. 33

art. 20.9.1 Facciate e cortine edilizie di rilievo

art. 20.9.2 Rispetto e salvaguardia delle tecnologie costruttive tradizionali

art. 20.9.3 Coperture

art. 20.10 Aree esterne , cortili comuni a più unità, percorsi e pavimentazioni, edifici accessori e posti auto coperti. pag. 35

art. 20.11 Giudizio di globalità pag. 36

art. 20.11.1 Indirizzi per la predisposizione della richiesta di giudizio di globalità

art. 20.12 Osservanza del Regolamento Edilizio pag. 37

art. 20.13 Inammissibilità di deroghe e di precario pag. 37

art. 20.14 Sottotetti abitabili pag. 37

art. 20.15 Conservazione delle aree libere a verde privato pag. 38

art. 20.16 Prescrizione di conservazione delle strutture murarie significative pag. 38

art. 20.17 Impianti tecnologici, locali seminterrati e interrati pag. 38

art. 20.18 *soppresso - ricompreso nell'articolo 20.10* pag. 39

art. 20.19 Interventi unitari soggetti a piano di recupero di ristrutturazione urbanistica d'iniziativa privata	pag. 39
art. 20.20 Tabelle di prescrizioni	pag. 39
art. 21 Tessuto fortemente consolidato a prevalente destinazione residenziale (R1-R2-R3-R4)	pag. 45
art. 22 Tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale (R5)	pag. 46
art. 23 Tessuto consolidato ad assetto modificabile e a prevalente destinazione residenziale (R6-R7)	pag. 46
art. 24 Tessuto di completamento a prevalente destinazione residenziale (R8-R9)	pag. 47
art. 25 Tessuto consolidato a verde privato (RV)	pag. 47

#### **CAPO IV – AMBITI NON RESIDENZIALI**

art. 26 Tessuto consolidato a prevalente destinazione non residenziale	pag. 49
art. 26.1 Destinazioni non prevalenti: residenza	pag. 50
art. 27 Tessuto consolidato a destinazione produttiva o terziaria (P1-T1)	pag. 50
art. 28 Tessuto consolidato a destinazione non residenziale modificabile (PRU)	pag. 51
art. 29 Tessuto consolidato a destinazione mista non residenziale trasformabile a prevalenza terziario (T2)	pag. 51
art. 30 Tessuto consolidato a destinazione mista non residenziale trasformabile a prevalenza residenziale (P2)	pag. 52
art. 31 Tessuto di completamento a destinazione produttiva o terziaria (P3-T3)	pag. 52
art. 32 Piano urbanistico commerciale	pag. 53
art. 32.1 Oggetto e competenze	pag. 53
art. 32.2 Appartenenza territoriale e zone commerciali	pag. 53
art. 32.3 Tipologia e classi degli esercizi commerciali	pag. 53
art. 32.4 Superficie di vendita	pag. 54
art. 32.4.1 Gestione di reparto e Tabelle merceologiche speciali	pag. 55
art. 32.5 Esercizi pubblici per la somministrazione alimenti e bevande	pag. 55
art. 32.6 Forme di commercio al dettaglio complementari ad attività di commercio all'ingrosso, artigianali, terziarie.	pag. 55
art. 32.7 Commercio all'ingrosso congiunto al dettaglio	pag. 56
art. 33 Aspetti urbanistici degli insediamenti commerciali	pag. 56
art. 33.1 Disciplina delle destinazioni d'uso	pag. 56
art. 33.2 Contesti di localizzazione degli insediamenti commerciali	pag. 57
art. 33.3 Disposizioni generali per i contesti di localizzazione	pag. 57
art. 33.4 Disposizioni particolari per le singole zone commerciali	pag. 58
art. 33.5 Ampliamenti degli esercizi commerciali	pag. 61
art. 33.6 Qualità della progettazione degli esercizi commerciali	pag. 61
art. 33.7 Esercizi commerciali del Centro storico	pag. 62

#### **CAPO V – AREE EXTRAURBANE**

art. 34 Premessa e classificazione degli ambiti extraurbane	pag. 63
art. 35 Definizione degli Interventi	pag. 63
art. 35.1 Interventi sul patrimonio edilizio esistente	pag. 63
art. 35.1.1 Cambio di destinazione d'uso	
art. 35.2 Gradi di intervento sui fabbricati	pag. 64
art. 35.2.1 Giudizio di globalità	

art. 35.2.2	Indirizzi per la predisposizione della richiesta di giudizio di globalità negli ambiti extraurbani	
art. 35.3	Fabbricati accessori ad edifici esistenti: ricovero attrezzi e legnaie	pag. 66
art. 35.4	Depositi per attrezzature connesse alla gestione del fondo rurale e volumi di servizio all'attività orticola	pag. 67
art. 35.4.1	Depositi per attrezzature connesse alla gestione del fondo rurale e volumi di servizio all'attività orticola	
art. 35.4.2	Depositi per lo stoccaggio del fieno o della legna a pertinenza dei fondi con superficie pari o superiore a mq. 5.000,00	
art. 35.4.3	Piccoli allevamenti	
art. 35.5	Nuove strade rurali a servizio dei fabbricati esistenti	pag. 67
art. 35.5.1	Realizzazione, ripristino e manutenzione di strade pubbliche, vicinali o private a servizio dei fabbricati esistenti	
art. 35.5.2	Manufatti di sostegno di strade o di nuovi fabbricati	
art. 35.5.3	Parapetti e/o recinzioni a protezione di dislivelli stradali o di piazzole di manovra	
art. 35.6	Locali interrati	pag. 67
art. 35.7	Attrezzature ricreative e sportive private	pag. 67
art. 35.8	Capanni di caccia	pag. 68
art. 35.9	Manufatti o aree di interesse ambientale, culturale o storico	pag. 68
art. 35.10	Interventi di coltivazione dei suoli	pag. 68
art. 35.11	Interventi di nuova costruzione	pag. 69
<b>art. 36</b>	<b>Provvedimenti autorizzativi</b>	<b>pag. 70</b>
<b>art. 37</b>	<b>Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale (PGSAz)</b>	<b>pag. 70</b>
art. 37.1	Aspetti generali	pag. 70
art. 37.2	Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale per attività agricole aziendali	pag. 71
art. 37.3	Piano di Gestione e Sviluppo Aziendale semplificato	pag. 72
art. 37.4	Estensione	pag. 73
art. 37.5	Elementi di merito	pag. 73
<b>art. 38</b>	<b>Dotazioni ambientali</b>	<b>pag. 74</b>
<b>art. 39</b>	<b>Convenzione</b>	<b>pag. 74</b>
<b>art. 40</b>	<b>Immobili vincolati al servizio dell'attività agricola</b>	<b>pag. 75</b>
<b>art. 41</b>	<b>Frazionamento di aree in zona agricola e in area extraurbana</b>	<b>pag. 75</b>
<b>art. 42</b>	<b>Criteri di progettazione</b>	<b>pag. 76</b>
<b>art. 43</b>	<b>Ambiti di elevata naturalità</b>	<b>pag. 77</b>
<b>art. 44</b>	<b>Ambiti di pregio storico – architettonico – paesaggistico e dell'identità' dei luoghi</b>	<b>pag. 77</b>
<b>art. 45</b>	<b>Ambiti di salvaguardia e valorizzazione ambientale</b>	<b>pag. 78</b>
<b>art. 46</b>	<b>Ambiti panoramici e di verde periurbano</b>	<b>pag. 78</b>
<b>art. 47</b>	<b>Aree di ripristino ambientale</b>	<b>pag. 78</b>
<b>art. 48</b>	<b>Aree per attività estrattiva</b>	<b>pag. 79</b>

## **CAPO VI –PARCHI LOCALI DIINTERESSE SOVRACOMUNALE**

art. 49 PLIS NATURALSERIO

art. 50 PLIS PIAZZO - TREVASCO

*art. 50- 51 – 52 – 53 – 54 – 55 – 56 – 57 – 58 soppressi - ricompresi nell'allegato 3 alle presenti NTA*

## **TITOLO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI, TRANSITORIE E FINALI**

### **CAPO I – DISPOSIZIONI SPECIALI E TRANSITORIE**

art. 59 Edifici esistenti isolati privi di prescrizioni specifiche ed edifici in fascia di rispetto ai corsi d'acqua	pag. 91
art. 60 Immobili sottoposti a vincolo	pag. 91
art. 61 Edifici esistenti in area del sistema infrastrutturale o del sistema dei servizi	pag. 92
art. 62 Fabbricati sprovvisti di autorimesse	pag. 92
art. 63 Lotti non fronteggianti spazi pubblici	pag. 93
art. 64 Rettifica di confini interni irregolari	pag. 94
art. 65 Elaborati grafici di riferimento	pag. 94
art. 66 Edifici condonati	pag. 94
art. 67 Prescrizioni puntuali di cui alla DGR 6/49695 del 18.04.2000	pag. 94
art. 68 Indagine geologica e del rischio sismico di supporto al PGT e disciplina del reticolo idrico	pag. 95
art. 68.1 Indagine degli effetti sismici di sito	pag. 95
art. 69 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	pag. 96
art. 70 Azioni straordinarie per lo sviluppo e la riqualificazione del patrimonio edilizio ed urbanistico LR 13/2009	pag. 97
art. 70 bis Disposizioni inerenti il divieto alla collocazione di nuove sale da gioco od apparecchi elettronici	pag. 97

### **CAPO II – DISPOSIZIONI FINALI**

art. 71 DISPOSIZIONI FINALI: regolamenti esistenti ed opere già autorizzate	pag. 99
---	---------

## **ALLEGATI**

Allegato 1 Tabelle delle operazioni di piano	pag. 101
Allegato 2 Tabelle riassuntive dell'inventario del patrimonio edilizio in area extraurbana	pag. 120
Allegato 3 NTA Plis NaturalSerio	
Allegato 4 NTA Plis Piazza e Trevasco	

## **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO I – GENERALITÀ**

#### **ART. 1 PREMESSA**

In conformità alla vigente legislazione in materia urbanistica, il PGT definisce i contenuti e le forme dell'assetto territoriale del Comune di Nembro, ne stabilisce le norme attuative e ne finalizza e programma gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi.

#### **art. 1.1 Utilizzazione del suolo e della densità edilizia**

Tutti gli interventi per opere edilizie e infrastrutture, anche pubbliche, da attuarsi con atti di pianificazione o di edilizia negoziata 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. 2 APPLICAZIONE DEL PIANO E SUA OPERATIVITÀ**

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale deve avvenire nel pieno rispetto delle previsioni urbanistiche del PGT e delle presenti norme, delle NTA del Documento di Piano, del Piano dei Servizi, al Regolamento Edilizio ed ai piani di settore costituenti il PGT o richiamati da esso.

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. 27 LR 12/2005 pur mantenendo l'attuale destinazione d'uso.

Il PGT opera mediante:

- 1) vincoli territoriali;
- 2) prescrizioni specifiche per ogni singolo ambito;
- 3) norme per l'attuazione del piano;
- 4) piani attuativi (PA):
  - a) piano particolareggiato (PP): ai sensi dell'art. 13 e segg. L. 1150/1942 e s.m.i.;
  - b) piani di zona per l'edilizia economica e popolare (PZ): ai sensi della L. 167/1962 e s.m.i.;
  - c) piani per insediamenti produttivi (PIP): ai sensi della L. 865/1971;
  - d) piani di recupero (PR): ai sensi del titolo IV della L. 457/1978;
  - e) piani di lottizzazione (PL): ai sensi dell'art. 28 della L. 1150/1942 e s.m.i.;
  - f) programmi integrati d'intervento (PII): ai sensi dell'art. 87 LR 12/2005 e s.m.i.;
- 5) permesso di costruire (PC) e permesso di costruire convenzionato (PCC);
- 6) denuncia di inizio attività (DIA) (nel caso di presentazione ai sensi dell'art. 41 LR 12/2005 di denuncia di inizio attività in alternativa al PCC, l'efficacia della DIA è subordinata alla stipula della convenzione).



### ART. 3 DOCUMENTI COSTITUTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

- Relazione Piano delle Regole;
- Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole (NTA del PdR);
- Tavole destinazioni Urbanistiche di Piano:

PdR 01	Salmezza	scala 1: 2000
PdR 02	Lonno	scala 1: 2000
PdR 03	Trevasco	scala 1: 2000
PdR 04	Piazzo	scala 1: 2000
PdR 05	Capoluogo Ovest	scala 1: 2000
PdR 06	Capoluogo Est	scala 1: 2000
PdR 07	Gavarno	scala 1: 2000
PdR 08a	Perimetrazione PLIS NaturalSerio	scala 1: 5000
PdR 08b	Perimetrazione PLIS Piazzo e Trevasco	scala 1: 5000
PdR 09	P.U.C. Rilievo attività commerciali	scala 1: 2000
PdR 09a	P.U.C. Individuazione aree commerciali	scala 1: 2000
PdR 9b	Planimetria individuazione distanza dai luoghi sensibili per il divieto di installazione dei giochi d'azzardo leciti	scala 1: 5000
- Schedatura inventario edifici nei Nuclei Antica Formazione ed individuazione Gradi d'Intervento sugli edifici ed aree esterne:

PdR 10	Nucleo antica formazione - Salmezza	scala 1: 2000/1:600
PdR 11	Nucleo antica formazione – Trevasco S.Vito	scala 1: 2000/1:500
PdR 12	Nucleo antica formazione – Trevasco Chiesa S.Vito	scala 1: 2000/1:500
PdR 13	Nucleo antica formazione – Trevasco SS.Trinità Ronchi	scala 1: 2000/1:500
PdR 14	Nucleo antica formazione – Lonno via Buonarroti	scala 1: 2000/1:500
PdR 15	Nucleo antica formazione – Lonno via Palma il Vecchio	scala 1: 2000/1:500
PdR 16	Nucleo antica formazione – Lonno Pza S.Antonio	scala 1: 2000/1:500
PdR 17	Nucleo antica formazione – Lonno Prato Fo'	scala 1: 2000/1:500
PdR 18	Nucleo antica formazione – Botta	scala 1: 2000/1:500
PdR 19	Nucleo antica formazione – Viana ( <i>elaborati del PRCS</i> )	scala 1: 2000/1:500
PdR 20	Nucleo antica formazione – Nembro Capoluogo ( <i>elaborati PRCS</i> )	scala 1: 1000/1:500
PdR 21	Nucleo antica formazione – S.Faustino	scala 1: 2000/1:500
PdR 22	Nucleo antica formazione - Carso	scala 1: 2000/1:500
PdR 23	Nucleo antica formazione – Gavarno via Carere	scala 1: 2000/1:500
PdR 24	Nucleo antica formazione – Gavarno via Barzini	scala 1: 2000/1:500
PdR 25	Nucleo antica formazione – Gavarno S.Antonio	scala 1: 2000/1:500

Schedatura inventario edifici in Area Extraurbana ed individuazione Gradi d'Intervento sugli edifici ed aree esterne:

PdR 26	Salmezza
PdR 27	Valle del Luio
PdR 28	Viana – Capoluogo
PdR 29	Capoluogo – Piazza
PdR 30	Gavarno 1
PdR 31	Gavarno 2
PdR 32	Trevasco SS Trinità
PdR 33	Trevasco S. Vito

### **art. 3.1 Documenti costitutivi del Piano delle regole per i nuclei di antica formazione**

Le singole tavole del Piano delle Regole per i Nuclei di Antica Formazione sono costituite da:

- Cartografia storica;
- Planimetria catastale;
- Analisi delle trasformazioni urbane;
- Perimetrazioni: individuazione unità edilizie, numerazione fronti;
- Stato di conservazione degli edifici e delle facciate;
- Contesto esterno: giudizio sugli edifici, giudizio sulle facciate, analisi degli spazi scoperti;
- Prescrizioni di progetto: gradi d'intervento sugli edifici;
- Schede d'inventario e prescrizioni specifiche

Per i comparti di Nembro-Viana e Nembro-Capoluogo inoltre sono presenti i Profili regolatori altimetrici.

Per gli elaborati di analisi dei comparti di Nembro Capoluogo e Viana si fa riferimento alle tavole facenti parte del Piano di Recupero del Centro Storico già approvati con Delibere Consiglieri n. 45-46-47 del 30/07/1999 che qui si intendono confermati. Nello specifico:

Per Nembro-Capoluogo:

TAV.2 - Planimetria catastale

TAV.3 - Cartografia storica.

TAV.4 - Analisi delle trasformazioni urbane.

TAV.5 - Perimetrazioni: individuazione unità edilizie, numerazione civica e numerazione fronti.

TAV.6 - Profili regolatori altimetrici.

TAV.7 - Stato di conservazione degli edifici

TAV.8 - Stato di conservazione delle facciate.

TAV.9 - Contesto esterno: giudizio sugli edifici.

TAV.10 - Contesto esterno: giudizio sulle facciate.

TAV.11 - Contesto esterno: analisi degli spazi scoperti.

Elaborato 16 - Schede d'inventario e prescrizioni specifiche (relativamente ai fogli 1,2,3)

Per Nembro-Viana:

TAV.2 - Cartografia storica e Planimetrie catastali.

TAV.3 - Analisi delle trasformazioni urbane.

TAV.4 - Perimetrazioni: individuazione unità edilizie, numerazione civica e numerazione fronti.

TAV.5 - Profili regolatori altimetrici.

TAV.6 - Stato di conservazione degli edifici e delle facciate.

TAV.7 - Contesto esterno: giudizio sugli edifici e sulle facciate.

TAV.8 - Contesto esterno: analisi degli spazi scoperti.

Elaborato 13 - Schede d'inventario e prescrizioni specifiche (relativamente ai fogli 1 e 2)

Le prescrizioni di progetto, che costituiscono il corpo normativo del presente Piano delle Regole, per i comparti di Nembro Capoluogo e Viana facenti parte del Piano di Recupero del Centro Storico già approvati con Delibere Consiglieri n. 45-46-47 del 30/07/1999 sono sostituite dalle nuove determinazioni relative ai nuovi gradi d'intervento sugli edifici di cui alle relative tavole del Piano delle Regole

### **art. 3.2 Documenti costitutivi del Piano delle regole non materialmente allegati, ma richiamati dallo stesso**

Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) "Naturalserio" (DCC 18/2007):

Normativa e procedure

Relazione illustrativa

Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) "Piazzo e Trevasco" (DCC 16/2013):

Normativa e procedure

Relazione illustrativa

Zonizzazione acustica (DCC 27/1997):

Relazione illustrativa

Norme tecniche di attuazione

Tav. 1 – Definizione degli isolati (1:5.000)

Tav. 2a - Definizione degli isolati: Nembro centro (1:2.000)

Tav. 2b - Definizione degli isolati: Nembro centro (1:2.000)

Tav. 3 - Definizione degli isolati: Gavarno (1:2.000)

Tav. 4 - Definizione degli isolati: Lonno (1:2.000)

Tav. 5 – Zonizzazione di progetto (1:5.000)

Tav. 6 a/b - Zonizzazione di progetto: Nembro centro (1:2.000)

Tav. 7 - Zonizzazione di progetto: Gavarno (1:2.000)

Tav. 8 - Zonizzazione di progetto: Lonno (1:2.000)

Piano Urbanistico Commerciale (DCC51/2005):

Elaborato A – Relazione

Piano Generale del Traffico Urbano (DCC 23/2005) e suo aggiornamento (DGC 96/2014)

Indagine geologica di supporto al PRG (DCC 43/2001 e s.m.i.)

Reticolo Minore (DCC 28/2007 e s.m.i.)

Relazione generale

Allegato A – Relazione idrologico-idraulica

Allegato B – Documentazione fotografica

Allegato C – Norme di piano

Tavv. 1-5 – Determinazione del reticolo idrico minore e individuazione delle fasce di rispetto

Studio valenze delle aree extraurbane: Piano della Viabilità Minore (DCC 22/2007)

Studio valenze delle aree extraurbane: Studio edifici (DCC 24/2007)

Studio valenze delle aree extraurbane: Aspetti paesistici (DCC 17/2007)

Studio valenze delle aree extraurbane: Censimento del verde pubblico (DCC 62/2007)

Studio valenze delle aree extraurbane: Comparto agricolo (DGC 62/2007)

Studio valenze delle aree extraurbane: Studio forestale (DCC 67/2006)

Analisi e valutazione degli effetti sismici di sito:

Relazione tecnica con allegato A (Registrazioni HVSR a stazione singola)

Tav. 1 – carta delle curvature dei versanti (1:10.000)

Tav. 2 – carta della pericolosità sismica locale (1:10.000)

Tav. 3 – carta del livello di protezione nei confronti dei fenomeni di amplificazione sismica locale (1:10.000)

Piano Regolatore dell'Illuminazione Pubblica (DCC 30/2008)

#### **ART. 4 DISCIPLINA DERIVANTE DALL'APPLICAZIONE DI NORME DI SETTORE**

E' 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 FACOLTÀ DI DEROGA**

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico ha la facoltà, nei limiti e nelle forme stabilite dall'art. 40 LR 12/2005 s.m.i., di concedere deroghe agli strumenti di pianificazione esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione di Consiglio Comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

Tali deroghe, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, possono riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dagli strumenti di pianificazione comunale.

La deroga può essere, altresì assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti di cui all'art. 19 LR 6/1989.

## CAPO II – PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

### ART. 6 DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DEI PARAMETRI EDILIZI

#### 1. Sostenibilità dell'intervento

Definisce un criterio, basato sulla sostenibilità ambientale, al quale tutti i livelli di progettazione urbanistica-edilizia inerenti gli interventi previsti dal PGT devono uniformarsi esplicitandolo (con apposite valutazioni anche se di esito negativo) in una relazione tecnica illustrativa redatta in conformità con le disposizioni di cui al cap. 5.10 del Rapporto Ambientale VAS del PGT.

#### 2. **St** : superficie territoriale (mq)

Per superficie territoriale, si intende la superficie complessiva sulla quale una operazione di intervento agisce; essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati, nonché delle fasce verdi di rispetto.

#### 3. **Sz** : superficie zonale (mq)

Per superficie zonale, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità zonale  $I_z$ , si intende la superficie totale di un'area campeggiata nelle tavole di Piano da segno grafico uniforme, comprendente le aree localizzate occorrenti per l'urbanizzazione primaria, e quelle eventualmente previste e non localizzate per l'urbanizzazione secondaria.

#### 4. **Sf** : superficie fondiaria (mq)

Per superficie fondiaria, sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria  $I_f$ , si intende la superficie disponibile del lotto edificabile individuato da campitura grafica uniforme. La superficie fondiaria è computata al netto delle superfici per opere di urbanizzazione e a verde di rispetto, quando queste risultino esistenti e confermate, ovvero siano previste e localizzate dal PGT. La superficie fondiaria è invece computata al lordo delle superfici per opere di urbanizzazione che siano eventualmente previste, ma non localizzate, dal PGT o dalle presenti norme, ovvero che si rendano necessarie in sede di rilascio del permesso di costruire.

#### 5. **Iz** = Indice di fabbricabilità zonale (mc/mq) e

**If** = Indice di fabbricabilità fondiaria (mc/mq)

Esprimono il volume massimo, in mc, costruibile per ogni mq di superficie zonale ( $S_z$ ) o, rispettivamente, di superficie fondiaria ( $S_f$ ).

#### 6. **Sc** = Superficie coperta (mq)

Area risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra, valutate sul terreno sistemato, delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, computata al lordo degli sporti, cavedi e chiostrine.

Agli effetti del calcolo della superficie coperta non vengono considerati le gronde, tetti a sbalzo ed i balconi con sporgenza uguale o inferiore a m 1,50, nonché le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi agli edifici e limitatamente alla larghezza degli accessi medesimi; nel caso di sporgenze superiori saranno valutate ai fini della determinazione della superficie coperta soltanto le superfici della parti eccedenti rispetto a quelle precedentemente indicate. Per le attività commerciali il limite di cui sopra è aumentato a m 2,50 ed è data la possibilità nell'area scoperta di pertinenza, fino al 20% delle stessa 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, (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.

**7. Rc** : rapporto di copertura

Esprime il rapporto percentuale massimo raggiungibile fra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

**8. SI** : superficie utile lorda (mq)

Somma delle superfici lorde di tutti i piani comprese le scale ed i vani accessori, i cavedi, le chiostrine e gli sporti volumetrici ed i sottotetti di qualsiasi dimensione.

**8a. SIp** : superficie lorda di pavimento

Somma delle superfici lorde di tutti i piani comprese le scale ed i vani ascensori.

**9. V** : volume (mc)

Somma dei prodotti delle superfici utili lorde SI di ogni piano per le relative altezze lorde.

In particolare il volume verrà computato tenendo presente che:

- a) per gli edifici a carattere residenziale, direzionale o similare, l'altezza lorda di ciascun piano si calcola dalla quota di pavimento di ciascun piano abitabile all'estradosso della sua soletta di copertura, se piana, se inclinata, all'estradosso del suo punto medio;
- b) per impianti ed attrezzature agricole l'altezza lorda si calcola dal piano di spiccato all'intradosso della copertura piana o all'imposta delle strutture di copertura;
- c) per tutti gli edifici rimanenti di qualsiasi tipo e destinazione, l'altezza lorda si calcola dal piano di spiccato all'intradosso del solaio di copertura depurata della parte relativa alle strutture di copertura.

Per piano di spiccato agli effetti della determinazione del volume si intende la quota del pavimento di ciascun piano fuori terra.

