

COMUNE DI COSTA VOLPINO

Provincia di Bergamo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE 2020

titolo **Norme tecniche di attuazione**

data 2 novembre 2020

Progetto urbanistico
Valutazione Ambientale Strategica

arch. Marco Tomasi
dott. Umberto Locati

DOCUMENTO DI PIANO.....	3
1. Caratteri ed elaborati costitutivi del Documento di Piano	3
2. Perequazione e compensazione	3
3. Tutela idrogeologica del territorio	3
4. Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile.....	4
5. Vincoli	4
6. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio	4
7. Validità temporale del Documento di Piano.....	4
8. Ambiti di Trasformazione.....	4
9. Ambiti di Rigenerazione.....	6
PIANO DEI SERVIZI.....	7
10. Elementi costitutivi e principi del Piano dei servizi.....	7
11. Zona S1: aree per l'istruzione pubblica	7
12. Zona S2: aree per servizi pubblici	7
13. Zona S3: aree per attrezzature religiose	7
14. Zona S4: aree pubbliche per impianti sportivi	7
15. Zona S5: aree pubbliche per parchi	7
16. Zona S6: parcheggi pubblici e di interesse pubblico	8
17. Zona S7: cimiteri.....	8
18. Zona S8: attrezzature tecnologiche di interesse pubblico	8
19. Servizi abitativi.....	8
20. Servizi eco-ambientali	9
21. Aree sciabili	9
22. Aree verdi di mitigazione	9
23. Varchi e corridoi ecologici.....	9
24. Aree per la mobilità.....	10
25. Nuovo svincolo sulla SS42	10
26. Distributori di carburante	10
27. Percorsi pedonali e percorsi ciclabili, sentieri e mulattiere	11
28. Percorsi storici	11
29. Parcheggi	11
30. Varianti al Piano dei Servizi.....	11
31. Dotazione di servizi e parcheggi pubblici	12
32. Criteri per la compensazione delle aree per servizi.....	12
PIANO DELLE REGOLE.....	13
33. Elementi costitutivi del Piano delle Regole	13
34. Articolazione del territorio comunale.....	13
35. Definizioni	13
36. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini.....	14
37. Destinazioni d'uso	15
38. Cambio di destinazione d'uso.....	17
39. Esame paesaggistico dei progetti.....	17
40. Carta del Consumo del suolo	18
41. Tessuto Urbano Consolidato	18
42. Parco Locale di Interesse Sovracomunale	18
43. Aree di interesse archeologico	18
44. Edifici isolati di interesse storico e architettonico	18
45. Gradi d'intervento per gli edifici nei centri storici e gli edifici isolati di valore storico e architettonico.....	19
46. Ambiti di esclusione del recupero dei sottotetti	22
47. Utilizzo dei diritti edificatori	22
48. Piani attuativi	22
49. Zona R1: centri storici.....	23
50. Zone residenziali R2, R3, R4.....	24
51. Zona R5: residenziali da consolidare	24
52. Zona R6: residenziale di completamento	25
53. Verde Privato e aree agricole intercluse.....	25
54. Zona P1: produttiva esistente.....	26
55. Zona P2: commerciale e produttiva.....	26

56. Zona P3: commerciale.....	27
57. Piani attuativi vigenti.....	27
58. Sportelli Unici Attività Produttivi (SUAP) in corso.....	28
59. Interventi specifici.....	28
60. Esercizi commerciali di vicinato esistenti.....	31
61. Insediamenti produttivi esistenti all'esterno delle zone produttive.....	31
62. Edifici residenziali esistenti all'esterno delle zone residenziali.....	31
63. Il sistema ambientale.....	31
64. Provvedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale.....	32
65. Strade e percorsi veicolari nel sistema ambientale.....	33
66. Edifici esistenti nel sistema ambientale.....	33
67. Edificazione per la conduzione nel fondo nel sistema ambientale.....	34
68. Aree lacuali.....	36

DOCUMENTO DI PIANO

1. Caratteri ed elaborati costitutivi del Documento di Piano

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

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

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

Sono elementi costitutivi del Documento di Piano le presenti norme tecniche e la tavola "Tavola delle previsioni di piano" in scala 1:5.000.