Qualora gli interrati e i seminterrati abbiano un'altezza massima interna superiore a m 2,50 e siano destinati alla residenza od abbiano un'altezza massima interna superiore a m 2,80 e siano destinati a depositi e magazzini di attività produttive o terziarie il piano di spiccato sarà considerato dalla quota di pavimento del piano più basso avente tali caratteristiche.

Le porzioni di piani seminterrati, destinati alla residenza, con altezza interna inferiore o uguale a 2,50 m, ovvero destinati a depositi o magazzini di attività produttive o commerciali con altezza inferiore o uguale a 2,80 m, con sporgenza rispetto al piano di campagna naturale di una quota superiore a 1,20 m, misurata all'intradosso della soletta in qualsiasi punto dei fronti, saranno computati agli effetti della determinazione del volume per l'intera altezza interna e per la superficie della porzione di piano come sopra determinata. Per le autorimesse, nel limite del rapporto di 1mq/5mc, la sporgenza massima rispetto al piano di campagna naturale è elevata a m 2,10 purché siano collegate funzionalmente con l'edificio soprastante. Nel caso venga superato il limite di 1mq/5mc, la parte eccedente tale quota sarà conteggiata ai fini del calcolo del volume indipendentemente dalla sua collocazione.

Sono escluse dal computo volumetrico, le autorimesse completamente interrate che abbiano un'altezza interna massima di m 3,50.

Dal computo dei volumi sono in generale esclusi:

- a) le logge, i porticati, i balconi (collegati verticalmente tra loro, i balconi incassati, o le loro parti incassate) saranno computati interamente solo se superino la superficie di mq 12 ciascuno;
- b) i porticati, le pensiline, le gallerie aperte e i parcheggi coperti, purché di uso collettivo e a tale scopo asserviti. Tali pensiline dovranno essere realizzate in aderenza ai fabbricati principali, salvo dimostrate ragioni di sicurezza;
- c) i volumi tecnici dei vani ascensori sporgenti dalla linea di gronda e non eccedenti l'8% del volume totale;
- d) i volumi dei vani scala e ascensore comuni a più unità immobiliari fino a mq 20,00 per ogni piano;
- e) opere finalizzate all'adeguamento di edifici esistenti alla data del 09/01/1989 in materia di abbattimento di barriere architettoniche;
- f) gli elementi architettonici e decorativi esterni quali colonne, pilastri, frontoni, coronamenti;
- g) i sottotetti con altezza media ponderale interna minore od uguale a m 1,60 misurata su ogni singola falda. In ogni caso, ai fini dell'applicazione della presente norma:
  - la pendenza massima delle falde di copertura non potrà superare il 40% ed il piano di imposta delle stesse, salvo inderogabili esigenze strutturali legate alla forma dell'edificio, dovrà avere un'altezza massima, sopra l'estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile, di cm 50;
  - non sono considerate falde autonome la realizzazione di abbaini con superficie complessiva misurata in pianta inferiore al 1/10 della falda in cui si inserisce.

#### 10. $H_f$ = Altezza delle fronti (m)

Ai fini della determinazione delle distanza fra i fabbricati e dell'altezza massima degli stessi, l'altezza di ciascuna fronte è misurata dal piano di riferimento, definito dalla quota del terreno esistente allo stato di fatto, all'intradosso della copertura sulla facciata sia orizzontale che inclinata. In caso di tetto piano l'eventuale parapetto o veletta verrà conteggiato per la determinazione dell'altezza di facciata nel caso lo stesso superi i m 2,00 calcolati dall'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano. Ferme restando le norme relative alle distanze, nel caso di terreni acclivi l'altezza verrà misurata considerando come piano di spiccato il piano del terreno sistemato con movimenti terra che potranno essere realizzati anche con la formazione di muri di contenimento (da realizzarsi secondo le prescrizioni de RE) purché questi vengano predisposti con un sistema di successivi terrazzamenti (attuati anche nelle parti laterali agli edifici).

#### 11. $H$ = Altezza del fabbricato (m)

Si considera come altezza del fabbricato quella determinata dalla media ponderale delle altezze delle singole facciate come determinate al punto precedente. Tale media si ottiene dividendo la superficie delle singole facciate (determinata tramite la forma geometrica ottenuta dagli elementi determinanti l'altezza del fronte) con il perimetro del fabbricato. In ogni caso l'altezza delle singole facciate non potrà essere maggiore del 15% dell'altezza massima consentita dalla zona di riferimento.

#### 12. D = Indice di distacco minimo

Rappresenta il rapporto minimo che deve esistere fra la distanza delle varie fronti del fabbricato dai confini di proprietà e l'altezza HF delle fronti stesse. Tale indice viene stabilito nella misura pari a  $D=0,5$  valido in tutto il territorio, fatto salvo quanto previsto all'art. 7.

#### 13. Limite all'edificazione

Rappresenta un limite posto all'edificazione e alle costruzioni in generale, sia in soprassuolo che in sottosuolo, finalizzato alla salvaguardia di aree a valenza paesistica.

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

Definisce, ai sensi dell'art. 3.6 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 (Sc). 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.

### ART. 7 DISTANZA FRA I FABBRICATI E DAI CONFINI

Salvo particolari diverse prescrizioni di zona, la distanza dei fabbricati dai confini di proprietà, si determina applicando l'indice di distacco minimo D di cui al punto 12 dell'art. 6, con un minimo assoluto di m 5,00 valido in tutti gli ambiti.

Salvo diverse particolari prescrizioni di zona, la distanza minima fra due fronti finestrate e prospicienti di edifici separati, costruiti sul medesimo lotto o su lotti diversi o fra due fronti finestrate e prospicienti dello stesso edificio, non può essere inferiore all'altezza della fronte più alta, con un minimo assoluto di m 10. La distanza minima, come sopra determinata, si applica anche nel caso che una sola parete sia finestrata.

Le distanze sono misurate a quadro dagli altri edifici ed a raggio dai confini di proprietà. A tal fine non vengono computati elementi a sbalzo (quali balconi, gronde, pensiline, ecc.) con uno sporto fino a m 1,50, a condizione che siano esclusi dal computo del Volume (V) e della Superficie coperta (Sc) secondo le relative norme.

Le distanze minime, determinate come ai commi precedenti, si applicano anche quando fra i fabbricati siano fraposte strade o spazi pubblici.

Al fine dell'applicazione della presente norma, non si considerano i fabbricati esistenti aventi altezza, misurata all'estradosso, pari o inferiore a m 2,50.

Nell'ambito del tessuto consolidato di antica formazione (N), 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.



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 due fronti prospicienti di fabbricati siano ambedue cieche: tra le due, la distanza non potrà essere inferiore alla lunghezza per la quale i fabbricati si fronteggiano;
- c) quando due o più fronti prospicienti di un medesimo edificio siano cieche o abbiano solo finestre di scale;
- d) quando le fronti costituiscono rientranze allometriche o planimetriche di uno stesso edificio e dette rientranze abbiano una profondità non superiore alla metà della loro larghezza.

E' consentita la edificazione a confine di proprietà solo nei seguenti casi:

- a) quando i fabbricati siano inseriti in Piani Attuativi con previsioni planivolumetriche;
- 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) quanto l'intervento edilizio è contestuale e unico su entrambi i lotti confinanti.

Fermo restando il rispetto della distanza tra fabbricati, è consentito:

- A. il mantenimento in allineamento verticale ad una distanza dai confini inferiore 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 di edifici esistenti alla data del 09/01/1989 in materia di abbattimento di barriere architettoniche, ad una distanza inferiore a m 5,00 dal confine secondo le disposizioni del Regolamento Edilizio.

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.

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.

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.

## **ART. 8 DISTANZE DALLE STRADE**

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.

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 precedente art.7.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi o atti di pianificazione o di edilizia negoziata con previsioni planivolumetriche.

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. 62 comma 3.

### **art. 8.1 Distanze dalle strade fuori dai centri abitati**

In attuazione di quanto previsto dall'art. 4 DLgs 285/1992 e dall'art. 26 DPR 495/1992, per quanto compatibili si applicano le rispettive norme.

In particolare fuori dai centri abitati, le distanze dal confine stradale da rispettare per:

- a) 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;
- b) le nuove costruzioni fronteggianti le strade (ad esclusione delle zone A-B-C-D ai sensi del DM 1444/1968), non possono essere inferiori a:
  - 60 m dalle strade di tipo A;
  - 40 m per strade di tipo B;
  - 30 m per strade di tipo C;
  - 20 m per strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali" come definite dall'articolo 3, c. 1, n. 52 del D.Lgs. 285/92;
  - 10 m per "strade vicinali" di tipo F.
- c) le nuove costruzioni fronteggianti le strade e all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale (zone A-B-C-D ai sensi del DM 1444/1968), non possono essere inferiori a:
  - 30 m per le strade di tipo A;
  - 20 m per le strade di tipo B;
  - 10 m per le strade di tipo C;
  - per le strade di tipo D, E ed F si applicano i limiti previsti dall'art. 8.0.

- d) la costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, fermo restando le pertinenti norme delle aree extraurbane, non possono essere inferiori a:
  - 5 m per le strade di tipo A e B;
  - 3 m per le strade di tipo C e F.
- e) 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;
- f) 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;
- g) 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.
- h) per le strade di tipo F trova applicazione quanto indicato all'art 7 comma 4

#### **ART. 9 PREVISIONI PLANIVOLUMETRICHE**

Nel caso di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni piano volumetriche; di progetti planivolumetrici relativi ad interventi di completamento e ampliamento "una tantum" di edifici od unità produttive esistenti; di interventi edilizi in nuclei di antica formazione e nei centri storici; di impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale promossi da enti pubblici; di interventi relativi all'attività agricola; possono essere ammessi rapporti massimi di copertura, distacchi ed altezze diversi da quelli indicati nelle norme specifiche di zona, purché siano rispettati i limiti di densità di fabbricazione previsti dal PGT.

## **TITOLO II – ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **ART. 10 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

Le previsioni del PGT si attuano mediante Piani Attuativi, atti di pianificazione o di edilizia negoziata, permessi di costruire e denunce di inizio attività.

Il rilascio dei titoli edilizi abilitativi è comunque e in ogni caso subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria essenziali, o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, o all'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni.

La convenzione, relativa ai permessi di costruire convenzionati, potrà prevedere l'esecuzione degli interventi edilizi anche per lotti e comunque non oltre 5 anni dalla stipula della stessa, ferma restando la necessità dell'obbligo di perequazione, della realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle eventuali opere a compensazione entro la scadenza del permesso di costruire del primo lotto

### **ART. 11 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI SUL MEDESIMO LOTTO**

La piena utilizzazione delle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione degli indici If , Iz e Rc, corrispondenti ad una determinata superficie (Sf o Sz), 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.

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.

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.

Si definisce lotto libero la particella catastale autonoma, al catasto terreni o al catasto fabbricati, esistente alla data di adozione del PGT (25/06/2010) e non edificata.

### **ART. 12 DOTAZIONE DI AREE A SERVIZI PER ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE**

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.

Le aree computabili a fini degli standard sono solamente quelle di cui si prevede l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione oppure l'assoggettamento a servitù di uso pubblico perpetuo.

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 individuate o definite dal Piano dei servizi dovranno esplicitamente valutate in relazione alle indicazioni desumibili dallo stesso Piano dei servizi e dalla normativa vigente.

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 potranno, 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 o di edilizia negoziata in genere.

### **ART. 13 OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Sono definite di urbanizzazione primaria le seguenti opere:

- a) strade perimetrali ed interne alla zona, con esclusione degli accessi a fondo cieco a servizio di non più di sei fabbricati, se non diversamente definito negli atti convenzionali;
- b) spazi di sosta e parcheggio;
- c) fognatura;
- d) rete idrica;
- e) rete distribuzione dell'energia elettrica;
- f) rete di distribuzione del gas;
- g) pubblica illuminazione;
- h) spazi di verde primario attrezzato;

Sono definite opere di urbanizzazione secondaria le seguenti opere:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuole d'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) attrezzature comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) impianti sportivi di quartiere;
- g) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- h) aree verdi di quartiere;
- i) parcheggi di quartiere.

Ai fini dell'edificazione sono considerate essenziali le opere di urbanizzazione primaria di cui alle lettere a), b), c), d), e).

La presenza delle opere di cui al precedente comma è condizione sufficiente per gli interventi nelle zone di completamento anche in assenza dei PPA ai sensi dell'art. 6 L. n° 94/1982 nonché per gli interventi di recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 63 L.R. 12/2005 e s.m.i.

## **ART. 14 PIANI ATTUATIVI E ATTI DI PIANIFICAZIONE O DI EDILIZIA NEGOZIATA**

### **art. 14.1 Norme generali**

Nelle tavole del PdR del PGT sono individuati gli interventi da assoggettare a Piano Attuativo o di pianificazione o di edilizia negoziata in genere nonché gli interventi per i quali il Piano stabilisce a priori i parametri edilizi ammessi.

Per gli interventi così individuati, il PGT fissa, oltre ai parametri edilizi e al perimetro a cui il P.A. deve essere obbligatoriamente esteso, la quantità di aree a servizi e attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale di pertinenza delle operazioni medesime e le cui quantità minime sono fissate per ogni specifica operazione individuata dal Piano nelle tabelle allegate alle presenti norme.

Nell'ambito dei Piani Attuativi, ferme restando le quantità previste dalle tavole di azionamento, è possibile prevedere una diversa dislocazione progettuale delle aree per opere di urbanizzazione e/o per attrezzature pubbliche, di interesse pubblico o generale secondo le procedure previste dalle NTA del PdS e dall'art. 12 e 13 delle presenti norme.

Alla scadenza del termine di validità del piano attuativo, qualora risultassero dei lotti non edificati, pur rimanendo ferme le possibilità insediative, il rilascio degli titoli edilizi abilitativi sarà subordinato all'eventuale preventivo completamento delle opere di urbanizzazione previste dal piano stesso.

### **art. 14.2 Contenuti**

I Piani Attuativi e gli atti di pianificazione o di edilizia negoziata in genere sono strumenti di approfondimento del PGT e, nel rispetto delle indicazioni di questo e delle pertinenti disposizioni del Regolamento Edilizio, devono prevedere:

- la viabilità principale e secondaria interessante l'intero Piano Attuativo o comparto interessato deve prevedere i necessari collegamenti con la rete stradale esistente;
- le masse, le altezze e le principali caratteristiche architettoniche delle costruzioni, le distanze dai confini, dalle strade e dalle costruzioni esistenti o di progetto;
- gli spazi da destinare ad opere od impianti di interesse pubblico;
- gli edifici destinati alla demolizione o ricostruzione ovvero soggetti a restauro o ristrutturazione;
- le suddivisioni in lotti fabbricabili secondo la tipologia fissata nel Piano con indicati per ognuno i relativi parametri edilizi;
- gli elenchi catastali delle proprietà, sia delle aree che delle singole unità immobiliari degli edifici esistenti;
- le destinazioni d'uso in atto e quelle previste dal Piano;
- i tempi e le modalità di esecuzione del Piano stesso.

Per le aree comprese nei comparti soggetti a pianificazione attuativa sono applicabili le disposizioni di cui all'art. 28 L. 1150/1942 e dell'art. 12 comma 4 LR 12/2005.

### **art. 14.3 Convenzione**

I Piani Attuativi di iniziativa privata e gli atti di pianificazione o di edilizia negoziata in genere devono essere corredati da una proposta di convenzione redatta secondo la forma in uso presso l'AC e definita nel RE, con la quale dovranno prevedersi:

1. la cessione gratuita entro termini prestabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione secondaria;
2. l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria relative al piano attuativo o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi;
3. la cessione gratuita entro i termini stabiliti, nonché l'assunzione, a carico del proprietario, degli oneri relativi alle attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale secondo quanto previsto dall'art. 12-13 e dalle NTA del PdS;
4. i termini non superiori ai dieci anni entro i quali deve essere ultimata l'esecuzione delle opere previste dal P.A.;
5. le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi dalla convenzione.

### **art. 14.4 Solidarietà economica**

Nelle zone che il PGT assoggetta a Piano Attuativo, o di pianificazione o di edilizia negoziata in genere o ambiti con edifici a volumetria definita, esteso al comparto delimitato nelle tavole di azionamento, le aree destinate alla realizzazione delle urbanizzazioni e le aree comunque indicate come pertinenza del P.A., o dell'ambito a volumetria definita, partecipano ai diritti edificatori propri dell'area previsti dal PGT con l'operazione di cui ricadono e sono quindi da considerare economicamente solidali con l'area edificabile vera e propria.

Pertanto 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.

## **TITOLO III – AMBITI DEL TERRITORIO**

### **CAPO I – ZONIZZAZIONE**

#### **ART. 15 DIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AMBITI**

L'intero territorio comunale è diviso in ambiti, come risulta dalle tavole del PdR del PGT, secondo la seguente classificazione:

Sistema infrastrutturale:

- aree destinate alla viabilità e fasce di rispetto stradale;
- area tranviaria e ferroviaria;
- impianti tecnologici;

Ambito dei servizi:

- istruzione e assistenza alla prima infanzia (IS);
- verde naturale, sportivo e ricreativo (V);
- attrezzature di interesse collettivo (AC);
- edilizia residenziale pubblica (ERP);
- attrezzature per servizi religiosi (AR);
- parcheggi pubblici o di interesse pubblico (P);

Ambito a prevalente destinazione residenziale:

- tessuto consolidato di antica formazione (N);
- tessuto fortemente consolidato (R1-R2-R3-R4);
- tessuto consolidato (R5);
- tessuto consolidato ad assetto modificabile (R6-R7);
- tessuto di completamento residenziale (R8-R9);
- tessuto consolidato a verde privato (RV).

Ambito a prevalente destinazione non residenziale:

- tessuto consolidato a destinazione produttiva o terziaria (P1-T1);
- tessuto consolidato a destinazione non residenziale modificabile (PRU);
- tessuto consolidato a destinazione mista non residenziale trasformabile a prevalenza terziario (T2);
- tessuto consolidato a destinazione mista non residenziale trasformabile a prevalenza residenziale (P2);
- tessuto di completamento a destinazione produttiva o terziaria (P3-T3);



Ambito extraurbano:

- aree a tutela assoluta;
- aree a tutela elevata;
- aree a tutela differenziata;
- area panoramica di pregio storico-architettonico-paesaggistico;
- aree di ripristino ambientale;
- aree per attività estrattiva.

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

## **CAPO II – AREE A SERVIZI E VIABILITA'**

### **ART. 16 SISTEMA INFRASTRUTTURALE**

Il PGT individua le aree appartenenti al sistema infrastrutturale e articolato in:

- aree destinate alla viabilità e fasce di rispetto stradale;
- area tranviaria e ferroviaria;
- impianti tecnologici (come individuati dal PdS)

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, nel Piano Generale del Traffico Urbano, nel Catasto delle Strade e nel Piano della viabilità minore. Gli eventuali aggiustamenti di tracciato in variante al PGT, conseguenti al progetto esecutivo, dovranno essere deliberati contestualmente al progetto medesimo.

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. 16.1 Aree destinate alla viabilità e fasce di rispetto stradali**

Le aree destinate alla viabilità di PGT sono classificate dal PGU e ripartite come segue:

- a) strade di grande comunicazione, costituite dalla nuova 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, purché distanti non meno di 300 metri dagli accessi esistenti e da quelli previsti dal PGT;
- 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 m 7,00 più due marciapiedi da m 1,50 cad. ovvero pista ciclopedonale da m 3,00 in generale e in m 6,00, esclusi marciapiedi, nelle zone collinari ove la pendenza del terreno risulti superiore al 30%;
- d) percorsi pedonali, con funzione di distribuzione capillare dei percorsi. La sezione minima dei percorsi pedonali è stabilita in m 3,00 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 3,00 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.

Le aree destinate alla viabilità comprendono quanto rilevato dal Piano della viabilità minore e le relative norme d'intervento approvati con DCC 22/2007 e s.m.i.

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.

Le aree 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.

Tali aree non possono essere conteggiate ai fini volumetrici e su di esse è vietata ogni nuova costruzione sia in soprassuolo che in sottosuolo nonché l'ampliamento di quelle esistenti.

Per gli edifici esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere "a – b – c – d" dell'art. 27 comma 1 LR 12/2005 e s.m.i. ad esclusione della demolizione e ricostruzione.

E' 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.

Il limite delle aree di rispetto equivale al limite di edificabilità. Nelle aree di rispetto stradale delle strade non esistenti, ma semplicemente previste dal PGT, è consentita la possibilità di realizzare costruzioni temporanee di carattere accessorio alle destinazioni delle zone edificabili adiacenti previa sottoscrizione di un vincolo di non indennizzabilità in atto registrato e trascritto.

Le aree di rispetto stradale di cui al DM 1444/1968 sono da considerarsi vincolanti anche se non espressamente indicate nelle tavole di azionamento.

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. 16.1.1 Rettifica degli allineamenti stradali**

In caso di costruzioni, ricostruzioni o notevoli trasformazioni di edifici e senza ricorrere all'adozione di un Piano Attuativo, il Dirigente dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione Urbanistica e Lavori Pubblici, 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.

#### **art. 16.2 Area tranviaria e ferroviaria**

Le zone ferroviarie sono destinate alla realizzazione di impianti e costruzioni ferroviarie o di tranvia, ivi compresi i relativi fabbricati e servizi.

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.

E' 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. 17 SISTEMA DEI SERVIZI**

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, e che si articolano in:

- istruzione e assistenza alla prima infanzia (IS);
- verde naturale (VN), sportivo (VS) e ricreativo (VR);
- attrezzature di interesse collettivo comprese attrezzature per servizi religiosi (AC);
- parcheggi pubblici o di interesse pubblico (P).
- edilizia residenziale pubblica (ERP);

Le aree appartenenti al sistema dei servizi sono individuate nelle tavole del PdS con contrassegni e simboli di zona secondo le loro classi d'uso.

Le NTA del PdS ne definiscono la relativa disciplina.

## **ART. 18 SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO PUBBLICI O DI INTERESSE GENERALE, E PERTINENZIALI DELLE COSTRUZIONI**

La disciplina degli spazi di sosta e parcheggi pubblici o di interesse generale, nonché pertinenziali delle costruzioni sono disciplinati dall'art. 3.4 delle NTA del PdS.

## **CAPO III – AMBITI RESIDENZIALI**

### **ART. 19 TESSUTO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

Il PGT individua gli ambiti nel Tessuto Urbano Consolidato a prevalente destinazione residenziale che si articolano in:

- tessuto di antica formazione (N);
- tessuto fortemente consolidato (R1-R2-R3-R4);
- tessuto consolidato (R5);
- tessuto consolidato ad assetto modificabile (R6-R7);
- tessuto di completamento residenziale (R8-R9);
- tessuto consolidato a verde privato (RV).

Tali ambiti, ai sensi del DM 1444/1968 sono assimilati alla zona A per quanto riguarda il tessuto di antica formazione e alle zone B per quanto riguarda gli altri tessuti consolidati, mentre sono assimilate alla zona B o C gli ambiti del tessuto di completamento la cui attuazione avviene rispettivamente mediante PCC o PA.

Da tali ambiti sono esclusi:

- 1) Caserme e istituti di pena;
- 2) Industrie e officine;
- 3) Laboratori artigianali con macchinario che produca rumore od odore molesto;
- 4) Magazzini e depositi di materiali pericolosi od inquinanti;
- 5) Impianti di macellazione;
- 6) Stalle, scuderie e simili;
- 7) Ospedali e case di cura;
- 8) Attività di demolizione autoveicoli, depositi di materiale ed attrezzature edili ed ogni altra attività che risulti in contrasto con il carattere residenziale della zona;
- 9) ogni altra attività rientrante nell'elenco delle lavorazioni insalubri di prima classe (ex art. 216 T.U.LL.SS.).
- 10) la collocazione di nuove sale da gioco o apparecchi elettronici ex art 110 T.U.L.P.S. ai sensi dell'art 71 bis delle presenti norme;

Oltre alle residenze, sono altresì ammessi in misura complessiva non superiore al 40% del volume riferito al singolo fabbricato, fatta eccezione per il NAF per i quali non si applica la predetta limitazione:

- 1) Negozi ed esercizi pubblici (bar, alberghi, ristoranti, ecc.);
- 2) Uffici pubblici e privati;
- 3) Edifici per lo svago e lo spettacolo;
- 4) Attrezzature tecnologiche di servizio;
- 5) Autorimesse e stazioni di servizio per autoveicoli di dimensione contenuta;
- 6) Magazzini e depositi, limitatamente ai seminterrati, e ai piani terreni, di materiale non pericoloso od inquinante;
- 7) Laboratori artigianali di servizio, 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;
- 8) Locali di macellazione, in quanto consentiti dalle vigenti disposizioni in materia di igiene.

Ad ogni edificio o gruppo di edifici a destinazione residenziale o mista dovranno essere annessi gli spazi per parcheggi previsti dal precedente art. 3.2 del PdS.

## **ART. 20 TESSUTO DI ANTICA FORMAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (N)**

### **art. 20.1 Definizione dei nuclei di antica formazione**

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 in ambito extraurbano: Salmezza, Ronchi, San Vito, San Vito Chiesa, Prato Fo', Botta, San Faustino, Carso.

Le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio saranno adeguate ai diversi contesti definiti.

### **art. 20.2 Contenuti e obiettivi del piano delle regole per i nuclei di antica formazione**

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;
- il recupero 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.

### **art. 20.3 Norme di prevalenza**

Nel caso di discordanza tra le prescrizioni dettate dagli elaborati grafici rispetto alle schede di inventario prevalgono le prescrizioni di quest'ultime.

Nel caso di discordanza tra le prescrizioni dettate dalle schede di inventario rispetto all'art. 20.20 delle presenti N.T.A., prevalgono le prescrizioni di quest'ultimo.

E' 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.

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, capitolo 2, art. 79, 80, 81, 82.

Per i nuclei di antica formazione (NAF) in ambito extraurbano rimangono in vigore le norme specifiche contenute nel capitolo 3 del regolamento edilizio, e pertanto le stesse sono sempre prevalenti.

#### **art. 20.4 Impegni dell'amministrazione comunale per l'attuazione del Piano delle Regole per i Nuclei di Antica Formazione**

L'Amministrazione Comunale, per la realizzazione degli scopi del Piano ed il raggiungimento della sua ottimale attuazione potrà:

1. predisporre programmi attuativi del Piano e relative priorità, sia per quanto riguarda l'intervento pubblico, che per quello privato.
2. coordinare gli interventi d'iniziativa privata, convenzionabili ai sensi della vigente legislazione e della presente normativa;
3. 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 richiedono il rilascio di Permessi di Costruire o la presentazione di Denuncia di Inizio Attività.

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. ~~20.6~~ 20.11 delle presenti Norme. Le pratiche così istruite saranno sottoposte alla Commissione Paesaggio.

4. 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;
5. 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;
6. 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.
7. adottare strumenti di incentivazione finalizzati a favorire il recupero degli edifici all'interno dei Nuclei di Antica Formazione.

#### **art. 20.5 Norme specifiche per il recupero del patrimonio edilizio esistente - metodologia degli interventi**

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 di tutte le testimonianze valide di tutti gli elementi soggetti al Piano delle Regole dei Nuclei di Antica Formazione, integrandone e trasmettendone i valori 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 salvaguardia e la conservazione.

- L'intervento di recupero deve sempre essere riconoscibile e denunciato.
- Potranno integralmente ricostruirsi solo quelle strutture non essenziali al mantenimento e alla conservazione di un complesso organico e alla comprensione di fenomeni storici o culturali; in tali casi la ricostruzione deve essere non solo esaurientemente documentata, ma in linea di massima, 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, 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 Urbanistica e per il Paesaggio.

#### **art. 20.6 Elementi storico-artistici ed ambientali da salvaguardare**

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., nonché l'arredo interno di negozi ed esercizi commerciali che costituiscano documento significativo di modalità costruttive e decorative storiche, di costume e di vita, sono vincolati alla conservazione.

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.

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.

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 ai Beni Architettonici e Ambientali.

#### **art. 20.7 Criteri generali di intervento nei Nuclei di Antica Formazione**

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 nell'Inventario del patrimonio edilizio dei Nuclei di Antica Formazione, nella presente normativa e sono finalizzate al conseguimento degli obiettivi del Piano di Governo del Territorio.

Il PGT fissa il perimetro dei "Nuclei di antica formazione" e individua gli edifici ricompresi nelle Tavole da PdR 10 a PdR 25 allegate al Piano delle Regole del PGT.

Per tali zone 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 vincolo di facciata, nonché eventuali prescrizioni specifiche riferite al singolo edificio.

I gradi d'intervento attribuiti ai singoli edifici ricomprendono sempre gli interventi contemplati nei gradi precedenti.



Negli interventi sui fabbricati successivi all'adozione delle presenti norme tutti gli elementi di seguito definiti vanno ricondotti alle successive 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 delle aggiunte prive di valore storico e/o ambientale e degli elementi in contrasto con l'architettura originaria o la tipologia caratterizzante degli immobili, nonché di tutte le superfetazioni in genere (es. finiture o materiali in contrasto, soluzioni tecniche e tecnologiche adottate in precedenza e non compatibili, impianti tecnologici, termici, elettronici tipologie di tamponamento, serramenti e oscuranti non coerenti, tettoie e oggetti 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.

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.

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 delle sue facciate, al complesso edilizio di cui si 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.

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.

**E' sempre prescritta la salvaguardia 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 .

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, alla proposta di materiali di finitura degli edifici e manufatti al contorno, delle aree pavimentate, cortilizie, e delle aree a verde prospicienti .

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 e sulle distanze si applicano le previsioni di cui all'art. 8 comma 1 ed all'art. 9 comma 1 del Decreto interministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

#### **art. 20.8 Prescrizioni di progetto: gradi d'intervento sugli edifici**

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

##### **PRIMO GRADO**

##### **Edifici soggetti a vincolo di tutela e conservazione**

Tali edifici saranno oggetto di soli interventi conservativi dell'organismo architettonico edilizio originario, anche attraverso operazioni di consolidamento, ripristino degli elementi costitutivi/tipologici originari e con eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio e/o di carattere superfetativo.

- Facciate:** è consentito il solo restauro con divieto di modifica delle aperture storiche esistenti;  
 è ammesso ripristino di aperture chiaramente preesistenti in coerenza ai caratteri compositivi della facciata;  
 davanzali, spalle, architravi in pietra o in laterizio e inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili;  
 è prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili;  
 è vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti, nuove aperture;
- Copertura:** è consentito il restauro con obbligo di mantenere la tipologia costruttiva, l'imposta di gronda e l'inclinazione delle falde esistenti;  
 è vietata la formazione di lucernari, terrazzi in falda e abbaini.
- Spazi interni:** sono consentiti gli interventi di redistribuzione interna con la conservazione delle murature portanti, delle volte, dei solai e degli spazi interni significativi.

## SECONDO GRADO

Edifici di pregio per i quali l'intervento è finalizzato alla conservazione dell'involucro esterno, al mantenimento o recupero della tipologia costruttiva delle strutture verticali e orizzontali interne nonché delle tipologie distributive dell'edificio;

Per gli edifici ricadenti nel grado secondo e' 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.

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 (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; singole facciate o sviluppo e conformazione del corpo di fabbrica, il cui valore di testimonianza si riconosce storicamente, tipo logicamente o culturalmente, di cui non si intende perdere nessun aspetto caratterizzante.

In questi edifici vanno identificati e salvaguardati nell'insieme gli elementi architettonici significativi che sarà d'obbligo conservare integralmente; saranno consentiti interventi di ristrutturazione interna che non implichino modifiche dell'involucro ne' degli elementi distributivi caratterizzanti i prospetti esterni, quali scale esterne di connessione dei ballatoi.

**Facciate:** è consentita la soppressione, l'aggiunta e la modifica di singole aperture , rispettando l'ordine compositivo della facciata. La modifica delle aperture non potrà mai in ogni caso interessare l'intera facciata, ma soltanto porzioni minime e comunque parziali della stessa, e dovrà essere volta al perseguimento di un ordine nel segno della partitura esistente ,o 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, si provvederà a far si che i nuovi elementi non modifichino il carattere complessivo della facciata.

**Copertura:** è consentito il rifacimento con l'obbligo di mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde pari alla sagoma esistente;

è ammessa la formazione di lucernari complanari al solo scopo di adeguarsi al rapporto aeroilluminante minimo previsto dal RLI e comunque in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa;

è vietata la formazione di terrazzi in falda e abbaini.

## TERZO GRADO

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.**

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.

Sono proponibili piccole e non sostanziali modifiche inerenti il riordino volumetrico delle facciate prospicienti spazi interni, purché orientate a un recupero di un coerente disegno d'insieme, e sempre che la facciata in oggetto non sia caratterizzata da ulteriori vincoli specifici.

Nel caso di proposta di demolizione con successiva ricostruzione, il progetto è assoggettato al giudizio di globalità.

**Facciate:** è consentita la ridefinizione degli elementi costitutivi e delle aperture salvo vincoli specifici;

**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 da art 20.9.3 (coperture)

#### QUARTO GRADO

**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.**

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.

Nell'ambito di interventi di demolizione e ricostruzione totale è previsto un incremento volumetrico nella misura massima del 5% del volume esistente alla data di adozione del piano di recupero del centro storico,

**Facciate:** è consentita la ridefinizione delle aperture salvo vincoli specifici inerenti la facciata;

**Copertura:** è consentito il rifacimento anche con forme diverse;  
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 da art 20.9.3 (coperture)

## QUINTO GRADO

**Edifici e manufatti per i quali e' prevista la demolizione perché in contrasto con i caratteri ambientali e/o costituenti superfetazioni**

Per tali elementi è obbligatoria la demolizione. Tale obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano interventi diversi dalla manutenzione ordinaria sull'edificio di cui costituiscono pertinenza.

**art. 20.9 Salvaguardia delle facciate e delle cortine edilizie di rilievo, delle tecnologie costruttive tradizionali e delle coperture**

### 20.9.1 Facciate e cortine edilizie di rilievo

Indipendentemente dal grado attribuito al singolo edificio, l'insieme e la continuita' delle facciate costituenti la 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.

Queste prescrizioni hanno la precedenza su quanto consentito dal grado di appartenenza del singolo edificio.

Le unità oggetto di intervento devono essere valorizzate cercando 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.

1. 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.

Ove la linea non e' presente, nel rispetto del grado di intervento assegnato, si prescrive in ogni caso 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.

LINEA ROSSA: prescritta conservazione integrale della facciata e dei suoi elementi costitutivi.

Riconoscendo nella facciata in oggetto un ordine di disegno significativo, accurato 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; e' esclusa la possibilita' di demolizione totale o parziale della stessa con successiva ricostruzione.

Qualsiasi sostituzione parziale si renda necessaria per comprovati motivi dovra' 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.

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 delle stesse, la linea viene apposta a facciate di edifici di fattura semplice, ma 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, semplicità delle finiture). Pertanto, indipendentemente dal grado di appartenenza dell'edificio di cui fanno parte, si prescrive il mantenimento di quelli che sono i caratteri distintivi della facciata medesima, e, in caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio o di parti di esso, la riproposizione della partizione nel segno dell'esistente e 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; nel caso di inserimento di puntuali elementi e/o di puntuali nuove aperture -autorizzabili soltanto in caso di comprovata necessità,- la proposta dovrà essere volta al perseguimento di un ordine nel segno della partitura esistente.

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.

Sono facciate generalmente cieche o quasi, nelle quali si può intervenire proponendo una nuova composizione del disegno

In edifici di grado 2 la presenza della linea blu generalmente interessa facciate cieche o quasi, e consente la modifica del disegno di facciata 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

2. Elementi quali pluviali, cavi, condutture di acqua, telefono, impianti elettrici, contatori devono essere oggetto di un'attenta progettazione tesa a salvaguardare i caratteri estetici dell'edificio (inserimento dei pluviali nella muratura prescritto per il piano terreno di tutte le facciate prospicienti su aree o vie pubbliche - vano contatori integrato completamente nella facciata e/o non visibile; riordino, rimozione o integrazione nella facciata di tutti gli elementi tecnologici)
3. E' 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 l'esistente 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 esser collocate in vani tecnici condominiali e comunque non devono prospettare su pubblica via o piazza.

- c) E' vietata, in particolare sulle facciate prospicienti la strada pubblica, la formazione di scale esterne non coerenti con la tipologia di 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 la strada pubblica- andrà inserito in una globale e vincolante riprogettazione dell'intera facciata o delle facciate interessate, se più di una (intervento unitario).
- d) Non sono consentite nuove aperture né ampliamenti di finestre ai piani terra, mentre 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.

4. **Intonaci e tinteggiature:** Gli intonaci dovranno essere realizzati con rustico in malta e arriciatura in malta di calce o cemento. E' preferibile l'utilizzo dei colore 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 e ditta 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".

5. **elementi aggiunti in c.a. a vista:**

Tutti gli elementi già esistenti aggiunti successivamente alla costruzione dell'edificio in c.a. a vista (balconi, parapetti spalle di sostegno) dovranno essere rimossi o, dove non consentito da motivi strutturali, intonacati.

6. **Riqualificazione energetica:** Ad esclusione dei manufatti accessori, negli interventi di demolizione e ricostruzione totale di un edificio di grado 3, al fine dell'adeguamento energetico e degli impianti e' consentito - ove le altezze interne 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. 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%.

7. **Chiusure esterne e serramenti** : non sono consentite tipologie di serramenti e di oscuranti non coerenti con l'interesse o la storicità del fabbricato ne' finiture lucide. Negli interventi di su edifici di grado 1 o 2, o in facciate contraddistinte dalla linea rossa potrà essere utilizzato solo il legno, 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.  
Le vetrine dei negozi dovranno essere realizzate in legno naturale con mordenzature scure e in ferro verniciato, oppure anche in alluminio anodizzato, purché di colore scuro.  
Per le chiusure delle autorimesse 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.
8. **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.
9. **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.
10. **Contorni soglie e davanzali**: Tali elementi dovranno essere in pietra, legno o intonaco, secondo la tradizione locale.
11. **Insegne**: le insegne andranno ricondotte alla normativa del regolamento edilizio.
12. **Inferriate, parapetti, ringhiere di scale e balconi in ferro battuto**: quando anche di foggia semplice, o dal disegno interessante e armonioso, vanno per quanto possibile salvaguardati e riportati all'uso, escludendo la sostituzione degli stessi; 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.

#### 20.9.2 Rispetto e salvaguardia delle tecnologie costruttive tradizionali

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.

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.

##### 1. Elementi strutturali verticali:

Le murature dovranno essere realizzate in pietrame o laterizio, i pilastri in pietra o cotto, è ammesso l'utilizzo del ferro e di cemento armato solo sugli edifici di 3 e 4 grado, mentre, per i gradi d'intervento 1 e 2, l'uso del cemento armato è consentito solo per interventi limitati e tecnicamente non diversamente risolvibili.



## 2. 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 e' comunque sempre da preferirsi in alternativa all'uso di tecnologie diverse; E' 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.

### 20.9.3 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 o travetto passante, al fine di contenere lo spessore di gronda, mantenendo all'interno l'altezza dell'imposta di intradosso della struttura esistente.
2. Le gronde dovranno essere in legno con caratteristiche coerenti al fabbricato: travetti, travetti sagomati, cassettonato semplice, cassettonato con decori e fregi. Nel caso di edifici con gronde a cassonetto in caso di intervento quest'ultimo dovrà essere mantenuto o riproposto. E' 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. E' 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 l'edificio. E' ammesso, per piccoli manufatti di forma particolare (cupole, guglie, abbaini) l'impiego di coperture in rame, lamiera preverniciata colore testa di moro o simili, sentita la commissione paesaggio .
5. Canali di gronda e pluviali andranno realizzati in rame; 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. E' 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 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 prefabbricati in cemento, acciaio o di forme incongrue.

**art. 20.10 Aree esterne, cortili comuni a più unità, percorsi e pavimentazioni, edifici accessori e posti auto coperti.**

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.

- a) All'interno dei cortili, delle corti e dei camminamenti pubblici, di uso pubblico o comunque aperti al pubblico e di uso comune proporre una sistemazione d'insieme delle pavimentazioni e del disegno del verde nonché delle aree permeabili all'acqua che armonizzi le diverse presenze prospicienti sulla stessa (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 che produca ordine.
- b) Gli spazi di pertinenza di qualunque natura dovranno essere mantenuti liberi da nuovi manufatti e costruzioni fuori terra, di qualunque genere. Non è ammessa la realizzazione di manufatti di tipo c e d, e quelli esistenti dovranno essere rimossi.
- c) Edifici pertinenziali di qualsiasi tipo (ad esclusione dei manufatti appartenenti al grado 5) costituenti aggiunte recenti o in contrasto con l'ambiente per cui è prescritta la demolizione potranno essere oggetto di sistemazione solo se già esistenti alla data della prima aerofotogrammetria disponibile, o successivamente autorizzati; il volume risultante dalla demolizione degli stessi, in tutto o per parte, potrà essere riproposto all'interno delle aree di proprietà pertinenziali a seguito di un'accurata riprogettazione. Se pertinenziali a edifici di grado 3 e 4, detti volumi potranno essere accorpati all'edificio principale entro i limiti e nelle forme consentite dal grado. Se volumi accessori pertinenziali a fabbricati di grado 1 o 2, il volume potrà essere utilizzato esclusivamente per la formazione di posti auto coperti o box nelle pertinenze esterne, previa acquisizione parere positivo della commissione. La compatibilità va verificata caso per caso.
- d) La ricostruzione degli edifici accessori dovrà avere copertura a falda, struttura in legno, manto in coppi, serrande e serramenti in legno, finiture delle pareti compatibili col contesto; nella ricollocazione del volume va perseguita la massima fruibilità della superficie originaria delle corti interne, nonché la collocazione dei manufatti in posizione defilata rispetto all'edificio principale e allo spazio esterno stesso, preferibilmente lungo il perimetro esterno dei cortili, dove possibile a ridosso di muri esistenti a confine.
- e) 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.
- f) Cancelli e recinzioni in ferro battuto, anche di foggia semplice, o dal disegno interessante e armonioso, vanno quando possibile salvaguardati e riportati all'uso.
- g) Se le condizioni delle aree pertinenziali e le norme relative alle distanze lo consentono, possono essere proposte in centro storico, nei cortili di proprietà, nelle aree di pertinenza interne, nelle aree perimetrate da

mura, piccole coperture per il riparo delle autovetture, pertinenziali a specifiche 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 paesaggio. L'intervento è consentito nei limiti di superficie pari a mq 16 per ogni unità immobiliare abitativa servita

- h) Tutti gli spazi interni ed esterni agli edifici o interclusi fra gli edifici stessi, non possono essere suddivisi con recinzioni o barriere d'alcun tipo.
- i) In sede d'attuazione del Piano devono essere ripristinati anche gli spazi interni che sono stati alterati od occupati da aggiunte edilizie non inserite organicamente o da superfetazioni secondo le prescrizioni della tavola n° 14 degli spazi scoperti e delle schede di inventario.

#### **art. 20.11 Giudizio di globalità**

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 l'autorizzazione del progetto previa acquisizione del giudizio di globalità, senza che ciò costituisca variante al PGT;

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 urbano di cui l'edificio è parte costituente; viene espresso previa acquisizione del parere favorevole della commissione del Paesaggio sentita la Commissione Urbanistica.

Per tutti gli interventi di demolizione totale e ricostruzione degli edifici posti in grado 3 e 4 ne è prescritta l'acquisizione preliminare.

##### **20.11.1 Indirizzi per la predisposizione della richiesta di giudizio di globalità**

La documentazione che il progettista dovrà predisporre è uno strumento atto a consentire di comprendere chiaramente e condividere con gli istruttori della valutazione 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.

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 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.

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 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.

Sarà cura del progettista l'individuazione del modo più efficace per evidenziare gli elementi di qualità della propria proposta.

Per il rilascio del parere i progetti dovranno essere soggetti ad un sopralluogo preliminare della commissione preposta.

#### **art. 20.12 Osservanza del Regolamento Edilizio**

Nei casi d'interventi di ricostruzione parziale o di ristrutturazione parziale, sentiti la Commissione per il Paesaggio e l'A.S.L., si possono autorizzare opere in deroga al Regolamento Edilizio e al Regolamento d'igiene, quando tali opere comportino, al fine della conservazione dell'edificio, evidenti migliorie igieniche e edilizie, rispetto alla situazione preesistente.

La presente norma si applica anche nel caso d'utilizzo di sottotetti ai fini residenziali specificati nella tabella allegata.

#### **art. 20.13 Inammissibilità di deroghe e di precario**

Le prescrizioni dell'Inventario del patrimonio edilizio dei Nuclei di Antica Formazione e le presenti norme non ammettono deroghe all'infuori che per opere pubbliche, nonché per quelle d'interesse pubblico realizzate da Enti pubblici, ai sensi della normativa vigente.

Non possono essere rilasciati Permessi di Costruire, neppure in precario, difformi dalle previsioni di Piano.

Nel caso in cui il progetto d'intervento prevede delle demolizioni e ricostruzioni, durante l'esecuzione dei lavori è consentito che gli edifici sorgano tra loro a distanze inferiori a quelle di Regolamento Edilizio e/o di Piano, fermo l'obbligo di effettuare le demolizioni entro i termini fissati per l'ultimazione dei lavori.

#### **art. 20.14 Sottotetti abitabili**

Nei Nuclei di Antica Formazione, 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 quinto e settimo, e comunque nel rispetto dell'Inventario del Patrimonio Edilizio dei Nuclei di Antica Formazione e delle presenti norme.

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; anche in questo caso valgono le deroghe del comma precedente.

Sono ammesse deroghe solo nei casi previsti dall'Art. 20.13 delle presenti norme.

Il sottotetto, reso abitabile, si presenterà con la soletta inclinata secondo la falda del tetto.

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, escluse le terrazze, purché la superficie di falda interessata non superi 1/10 della superficie totale della falda stessa.

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.

Sono ammessi interventi preordinati alla sola utilizzazione dei sottotetti, in deroga alla prescrizione d'intervento sulle aree scoperte di cui all'art. 20.11 sesto comma delle presenti norme.

Le previsioni del presente articolo integrano i disposti della vigente normativa regionale in materia.

#### **art. 20.15 Conservazione delle aree libere a verde privato**

La previsione di conservazione delle aree libere a verde privato prevede l'inedificabilità del soprassuolo.

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.

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.

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.

I nuovi impianti dovranno essere consoni al contesto storico-ambientale.

Il Piano individua alcuni ambiti all'interno dei quali dovranno essere realizzate delle autorimesse interrato quali operazioni aggregate all'intervento sull'unità principale; si veda in tal senso la relativa scheda d'inventario.

All'interno del perimetro dei Nuclei di Antica Formazione non trova applicazione l'art. 62 delle N.T.A. delle presenti norme.

#### **art. 20.16 Prescrizione di conservazione delle strutture murarie significative**

L'Inventario del Patrimonio Edilizio dei Nuclei di Antica Formazione identifica nelle schede d'inventario campite in colore scuro le strutture murarie significative degli edifici che debbono essere oggetto di conservazione.

Tale tutela prevale su tutte le altre eventuali non coerenti indicazioni delle tavole di progetto e delle schede d'intervento.

Sono ammessi gli interventi di modifica delle aperture nei casi previsti dai gradi d'intervento sulle facciate.

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. 20.17 Impianti tecnologici, locali seminterrati e interrati**

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 le tipologie tradizionali locali, con esclusione assoluta di prefabbricato di qualsiasi tipo. I comignoli dovranno essere oggetto di apposita progettazione che dovrà essere estesa al contesto mediante apposita documentazione fotografica.

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.

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. E' comunque vietata la realizzazione di nuovi locali sotto i cortili e gli spazi a verde, fatta eccezione per le autorimesse ed eventualmente per le centrali termiche.

Per gli edifici di grado 4 e successivi 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. 20.19 Interventi unitari soggetti a piano di recupero di ristrutturazione urbanistica d'iniziativa privata**

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.

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. 20.20 Tabelle di prescrizioni**

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

E' 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.

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.

Per le specifiche previsioni si vedano le seguenti tabelle distinte per ogni singolo comparto:

#### **COMPARTO N° 3**

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

L'intervento in oggetto si attua attraverso un ridisegno globale del comparto con i seguenti indici:

- Rapporto di copertura: 30%
- Indice di densità territoriale: volumetria esistente delle unità 16,17-18 comprese le superfetazioni ed integrazione di 1.800 mc
- Altezza massima: 9,00 m
- e le seguenti prescrizioni specifiche:
  - cessione e realizzazione integrale degli standards previsti alla tavola 1E del Piano di Recupero;
  - obbligo di tutela dei 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.

### **COMPARTO N° 10**

- **Piano di Recupero di Ristrutturazione Urbanistica n° 7 (Unità n° 14, 15 e 16):**

L'intervento in oggetto si attua attraverso un ridisegno globale del comparto con i seguenti indici:

- Rapporto di copertura: 40%
- Indice di densità territoriale volumetria esistente con ampliamento del 10%
- Altezza massima: 10,00 m
- e le seguenti prescrizioni specifiche:
  - obbligo di mantenere l'unità n° 15 limitatamente al corpo di fabbrica principale con fronte su via Tasso.

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

L'intervento in oggetto si attua attraverso un ridisegno globale del comparto con i seguenti indici:

- Rapporto 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.

### **COMPARTO N° 11**

- **Piano di Recupero di Ristrutturazione Urbanistica n° 9 (Unità n° 1, 3, 4, 5, 10, 11 parte):**

L'intervento in oggetto si attua attraverso un ridisegno globale del comparto con i seguenti indici:

- rapporto di copertura: esistente
- indice di densità territoriale: volumetria esistente
- Altezza massima: esistente con possibilità di modifica per allineare le gronde esistenti.

**ART. 21 TESSUTO FORTEMENTE CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE  
(R1-R2-R3-R4)**

In tali ambiti sono ammessi tutte gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) dell'art. 27 comma 1 LR 12/2005 e s.m.i., la ristrutturazione attuata mediante la demolizione e ricostruzione è ammessa solo per l'ambito R2 mentre è esclusa per gli altri ambiti fatte salve previsioni specifiche relative agli stessi.

Per l'ambito R1 è prescritto che la progettazione delle facciate dovrà essere conforme a quanto prescritto dall'art. 20.7 e dal Grado II di cui all'art. 20.8

Per l'ambito R3 è confermata la previsione approvata con DCC 17/2009 (Var. P.P del C.C. I/2 inerente l'edificio E comparto 6);

Per l'ambito R4 nel caso di presentazione di Piano Attuativo esteso all'intero comparto è ammissibile un ampliamento del 20% della volumetria esistente previa ridefinizione planivolumetrica dell'intero comparto.