2. Perequazione e compensazione

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

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

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

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

Per la gestione dei diritti edificatori, derivanti dalla cessione gratuita di aree con destinazione pubblica e/o dall'applicazione della LR 18/2019, è istituito, presso il Comune, il Registro dei diritti edificatori, pubblico e consultabile, sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati specificandone i mappali di provenienza e quelli di destinazione.

I diritti edificatori possono essere utilizzati negli Ambiti di Trasformazione e dove specificato dal Piano delle Regole, con un incremento massimo del 10% dei parametri relativi alla SL o alla SCOP.

3. Tutela idrogeologica del territorio

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

Il Documento di Piano individua in conformità con la "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" le aree non soggette a trasformazioni per ragioni idrogeologiche ed idrauliche.

4. Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile

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

5. Vincoli

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

I vincoli gravanti sul territorio comunale sono individuati in modo indicativo nelle tavole del PGT fermo restando che l'esatta consistenza dei vincoli è quella risultante dagli atti che li hanno istituiti e/o dalla reale situazione dei luoghi.

6. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio

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

7. Validità temporale del Documento di Piano

Le previsioni del Documento di Piano relative agli Ambiti di Trasformazione hanno validità di cinque anni decorrenti dalla data di entrata in vigore della presente Variante.

Decorso tale termine per le aree comprese negli Ambiti di Trasformazione si applicano le disposizioni articolo 9 del D.P.R. n. 380/2001.

8. Ambiti di Trasformazione

Il Documento di Piano individua gli Ambiti di Trasformazione definendone il perimetro, la Superficie Lorda (SL) o la Superficie Coperta (SCOP), i parametri edificatori, le destinazioni d'uso ammesse, le aree destinate a servizi pubblici e le eventuali prescrizioni specifiche.

Gli Ambiti di Trasformazione si attuano tramite piano attuativo ai sensi dell'articolo 12 della L.R. 12/2005.

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

Gli Ambiti di Trasformazione sono soggetti alla monetizzazione dei servizi eco-ambientali.

Gli Ambiti di Trasformazione previsti sono i seguenti:

Ambito ATC-A	via Battisti
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	commerciale
parametri edificatori	Superficie Coperta (SCOP) definita mq 3.300 Altezza dell'edificio m 12 Indice di Permeabilità Territoriale (IPT) minimo 15%
aree per servizi	parcheggi da realizzare; il resto da monetizzare. servizi eco ambientali da monetizzare

Ambito ATP-A	via Togliatti
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	produttivo
parametri edificatori	Superficie Coperta (SCOP) definita mq 6.600 Altezza dell'edificio m 12 Indice di Permeabilità Territoriale (IPT) minimo 15%
aree per servizi	parcheggi da realizzare; il resto da monetizzare servizi eco ambientali da monetizzare
prescrizioni	realizzazione delle aree verdi di mitigazione; le aree ricadenti nella fascia di rispetto dell'impianto di depurazione non sono edificabili

Ambito ATP-B	via Croce
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	produttivo
parametri edificatori	Superficie Coperta (SCOP) definita mq 5.400 Altezza dell'edificio m 12 Indice di Permeabilità Territoriale (IPT) minimo 15%
aree per servizi	parcheggi da realizzare; il resto da monetizzare servizi eco ambientali da monetizzare
prescrizioni	realizzazione delle aree verdi di mitigazione;

Ambito ATR-A	via Bosca del Pomo
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Superficie Lorda (SL) definita mq 2.200 Altezza dell'edificio m 10 Indice di Copertura (IC) 35% Indice di Permeabilità Territoriale (IPT) minimo 30%
aree per servizi	parcheggi da realizzare; il resto da monetizzare; servizi eco ambientali da monetizzazione

Ambito ATR-B	Qualino
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Superficie Lorda (SL) definita mq 1.400 Altezza dell'edificio m 9,50

	Indice di Copertura (IC) 35 % Indice di Permeabilità Territoriale (IPT) minimo 40%
aree per servizi	parcheggi da realizzare; il resto da monetizzare; servizi eco ambientali da monetizzazione

9. Ambiti di Rigenerazione

Il Documento di Piano individua gli Ambiti di Rigenerazione Urbana (ARU), finalizzati alla riqualificazione e alla riorganizzazione dell'assetto urbano (articolo 2 lett. e L.R. 31/2014) e gli Ambiti di Rigenerazione Territoriale (ART) finalizzati alla salvaguardia e al ripristino del suolo e delle sue funzioni eco sistemiche, paesaggistiche, ecologiche (articolo 2 lett. e-bis L.R. 31/2014).