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.

Nell'ambito di cui al presente articolo sono stabiliti anche i seguenti indici edificatori:

H: 9,50 m per il Capoluogo e m 8,50 per le frazioni di Lonno e Gavarno, per gli interventi di demolizione e ricostruzione

D=0,5

Inp=1A/100 e 10a/150

**ART. 22 TESSUTO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (R5)**

In tali ambiti, caratterizzati da un corretto assetto insediativo e dalla presenza di edifici di buona conservazione, sono consentiti interventi manutentivi e di ristrutturazione, sostituzione totale o parziale degli edifici esistenti.

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 alla data di adozione del PGT, realizzabili anche con sopralti, a condizione che non venga superata l'altezza massima complessiva di m 9,50 per il Capoluogo e m 8,50 per le frazioni di Lonno e Gavarno.

Per tali ambiti, a scopo di incentivazione e con titolo edilizio abilitativo convenzionato, viene concesso un ulteriore ampliamento volumetrico del 10% (rispetto al volume esistente alla data di adozione del PGT) a condizione che, a titolo di compensazione di cui all'art. 5.3 NTA del PdS, l'intervento contempra la realizzazione di opere e servizi che migliorano la qualità dell'ambiente urbanizzato (a titolo esemplificativo, ma non esaustivo: marciapiedi, parcheggi, arredo urbano, ecc.).

Nell'ambito di cui al presente articolo sono stabiliti anche i seguenti indici edificatori:

D=0,5

Inp=1A/100e10a/150



## **ART. 23 TESSUTO CONSOLIDATO AD ASSETTO MODIFICABILE E A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (R6-R7)**

In tali ambiti, caratterizzati da un assetto insediativo con una limitata dotazione di servizi, sono consentiti interventi manutentivi, di ristrutturazione, sostituzione totale o parziale degli edifici esistenti, nuova costruzione e ampliamento fino all'utilizzazione, sul singolo lotto edificabile, dell'indice fondiario (If) pari a 1,50 mc/mq per il Capoluogo e 1,20 mc/mq per le frazioni di Lonno e Gavarno, e altezza massima non superiore a m 9,50 per il Capoluogo e m 8,50 per le frazioni di Lonno e Gavarno.

Per tutti i lotti con edifici esistenti, ricadenti nelle aree classificate in ambito R6 e che, alla data di adozione del PGT, avessero già superato l'indice fondiario, stabilito al comma precedente, sono ammessi ampliamenti volumetrici nella misura non superiore al 10% degli edifici medesimi, realizzabili anche con sopralti, ed a condizione che non vengano superati gli indici fondiari pari ad 1,80 mc/mq per il Capoluogo ed 1,50 mc/mq per le frazioni di Lonno e Gavarno nonché l'altezza massima come stabilito al comma precedente.

Per tutti i lotti con edifici esistenti, ricadenti nelle aree classificate in ambito R6 e che, alla data di adozione del PGT, non avessero già superato l'indice fondiario, è ammesso il superamento degli indici fondiari di cui al primo comma solo ed esclusivamente per il raggiungimento di un ampliamento complessivo massimo del 10% della volumetria esistente. Ampliamenti superiori al 10% della volumetria esistente superanti l'indice fondiario stabilito non sono ammessi.

Tutti gli interventi nuova costruzione (compresi gli ampliamenti) che utilizzano l'indice di zona e che superano mc 300, possono essere effettuati esclusivamente mediante titolo edilizio abilitativo convenzionato e con obbligo dell'applicazione delle disposizioni di perequazione di cui all'art. 5.3 NTA del PdS.

A scopo di incentivare il riassetto urbanistico-edilizio finalizzato a creare l'"effetto città" degli ambiti di cui al presente tessuto, tramite l'ottenimento di spazi e alla realizzazione di marciapiedi, allargamenti stradali, parcheggi e verde, ecc., viene riconosciuto, con applicazione delle disposizioni di compensazione di cui all'art. 5.3 NTA del PdS un incremento volumetrico. Questo è pari al 10%, 15%, 20% e 25% nel caso di intervento sostitutivo dei fabbricati esistenti attuato mediante la completa demolizione e la ridefinizione planivolumetrica dei fabbricati e delle aree, ovvero la ridefinizione delle aree, qualora interessi rispettivamente un singolo lotto edificabile, due lotti contermini, tre lotti contermini o quattro lotti contermini o più. L'altezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore m 10,50. Tali interventi si attuano mediante titolo edilizio abilitativo convenzionato, previa approvazione del planivolumetrico da parte della Giunta Comunale.

La facoltà concessa ai sensi di commi precedenti è esclusa per i lotti identificati con R7 per i quali è ammissibile unicamente l'ampliamento, anche con edifici autonomi, della volumetria esistente alla data di adozione del PGT nella misura non superiore al 20% con applicazione delle disposizioni di incentivazione di cui all'art. 5.3 NTA del PdS, per il 10% dell'ampliamento ammesso

Nell'ambito di cui al presente articolo sono stabiliti anche i seguenti indici edificatori:

Rc=35%

D=0,5

Inp=1A/100 e 10a/150

#### **ART. 24 TESSUTO DI COMPLETAMENTO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (R8-R9)**

Il PGT individua con apposita campitura grafica alcuni ambiti nei quali è consentito un intervento a volumetria definita o soggetto all'approvazione preventiva di piano di lottizzazione e i cui parametri di attuazione sono definiti nell'apposita "Tabella delle operazioni di piano" quale allegato 1 alle presenti norme.

Trattasi altresì di aree che sono già state oggetto di piani attuativi e permessi di costruire approvati, che vengono confermati nei relativi indici urbanistici e impegni convenzionali anche dal PGT.

Nell'ambito di cui al presente articolo sono stabiliti anche i seguenti indici edificatori:

$D=0,5$

$I_{np}=1A/100$  e  $10a/150$

#### **ART. 25 TESSUTO CONSOLIDATO A VERDE PRIVATO (RV)**

Tali zone sono vincolate all'obbligo di rispettare, mantenere e sviluppare il verde esistente.

Sono consentiti, soltanto per gli edifici esistenti alla data di adozione PGT ampliamenti fino al raggiungimento di una superficie coperta ( $S_c$ ) pari al 20% della superficie coperta del fabbricato, con il mantenimento dell'altezza massima esistente 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 e sempreché l'ampliamento stesso non comporti l'abbattimento di alberi di essenza pregiata o di età matura o notevole riduzione della vegetazione esistente.

La facoltà di concessa da comma precedente è esclusa per i fabbricati che abbiano già effettuato l'ampliamento, indipendentemente dalla sua consistenza, a far data dell'approvazione del PRG (03/02/1987).

Il rinsecchimento o l'abbattimento per motivi di sicurezza di alberature esistenti deve essere seguito da un riempimento 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 nonché l'esecuzione di nuovi impianti sono subordinati al rilascio di specifica autorizzazione comunale.

Le aree a verde privato individuate dal PGT all'interno di aree industriali sono assoggettate alle prescrizioni del presente articolo. La loro superficie concorre però alla formazione della densità zonale della zona in cui sono comprese. In caso di presenza di edifici gli stessi dovranno rimanere di servizio all'attività industriale.

Potrà essere consentito un incremento del 10% del volume esistente per adeguamenti igienici e tecnologici.

Nell'ambito di cui al presente articolo sono stabiliti anche i seguenti indici edificatori:

$D=0,5$

$I_{np}=1A/100$  e  $10a/150$

## **CAPO IV – AMBITI NON RESIDENZIALI**

### **ART. 26 TESSUTO CONSOLIDATO A PREVALENTE DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE**

Il PGT individua gli ambiti a Tessuto consolidato a prevalente destinazione non residenziale che si articolano in:

- tessuto consolidato a destinazione produttiva (P1) o terziaria (T1);
- tessuto consolidato a destinazione non residenziale modificabile (PRU);
- tessuto consolidato a destinazione mista non residenziale trasformabile a prevalenza terziario (T2);
- tessuto consolidato a destinazione mista non residenziale trasformabile a prevalenza residenziale (P2);
- tessuto di completamento a destinazione produttiva (P3) o terziaria (T3).

Tali ambiti, ai sensi del DM 1444/1968 assimilati 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 presente norme.

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.

Da tali zone 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. Sono altresì esclusi, ai sensi dell'art 71 bis delle presenti norme, la collocazione di nuove sale da gioco o apparecchi elettronici ex art 110 T.U.L.P.S.

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.

Tutti gli impianti produttivi dovranno rientrare nei parametri fissati dalle vigenti leggi nazionali e regionali in materia di prevenzione dell'inquinamento.

Nelle sopraccitate zone 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.

Per destinazione terziaria si intendono tutte le attività produttive terziarie tradizionali (uffici pubblici e privati, banche, commercio al dettaglio ed all'ingrosso, locali per lo spettacolo e divertimento) e avanzate (servizi all'industria e all'artigianato, centri di elaborazione dati, ecc.) nonché alle attività artigianali compatibili, così come individuate all'art. 19 per gli ambiti residenziali.

Per la specifica destinazione commerciale, all'interno della destinazione terziaria, si precisa che la tipologia al dettaglio è specificatamente disciplinata all'art. 32 e 33 delle presenti norme, mentre la tipologia all'ingrosso è sempre compatibile con la destinazione produttiva e terziaria.

Ad ogni edificio o gruppo di edifici edificati negli ambiti a destinazione prevalente non residenziale dovranno essere annessi gli spazi per parcheggi previsti dal precedente art. 3.2 PdS.

#### **art. 26.1 Destinazioni non prevalenti: residenza**

La destinazione residenziale è consentita negli ambiti a destinazione non residenziale entro i limiti specificati nella disciplina di ogni singolo ambito in assenza dei quali è comunque consentita l'edificazione di abitazioni con i seguenti parametri:

Ambiti a destinazione produttiva (all'interno di ogni singolo lotto, in rapporto alla Slp destinata all'attività produttiva)

- 125 mq per attività con superfici lorde di pavimento fino a 500 mq;
- 25% per Slp sino a mq 1.000;
- 20% per Slp oltre i 1.000 mq sino a mq 2.000;
- 15% per Slp oltre i mq 2.000.

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, nonché ampliamento fino al 20% del volume esistente alla data di adozione del PGT.

Ambiti a destinazione terziaria

E' ammessa la residenza nel limite massimo del 40% dell'edificabilità consentita dallo strumento urbanistico.

#### **ART. 27 TESSUTO CONSOLIDATO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA O TERZIARIA (P1/T1)**

In questi ambiti parzialmente edificati con presenza di attività produttive o 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.

In esse il Piano si attua con titoli edilizi abilitativi, applicando i seguenti indici:

- 1)  $R_c = 40\%$ ;
- 2)  $H = 8,00$  m (salvo particolari esigenze tecnologiche);
- 3)  $D = 0,50$  (con un minimo di m 5,00 dal ciglio delle strade e di m 10,00 dal limite delle zone residenziali)
- 4)  $I_{np} = 1A/200$  e  $10a/150$

Qualora i fabbricati esistenti in questa zona alla data di adozione del PGT avessero già raggiunto i limiti di cui sopra, sono consentiti ampliamenti della superficie coperta in ragione di un ulteriore 15% dell'esistente e non complessivamente superiore al 60% della Sf, previa presentazione di un dettagliato programma di sviluppo produttivo che documenti la necessità di tale ampliamento, nonché un vincolo pertinenziale dell'ampliamento richiesto rispetto al fabbricato principale per una durata non inferiore a 5 anni, in atto registrato e trascritto. Negli ambiti a destinazione terziaria, fermo restando la possibilità di ampliamento della Sc, non sono ammissibili ulteriori ampliamenti in termini di Slp.

Gli interventi previsti dal comma precedente possono essere effettuati esclusivamente mediante titolo edilizio abilitativo convenzionato e con obbligo dell'applicazione delle disposizioni di compensazione di cui all'art. 5.3 NTA del PdS. Tali compensazioni possono essere garantite anche con dotazioni ambientali di cui all'art. 38 delle presenti norme.

Al fine dell'applicazione della deroga in materia di altezza così come definita al punto 2, il richiedente dovrà depositare un atto di vincolo notarile registrato e trascritto nel quale si impegni a demolire la parte di costruzione eccedente i limiti di norma, nel caso in cui si modifichi il ciclo produttivo e comunque tecnologico oggetto di deroga. Nel caso di riconversione urbanistica dell'area il volume eccedente l'altezza di zona non sarà computabile ai fini urbanistici. Nel caso

modifica del ciclo produttivo comportante la sostituzione edilizia dovrà essere valutata l'opportunità della demolizione in relazione all'eventuale presenza di elementi di particolare interesse storico-architettonico.

La facoltà di ampliamento sopra descritta, per il fabbricato contrassegnato nella cartografia del Piano delle regole con l'asterisco (\*) non è ammessa, è invece ammesso un ampliamento di mq 2.000 vincolato alla cessione e realizzazione della strada di progetto adiacente il lotto interessato.

Per le nuove edificazioni interessanti l'area individuata (\*\*) all'interno della zona P1 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

#### **ART. 28 TESSUTO CONSOLIDATO A DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE MODIFICABILE (PRU)**

In tali ambiti, caratterizzati dalla presenza di un polo produttivo unitario con una limitata dotazione di servizi, il PGT conferma la loro attuale destinazione non residenziale prevedendo la possibilità di riassetto urbanistico-edilizio e adeguamento delle dotazioni a servizi in occasione del frazionamento di tali aree.

L'attuazione degli interventi presso questi ambiti dovrà avvenire, previa approvazione del planivolumetrico da parte della Giunta Comunale e con titolo edilizio abilitativo convenzionato, secondo i parametri edificatori, destinazioni d'uso, reperimento di servizi e opere di urbanizzazione definiti nell'apposita "Tabella delle operazioni di piano" quale allegato 1 alle presenti norme.

In assenza di convenzione di cui al punto precedente potrà essere effettuata la sola manutenzione ordinaria e straordinaria sugli immobili esistenti.

Nell'ambito di cui al presente articolo sono stabiliti anche i seguenti indici edificatori:

D=0,5

Inp=1A/200 e 10a/150

#### **ART. 29 TESSUTO CONSOLIDATO A DESTINAZIONE MISTA NON RESIDENZIALE TRASFORMABILE A PREVALENZA TERZIARIO (T2)**

In tali ambiti, caratterizzati da un assetto insediativo misto sono consentiti interventi manutentivi dell'edificato esistente quali manutenzione ordinaria e straordinaria.

A scopo di incentivare il riassetto urbanistico-edilizio tramite interventi finalizzati alla realizzazione di marciapiedi, allargamenti stradali, parcheggi e verde per ottenere l'"effetto città" e la terziarizzazione degli ambiti di cui al presente tessuto, è consentita la ristrutturazione e la nuova costruzione con i seguenti indici edificatori:

Slp massima= 0,6 mq/mq della Sf;

H= 10,50 m;

D=0,5

Inp=1A/200 e 10a/150

Destinazioni obbligatorie: terziario non inferiore al 60% e residenziale;

L'area T2 posta su via Marconi, oltre alle prescrizioni di carattere generale sopra indicate, dovrà garantire la cessione e la realizzazione delle opere individuate nell'area a verde pubblico perimetrata con l'area stessa.

In caso di ristrutturazione le opere di urbanizzazione indicate al secondo comma del presente articolo potranno essere oggetto di scomputo dell'importo degli oneri di urbanizzazione primaria.

Inoltre, nel caso di intervento sostitutivo dei fabbricati esistenti attuato mediante la completa demolizione e la ridefinizione planivolumetrica dei fabbricati e delle aree, qualora interessi due lotti edificabili contermini, tre lotti contermini o quattro lotti contermini o più, con obbligo di accorpamento viene riconosciuto un incremento di SIp complessiva, rispettivamente del 15%, 20% e 25%. L'altezza massima dei fabbricati non potrà essere superiore m 10,50.

Gli interventi di cui al presente articolo, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria, si attuano mediante titolo edilizio abilitativo convenzionato, previa approvazione del planivolumetrico da parte della Giunta Comunale, e con obbligo dell'applicazione delle disposizioni di compensazione di cui all'art. 5.3 NTA del PdS per la SIp oggetto di incentivazione; nonché il reperimento della dotazione di aree a servizi di cui all'art. 5.1 NTA del PdS (quantificati per la sola parte di incentivazione relativa all'ampliamento nel caso di intervento sostitutivo) solo nel caso l'intervento contempli un comparto edilizio superiore a mq 1.000 di SIp.

#### **ART. 30 TESSUTO CONSOLIDATO A DESTINAZIONE MISTA NON RESIDENZIALE TRASFORMABILE A PREVALENZA RESIDENZIALE (P2)**

Sono immobili a prevalente destinazione non residenziale che sono inseriti in ambito residenziale e per i quali il PGT prevede la possibilità di effettuare interventi edilizi finalizzati a ricondurre tali immobili alla destinazione residenziale.

Per i fabbricati a destinazione non residenziale sono ammissibili interventi manutentivi dell'esistente quali la manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale secondo i seguenti indici e con l'applicazione delle disposizioni dell'ambito residenziale:

$I_f = 1,80 \text{ mc/mq}$

$H = 9,50$

$D = 0,5$

$I_{np} = 1A/100 \text{ e } 10a/150$

L'obbligo di reperimento della dotazione di aree a servizi di cui all'art. 5.1 NTA del PdS (quantificati per la sola parte di ampliamento) viene applicato solo nel caso in cui l'intervento di cui presente articolo interessi un comparto edilizio superiore a mc 2.000 complessivi (esistente più nuovo).

#### **ART. 31 TESSUTO DI COMPLETAMENTO A DESTINAZIONE PRODUTTIVA O TERZIARIA (P3/T3)**

Il PGT individua con apposita campitura grafica alcuni ambiti nei quali è consentito un intervento a volumetria definita o soggetta all'approvazione preventiva di piano di lottizzazione e i cui parametri di attuazione, nonché le destinazioni d'uso, sono definiti nell'apposita "Tabella delle operazioni di piano" quale allegato 1 alle presenti norme.

Trattasi altresì di aree che sono già state oggetto di piani attuativi e permessi di costruire approvati, che vengono confermati nei relativi indici urbanistici e impegni convenzionali anche dal PGT.

Nell'ambito di cui al presente articolo sono stabiliti anche i seguenti indici edificatori:

$D = 0,5$

$I_{np} = 1A/200 \text{ e } 10a/150$

## **ART. 32 PIANO URBANISTICO COMMERCIALE**

### **art. 32.1 Oggetto e competenze**

Le presenti norme disciplinano la procedura per il rilascio delle autorizzazioni concernenti l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa su aree private in attuazione alla legislazione nazionale vigente ed i relativi criteri ed indirizzi regionali in materia.

La competenza procedurale è affidata al responsabile dell'ufficio comunale individuato con provvedimento organizzativo della Giunta Comunale e le autorizzazioni sono rilasciate a firma dello stesso.

La firma è posta congiuntamente con il responsabile dell'ufficio tecnico comunale qualora l'insediamento commerciale sia attivato contestualmente con l'esecuzione di opere edilizie soggette a DIA o permesso di costruire come di seguito meglio specificato nelle specifiche disposizioni del presente regolamento.

### **art. 32.2 Appartenenza territoriale e zone commerciali**

Il Comune di Nembro ha popolazione di 11.237 abitanti ed è collocato nell'ambito territoriale di pianificazione regionale U.T. n. 3.

In piena osservanza con le indicazioni urbanistiche vigenti, il territorio comunale è ripartito nelle seguenti zone di interesse urbanistico-commerciale da valersi in applicazione delle presenti norme e di ogni altra pianificazione di carattere commerciale e di servizio:

ZONA 1: Frazioni di Lonno e Salmezza;

ZONA 2: Circoscritta dal percorso del torrente Lujo, dal limite urbanizzato verso la zona 1, dalla via Oriolo e omonimo torrente inclusi nella zona;

ZONA 3: Centrale circoscritta dalla SP35 (esclusa), dal torrente Carso, dal limite urbanizzato verso la zona 1, dal confine con la zona 2;

ZONA 4: Circoscritta dal percorso del torrente Carso, il fiume Serio ed i confini con Albino e Pradalunga;

ZONA 5: Circoscritta dalla SP35, dal percorso del torrente Carso a delimitare la precedente zona 4, dal fiume Serio a delimitare con la zona 6, e il percorso del torrente Lujo a confine con Alzano Lombardo;

ZONA 6: Gavarno.

### **art. 32.3 Tipologia e classi degli esercizi commerciali**

La tipologia degli esercizi commerciali di cui alle presenti norme sono definite ai sensi della legislazione nazionale vigente e con le particolari classi dimensionali e merceologiche di seguito indicate:

#### ESERCIZIO DI VICINATO:

V1) con superficie di vendita fino a 150 mq;

V2) con superficie di vendita da 151 mq fino a 250 mq;

#### MEDIA STRUTTURA DI VENDITA:

M1) con superficie di vendita da 251 mq fino a 750 mq – alimentare;

M2) con superficie di vendita da 751 mq fino a 1.500 mq – alimentare;

M3) con superficie di vendita da 1.501 mq fino a 2.500 mq – alimentare;

- M4) con superficie di vendita da 251 mq fino a 750 mq – non alimentare;
- M5) con superficie di vendita da 751 mq fino a 1.500 mq – non alimentare;
- M6) con superficie di vendita da 1.501 mq fino a 2.500 mq – non alimentare;
- M7) con superficie di vendita da 251 mq fino a 750 mq – misto;
- M8) con superficie di vendita da 751 mq fino a 1.500 mq – misto;
- M9) con superficie di vendita da 1.501 mq fino a 2.500 mq – misto;

**GRANDE STRUTTURA DI VENDITA:**

- G1) con superficie di vendita oltre 2.500 mq – settore alimentare;
- G2) con superficie di vendita oltre 2.500 mq – settore non alimentare;
- G3) con superficie di vendita oltre 2.500 mq – settore misto;

**CENTRO COMMERCIALE:**

- C1) con superficie di vendita da 251 mq fino a 750 mq;
- C2) con superficie di vendita da 751 mq fino a 1.500 mq;
- C3) con superficie di vendita da 1.501 mq fino a 2.500 mq;
- C4) con superficie di vendita oltre 2.500 mq.

L'attivazione delle predette tipologie commerciali è subordinata alla condizione che sia rispondente alle indicazioni del presente piano di urbanistica commerciale diversamente restando la generica destinazione commerciale utilizzabile per l'insediamento degli esercizi di vicinato ed ogni altra forma di commercio non disciplinato dal DLgs 114/98.

All'interno delle presenti norme, nella succitata classificazione, con riferimento alla sola superficie e non alla tipologia merceologica, la citazione di una categoria ingloba anche le categorie inferiori.

**art. 32.4 Superficie di vendita (Sv)**

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area, interna ed esterna, destinata all'esercizio della vendita sulla quale l'acquirente possa liberamente muoversi per visionare il prodotto, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili utilizzati per l'esposizione.

E' considerata superficie di vendita anche l'area espositiva annessa all'esercizio commerciale anche se su di essa non vengono effettuate le operazioni di contrattazione, ordinazione o fatturazione, e l'area dove i prodotti esposti sono quelli realmente ceduti all'acquirente.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi; è parimenti non considerata superficie di vendita l'area espositiva non direttamente accessibile dal punto di vendita purché sul posto non vengono effettuate le operazioni di contrattazione, ordinazione o fatturazione.

L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella di altri punti di vendita anche se contigui.

Ogni variazione della superficie di vendita deve essere preventivamente comunicata e qualora comporti il passaggio da una all'altra delle singole classi, di cui all'articolo precedente, è soggetta ad autorizzazione da rilasciarsi in osservanza delle presenti norme.



Ai soli fini della valutazione della domanda la superficie di vendita delle grandi strutture che presentano una superficie lorda di pavimentazione superiore al doppio della superficie di vendita oggetto di richiesta di autorizzazione viene incrementata di una quantità pari al 50% della superficie lorda di pavimentazione eccedente il predetto rapporto.

Nella Superficie di vendita non si computano le aree a disposizione dei consumatori (es. gallerie, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte e relativi corselli di manovra).

Su esplicita richiesta da parte degli interessati, la superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionari di autoveicoli, legnami, materiale edile, e simili) è computata nella misura di 1/10 della Sv quando questa non sia superiore a mq 2.500 e nella misura di ¼ della Sv quando questa sia superiore al predetto limite.

In detti esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate.

Nei casi di vendita non autorizzata di merci diverse, è applicata la sanzione di cui all'art. 22 comma 6 del DLgs 114/1998.

#### **art. 32.4.1 Gestione di reparto e Tabelle merceologiche speciali**

La gestione di uno o più reparti di vendita può essere affidato a terzi in possesso dei requisiti soggettivi e professionali previsti dalla legge affinché li gestiscano in proprio, previa comunicazione al Comune.

Alle rivendite di monopolio, alle farmacie, ai distributori di carburanti per uso auto-trazione, in abbinamento alle attività sono rilasciabili le specifiche tabelle speciali previste dalla legge.

Attività distributive di merceologie diverse possono essere concesse a condizione che vengano approntate strutture di vendita separate e con registrazione contabile separata; sono comunque fatte salve eventuali disposizioni specifiche disposte dal piano di localizzazione dei distributori di carburanti.

#### **art. 32.5 Esercizi pubblici per la somministrazione alimenti e bevande**

Nei pubblici esercizi è possibile, come attività complementare, effettuare la vendita al dettaglio di beni alimentari e non, secondo quanto stabilito nel regolamento comunale.

#### **art. 32.6 Forme di commercio al dettaglio complementari ad attività di commercio all'ingrosso, artigianali, terziarie.**

Le attività artigianali di servizio, ai sensi della L. 443/1985 possono fornire ai propri clienti prodotti non di propria produzione, ma strettamente connessi con la loro attività. Quest'ultima deve essere residuale rispetto all'attività principale e non costituisce apertura o riconoscimento di esercizio di vicinato

### **art. 32.7 Commercio all'ingrosso congiunto al dettaglio**

Il divieto di esercizio congiunto nello stesso locale dell'attività di vendita all'ingrosso ed al dettaglio non si applica alla vendita dei seguenti prodotti:

- Macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato;
- Materiale elettrico;
- Colori e vernici, carte da parati;
- Ferramenta ed utensileria;
- Articoli per impianti idraulici, a gas ed igienici;
- Articoli per il riscaldamento;
- Strumenti scientifici e di misura;
- Macchine per ufficio;
- Auto – moto – cicli e relativi accessori e parti di ricambio;
- Combustibili;
- Materiali per l'edilizia;
- Legnami.
- Mobili

In tal caso la superficie di vendita di cui all'art. 32.4 è considerata al 50% per il commercio all'ingrosso e al 50% per il commercio al dettaglio.

## **ART. 33 ASPETTI URBANISTICI DEGLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

### **art. 33.1 Disciplina delle destinazioni d'uso**

Le destinazioni d'uso di carattere commerciale, per la vendita al dettaglio su aree private, sono classificate nel PGT e relativi strumenti attuativi con riferimento alle diverse tipologie distributive come specificate dall'art. 32.3 delle presenti norme.

La specifica previsione commerciale, secondo le categorie delle strutture di vendita sopra richiamate, costituisce condizione necessaria per il rilascio dei titoli abilitativi urbanistico-edilizi e commerciali; la generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia di struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato nei limiti dimensionali di zona.

L'insediamento della media struttura di vendita o grande struttura di vendita deve trovare la specifica destinazione urbanistica pertanto non è ammessa la loro attivazione in ambiti con la generica destinazione urbanistica commerciale neanche come atti dovuti a seguito di accorpamento o concentrazione di altre strutture commerciali in attività.

Il centro commerciale può collocarsi in media o grande struttura di vendita realizzata con destinazione d'uso specifica di centro commerciale.

Le definizioni di destinazioni d'uso qualificante di cui alle presenti norme rappresentano un approfondimento specialistico di settore e prevalgono sulle norme tecniche di carattere generale. A tal fine si definiscono attività commerciali di tipo dequalificante quelle attività richiedenti ampie aree a deposito (carburanti, legnami, materiale edile, materiali ferrosi, mezzi industriali e tecnologici, ecc.).

Le destinazioni non citate nelle singole zone non sono ammesse.

### art. 33.2 Contesti di localizzazione degli insediamenti commerciali

### art. 33.3 Disposizioni generali per i contesti di localizzazione

Nel tessuto urbano, in termini generali e salve le prevalenti e specifiche indicazioni previste per le singole zone commerciali, si specifica che negli ambiti riportati nella seguente tabella è consentito l'insediamento delle seguenti tipologie e classi di esercizi:

ambito	esercizio di vicinato	media struttura di vendita	grande struttura di vendita
N	Si (tutte le classi)	solo con P.A. (tutte le classi)	No
R1, R2, R3, R4, R5, R6, R7, R8	Si (tutte le classi)	No	No
R9 n°1 e 2	Solo V2	solo con P.A. (M4)	
R9 n° 3 e 4	solo V2	solo con P.A. (M1-M4)	No
R9 n° 5 e 6	Solo V2	No	No
P1, P3	solo V2(*)	No	No
P2	solo V2(**)	solo con P.A. (M4) (**)	No
T1	sono confermati gli esercizi commerciali esistenti		
T2	solo V2	solo con P.A. (M4-M5-M6)	No
T3	No	solo con P.A. (M4-M5-M6)	Si, solo T3 n° 7
PRU	No	No	No
Extraurbano	(***)	No	No

Note:

(\*): solo attività commerciali di tipo dequalificante richiedenti ampie aree a deposito (carburanti, legnami, materiale edile, materiali ferrosi, mezzi industriali e tecnologici, ecc.) con area di vendita contenuta nel 20% della Slp e comunque per un massimo di 250 mq; a tale proposito l'area esterna o interna di stoccaggio del materiale in vendita è considerata superficie a deposito e la superficie di vendita dovrà essere chiaramente individuata. In dette aree sono ammessi depositi di servizio alle attività commerciali anche non insediate in loco senza necessità di reperimento degli standard urbanistici prescritti dal presente piano e previo versamento degli oneri di urbanizzazioni previsti dalla relativa tabella per le attività commerciali;

(\*\*): solo in caso di attuazione della trasformazione prevista dall'art. 30 delle presenti norme;

(\*\*\*): è sempre consentito l'esercizio dell'attività commerciale dei propri prodotti, da parte degli imprenditori e produttori agricoli, sui propri fondi o all'interno delle proprie aziende, mentre per i soli imprenditori agricoli la vendita di altri prodotti, riconducibili all'attività agricola in generale, non potrà farsi uso di una superficie di vendita superiore a 150 mq (V1).

#### **art. 33.4 Disposizioni particolari per le singole zone commerciali**

Nelle specifiche zone commerciali individuate si definiscono, nel rispetto di quanto previsto dall'art. 5 delle NTA del PdS, le seguenti localizzazioni insediative commerciali riportate sulla tav. 9a del PdR:

##### **ZONA 1 (Frazioni di Lonno e Salmezza):**

E' ammesso il solo insediamento di negozi di vicinato nel limite massimo di superficie. Data la particolare tutela di area turistica ed ambientale di montagna, non è attivabile in nessun modo l'insediamento di media distribuzione e di grande distribuzione.

##### **ZONA 2 (Circoscritta dal percorso del torrente Lujo, dal limite urbanizzato verso la zona 1, dalla via Oriolo e omonimo torrente inclusi nella zona -via Camozzi-, SP35 esclusa):**

Nella parte di territorio rientrante nel NAF è consentito esclusivamente l'insediamento di negozi di vicinato nel rispetto della destinazione urbanistica dell'area d'insediamento. Nell'ambito del predetto territorio è consentita la formazione di un centro aggregativo delle attuali strutture di vicinato solo se di tipo qualificante in esecuzione di un piano attuativo di tipo negoziato considerandolo, a livello di peso insediativo, come media struttura.

Le medie strutture attualmente insediate non possono ampliare l'attuale superficie di vendita.

Nella restante parte del territorio sono insediabili negozi di vicinato e medie strutture di tipo M4) con esclusione delle attività commerciali dequalificanti richiedenti ampie aree a deposito (carburanti, legnami, materiale edile, materiali ferrosi, mezzi industriali e tecnologici, autoveicoli, mobili, ecc.) anche se configurate come negozi di vicinato a seguito dell'abbattimento della superficie di vendita ai sensi dell'art. 32.4.

Non è attivabile in nessun modo l'insediamento della grande distribuzione

##### **ZONA 3 (Centro storico - circoscritto dalla SP35 (esclusa), dal torrente Carso, dal limite urbanizzato verso la zona 1, dal confine con la zona 2)**

In osservanza alle indicazioni del NAF, ed alle vigenti norme tecniche d'attuazione, è ammessa esclusivamente la possibilità di insediamento di esercizi di vicinato nel rispetto della destinazione urbanistica dell'area d'insediamento.

Nell'ambito del predetto territorio è consentita la formazione di un centro aggregativo delle attuali strutture di vicinato solo se di tipo qualificante in esecuzione di un piano attuativo di tipo negoziato considerandolo, a livello di peso insediativo, come media struttura.

Le medie strutture attualmente insediate non possono ampliare l'attuale superficie di vendita.

Nella restante parte del territorio, non rientrante nell'ambito territoriale del NAF, sono insediabili negozi di vicinato e medie strutture di tipo M4) con esclusione delle attività commerciali dequalificanti richiedenti ampie aree a deposito (carburanti, legnami, materiale edile, materiali ferrosi, mezzi industriali e tecnologici, autoveicoli, mobili ecc.) anche se configurate come negozi di vicinato a seguito dell'abbattimento della superficie di vendita ai sensi dell'art. 32.4.

Non è attivabile in nessun modo l'insediamento della grande distribuzione.

##### **ZONA 4 (Circoscritta dal percorso del torrente Carso, il fiume Serio ed i confini con Albino e Pradalunga):**

Nella parte di territorio rientrante nel NAF è consentito esclusivamente l'insediamento di negozi di vicinato nel rispetto della destinazione urbanistica dell'area d'insediamento. Nell'ambito del predetto territorio è consentita la formazione di un centro aggregativo delle attuali strutture di vicinato solo se di tipo qualificante in esecuzione di un piano attuativo di tipo negoziato considerandolo, a livello di peso insediativo, come media struttura.

Le medie strutture attualmente insediate non possono ampliare l'attuale superficie di vendita, intendendosi che l'assegnazione di spazi di vendita viene messa a disposizione prioritariamente, all'interno della procedura negoziata, agli operatori locali esistenti

Per le aree identificate nella tav. 9a del PdR del PGT vigente con le diciture III/9, III/10, III/15 in relazione alla loro posizione sul territorio ed in relazione alla facilità d'accesso veicolare per la presenza degli svincoli della SP35, della SS671 e della fermata TEB, per ambito d'intervento è ammessa la destinazione commerciale per una superficie pari al 70% della Slp disponibile (solo il 30% per l'area III/9 e limitatamente alla Slp del lotto C vincolata ad un intervento di tipo negoziato anche per l'insediamento di esercizi di vicinato escludendo la monetizzazione dei parcheggi dovuti ex lege; nell'ambito dell'intervento negoziato parte o tutta la Slp commerciale può essere trasformata alla destinazione terziario-direzionale, solo in questo caso è ammessa la monetizzazione degli standard a parcheggio), per l'insediamento di medie strutture di vendita di tipo M5) anche in forma di Centro Commerciale di tipo C4.

Le caratteristiche delle medie strutture di vendita insediabili sono anche quelle dequalificanti richiedenti ampie aree a deposito elencati di seguito: mobilifici, vendita di materiale idraulico, materiale elettrico, piastrellifici e rivestimenti in genere anche se configurate come negozi di vicinato a seguito dell'abbattimento della superficie di vendita ai sensi dell'art. 32.4.

In tali aree sono ammessi depositi di servizio alle attività commerciali anche non insediate in loco senza necessità di reperimento degli standard urbanistici commerciali prescritti e previo versamento degli oneri di urbanizzazioni previsti dalla relativa tabella per le attività commerciali.

Gli interventi in ambiti non ancora edificati e soggetti a piano attuativo preventivo dovranno, in questa sede, definire il tipo di destinazione; nel caso di piano attuativo con destinazione commerciale interessante l'area individuata come III/10 i parametri urbanistici vengono ridefiniti, ferma restando la Slp vigente, come segue Rc=45% H=8,00 m; nel caso di piano attuativo con destinazione commerciale interessante l'area individuata come III/15 i parametri urbanistici vengono definiti, ferma restando la Slp vigente, come segue Rc=35% H=10,00 m.

Per l'area identificata con III/16 è ammesso l'insediamento di medie strutture di vendita di tipo M4-M5-M6 con esclusione degli esercizi di vicinato.

Nelle restanti parti della zona valgono le disposizioni generali indicate nel precedente art. 33.3 con predisposizione di una possibile apertura di una media struttura di tipo M2) in località Crespi e da realizzarsi mediante piano attuativo.

Non è attivabile in nessun modo l'insediamento della grande distribuzione.

**ZONA 5 (Circoscritta dalla SP35, dal percorso del torrente Carso a delimitare la precedente zona 4, dal fiume Serio a delimitare con la zona 6, e il percorso del torrente Lujo a confine con Alzano Lombardo):**

Per le aree identificate nel PGT vigente con le diciture:

- III/2, III/6-2, in relazione alla loro posizione sul territorio ed in relazione alla facilità d'accesso veicolare per la presenza degli svincoli della SP35 e della SS671, per ambito d'intervento sono ammesse le destinazioni commerciali per l'insediamento di strutture di vendita al dettaglio non superiore agli indici di seguito indicati:

Area III/2 - l'area già prevede, viste le attuali previsioni del PRG vigente e del Piano attuativo vigente, l'insediamento di una grande struttura di vendita di tipo G3, che viene limitata con la presente pianificazione ad una superficie di vendita massima di mq 4.100; è consentita la classificazione come Centro Commerciale C4 con l'integrazione di negozi di

vicinato per una superficie complessiva di vendita massima di mq 650. Oltre alle superfici indicate, non sono espressamente consentiti ulteriori insediamenti di esercizi di qualsiasi tipologia e classe

Area III/6-2 – l'area consente la realizzazione di superfici commerciali nella misura prevista dal PII vigente e comunque nel limite di superficie di mq. 2000. Non è attivabile in nessun modo l'insediamento della grande distribuzione, ma è attivabile la media distribuzione di tipo M4), M5) e M6).

Area III/6-1 – l'area consente la realizzazione di superfici commerciali nella misura prevista dal PL vigente e per l'insediamento esclusivo di esercizi di vicinato.

Inoltre, nel caso venisse attivata la procedura urbanistica indicata nelle tabelle delle Operazioni urbanistico-edilizie del PdR di PGT indicata con il punto (1) oltre agli esercizi di vicinato, è attivabile la media distribuzione di tipo M4)

Nell'area III/1 sono ammesse superfici commerciali (della tipologia M4-M5-M6) nella misura non superiore al 30% della Slp prevista dal PL vigente con esclusione di esercizi di vicinato.

Nelle aree III/5, III/6-1, III/14 sono ammessi depositi di servizio alle attività commerciali anche non insediate in loco senza necessità di reperimento di ulteriori standard urbanistici rispetto a quelli già prescritti per la zona urbanistica vigente e previo versamento degli oneri di urbanizzazioni previsti dalla relativa tabella per le attività commerciali.

Le medie strutture di vendita insediabili, ove non specificato, non possono essere del tipo dequalificante richiedenti ampie aree a deposito (carburanti, legnami, materiale edile, materiali ferrosi, mezzi industriali e tecnologici, ecc.) anche se configurate come negozi di vicinato a seguito dell'abbattimento della superficie di vendita ai sensi dell'art. 32.4.

Nelle altre aree della zona valgono le disposizioni generali indicate nel precedente art. 33.3 e comunque, eccezione fatta per la zona III/2, non è attivabile in nessun modo l'insediamento della grande distribuzione.

**ZONA 6 (Circoscritta dalla sponda sinistra del fiume Serio e comprendente tutta l'area relativa alla frazione di Gavarno):**

Nella parte di territorio rientrante nell'area del NAF è consentito esclusivamente l'insediamento di negozi di vicinato nel rispetto della destinazione urbanistica dell'area d'insediamento. Nell'ambito del predetto territorio è consentita la formazione di un centro aggregativo delle attuali strutture di vicinato solo se di tipo qualificante in esecuzione di un piano attuativo di tipo negoziato considerandolo, a livello di peso insediativo, come media struttura.

Le medie strutture attualmente insediate non possono ampliare l'attuale superficie di vendita.

Nella restante parte del territorio sono insediabili negozi di vicinato e medie strutture di tipo M4) con esclusione delle attività commerciali dequalificanti richiedenti ampie aree a deposito (carburanti, legnami, materiale edile, materiali ferrosi, mezzi industriali e tecnologici, autoveicoli, mobili, ecc.) anche se configurate come negozi di vicinato a seguito dell'abbattimento della superficie di vendita ai sensi dell'art. 32.4.

Non è attivabile in nessun modo l'insediamento della grande distribuzione.

### **art. 33.5 Ampliamenti degli esercizi commerciali**

Gli ampliamenti dei negozi di vicinato nella tipologia prevista per l'area d'insediamento, sono sempre ammessi per il raggiungimento del limite massimo di tipologia previsto dall'art. 32.3.

L'ampliamento di medie strutture di vendita, qualora puntualmente indicata in azzonamento e ferma restando la superficie massima di zona indicata nelle presenti norme, inferiore al 40% della superficie di vendita esistente non è soggetta a piano attuativo ma ad una verifica della dotazione di standard. Ampliamenti superiori sono soggetti al relativo piano attuativo.

Le medie strutture di vendita esistenti alla data di adozione del presente piano possono essere ampliate secondo la procedura prevista con esclusione delle medie strutture di vendita situate nel territorio rientrante nel NAF.

L'ampliamento di grandi strutture di vendita, qualora puntualmente indicata in azzonamento e ferma restando la superficie massima di zona indicata nelle presenti norme, inferiore al 20% della superficie di vendita esistente non è soggetta a piano attuativo ma ad una verifica della dotazione di standard. Ampliamenti superiori sono soggetti al relativo piano attuativo.

### **art. 33.6 Qualità della progettazione degli esercizi commerciali**

Per gli insediamenti commerciali destinati alla media e alla grande distribuzione occorre prestare particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento; a tal fine, occorre che il progetto sia qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di correlazione con l'intorno; tali aspetti di qualità progettuale vengono opportunamente valutati dalla commissione paesaggio in sede di parere per il rilascio dei necessari atti abilitativi.

Al fine di favorire la riqualificazione urbana ed ambientale, con particolare riferimento alle aree periferiche ed alle aree produttive dismesse nel quadro degli interventi di carattere commerciale è ammessa la realizzazione di opere di arredo urbano, da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica, di altre attrezzature quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria.

Deve essere sempre predisposto lo studio degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico-scarico delle merci; i parcheggi sono prevalentemente ricavati nell'ambito interrato del sedime commerciale; i parcheggi a raso, dotati di opportune alberature, sono comunque localizzati e disegnati in modo da evitare la configurazione di edifici isolati in un grande parcheggio.

Una particolare attenzione deve essere posta alla riqualificazione di insediamenti commerciali della media e grande distribuzione, ovvero di agglomerazioni di insediamenti commerciali, che risultino di scarsa qualità architettonica ed ambientale, che presentano una insufficiente dotazione di servizi e non presentino adeguate condizioni di accessibilità dall'esterno e di organizzazione urbanistica interna. Per tali insediamenti sono sempre ammessi interventi di riassetto o sistemazione urbanistica ed ambientale, onde garantire una loro idonea funzionalità complessiva.

Gli insediamenti commerciali esistenti distribuiti lungo le principali arterie viabilistiche devono garantire per quanto possibile:

- il massimo contenimento della diffusione lineare lungo la viabilità e la previsione di complessi organizzati a sviluppo areale, adeguatamente dotati di servizi;

- la revisione delle modalità di accesso ai fini della sicurezza e della fluidità del traffico;
- il controllo della segnaletica pubblicitaria e della cartellonistica, da contenere in forme idonee;
- la limitazione della visibilità diretta dalle strade, anche attraverso congrue sistemazioni a verde.

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico, urbanistico o ambientale, solamente 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, sempre in accordo con le previsioni del NAF.

### **art. 33.7 Esercizi commerciali del Centro storico**

Si considera centro storico quella parte del territorio comunale rientrante nel NAF previsto dal vigente PGT.

Per quanto possibile gli interventi di carattere commerciale non devono alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevoli di conservazione e tutelati dal piano particolareggiato.

Il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti deve essere coerente con gli elementi tipo-morfologici e strutturali dell'organismo edilizio da trasformare.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano deve essere calibrato in modo tale da preservare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale mediante insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto.

Il piano particolareggiato dovrà raccordarsi, oltre che con gli aspetti predetti anche con i seguenti elementi tesi a favorire:

1. la conservazione nonché l'insediamento di nuovi esercizi di vicinato, capaci di valorizzare particolari percorsi e luoghi tradizionali del centro storico, individuando contestualmente idonee misure per l'accessibilità e la fruibilità dei medesimi, quali parcheggi, zone pedonali, trasporti pubblici, arredi urbani, e simili;
2. la creazione di un centro commerciale naturale aggregativo degli esercizi di vicinato già presenti nel Centro Storico con superficie di vendita fino a 750 mq.

La creazione del suddetto centro commerciale naturale deve comunque avvenire nel rispetto dei valori architettonici del contesto sociale e storico previsti nel piano particolareggiato del centro storico.

Al fine di favorire la realizzazione di parcheggi ad uso pubblico, garantendo la dotazione minima prevista dalla legislazione vigente in materia, nonché di opere di arredo urbano, (da intendere quale progettazione coordinata delle pavimentazioni, dell'illuminazione, della segnaletica di attrezzature varie, quali panchine, fioriere, contenitori per rifiuti, fontanelle, pensiline e sedili per l'attesa dei mezzi pubblici di trasporto, chioschi, cabine telefoniche, insegne e simili, e delle sistemazioni del verde pubblico, nel quadro degli interventi di carattere commerciale) è ammessa la realizzazione delle suddette opere da parte dell'operatore o dei soggetti privati interessati a scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione al fine di preservare le peculiarità identificative del luogo storico le caratteristiche tecnico-morfologiche di tali opere vengono definite in base a progetti di riqualificazione e di arredo urbano.



## **CAPO V – AMBITI EXTRAURBANI**

### **ART. 34 PREMESSA E CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI EXTRAURBANI**

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 finalizzato all'attività agricola, non sono da considerarsi aree destinate all'agricoltura ai sensi dell'art. 10 comma 1), lettera e), punto 1), della Legge Regionale 12/2005. 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, e 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.

Il Piano di Governo del Territorio prevede comunque la possibilità di interventi a fini colturali il cui scopo è quello di garantire il presidio del territorio e la sua utilizzazione, con l'obiettivo di assicurare il mantenimento degli elementi della qualità paesaggistica alla quale le attività di coltivazione dei suoli possono apportare un contributo determinante e qualificante.

Sono pertanto ammesse tutte le forme di coltivazione dei suoli che consentano di mantenere il paesaggio antropico della tradizione mediante tipologie di colture del costume contadino locale 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.

Il PGT individua le aree extraurbane come ambiti di opportuna istituzione di PLIS (Piano locale di interesse sovracomunale) e la cui disciplina verrà dettata in occasione della redazione del relativo piano.

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:

- 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.
- PLIS di Piazza e Trevasco;

## **ART. 35 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI**

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**

Sono sempre consentiti gli interventi, previsti dall'art. 27 comma 1 LR 12/2005, 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. 35.3 (ricovero attrezzi e legnaie).

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.

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.

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 Urbanistica e per il Paesaggio.

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.

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:

- A) **RESIDENZA:** la destinazione a residenza consente la realizzazione d'abitazioni.
- 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. E' espressamente vietata ogni altra destinazione d'uso.
- 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. E' ammessa in luogo della prevista destinazione agricola l'utilizzo ai soli fini residenziali.
- 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. E' espressamente vietata ogni altra destinazione d'uso.

### **art. 35.1.1 Cambio di destinazione d'uso**

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.

E' sempre ammesso, il cambio d'uso da destinazione residenziale a destinazione agricola, agrituristica e ricettiva.

E' consentito il cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale o ricettivo, esclusivamente per i fabbricati riferiti ad attività agricola cessata da almeno cinque 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 cambio 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.

E' altresì ammesso il cambio 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 cambio 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.

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.

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 gli ambiti collinari e montani.

### **art. 35.2 Gradi di intervento sui fabbricati**

#### ***Grado primo:* EDIFICI SOGGETTI A TUTELA ASSOLUTA**

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.

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.

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.

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.

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

**Grado secondo:** EDIFICI SOGGETTI AL RESTAURO DELL'INVOLUCRO E ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETTO PLANIVOLUMETRICO

Edifici alterati da interventi successivi, ma conservanti elementi architettonici significativi dell'impianto originario da ripristinare.

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.

Nel caso di sostituzione di elementi architettonici-funzionali quali gronde, balconi, parapetti in legno dovranno essere mantenute anche le caratteristiche dimensionali originarie.

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. Non sono ammesse terrazze in falda.

**Grado terzo:** EDIFICI E MANUFATTI RECENTI O ALTERATI DA INTERVENTI PER I QUALI È PREVISTA LA TRASFORMAZIONE CON PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Edifici e manufatti privi di connotazioni architettoniche di particolare interesse, o edifici di vecchia formazione ma alterati da interventi successivi.

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.

È consentita la modifica delle facciate e delle aperture, ma all'interno dei canoni dimensionali e di partitura dell'architettura storica.

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". Non sono ammesse terrazze in falda.

**Grado quarto:** EDIFICI RECENTI O OGGETTO DI RECENTI INTERVENTI DA MANTENERE

Edifici oggetto di interventi recenti in sintonia con il contesto da mantenere e valorizzare.

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.

### **Grado quinto: EDIFICI IN CONTRASTO DA DEMOLIRE**

Fabbricati da demolire e per i quali non è prevista la ricostruzione in quanto in contrasto con l'ambiente circostante.

### **Grado sesto: EDIFICI IN CONTRASTO DA RIPROGETTARE**

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.

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. 35.2.1 Giudizio di Globalità**

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 l'autorizzazione del progetto previa acquisizione del giudizio di globalità, senza che ciò costituisca variante al PGT;

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 del Paesaggio.

#### **art. 35.2.2 Indirizzi per la predisposizione della richiesta di giudizio di globalità negli ambiti extraurbani**

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.

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.

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.

Sarà cura del progettista l'individuazione del modo più efficace per evidenziare gli elementi di qualità della propria proposta.

### **art. 35.3 Fabbricati accessori ad edifici esistenti: ricovero attrezzi e legnaie**

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:

- 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;

dovranno inoltre rispettare i seguenti parametri:

- s.l.p. massima mq. 10,00
- Altezza massima al colmo m 2,40

e le indicazioni estetico – edilizie contenute nelle presenti norme eventualmente integrate dal regolamento edilizio

- non potranno avere una Slp (superficie lorda di pavimento) superiore al 50% rispetto all'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;
- 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;
- 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;
- dovranno in ogni caso essere rispettate le eventuali prescrizioni specifiche in nota alle singole schede di valutazione.

Per la definizione dell'altezza dell'ampliamento si fa riferimento alle N.T.A. vigenti. Non potranno essere ampliati fabbricati privi del requisito di legittimità. La possibilità di ampliamento volumetrico previste dalla presente disposizione 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. 35.4 interventi finalizzati all'attività agricola non produttiva con valenza di tutela e presidio del territorio**

### **art. 35.4.1 Depositi per attrezzature connesse alla gestione del fondo rurale e volumi di servizio all'attività orticola**

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. 1.1 delle presenti norme e altre disposizioni in materia:

- a) la realizzazione di depositi, per attrezzature connesse alla gestione del fondo rurale, aventi dimensioni non superiori a mq 8 e con altezza massima interna di m 2,40 e limitatamente ai fondi che abbiano superficie continua minima di mq 2.500 e non - superiore a mq 5.000, e con dimensioni non superiori a mq 16, altezza massima interna di m 2,40, limitatamente ai fondi che abbiano superficie continua non inferiore a mq 12.500. Sono consentite superfici intermedie massimo 10 mq per terreni compresi tra mq 5.001 e mq 7.500, massimo mq 12 per terreni compresi tra 7.501 mq e 10.000 mq, e massimo mq 14 per terreni compresi tra 10.001 mq e 12.500 mq. Tali depositi dovranno avere caratteristiche costruttive e di finitura congruenti con le prescrizioni specifiche del Regolamento Edilizio e non potranno essere dotati di servizi igienici e/o di focolai. e sono soggette all'obbligatoria presentazione di vincolo pertinenziale, esteso all'intero compendio di proprietà contiguo al luogo di realizzazione del deposito, redatto secondo i criteri di cui all'art. 11 (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.
  
- 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.

### **art. 35.4.2 Depositi per lo stoccaggio del fieno o della legna a pertinenza dei fondi con superficie pari o superiore a mq. 5.000,00**

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:

Comune di Nembro,

Soggetto titolare,

Numero di Permesso

Data di scadenza. 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.

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. E' 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.

I fienili e le legnaie dovranno rispettare le seguenti dimensioni:

Fienili: s.l.p. massima: 0,003 mq/mq fino a massimi mq. 40,00

Altezza massima al colmo m 5,00

Legnaie: s.l.p. massima 0,001 mq/mq fino a massimi mq. 20,00

Altezza massima al colmo m 2,40

#### **art. 35.4.3 Piccoli allevamenti**

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;

Dovranno inoltre rispettare le seguenti dimensioni

Pollai: s.l.p. massima: 8,00 mq

Altezza massima al colmo m. 2,40

Stalle: S.l.p. massima: 24,00 mq per terreni di proprietà asserviti con superficie superiore a mq. 10.000

Altezza massima al colmo m 3,00

#### **art. 35.5 Interventi inerenti infrastrutture e manufatti di interesse ambientale, culturale o storico**

##### **art. 35.5.1 Realizzazione, ripristino e manutenzione di strade pubbliche, vicinali o private a servizio dei fabbricati esistenti**

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 dell'art. 1.1 delle presenti norme.

La facoltà concessa con il presente comma è applicabile anche per gli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 35.11, mentre è espressamente esclusa per gli interventi di cui all'art. 35.4, ed inoltre in luogo alla realizzazione di nuovi tracciati dovrà essere data priorità al miglioramento dei tracciati esistenti, pertanto per quanto sopra previsto e' 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:



- l'autorizzazione e la durata per l'utilizzo del suolo pubblico necessario ai lavori;
- una cauzione a garanzia del rispetto delle prescrizioni impartite;
- la cessione gratuita al patrimonio comunale delle opere eseguite e/o degli eventuali ampliamenti in area privata eseguiti;

E' ammessa la realizzazione di nuova viabilità privata solo nel caso in cui sia accertata l'impossibilità di ripristinare tracciati comunali o vicinali esistenti.

Le strade private dovranno essere , di norma, realizzate nel rispetto delle prescrizioni estetico edilizie dettate dal regolamento edilizio e, di norma, secondo le seguenti caratteristiche parametriche:

- larghezza pari a mt. 2,50 con banchina inerbita di m 0,50;
- pendenza massima 20% eventualmente derogabile per brevi tratti in relazione alla conformazione dei luoghi;

#### **art. 35.5.2 Manufatti di sostegno di strade o di nuovi fabbricati.**

Le opere di sostegno ad infrastrutture potrà 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. 35.5.3 Parapetti e/o recinzioni a protezione di dislivelli stradali o di piazzole di manovra;**

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

#### **art. 35.6 Autorimesse e locali interrati**

Nel caso di realizzazione di autorimesse interrate pertinenziali ad edifici residenziali così come ammesse dagli artt. 66 e 67 della LR 12/2005 le autorimesse stesse dovranno essere completamente interrate e posizionate in modo da non rendere necessari interventi invasivi di modificazione morfologica e orografica con sfruttamento, ove possibile, del dislivello del terreno circostante per garantire un minor impatto percettivo.

I box pertinenziali agli edifici residenziali non potranno essere realizzati nel territorio interno alle aree di cui al presente articolo nel caso in cui gli edifici esistenti non siano già dotati di adeguati accessi veicolari.

E' ammesso l'ampliamento dei piani seminterrati esistenti nella misura massima del 50% della superficie coperta ed altezza interna come esistente.

Tali ampliamenti dovranno essere completamente interrati e senza facciate verso l'esterno essendo collegati esclusivamente dall'interno del piano seminterrato esistente.

### **art. 35.7 Attrezzature ricreative e sportive private**

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

### **art. 35.8 Capanni di caccia**

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.

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.

Le pareti perimetrali devono essere realizzate preferibilmente in legno; è consentito l'uso della pietra e della muratura intonacata e tinteggiata.

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.

I nuovi capanni e quelli da rifare dovranno avere le seguenti caratteristiche:

**DIMENSIONI:** è vietata la realizzazione di capanni di dimensioni in pianta superiori a m1,80x1,80 e di altezza massima 2,40 m.

**PARETI PERIMETRALI:** è vietato l'uso di: lamiera ondulata, calcestruzzo armato a vista, plastica, guaine bituminose o altro materiale di recupero.

**COPERTURA:** è vietato l'uso di: lamiera ondulata non verniciata, calcestruzzo armato a vista, plastica, guaine bituminose o altro materiale di recupero.

**AREE ESTERNE:** è vietata la pavimentazione delle aree esterne.

### **art. 35.9 Manufatti o aree di interesse ambientale, culturale o storico**

In tale definizione, risultano compresi gli elementi individuati nella tavola del Documento di Piano: Dp14 – Schema strutturale dei valori del territorio, e precisamente:

- le grotte, doline, terrazzamenti esistenti (ronchi) e gli altri elementi naturalistici di pregio;
- 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;
- siti fortificati (es. valli di San Pietro, Bastia);
- giardini storici o aree circostanti edifici o nuclei edificati di pregio.

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.

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.

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. 35.10 Interventi di coltivazione dei suoli**

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.

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

Gli interventi di cui al presente articolo dovranno prevedere l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

#### **art. 35.11 Interventi di nuova costruzione**

Gli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 27 comma 1 lettera "e" LR 12/2005 e s.m.i., 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:

- 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;
- 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;
- realizzazione opere di mitigazione ambientale;

- 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;
- 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".

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**

Il rilascio del titolo abilitativo per interventi di nuova costruzione di cui all'art. 27 comma 1 lettera "e" LR 12/2005 e s.m.i., 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.

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.

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

Gli interventi per i quali è prevista la realizzazione di dotazioni ambientali nonché quelli di cui agli art.35, 35.1, 35.2, 35.5, nel caso si configuri un intervento di ristrutturazione edilizia e/o cambio d'uso ed art 35.11, nonché gli interventi negli ambiti di recupero ambientale saranno abilitati tramite Permesso di Costruire Convenzionato.

Il rilascio del provvedimento autorizzativo per gli interventi di cui al successivi articoli 6.3 6.4 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**

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.

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:

- l'esistenza dei presupposti soggettivi ed 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)"*;
- 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.);
- il rispetto della normativa ambientale, paesaggistica e forestale con particolare riguardo al Piano di Indirizzo Forestale quando vigente

Il PGSAz deve inoltre consentire la verifica e la valutazione degli interventi per quanto concerne:

- 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);
- le utilità che al richiedente, ad altri soggetti, al settore agricolo, all'ambiente ed al paesaggio rurale derivano dall'effettuazione degli interventi progettati;
- la congruità degli interventi con gli indirizzi di tutela e di valorizzazione delle zone agricolo - forestali e con la normativa nazionale e regionale;
- 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**

Il piano di gestione e sviluppo aziendale deve riportare:

- 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;
- la titolarità dei capitali fondiari e d'esercizio impiegati nel processo produttivo, documentando per i primi vigenza e attualità;
- 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 terreni aziendali;
- 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;
- 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;
- eventuali adesioni dell'azienda agricola a contratti di filiera o a certificazioni volontarie di prodotto e/o di processo;

- la consistenza occupazionale dell'azienda con indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi.

Per ogni attività ed investimento produttivo in progetto il Piano di gestione e sviluppo aziendale deve inoltre riportare:

- gli investimenti in progetto: il riparto colturale e le consistenze zootecniche e produttive future;
- i fabbisogni in opere ed infrastrutture;
- 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;
- la stima dei costi che l'azienda dovrà sostenere per lo sviluppo in progetto;
- la stima della Produzione Lorda Vendibile derivante dalle attività agricole in progetto.

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:

- 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;
- gli interventi previsti, i tempi di attuazione, i mezzi finanziari, le previsioni di sviluppo, conseguenti le opere che si intendono realizzare;
- il piano di fattibilità economico-finanziaria dell'intervento, compresa l'eventuale indicazione di finanziamenti pubblici utilizzati;
- la sistemazione idraulico-agraria e/o idraulico-forestale dei terreni aziendali che deriva dalla realizzazione delle opere o dei programmi;
- la presenza di ciglioni e terrazzamenti, descrivendone la tipologia, lo stato di conservazione e di manutenzione e le previsioni di progetto;
- 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;
- 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 degli articoli 159, comma 1 e 146, comma 2, del DLgs 42/2004, si rinvia al DPCM del 12/12/2005); in particolare:
  - 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;
  - 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;
- 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;

- la presenza di recinzioni del fondo o delle pertinenze degli edifici, descrivendone la tipologia, la consistenza e gli eventuali completamenti;
- 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;
- 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.
- 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**

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:

- 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;
- 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);
- stima dei costi che il richiedente dovrà sostenere per lo sviluppo in progetto.
- 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);
- 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 degli articolo 159, comma 1 e 146, comma 2, del DLgs 42/2004, si rinvia al DPCM del 12/12/2005); in particolare:
  - 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;
  - 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;
- la descrizione degli interventi previsti con riferimento alla tipologia, allo stato di conservazione e alla manutenzione delle presenze naturalistiche e antropiche;
- 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;

- la presenza di recinzioni del fondo o delle pertinenze degli edifici, descrivendone la tipologia, la consistenza e gli eventuali completamenti;
- 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**

Il PGSAz deve riferirsi all'intera superficie aziendale.

#### **art. 37.5 Elementi di merito**

Possono costituire elemento di merito nella valutazione degli interventi proposti:

- l'adozione di metodi di coltivazione/allevamento secondo disciplinari di agricoltura biologica o integrata;
- la coltivazione di specie foraggere, cerealicole e frutticole tipiche o tradizionali;
- l'allevamento di razze locali;
- il recupero e il potenziamento delle formazioni arboree lineari e delle siepi,
- il recupero e il miglioramento di aree agricole collinari abbandonate o in condizioni di degrado;
- il recupero ed il miglioramento di aree boscate in condizioni di degrado;
- l'adesione a contratti di filiera finalizzati a produzioni agro alimentari o forestali di qualità certificati da marchio o da disciplinare di produzione;
- 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**

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.

Il PGT riconosce alle dotazioni ambientali una forte 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.

Tutti gli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 27 comma 1 lettera "e" LR 12/2005 comportano il reperimento e cessione di dotazioni ambientali nella misura pari a 10 mq per ogni mq di Slp a destinazione agricola (produttiva-residenziale).

A tal fine, le aree a servizi classificate dal Piano dei Servizi quali aree di decollo per la costruzione della rete ecologica, del percorso turistico delle cave e della viabilità minore di interesse pubblico (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.

In alternativa possono essere valutate dotazioni qualitative calcolate sulla Slp 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. 6.1.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, concorrono allo svolgimento di un fondamentale ruolo di presidio e tutela del territorio collinare e montano, per tutti gli interventi previsti dai successivi articoli 35, 35.1, 35.2, 35.5 nel caso si configuri un intervento di ristrutturazione edilizia e/o cambio d'uso ed art 35.11, 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.

Nell'ambito delle dotazioni ambientali possono essere valutate come dotazioni qualitative anche interventi riguardanti:

- recupero e manutenzione di terrazzamenti o aree agricole abbandonate o in condizioni di degrado;
- mantenimento di pascoli o prati/pascoli;
- formazione di aree boscate o verdi;
- formazione di corridoi e reti ecologiche;
- formazioni arboreo-arbustive lineari;
- valorizzazione di elementi vegetazionali e morfologici di particolare interesse paesaggistico
- manutenzione di percorsi di interesse pubblico individuati dal Piano della viabilità minore;
- riqualificazione di boschi di scarso valore;
- interventi di tutela idrogeologica del territorio, sistemazioni spondali e idraulico forestali;
- opere pubbliche o di interesse pubblico correlate alla trasformazione richiesta.

#### **ART. 39 CONVENZIONE**

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 la cessione o l'uso pubblico di aree o attrezzature sono a carattere perpetuo.

La Convenzione deve contenere:

- l'individuazione dei soggetti attuatori;
- reperimento delle dotazioni ambientali di cui all'art. 38;
- 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;
- gli interventi di sistemazione idraulico-agraria e forestale;
- la tipologia delle opere di presidio e valorizzazione ambientale e la loro durata;
- i tempi di attuazione;
- deposito di una fideiussione a garanzia del mantenimento degli impegni assunti (in ogni caso l'importo non potrà essere inferiore a € 5.000,00).

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.

La Convenzione sottoscritta in forma pubblica, risulterà parte integrante del titolo edilizio abilitativo e sarà registrata e trascritta a spese del attuatore.

#### **ART. 40 IMMOBILI VINCOLATI AL SERVIZIO DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA**

Gli immobili già realizzati e le aree ad essi vincolate in applicazione dell'ex LR 93/1980 e 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).

Per gli edifici realizzati ai sensi della LR 93/1980 e dell'art. 59-60 LR 12/2005 e per i quali abbiano perso la destinazione agricola attiva, (stalle, fienili, deposito di attrezzi etc.) dovrà essere mantenuta la destinazione al servizio dell'attività agricola anche ai sensi dell'art. 51-52 LR 12/2005, 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, qualora la cessazione avvenga entro 15 anni successivi alla realizzazione della costruzione. La violazione della presente disposizione costituisce variazione essenziale ai sensi dell'art. 32 del DPR 380/2001.

Indipendentemente dalla cessazione dell'attività il vincolo di cui alla LR 93/1980 e dell'art. 59-60 LR 12/2005 decade solo a seguito di variazione urbanistica.

#### **ART. 41 FRAZIONAMENTO DI AREE IN ZONA AGRICOLA E IN AREA EXTRAURBANA**

Tenuto conto che i parametri edilizi fissati dalle presenti norme per le zone extraurbane 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 zona extraurbana (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.

Il rilascio di provvedimenti autorizzativi relativi ad interventi edilizi di nuova costruzione o ampliamento, qualora ammissibili, nelle zone extraurbane 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.

In presenza di frazionamento avvenuto dopo il 13/06/1980, il provvedimento autorizzativo è subordinato 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

Per la realizzazione delle previsioni di Piano si dovrà procedere prioritariamente alla riqualificazione ed al recupero degli edifici esistenti.

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.

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.

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.

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.

Il Responsabile del Settore, sentita la Commissione del 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.

La Commissione del 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.

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.

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.

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).

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.6 .

#### **ART. 43 AMBITI DI ELEVATA NATURALITÀ (ex AREE A TUTELA ASSOLUTA)**

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.

In tali aree pertanto l'attività antropica è finalizzata esclusivamente a porre in atto elementi di presidio ambientale, di tutela del territorio e ricreative. E' 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 coerenza gli interventi con le disposizioni del Piano di Indirizzo Forestale (PIF).

Sono ammessi, sugli edifici esistenti, tutti gli interventi previsti dall'art. 35 ad esclusione dell'art. 35.11. E' vietata ogni alterazione del bosco e della vegetazione esistente se non finalizzata alla manutenzione di tale risorsa e previo rilascio delle necessarie autorizzazioni.

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.

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:

Fabbricati non residenziali (agricoli produttivi): Rc=1%

Fabbricati residenziali (agricoli residenziali): If=0,01.

D=0,5

Inp=1A/100e10a/150

#### **ART. 44 AMBITI DI PREGIO STORICO – ARCHITETTONICO – PAESAGGISTICO E DELL'IDENTITÀ DEI LUOGHI (ex AREE A TUTELA ELEVATA)**

Le aree a tutela elevata, 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 culminanti, 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.

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.

In particolare per gli interventi di cui all'art. 35.11 si applicano i seguenti indici:

Fabbricati non residenziali (agricoli produttivi): Rc=1% (per serre fisse 2%); H=6,00 m, limitatamente per la tipologia di stalla con sovrastante fienile H=7,50m.

Fabbricati residenziali (agricoli residenziali):  $I_f=0,01$  mc/mq, con un massimo di 500 mc per azienda);  $H=6,00$  m;  $S_{lp}$  interrata o seminterrata= Volume urbanistico di progetto/3 (comprensiva dei parcheggi pertinenziali L.122/89 ed individuata per almeno il 50% sotto l'abitazione)

$D=0,5$

$I_{np}=1A/100$  e  $10a/150$

#### **ART. 45 AMBITI DI SALVAGUARDIA E VALORIZZAZIONE AMBIENTALE (ex AREE A TUTELA DIFFERENZIATA)**

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.

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.

In particolare per gli interventi di cui all'art. 35.11 si applicano i seguenti indici:

Fabbricati non residenziali (agricoli produttivi):  $R_c=2\%$  (per serre fisse 4%);  $H=6,00$  m, limitatamente per la tipologia di stalla con sovrastante fienile  $H=7,50$ m.

Fabbricati residenziali (agricoli residenziali):  $I_f=0,01$  mc/mq, con un massimo di 500 mc per azienda);  $H=6,00$  m;  $S_{lp}$  interrata o seminterrata= Volume urbanistico di progetto/3 (comprensiva dei parcheggi pertinenziali L.122/89 ed individuata per almeno il 50% sotto l'abitazione).

$D=0,5$

$I_{np}=1A/100$ e $10a/150$

#### **ART. 46 AMBITI PANORAMICI E DI VERDE PERIURBANO (ex AREA PANORAMICA DI PREGIO STORICO-ARCHITETTONICO-PAESAGGISTICO)**

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 soprasuolo che in sottosuolo ed è imposto il mantenimento dell'ambiente naturale esistente.

L'attività agricola e/o agrituristica sarà finalizzata esclusivamente a quelle colture che determinano la specificità del paesaggio agrario del contesto interessato.

Sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 35 ad esclusione dell'art. 35.11.

Per gli edifici residenziali esistenti e fino all'approvazione della relativa scheda d'Inventario ai sensi dell'art. 35.1 e 35.2 è concessa la possibilità di ampliamento volumetrico "una tantum" del 20%.

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.

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:

Fabbricati non residenziali (agricoli produttivi):  $R_c=1\%$ ;

Fabbricati residenziali (agricoli residenziali):  $I_f=0,01$  mc/mq.

$D=0,5$

$I_{np}=1A/100$  e  $10a/150$

#### **ART. 47 AMBITI DI RIPRISTINO AMBIENTALE**

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.

In queste zone è vietata qualsiasi nuova costruzione nonché l'ampliamento degli edifici esistenti.

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.

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.

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 Piazze e Trevasco.

Tali zone possono essere anche adibite ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico, quali parchi urbani e/o attrezzature per il tempo libero.

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:

Fabbricati non residenziali (agricoli produttivi):  $R_c=1\%$ ;

Fabbricati residenziali (agricoli residenziali):  $I_f=0,01$  mc/mq.

$D=0,5$

$I_{np}=1A/100$  e  $10a/150$

#### **ART. 48 AMBITI PER ATTIVITÀ ESTRATTIVA**

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.

Le opere edilizie connesse all'attività di coltivazione, quali guardiole, polveriere, magazzini attrezzi, ricovero macchine operatrici, ecc., 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:

- la durata delle opere edilizie;
- l'obbligo di rimozione delle strutture oggetto del provvedimento autorizzativo alla cessazione dell'attività estrattiva;

- 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.

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 PARCHI LOCALI DI INTERESSE SOVRACOMUNALE**

### **ART. 49 PLIS NATURALSERIO**

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

Tale PLIS, già previsto nel pre-vigente PRG è stato confermato nel PGT, 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.

La normativa specifica inerente le previsioni attuative del P.L.I.S. - Parco Locale di Interesse Sovracomunale "NaturalSerio" è contenuta nell'allegato 3 delle NTA del Piano delle Regole.

### **ART. 50 PLIS PIAZZO-TREVASCO**

Gli ambiti extraurbani ricadenti nell'area geografica di Piazza e Trevasco (con esclusione dell'ambito per attività estrattive) ricadono nell'omonimo Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) introdotto con la variante n° 2 al PGT e vigente a seguito di pubblicazione sul BURL n° 50 del 12 dicembre 2012. Nelle aree ricomprese in tale perimetro vale anche l'applicazione delle norme specifiche del PLIS approvate con la medesima variante. Il PLIS, che ha ampliato il preesistente PLIS di PIAZZO vigente nel Comune di Albino ha ottenuto il riconoscimento con Delibera di Giunta Provinciale di Bergamo n° 15 del 20 gennaio 2014.

La normativa specifica inerente le previsioni attuative del P.L.I.S. - Parco Locale di Interesse Sovracomunale "Piazza - Trevasco" è contenuta nell'allegato 4 delle NTA del Piano delle Regole.

### **ART. 50- 51 – 52 – 53 – 54 – 55 – 56 – 57 – 58**

Gli articoli sopra elencati, riguardanti la normativa tecnica relativa al PLIS Naturalserio, sono stati ricompresi nell'allegato 3 alle presenti norme del Piano delle Regole

## **TITOLO IV – DISPOSIZIONI SPECIALI, TRANSITORIE E FINALI**

### **CAPO I – DISPOSIZIONI SPECIALI E TRANSITORIE**

#### **ART. 59 EDIFICI ESISTENTI ISOLATI PRIVI DI PRESCRIZIONI SPECIFICHE ED EDIFICI IN FASCIA DI RISPETTO AI CORSI D'ACQUA**

Gli edifici esistenti isolati interni al TUC con destinazione difforme da quella della zona in cui ricadono e privi di specifiche prescrizioni, sono consolidati allo stato di fatto.

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.

Per tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione purché non vengano aumentati i volumi, e le superfici lorde di pavimento.

Le disposizioni di cui ai precedenti 2° e 3° comma, 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., nonché agli edifici esistenti ricadenti nelle zone di rispetto ai corsi d'acqua. Per zone di rispetto dei corsi d'acqua si intende quella indicata graficamente negli elaborati di PGT ed i m 10,00 previsti dall'art. 96 del R.D. 523/1904. Per quest'ultime sono ammessi anche gli interventi di cui al comma seguente.

Per i fabbricati esistenti di cui al presente articolo, esclusi quelli di cui al comma 4, è ammessa la demolizione e ricostruzione accompagnata da una traslazione per un massimo di m 20. 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.

Per gli interventi di cui al presente articolo sono sempre fatte salve le norme in materia di distanze previste dalla legislazione vigente.

Resta fatto salvo quanto previsto dall'art. 68.

#### **ART. 60 IMMOBILI SOTTOPOSTI A VINCOLO**

Il PGT individua gli edifici monumentali o di rilevante interesse ambientale o parti di essi, vincolati o meno ai sensi del DLgs 42/2004.

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. 27 comma 1 L.R. 12/2005 e s.m.i. nonché le modifiche interne ed esterne o gli ampliamenti eventualmente ammessi dalle norme di zona previo parere della competente Soprintendenza ai Beni Architettonici o Ambientali.



I progetti per costruzioni su zone vincolate ai sensi delle ex Leggi 01.06.1939 n° 1089 e 29.06.1939 n° 1497 (ora 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 ai Monumenti e/o della Regione Lombardia - Servizio beni ambientali.

Il Dirigente dell'Ufficio Tecnico, sentita la Commissione per il paesaggio ed eventualmente la Soprintendenza ai Monumenti, 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.

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. 61 EDIFICI ESISTENTI IN AREA DEL SISTEMA INFRASTRUTTURALE O DEL SISTEMA DEI SERVIZI**

Tali edifici sono destinati alla graduale demolizione ovvero alla riconversione ad uso pubblico a spese della pubblica amministrazione, ovvero a carico di enti o privati titolari dell'autorizzazione a realizzare i Piani Attuativi entro il cui perimetro eventualmente ricadono intendendo con "entro il perimetro del Piano Attuativo" anche le aree coinvolte dallo stesso per soddisfare i criteri di perequazione di cui agli artt. 5.3. e 5.4 delle NTA del PdS.

Nel caso la demolizione o riconversione avvenga a carico di enti o privati, questi potranno utilizzare la volumetria trasferendola all'interno del Piano Attuativo cui la sede viaria o la fascia di rispetto si riferisce, e ciò in aggiunta alla volumetria fissata dal PGT per la zona ovvero, nel caso tali edifici non facciano parte di piani attuativi, come sopra specificato, trasferire tale volumetria all'interno di interventi edilizi a copertura degli obblighi di perequazione, compensazione ed incentivazione.

Temporaneamente tali edifici sono consolidati allo stato di fatto ed è consentita la sola manutenzione ordinaria.

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. 62 FABBRICATI SPROVVISTI DI AUTORIMESSE**

E' 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. 20.15 delle presenti norme, la facoltà di cui al presente articolo è esclusa negli ambiti del tessuto consolidato di antica formazione (N).

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, di norma, 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.

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 trascriversi a cura e spese del richiedente stesso, atto che dovrà regolare anche l'eventuale uso pubblico dei manufatti in narrativa.

#### **ART. 63 LOTTI NON FRONTEGGIANTI SPAZI PUBBLICI**

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. 64 RETTIFICA DI CONFINI INTERNI IRREGOLARI**

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. 65 ELABORATI GRAFICI DI RIFERIMENTO**

Gli elaborati grafici di azionamento in scala 1:2000 sono vincolanti per quanto concerne le parti di territorio comunale in essi riprodotte.

In caso di discordanza fra gli elaborati grafici di PGT e le presenti norme si farà riferimento a questi ultime.

#### **ART. 66 EDIFICI CONDONATI**

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.

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

#### **ART. 67 PRESCRIZIONI PUNTUALI DI CUI ALLA D.G.R. 6/49695 DEL 18.04.2000**

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:

- 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;
- 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;
- PP.3) E' 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. 68 INDAGINE GEOLOGICA E DEL RISCHIO SISMICO DI SUPPORTO AL PGT E DISCIPLINA DEL RETICOLO IDRICO**

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 la tutela geomorfologica e idraulica.

Il PGT è accompagnato dalla "Indagine geologica di supporto" a conclusione della quale il territorio comunale risulta suddiviso in quattro classi di rischio, con riferimento alle diverse condizioni esaminate dallo studio:

CLASSE 1 – Fattibilità senza limitazioni;

CLASSE 2 – Fattibilità con modeste limitazioni;

CLASSE 3 – Fattibilità con consistenti limitazioni;

CLASSE 4 – Fattibilità con gravi limitazioni.

Gli interventi di nuova edificazione, dovranno essere conformi a quanto previsto per le relative classi di fattibilità geologica, così come desumibili dalla carta di fattibilità DP16c e dagli elaborati dello studio geologico già approvato con DCC 72/2002 e s.m.i. (in particolare relazione geologica cap. 13) e dall'aggiornamento redatto a supporto del PGT, nonché dalla relazione integrativa a supporto dell'area appartenente al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (PSFF).

Per gli edifici esistenti e ricadenti in ambito con classe 4 sono ammessi gli interventi così come definiti dall'art. 27 lettere a), b), c) L.R. 12/2005 e s.m.i., e quelli di ristrutturazione interna di unità immobiliari esistenti, nei limiti del sedime esistente, nonché la traslazione, minima e necessaria, degli stessi al limite esterno dell'ambito individuato con le modalità di cui all'art. 59 commi 5 e 6.

Indipendentemente dalla classificazione cartografica, le rogge o corsi d'acqua artificiali sono individuati come classe 3 e si ritiene comunque inedificabile l'area di rispetto individuata dalla normativa vigente (RD 523/1904, DGR 7/7868 del 25/01/02 e s.m.i.).

### **art. 68.1 Indagine degli effetti sismici di sito**

Gli interventi di nuova edificazione, dovranno essere conformi a quanto previsto dallo studio di ANALISI E VALUTAZIONE DEGLI EFFETTI SISMICI DI SITO redatto a supporto del PGT con particolare riferimento al paragrafo 4.2.1 "Note illustrative alla carta della PSL" e 4.3 "Analisi di 2° livello" dandone atto con specifica dichiarazione da parte dei progettisti abilitati in occasione della presentazione delle istanze edilizie.

Le prescrizioni più rilevanti che scaturiscono dallo studio effettuato sono le seguenti:

- 1) le zone che la Tav. 2 "Carta della Pericolosità sismica Locale" individua come scenari di rischio di instabilità (Z1a, Z1b, Z1c) sono assoggettate obbligatoriamente a procedura di 3° livello in fase progettuale. Gli studi geologici di 3° livello dovranno consentire la caratterizzazione qualitativa degli effetti di instabilità dei versanti (zone Z1);
- 2) Le zone che la Tav.2 individua come scenari di possibile amplificazione topografica Z3a e Z3b e di possibile amplificazione litologica e geometrica (Z4a, Z4b, Z4c, Z4d) sono state sottoposte a procedura di 2° livello in fase di pianificazione, attività che ha consentito la stima puntuale dei fattori di amplificazione per un numero rilevante di situazioni che si ritengono rappresentative del tessuto edificato del territorio comunale (Tavv. 3 e 4).

L'applicazione di tale procedura ha consentito di individuare alcune zone per le quali l'applicazione della normativa sismica nazionale, non è in grado di tenere in considerazione i potenziali effetti di amplificazione di sito, in quanto il

fattore di amplificazione locale Fa è risultato superiore al corrispondente valore di soglia tabulato dalla Regione Lombardia (vedi Tav. 3). In tali zone in caso di nuove realizzazioni, lo studio geologico-geotecnico dovrà essere integrato dagli studi di 3° livello previsti dall'Allegato 5 della D.G.R. n°8/7374 del 28/05/2008, oppure si dovrà progettare impiegando la categoria di suolo immediatamente superiore a quella individuata per il sito in esame (ad esempio la categoria C in luogo della B, o la categoria D in luogo della C).

#### **ART. 69 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI**

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.

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, come già puntualmente previsto dall'art. 25 del D.P.R. 380/2001, potrà essere rilasciata solo dopo la completa esecuzione delle opere ivi inclusi i lavori di finitura dell'intervento (facciate, tinteggiature, gronde, canali, pluviali, ecc).

Nell'ambito del Tessuto di antica formazione a prevalente destinazione residenziale (N), 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 quinto e settimo, e comunque nel rispetto dell'art. 20 delle presenti norme e relative schede di intervento.

Si escludono dall'applicazione del presente articolo e dalle norme regionali richiamate:

- gli ambiti assoggettati a piani attuativi o atti di pianificazione o di edilizia negoziata, comunque denominati, previsti dallo strumento urbanistico;
- nell'ambito del tessuto fortemente consolidato a prevalente destinazione residenziale (R1-R2-R3-R4), gli edifici che, a recupero sottotetto avvenuto, supererebbero i limiti di altezza massima imposti per la zona;
- nell'ambito del tessuto consolidato ad assetto modificabile e a prevalente destinazione residenziale (R6-R7), gli edifici che già superano il doppio dell'indice di edificabilità definito dal PGT per nuove costruzioni e al netto delle incentivazioni volumetriche;
- nel tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale (R5), gli edifici che, a recupero sottotetto avvenuto, supererebbero i limiti di altezza massima imposti per la zona;

Per gli edifici rientranti nelle aree o nelle zone di cui all'art. 25 delle aree residenziali (Tessuto consolidato a verde privato RV) il recupero sottotetto sarà ammesso fino al raggiungimento, a recupero sottotetto avvenuto, dell'altezza indicata nell'articolo stesso.

Nelle aree extraurbane il recupero sottotetto:

- a) 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;
- b) 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;
- c) non è ammesso nelle aree destinate all'attività estrattiva.

Per gli edifici rientranti nelle aree e nelle zone di cui ai seguenti articoli: art. 59 (Edifici isolati privi di prescrizioni specifiche), art. 60 (Immobili sottoposti a vincolo), art. 61 (Edifici esistenti in area del sistema infrastrutturale o del sistema dei servizi), nelle aree a vincolo cimiteriale, art. 47 (Aree di ripristino ambientale), art. 66 (Edifici condonati), il recupero sottotetto non potrà avvenire con l'aumento delle altezze di gronda e di colmo e la modifica della pendenza delle falde.

Tutti gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, comportanti la creazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi a parcheggio pertinenziali secondo quanto previsto dall'art. 3.4. NTA del PdS.

## **ART. 70 AZIONI STRAORDINARIE PER LO SVILUPPO E LA RIQUALIFICAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ED URBANISTICO LR 13/2009**

Il PGT conferma l'efficacia delle disposizioni assunte con DCC 30/2009 attuative della LR 13/2009 fino al 15/04/2011, precisando che le facoltà concesse da tali norme possono essere cumulate con le previsioni contenute dal PdR.

Ai sensi della richiamata DCC30/2009 e della LR 13/2009:

- per quanto riguarda gli interventi di cui all'art. 2 – comma 1:

- si escludono gli ambiti del Tessuto di antica formazione a prevalente destinazione residenziale (N) *"si escludono le zone A "per gli interventi in contrasto con le caratteristiche storico architettoniche definite nel grado d'intervento assegnato ai singoli edifici; si escludono quelle parti di territorio interessate da edifici con grado d'intervento che ne definisce la sola demolizione degli stessi"*;
- si escludono quelle parti di territorio interessate da edifici con grado d'intervento che ne definisce la sola demolizione degli stessi;
- si escludono le aree interne al perimetro del PLIS "NaturalSerio";

- per quanto riguarda gli interventi di cui all'art. 2 – comma 2::

- si escludono le parti di territorio costituenti aziende agricole in attività alla data di entrata in vigore della LR 13/09 (18 luglio 2009);
- *"si escludono le aree extraurbane per gli interventi in contrasto con le caratteristiche storico – architettoniche definite nel grado di intervento assegnato ai singoli edifici; si escludono quelle parti di territorio interessate da edifici con grado di intervento che ne definisce la sola demolizione degli stessi"*;

- per quanto riguarda gli interventi di cui all'art. 2 – comma 1 – 2 ed all'art. 3:

- i recuperi edilizi e funzionali di cui all'art. 2 della L.R. 13/2009 non trovano applicazione sulle parti di territorio interessate dalla presenza di autorimesse realizzate per norma speciale di cui all'ex art. 56 e ex art. 26 ultimo comma NTA del PRG (ora art. 62 NTA del PdR e art. 3.4 penultimo comma NTA del PdS);

- per quanto riguarda gli interventi di cui all'art. 3 – comma 1 e 3 (primo periodo):

- si escludono le aree extraurbane;
- si escludono le aree interne al perimetro del PLIS "NaturalSerio";

- per quanto riguarda gli interventi di cui all'art. 3 – comma 4:

- o si escludono gli ambiti del Tessuto di antica formazione a prevalente destinazione residenziale (N);
- o si escludono le aree individuate soggette al Piano Particolareggiato Centro Civico I/2 del PRG;
- o si escludono quelle parti di territorio interessate da edifici con grado d'intervento che ne definisce la sola demolizione degli stessi;
- o si escludono le aree interne al perimetro del PLIS "NaturalSerio".

- per quanto riguarda gli interventi di cui all'art. 3 – comma 5: non viene individuata alcuna area;

- per quanto riguarda l'art. 5 comma 4 (contributo di costruzione): si riconosce una riduzione del contributo di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, e contributo commisurato al costo di costruzione) nella misura del 10%;

- per quanto riguarda l'art. 5 comma 6 (norme in materia di parcheggi e verde):

- o PARCHEGGI: è fatto obbligo il reperimento degli spazi minimi a parcheggio, come normato dallo strumento urbanistico, ove vi sia formazione di nuove unità immobiliari (anche mediante cambio d'uso) sia agendo esclusivamente sugli edifici esistenti sia optando per le possibilità previste d'ampliamento per quegli edifici che, a seguito della modifica, non raggiungono i minimi di legge o i minimi previsti dal PGT;
- o VERDE: a seguito degli interventi di cui alla LR 13/09 almeno il 30% della superficie libera di progetto dev'essere destinata a verde pertinenziale.

#### **ART. 70 BIS DISPOSIZIONI INERENTI IL DIVIETO ALLA COLLOCAZIONE DI NUOVE SALE DA GIOCO OD APPARECCHI ELETTRONICI**

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 ex art. 110 T.U.L.P.S. Tale perimetro è rappresentato nella tavola PdR 9b

#### **CAPO II – DISPOSIZIONI FINALI**

#### **ART. 71 DISPOSIZIONI FINALI: REGOLAMENTI ESISTENTI ED OPERE GIÀ AUTORIZZATE**

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.

## **ALLEGATI**



## Allegato 1 - Tabelle delle operazioni di piano

**TABELLA Ambiti residenziali a Volumetria Definita**

Identificativo Operazione di piano	Volumetria complessiva (Vc)
	mc
R8 n° 1	1.000
R8 n° 2	1.000
R8 n° 3	500
R8 n° 4	1.000
R8 n° 5	1.350 + esist.
R8 n° 6	500
R8 n° 7	500
R8 n° 8	500
R8 n° 9	600
R8 n° 10	650
R8 n° 11	600
R8 n° 12	1000
R8 n° 13	600
R8 n° 14	600
R8 n° 15	600
R8 n° 16	600
R8 n° 17	600
R8 n° 18	600
R8 n° 19	300
R8 n° 20	600
R8 n° 21	600
R8 n° 22	600
R8 n° 23	900
R8 n° 24	500
R8 n° 25	630
R8 n° 26	600
R8 n° 27	900
R8 n° 28	1500

<b>R8 n° 1</b>	Via Valcossera	Tav. Pdr 05 Capoluogo Ovest
Volume mc 1.000	Rapporto di copertura: 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. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (500 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 125.000 e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, in base alle agevolazioni previste
Note specifiche: Opere di urbanizzazione e servizi localizzati: Parcheggio ed allargamento stradale		

<b>R8 n° 2</b>	Via Raffaello Sanzio	Tav. Pdr 02 Lonno
Volume mc 1.000	Rapporto di copertura: 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. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (500 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 100.000 e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, in base alle agevolazioni previste
Note specifiche:		

<b>R8 n° 3</b>	Via Rotone	Tav. Pdr 05 Capoluogo Ovest
Volume mc 500	Rapporto di copertura: 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. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (250 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 62.500 e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, in base alle agevolazioni previste
Note specifiche:		

<b>R8 n° 4</b>	Via Moroni	Tav. Pdr 02 Lonno
Volume mc 1.000	Rapporto di copertura: 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. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (500 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 100.000 e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, in base alle agevolazioni previste
Note specifiche: Opere di urbanizzazione e servizi localizzati: Area Verde Naturale di connessione		

<b>R8 n° 5</b>	Via Gavarno	Tav. Pdr 07 Gavarno
Volume mc 2.000 (compreso edificio esistente)	Rapporto di copertura: 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. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (675 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 135.000 e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, in base alle agevolazioni previste
Note specifiche: Opere di urbanizzazione e servizi localizzati: Parcheggio ed allargamento stradale		

<b>R8 n° 6</b>	Via Rotone	Tav. Pdr 05 Capoluogo Ovest
Volume mc 500	Rapporto di copertura: 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. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (250 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 62.500 750 e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, in base alle agevolazioni previste
Note specifiche:		

<b>R8 n° 7</b>	Via Vitalba/via De Nicola	Tav. Pdr 05 Capoluogo Ovest
Volume mc 500	Rapporto di copertura: 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. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (250 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 62.500 e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, in base alle agevolazioni previste
Note specifiche:		

<b>R8 n° 8</b>	Via Gavarno	Tav. Pdr 07 Gavarno
Volume mc 500	Rapporto di copertura: 30% Sf	H 7,50 ml
Diritti Edificatori: mc 250 propri dell'area di intervento mc 250 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (250 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 50.000 e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, in base alle agevolazioni previste
Note specifiche.:L'edificazione potrà avvenire esclusivamente sull'area individuata con apposita campitura (escludendo area destinata a verde privato. E' possibile realizzare una piscina nell'area a verde privato con tipologia a vasca, la costruzione non dovrà interferire con le balze e dovrà rispettare la distanza di 10 m. dai corsi d'acqua)		

<b>R8 n° 9</b>	Via S.Faustino	Tav. Pdr 06 Capoluogo Est
Volume mc 600	Rapporto di copertura: 30% Sf	H 5,50 ml
Diritti Edificatori: mc 600 propri dell'area di intervento*		Valore di compensazione alternativo in opere e/o servizi calcolato alla data di adozione del PGT: € 0*
Note specifiche: dovranno essere impiegate tecniche di mitigazione ambientale per diminuire l'impatto verso il fronte a valle. Particolare attenzione dovrà essere posta alla qualità progettuale e materia dell'intervento che dovrà armonizzarsi nel contesto rurale e dialogare con le architetture storiche presenti. Dovranno essere previste opere di mitigazione ambientale dell'intervento *l'area non è soggetta all'istituto della perequazione valore di compensazione in quanto si ritiene soddisfatta tramite la compensazione alternativa per le opere già realizzate a favore del Comune nell'anno 2002		

<b>R8 n° 10</b>	Via Palazzo	Tav. Pdr 07 Gavarno
Volume mc 650	Rapporto di copertura: 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. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (325 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 65.000 e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, in base alle agevolazioni previste
Note specifiche:		

<b>R8 n° 11</b>	Via allo Zuccarello	Tav. Pdr 02 Lonno
Volume mc 600	Rapporto di copertura: 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. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (300 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 60.000 e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, in base alle agevolazioni previste
Note specifiche: Opere di urbanizzazione e servizi localizzati: Area Verde Naturale di margine		

<b>R8 n° 12</b>	Via Locatelli/via Tasso	Tav. Pdr 06 Capoluogo Est
Volume mc 1.000	Rapporto di copertura: 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. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (500 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 125.000 e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, in base alle agevolazioni previste
Note specifiche: Opere di urbanizzazione e servizi localizzati: Parcheggio Pubblico		

<b>R8 n° 13</b>	Via allo Zuccarello	Tav. Pdr 05 Capoluogo Ovest
Volume mc 600	Rapporto di copertura: 30% Sf	H 8,50 ml
Diritti Edificatori: mc 300 propri dell'area di intervento mc 300 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (300 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 75.000, e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, <del>senza</del> con applicazione delle agevolazioni previste
Opere di urbanizzazione e servizi localizzati: nessuno		

<b>R8 n° 14</b>	Via Luio	Tav. Pdr 05 Capoluogo Ovest
Volume mc 600	Rapporto di copertura: 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. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (300 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 75.000, e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, senza applicazione delle agevolazioni previste
Note specifiche:		

<b>R8 n° 15</b>	Via Oriolo	Tav. Pdr 05 Capoluogo Ovest
Volume mc 600	Rapporto di copertura: 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. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (300 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 75.000, e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, in base alle agevolazioni previste
Note specifiche: Opere di urbanizzazione e servizi localizzati: Parcheggio		

<b>R8 n° 16</b>	Via Valcossera	Tav. Pdr 05 Capoluogo Ovest
Volume mc 600	Rapporto di copertura: 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. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (300 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 75.000, e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, senza applicazione delle agevolazioni previste
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		

<b>R8 n° 17</b>	Via Garibaldi	Tav. Pdr 05 Capoluogo Ovest
Volume mc 600	Rapporto di copertura: 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. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (300 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 75.000, e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, senza applicazione delle agevolazioni previste
Note specifiche: Opere di urbanizzazione e servizi localizzati: Parcheggio ed allargamento stradale, verde pubblico con percorsi pedonali.		

<b>R8 n° 18</b>	Via Botta	Tav. Pdr 05 Capoluogo Ovest
Volume mc 600	Rapporto di copertura: 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. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (300 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 75.000, e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, senza applicazione delle agevolazioni previste
Note specifiche: Opere di urbanizzazione e servizi localizzati: Parcheggio ed allargamento stradale. L'intervento dovrà garantire l'accesso pubblico al parcheggio e dovrà essere prevista la cessione delle aree di proprietà già destinate alla viabilità esistente in zona		

<b>R8 n° 19</b>	Via Cattaneo	Tav. Pdr 07 Gavarno
Volume mc 300	Rapporto di copertura: 30% Sf	H 7,50 ml
Diritti Edificatori: mc 225 propri dell'area di intervento mc 75 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (75 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 15.000, e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, senza applicazione delle agevolazioni previste
Note specifiche:		

<b>R8 n° 20</b>	Via Gavarno	Tav. Pdr 07 Gavarno
Volume mc 600	Rapporto di copertura: 30% Sf	H 5,50 ml
Diritti Edificatori: mc 300 propri dell'area di intervento mc 300 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (300 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 60.000, e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, senza applicazione delle agevolazioni previste
Note specifiche: Le previsioni contenute nella presente Tabella sostituiscono le previsioni presenti nella scheda d'inventario relativa all'edificio identificato con G105		

<b>R8 n° 21</b>	Via Gavarno	Tav. Pdr 07 Gavarno
Volume mc 600	Rapporto di copertura: 30% Sf	H 5,50 ml
Diritti Edificatori: mc 300 propri dell'area di intervento mc 300 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (300 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 60.000, e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, senza applicazione delle agevolazioni previste
Note specifiche:		

<b>R8 n° 22</b>	Via Locatelli	Tav. Pdr 06 Capoluogo Est
Volume mc 600	Rapporto di copertura: 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. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (300 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 75.000, e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, senza applicazione delle agevolazioni previste
Note specifiche: Opere di urbanizzazione e servizi localizzati: Parcheggio Pubblico. Marciapiede da ricavarsi mediante l'arretramento di 1,50 ml sul fronte di via Battisti		

<b>R8 n° 23</b>	Via Piazza	Tav. Pdr 06 Capoluogo Est
Volume mc 900	Rapporto di copertura: 30% Sf	H 7,50 ml
Diritti Edificatori: mc 450 propri dell'area di intervento mc 450 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (300 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 112.500 e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, in base alle agevolazioni previste
Note specifiche: Nel caso l'accesso al piano interrato avvenga dalla via Piazza dovrà essere previsto un unico ingresso carrale		

<b>R8 n° 24</b>	Via Piazza	Tav. Pdr 06 Capoluogo Est
Volume mc 500	Rapporto di copertura: 30% Sf	H 7,50 ml
Diritti Edificatori: mc 250 propri dell'area di intervento mc 250 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (250 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 62.500 e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, in base alle agevolazioni previste
Note specifiche:		

<b>R8 n° 25</b>	Via Roma	Tav. Pdr 06 Capoluogo Est
Volume mc 630	Rapporto di copertura: 30% Sf	H 9,50 ml
Diritti Edificatori: mc 325 propri dell'area di intervento mc 325 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (250 mc), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 78.750 e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS ed in base alla convenzione attuativa già agli atti
Note specifiche:		

<b>R8 n° 26</b>	Via Roma	Tav. Pdr 06 Capoluogo Est
Volume mc 600	Rapporto di copertura: 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. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (300 mc), in opere e/o servizi,calcolato alla data di adozione del PGT: € 75.000 e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS ed in base alle agevolazioni previste
Note specifiche:		

<b>R8 n° 27</b>	Via Roma	Tav. Pdr 06 Capoluogo Est
Volume mc 900	Rapporto di copertura: 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. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (450 mc), in opere e/o servizi,calcolato alla data di adozione del PGT: € 112.500 e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS ed in base alle agevolazioni previste
Note specifiche:		

<b>R8 n° 28</b>	Via Bellini	Tav. Pdr 06 Capoluogo Est
Volume mc 1500	Rapporto di copertura: 30% Sf	H 9,50 ml
Diritti Edificatori: mc 1500 propri dell'area di intervento		
Note specifiche: L'area è di proprietà parte del Comune di Nembro e parte della Casa di Riposo. I due istituti rappresentano una quota di Servizi all'interno del PGT e pertanto la perequazione non è dovuta		

Applicazione dell'istituto della compensazione alternativa alla perequazione:

- il valore di compensazione, determinato ai sensi delle Norme del Piano dei Servizi viene utilizzato per creare, senza scomputo degli oneri di urbanizzazione, il servizio individuato all'interno dell'ambito di appartenenza.
- Nel caso non fosse individuata nessuna opera all'interno dell'ambito di appartenenza, un'altra opera dovrà essere realizzata in altra area idonea indicata dall'Amministrazione Comunale.
- Nel caso l'opera realizzata non raggiunga il 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, individuata nell'ambito d'intervento, abbia un costo maggiore di quanto previsto come compensazione, l'opera andrà realizzata interamente dall'attuatore permettendo lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria
- Nel caso la volumetria da acquisire avvenga tramite l'istituto della perequazione il servizio individuato all'interno dell'ambito di appartenenza, da realizzare obbligatoriamente, sarà oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria dovuti per l'intervento



## TABELLA Ambiti soggetti a Piano Attuativo Residenziale

Identificativo Operazione di piano	Volumetria complessiva (Vc)
	mc
R9 n° 1	soppresso
R9 n° 2	13.500
R9 n° 3	2.500 + esist.
R9 n° 4	4.500
R9 n° 5	2.500
R9 n° 6	5.800
R9 n° 7	1.800 + esist.
R9 n° 8	1.600

<b>R9 n°2 (piano di lottizzazione)</b>	Via Roma	Tav. Pdr 05 Capoluogo Ovest
Volume mc 13.500	Rapporto di copertura: 30% Sf	H 11,50 ml
Diritti Edificatori: mc 6.750 propri dell'area di intervento mc 6.750 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione massimo alternativo pari al 50% della perequazione indicata (3375 mc) in opere e/o servizi calcolato alla data di adozione del PGT ai sensi dell'art 5.3. e 5.4 del le NTA del Piano dei Servizi, da determinarsi effettivamente in base alle destinazioni d'uso finali ed alle agevolazioni previste
Destinazioni d'uso ammesse: <ul style="list-style-type: none"> <li>- residenza e destinazioni d'uso compatibili</li> <li>- terziario e destinazioni compatibili per una slp volumetria minima pari al 50% dell'ammissibile, con obbligo di posizionamento in prevalenza sul fronte di via Roma</li> <li>- in ambedue le destinazioni principali la destinazione commerciale è attivabile solo se prevista e nella misura consentita dalle norme del Piano Urbanistico Commerciale (art. 33)</li> </ul>		
Note specifiche: Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio ed, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito Norme Piano dei Servizi. Oltre alle agevolazioni previste dall'art. 5 punto 5.4 NTA del PdS, 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		

<b>R9 n°3 (piano di lottizzazione)</b>	Via Manzoni	Tav. Pdr 06 Capoluogo Est
Volume mc 2.500 + esistente	Rapporto di copertura: 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. 3 PdS e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione massimo alternativo pari al 50% della perequazione indicata (1.250 mc) in opere e/o servizi calcolato alla data di adozione del PGT ai sensi dell'art 5.3. e 5.4 del le NTA del Piano dei Servizi: € 156.250 e da determinarsi effettivamente in base alle destinazioni d'uso finali ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS
Destinazioni d'uso ammesse: residenza e destinazioni compatibili, la destinazione commerciale è attivabile solo se consentita dalle norme del Piano Urbanistico Commerciale (art. 33)		
Note specifiche: Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio ed, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito Norme Piano dei Servizi		

<b>R9 n°4 (piano di lottizzazione)</b>	Via Locatelli	Tav. Pdr 06 Capoluogo Est
Volume mc 4.500	Rapporto di copertura: 30% Sf	H 11,50 ml
Diritti Edificatori: mc 4.500 propri dell'area di intervento		Valore di compensazione minimo in opere e/o servizi calcolato alla data di adozione del PGT: € 0
Destinazioni d'uso ammesse: residenza e destinazioni compatibili, la destinazione commerciale è attivabile solo se consentita dalle norme del Piano Urbanistico Commerciale (art 33)		
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 carrare verso l'attuale SP 35; Cessione gratuita 50% aree individuate con VN 2, VN 3 e VN 4 sulla cartografia di Piano; Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio ed, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito Norme Piano dei Servizi		

<b>R9 n°5 (piano di lottizzazione)</b>	Piazza S. Antonio	Tav. Pdr 02 Lonno
Volume mc 2.500	Rapporto di copertura: 30% Sf	H 7,50 ml
Diritti Edificatori: mc 2.500 (compreso volume esistente): propri dell'area di intervento		Valore di compensazione alternativo in opere e/o servizi calcolato alla data di adozione del PGT: € 0
Destinazioni d'uso ammesse: residenza e destinazioni compatibili, terziario di tipo ricettivo/turistico. La destinazione commerciale è attivabile solo se consentita dalle norme del Piano Urbanistico Commerciale (art 33)		
Note specifiche: Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio ed, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito Norme Piano dei Servizi		

<b>R9 n°6 (permesso di costruire convenzionato)</b>	via Gavarno	Tav. Pdr 06 Gavarno
Volume mc 5.800	Rapporto di copertura: vedi 3	H 12,80 ml (vedi 3)
Diritti Edificatori: mc 5.800 (compreso volume esistente): propri dell'area di intervento		Valore di compensazione alternativo in opere e/o servizi calcolato alla data di adozione del PGT: € 0
Destinazioni d'uso ammesse: residenza e destinazioni compatibili (mc 3.915), terziario (mc 1885). La destinazione commerciale è attivabile solo se consentita dalle norme del Piano Urbanistico Commerciale (art 33)		
Note specifiche: la destinazione terziaria deve garantire mq 390 di attrezzature a servizio del campo di calcio (spogliatoi) e spazi per attrezzature ai servizi parrocchia di Gavarno (es: bar oratorio) Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio. (3) Il piano volumetrico di riferimento (compresa la dotazione di spazi pubblici e le relative opere da realizzare), è quello adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n° 42 del 29 dicembre 2009, fatta salva la posizione degli spogliatoi. Nel calcolo del volume non sono conteggiati portici ed autorimesse		

<b>R9 n°7 (piano attuativo)</b>	via Marconi	Tav. Pdr 05 Capoluogo Ovest
Volume mc 1.800 + volume esistente	Rapporto di copertura: 30%	H 9,50 ml
Diritti Edificatori: mc 900 : propri dell'area di intervento mc 900: da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 Pds (anche interne al perimetro della lottizzazione) e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione massimo alternativo pari al 50% della perequazione indicata (450 mc) in opere e/o servizi calcolato alla data di adozione del PGT ai sensi dell'art 5.3. e 5.4 del le NTA del Piano dei Servizi: € 112.500, da determinarsi effettivamente in base alle destinazioni d'uso finali
Destinazioni d'uso ammesse: residenza e destinazioni compatibili		
Note specifiche: l'area destinata a parcheggio pubblico individuata è da considerarsi dotazione di servizi ai sensi art 5.1 NTA del PdS.		

<b>R9 n°8 (piano attuativo)</b>	via Moroni	Tav. Pdr 02 Lonno
Volume mc 1.600	Rapporto di copertura: 30%	H 7,50 ml
Diritti Edificatori: mc 800 : propri dell'area di intervento mc 800: da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 Pds (anche interne al perimetro della lottizzazione) e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione massimo alternativo pari al 50% della perequazione indicata (400 mc) in opere e/o servizi calcolato alla data di adozione del PGT ai sensi dell'art 5.3. e 5.4 del le NTA del Piano dei Servizi: € 112.500, da determinarsi effettivamente in base alle destinazioni d'uso finali ed alle agevolazioni previste
Destinazioni d'uso ammesse: residenza e destinazioni compatibili		
Note specifiche: l'area destinata a verde pubblico a valle dell'insediamento previsto e l'area a parcheggio sono da considerarsi dotazione di servizi ai sensi art 5.1 NTA del PdS. La nuova localizzazione del sentiero esistente, da traslare a cura degli operatori, è da ritenersi indicativa e sarà meglio definita in sede di piano attuativo		

### **AMBITI RESIDENZIALI IN ATTUAZIONE CONFERMATI**

Il Piano delle Regole conferma gli ambiti in attuazione ai sensi del PRG previgente, la conferma è relativa al dimensionamento complessivo ed agli impegni convenzionatori assunti. Tali ambiti, con riferimento al PRG previgente, riportano la medesima sigla identificativa come da elencazione successiva:

**VD26, VD 27, VD 41, VD 46, PL II/26, PL II/26 bis, PL II/29, PL II/35, PII III/6-2, II/13**

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.

## TABELLA Ambiti Terziario/produttivo

Identificativo Operazione di piano (p) produtt. (t) terziario	Superficie lorda complessiva (Slpc)
	mq
P3 n°1 (p/t)	11.160 + 1.800 amp.
T3 n°2 (t)	700 + esistente
T3 n°3 (t)	12.000
T3 n°4a (t)	2.300
P3 n°4b (p)	4.000
T3 n°5 (p/t)	2.000
<del>T3 n°6 (p/t)</del>	soppresso
T3 n°7 (t)	8.000
P3 n°8 (p/t)	1.200 + esistente
P3 n° 9 (p)	Sc 40% Sf
P3 n° 10 (p)	Sc 40% Sf

<b>P3 n° 1 (piano di lottizzazione)</b>	Via Acqua dei Buoi	Tav. Pdr 05 Capoluogo Ovest
Superficie Lorda Pavimento: mq 11.160 + mq 1.800 ampliam.	Rapporto di copertura: come da PL vigente	H 10,00 ml
Diritti Edificatori: mq 900 + 11.160 (da piano attuativo vigente) propri dell'area di intervento in quanto PL produttivo già convenzionato e confermato mq 900 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 Pds e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione massimo alternativo in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT a seguito di variante al PL con previsione del 30% slp trasformabile in terziario, con possibilità commerciale del tipo media struttura non alimentare, al quale va sommato il valore di compensazione per l'ampliamento della slp calcolato al 50% della superficie ed in base alla destinazione d'uso finale per un totale, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, di € 382.000
Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive e destinazioni compatibili; la destinazione terziario e commerciale (attivabile solo se prevista e nella misura consentita dalle norme del Piano Urbanistico Commerciale (art 33)) sono ammesse solo con variante al PL vigente		
Note specifiche: Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio ed, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito Norme Piano dei Servizi calcolata sulla SLP effettivamente trasformata. L'ampliamento indicato potrà avvenire esclusivamente con variante al Piano attuativo vigente		

<b>T3 n° 2 (PdC convenzionato)</b>	Via Piaio	Tav. Pdr 05 Capoluogo Ovest
Superficie Lorda Pavimento: mq 700 + esistente	Rapporto di copertura:	Edificio Ipogeo, fronte esterno h max 3,50 ml
Diritti Edificatori: mq 350 + esistente propri dell'area di intervento mq 350 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 Pds e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione minimo in opere e/o servizi calcolato alla data di adozione del PGT: € 105.000 e da determinarsi effettivamente in base alle destinazioni d'uso finali ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS.
Destinazioni d'uso ammesse: attività terziarie esclusivamente per la formazione di centro benessere (SPA)		
Note specifiche: Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio ed, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito Norme Piano dei Servizi calcolata sulla nuova SLP. L'intervento deve essere realizzato in continuità con l'albergo esistente. Prevedere mitigazione ambientale del fronte verso valle		

<b>T3 n° 3 (PdC convenzionato)</b>	Via Colombera	Tav. Pdr 05 Capoluogo Ovest
Superficie Lorda Pavimento: mq 12.000	Superficie coperta massima: 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. 3 Pds e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (6.000 mq), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 600.000 da determinarsi effettivamente in base alle destinazioni d'uso finali ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS ed alle agevolazioni previste. Andrà valutata anche il valore della cessione anticipata di aree per la realizzazione della pista ciclabile
Destinazioni d'uso ammesse: attività terziarie e compatibili, la destinazione commerciale è attivabile solo se prevista e nella misura consentita dalle norme del Piano Urbanistico Commerciale (art. 33)		
Note specifiche: la progettazione architettonica dovrà garantire un corretto inserimento ambientale con particolare riferimento alle alberature ed alla copertura dei fabbricati. Le aree esterne contrassegnate con l'asterisco*, soggette a compensazione secondo gli indici stabiliti per le aree di decollo a Verde naturale di Immediato rapporto con i corsi d'acqua, dovranno essere cedute entro 30 giorni dall'avvenuta approvazione del P.A. e non sono conteggiabili nelle aree a servizi da reperire Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio ed, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito Norme Piano dei Servizi calcolata sulla SLP complessivamente prevista		

<b>T3 n° 4a (piano di lottizzazione)</b>	Via Natale Barcella	Tav. Pdr 06 Capoluogo Est
Superficie Lorda Pavimento: mq 2.300	Rapporto di copertura: 40% Sf	H 10,00 ml
Diritti Edificatori: mq 1.150 propri dell'area di intervento mq 1.150 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 Pds e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (1150 mq), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 345.000 e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, in base alle destinazioni d'uso finali ed alle agevolazioni previste.
Destinazioni d'uso ammesse: terziarie e le destinazioni ad esse compatibili, la destinazione commerciale è attivabile solo se prevista e nella misura consentita dalle norme del Piano Urbanistico Commerciale (art. 33).		
Note specifiche: la slp terziaria deve essere posizionata sull'area fronteggiante la bretella tra la SP. 35 e la ex SS 671. Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio ed, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito Norme Piano dei Servizi calcolata sulla SLP ed S.F. complessivamente prevista L'attuazione dell'intervento dovrà presentare apposito piani volumetrico progettato in modo unitario con il P3 n°4b, anche le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate contestualmente con il primo dei due interventi Si individuano quali aree destinate alla perequazione, in via preferenziale non obbligatoria, per quest'ambito le aree VN5 – VN 6 – VN 7		

<b>P3 n° 4b (piano di lottizzazione)</b>	Via Natale Barcella	Tav. Pdr 06 Capoluogo Est
Superficie Lorda Pavimento: mq 4.000	Rapporto di copertura: 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. 3 Pds e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (2.000 mq), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: € 400.000 e da determinarsi effettivamente, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, in base alle destinazioni d'uso finali ed alle agevolazioni previste.
Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive e terziarie e le destinazioni ad esse compatibili, la destinazione commerciale è attivabile solo se prevista e nella misura consentita dalle norme del Piano Urbanistico Commerciale (art 33).		
Note specifiche: Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio ed, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito Norme Piano dei Servizi calcolata sulla SLP ed S.F. complessivamente prevista. L'attuazione dell'intervento dovrà presentare apposito piani volumetrico progettato in modo unitario con il T3n° 4a, anche le opere di urbanizzazione dovranno essere realizzate contestualmente con il primo dei due interventi		

<b>T3 n° 5 (permesso di costruire convenzionato)</b>	Via Case sparse Europa	Tav. Pdr 06 Capoluogo Est
Superficie Lorda Pavimento: mq 2.000	Rapporto di copertura: 40% Sf	H 7,00 ml
Diritti Edificatori: mq 1.000 propri dell'area di intervento mq 1.000 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 Pds e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (1.000 mq), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: da determinarsi effettivamente in base alle preesistenze ed alle destinazioni d'uso finali ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS
Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive e terziarie e le destinazioni ad esse compatibili, la destinazione commerciale è attivabile solo se prevista e nella misura consentita dalle norme del Piano Urbanistico Commerciale (art 33).		
Note specifiche: Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio ed, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito Norme Piano dei Servizi calcolata sulla SLP ed S.F. complessivamente prevista		

<b>T3 n° 7 (Piano Attuativo)</b>	Via Provinciale	Tav. Pdr 06 Capoluogo Est
Superficie Lorda Pavimento: mq 8.000	Rapporto di copertura: 35%	H : 8,00 ml
Diritti Edificatori propri dell'area di intervento		Valore di compensazione minimo in opere e/o servizi calcolato alla data di adozione del PGT: € 0
Destinazioni d'uso ammesse: attività commerciali destinazioni ad esse compatibili, la destinazione commerciale è attivabile solo se prevista e nella misura consentita dalle norme del Piano Urbanistico Commerciale (art 33).		
Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio ed, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito Norme Piano dei Servizi calcolata sulla Slp ed Sf complessivamente prevista.		

<b>P3 n° 8 (Piano attuativo)</b>	Via Roma	Tav. Pdr 05 Capoluogo Ovest
Superficie Lorda Pavimento: mq 1200 mq + esistente	Rapporto di copertura: 40% Sf	H: 10,00 ml per la destinazione produttiva
Diritti Edificatori: mq 600 + slp esistente propri dell'area di intervento mq 600 da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 Pds (con obbligo di utilizzo di quelle interne al perimetro della lottizzazione) e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi		Valore di compensazione minimo alternativo pari al 100% della perequazione indicata, al netto dell'area di decollo interna all'ambito, in opere e/o servizi calcolato alla data di adozione del PGT ai sensi dell'art 5.3. e 5.4 del le NTA del Piano dei Servizi: € 30.000, tale cifra è da determinarsi effettivamente in base al progetto di piano ed alle eventuali agevolazioni applicabili
Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive e le destinazioni ad esse compatibili.		
Note specifiche: Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio ed, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito dalle Norme Piano dei Servizi calcolata sulla S.F. complessivamente prevista. Obbligatoria la cessione e realizzazione degli interventi di arretramento stradale (compreso eventuale marciapiede dal lato opposto di via Roma) indicati nel PdR e relativi all'area d'intervento, nonché del passaggio pedonale sul lato Ovest dell'insediamento		

<b>P3 n° 9 (permesso di costruire convenzionato)</b>	Via Vasvecchio	Tav. Pdr 05 Capoluogo Ovest
Superficie Lorda Pavimento: 40% Sf	Rapporto di copertura: 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. 3 Pds e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (20% Sf), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: da determinarsi, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, effettivamente in base alle preesistenze, alle destinazioni d'uso finali ed alle agevolazioni previste
Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive e le destinazioni ad esse compatibili.		
Note specifiche: Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio ed, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito Norme Piano dei Servizi calcolata sulla SLP ed S.F. complessivamente prevista		

<b>P3 n° 10 (permesso di costruire convenzionato)</b>	Via Crespi	Tav. Pdr 06 Capoluogo Est
Superficie Lorda Pavimento: 40% Sf	Rapporto di copertura: 40% Sf	H 10,00 ml
Diritti Edificatori: Sc 20% Sf propri dell'area di intervento Sc 20% da acquisire sulle aree di decollo individuate nella tav. 3 Pds e conseguente cessione gratuita al Comune dell'area a servizi relativa		Valore di compensazione alternativo pari al 100% della perequazione indicata (20% Sf), in opere e/o servizi, calcolato alla data di adozione del PGT: da determinarsi, ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS, effettivamente in base alle preesistenze, alle destinazioni d'uso finali ed alle agevolazioni previste
Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive e le destinazioni ad esse compatibili.		
Note specifiche: Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio ed, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito Norme Piano dei Servizi calcolata sulla SLP ed S.F. complessivamente prevista		



## TABELLA PRU Terziario/produttivo

Identificativo Operazione di piano (p) produtt.	Superficie Fondiaria (Sf) (indicativa)
	mq
PRU 2	34.626
PRU 3	52.140
PRU 4	28.073
PRU 5	9.914
PRU 6	904

<b>PRU 2 (piano attuativo)</b>	Via Marconi	Tav. Pdr 05 Capoluogo Ovest
Superficie Lorda Pavimento: esistente	Rapporto di copertura: 40% Sf	H 10,00 ml
Diritti Edificatori: dell'area di intervento in quanto esistente, viene inoltre riconosciuta l'edificabilità negli atti sottoscritti con il Comune	propri	Valore di compensazione minimo in opere e/o servizi calcolato alla data di adozione del PGT: € 0
Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive e le destinazioni ad esse compatibili		
Note specifiche: l'intervento dovrà garantire un riordino complessivo dell'intera area favorendo il reperimento degli spazi pertinenziali ed urbani necessari Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio ed, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito Norme Piano dei Servizi calcolata sulla SLP ed S.F. complessivamente prevista		

<b>PRU 3 (piano attuativo)</b>	Via Crespi	Tav. Pdr 06 Capoluogo Est
Superficie Lorda Pavimento: esistente	Rapporto di copertura: 41% 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
Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive e le destinazioni ad esse compatibili. L'attività terziaria è ammessa per l'edificio all'interno dell'area verde in quanto compatibile con la stessa, l'ammissibilità di tale attività è compensata dalla cessione gratuita delle aree di proprietà poste tra il fiume Serio e la ex SS 671		
Note specifiche: l'intervento dovrà garantire un riordino complessivo dell'intera area favorendo il reperimento degli spazi pertinenziali ed urbani necessari, in particolare deve essere realizzata la strada prevista, parallela alla TEB, in fregio alla proprietà (comprendendo anche la porzione esterna adiacente la proprietà fino alla recinzione TEB). Obbligo di cessione gratuita al Comune delle aree di proprietà (VN8-VN9) poste tra il fiume Serio e la ex SS 671 non conteggiabili nelle aree a servizi da reperire. Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio ed, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito Norme Piano dei Servizi calcolata sulla SLP ed S.F. complessivamente prevista		

<b>PRU 4 (piano attuativo)</b>	Via Carrara	Tav. Pdr 06 Capoluogo Est
Superficie Lorda Pavimento: mq 15.000	Superficie coperta massima: mq 12.000	H 12,00 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: € 150.000
Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive e le destinazioni ad esse compatibili		
Note specifiche: Obbligo di cessione dell'area in fregio al Fiume Serio e realizzazione pista ciclabile secondo quanto definito nella deliberazione di Consiglio Comunale n° 41 del 29 dicembre 2009 Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio ed, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito Norme Piano dei Servizi calcolata sulla SLP ed S.F. complessivamente prevista		

<b>PRU 5 (piano attuativo)</b>	Via Case Sparse	Tav. Pdr 06 Capoluogo Est
Superficie Lorda Pavimento: esistente	Rapporto di copertura: 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
Destinazioni d'uso ammesse: attività produttive e le destinazioni ad esse compatibili		
Note specifiche: l'intervento dovrà garantire un riordino complessivo dell'intera area favorendo il reperimento degli spazi pertinenziali ed urbani necessari Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio ed, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito Norme Piano dei Servizi calcolata sulla SLP ed S.F. complessivamente prevista		

<b>PRU 6 (permesso di costruire convenzionato)</b>	Via Gavarno	Tav. Pdr 07 Gavarno
Superficie Lorda Pavimento: 550 da edificarsi al piano primo + esistente	Rapporto di copertura: 30% Sf	H 7,00 ml
Diritti Edificatori: mq 550 propri dell'area di intervento in quanto esistenti mq 550 da acquisire mediante la cessione al comune delle aree di decollo individuate nella tav. 3 PdS (con priorità alle aree interne all'ambito)		Valore di compensazione massimo alternativo in opere e/o servizi calcolato alla data di adozione del PGT: da determinarsi effettivamente in base alle preesistenze ed alle destinazioni d'uso finali ai sensi art. 5.3 e 5.4 NTA del PdS (la compensazione può avvenire anche mediante cessione di aree per servizi)
Destinazioni d'uso ammesse: attività terziarie e le destinazioni ad esse compatibili sino a mq 650 di slp, la destinazione commerciale sino a mq 250 di slp, la destinazione residenziale sino a 200 mq di slp		
Note specifiche: l'intervento dovrà garantire un riordino complessivo dell'intera area favorendo il reperimento degli spazi pertinenziali ed urbani necessari mediante la demolizione dei ripostigli e delle superfetazioni Reperimento aree per servizi, individuate nell'ambito, obbligatorio ed, in ogni caso non inferiore al minimo stabilito Norme Piano dei Servizi calcolata sulla SLP ed S.F. complessivamente prevista. L'area a servizi, individuata a monte dell'ambito di intervento ed afferente il medesimo, dovrà garantire il mantenimento dell'accesso privato esistente		

### **AMBITI NON RESIDENZIALI IN ATTUAZIONE CONFERMATI**

Il Piano delle Regole conferma gli ambiti in attuazione ai sensi del PRG previgente, la conferma è relativa al dimensionamento complessivo, agli impegni convenzionatori assunti o derivanti da deliberazioni del Comune. Tali ambiti, con riferimento al PRG previgente, riportano la medesima sigla identificativa come da elencazione successiva: PL III/6-1, PL III/10, Progetto strategico di iniziativa comunale a valenza sovracomunale per la progettazione e realizzazione di infrastrutture turistiche (DCC69/2007 e var)

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.

**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 / CAPELLE	ACQUEDOTTI / FONTANE	ROCCOLI / CAPANNI	RUDERI
SALMEZZA	30	10	11	0	3	3	3
LONNO	147	25	99	3	3	13	4
VAL LUIO	128	29	80	0	4	7	8
S. VITO	106	27	55	1	3	14	6
SS. TRINITA'	145	40	70	1	4	26	4
VIANA	77	14	44	16	3	0	0
PIAZZO	150	39	85	3	10	9	4
GAVARNO	244	56	157	3	0	23	5
<b>Totale n° schede</b>	<b>1027</b>	<b>Totale Unità Immobiliari</b>					
		<b>240</b>	<b>601</b>	<b>27</b>	<b>30</b>	<b>95</b>	<b>34</b>

## COMPARTO DI 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		

## COMPARTO DI 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
L46		1					VI	NO

L47		1					VI	NO
L48				1			III	NO
L49		2					VI	NO
L50		3					VI	NO
L51		1					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	99	3	3	13	4
--------------------------	----	----	---	---	----	---

## COMPARTO VALLE LUIO

NUMERAZIONE E 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
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
Totale Unità Immobiliari	29	80	0	4	7	8		

## COMPARTO 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
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
--------------------------	----	----	---	---	----	---

## COMPARTO TREVASCO S. TRINITA'

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
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

Totale Unità Immobiliari	40	70	1	4	26	4
--------------------------	----	----	---	---	----	---

## COMPARTO 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

Totale Unità Immobiliari	14	44	16	3	0	0
--------------------------	----	----	----	---	---	---

## COMPARTO 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-P4	1						III	SI
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
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-P81	1	4					III	SI

Totale Unità Immobiliari	39	85	3	10	9	4
--------------------------	----	----	---	----	---	---



## COMPARTO GAVARNO

NUMERAZIONE SCHEDE	FABBRICATI	FABBRICATI E MANUFATTI ACCESSORI	CHIESE / CAPELLE	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
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
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
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
--------------------------	----	-----	---	---	----	---