Gli Ambiti di Rigenerazione non sono soggetti alla monetizzazione dei servizi eco-ambientali.

Gli Ambiti di Rigenerazione previsti dal Piano sono i seguenti:

ARU-1	ex OLS
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	produttivo - commerciale
parametri edificatori	Superficie Coperta (SCOP) definita mq 15.000 Altezza dell'edificio m 12 Indice di Permeabilità Territoriale (IPT) minimo 50% (comprese le aree con destinazione agricola)
aree per servizi	dotazione di parcheggi da realizzare; altri servizi da monetizzare
prescrizioni	l'intervento è subordinato al completamento della bonifica dei suoli; ripristino del suolo naturale nelle aree con destinazione agricola (minimo mq 15.000)

ART-1	Pizzo
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	agricola
parametri edificatori	area non edificabile da mantenere a verde (non impermeabilizzata);
aree per servizi	nessuna
prescrizioni	completamento della bonifica dell'area e piantumazione

PIANO DEI SERVIZI

10. Elementi costitutivi e principi del Piano dei servizi

Sono elementi costitutivi del Piano dei Servizi le presenti norme tecniche di attuazione e le tavole di progetto dei servizi e della mobilità.

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

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

All'interno del perimetro dei centri e nuclei storici o quando si tratti di edifici di interesse storico artistico prevalgono le modalità d'intervento previste dai gradi d'intervento attribuiti ai singoli edifici.

11. Zona S1: aree per l'istruzione pubblica

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

12. Zona S2: aree per servizi pubblici

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

13. Zona S3: aree per attrezzature religiose

Il Piano dei Servizi individua, con le finalità stabilite dal comma 8 articolo 72 della Legge Regionale 12/2005, le aree, gli edifici di culto e servizi religiosi esistenti così come definiti dall'articolo 71, comma 1, della Legge Regionale 12/2005.

Al di fuori di dette aree è esclusa la realizzazione di nuove attrezzature per l'esercizio del culto o della professione religiosa, sale di preghiera, scuole di religione o centri culturali.

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

14. Zona S4: aree pubbliche per impianti sportivi

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

15. Zona S5: aree pubbliche per parchi

Il Piano dei Servizi individua le aree esistenti e/o previste destinate a parchi e giardini pubblici e/o di uso pubblico: in tali aree è ammessa la realizzazione di percorsi

ciclopeditoni, di infrastrutture leggere e di piccoli fabbricati di servizio, di parcheggi che permettano la fruizione pubblica dei siti.

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

Le zone S5 non determinano consumo di suolo.

16. Zona S6: parcheggi pubblici e di interesse pubblico

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

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

17. Zona S7: cimiteri

Il Piano dei Servizi individua le aree esistenti e/o previste destinate a cimiteri: in tali aree e nelle relative aree di rispetto si applicano le disposizioni previste dalle norme vigenti e dal Piano Regolatore Cimiteriale.

18. Zona S8: attrezzature tecnologiche di interesse pubblico

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

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

19. Servizi abitativi

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

I servizi abitativi comprendono:

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

Gli interventi per servizi abitativi:

- sono realizzabili in tutte le zone residenziali;
- sono attuabili tramite permesso di costruire convenzionato;
- sono esentati dal contributo sul costo di costruzione e dagli oneri di urbanizzazione;
- usufruiscono di un incentivo fino al 20% rispetto alla SL prevista dal PGT.

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

20. Servizi eco-ambientali

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

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

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

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

21. Aree sciabili

Il Piano individua le aree sciabili che saranno regolamentate dall'Accordo di Programma del Monte Pora e della Presolana ricadente nei comuni di Rogno, Costa Volpino, Songavazzo, Castione della Presolana.

In mancanza dell'Accordo di Programma si applicano le disposizioni previste per le zone individuate dal PGT.

22. Aree verdi di mitigazione

Il piano individua le aree verdi private di mitigazione (barriere alberate) di separazione fra diverse destinazioni e di protezione paesaggistica che possono avere anche la funzione di corridoio ecologico.

Le aree verdi di mitigazione sono destinate ad accogliere alberi d'alto fusto, arbusti e siepi di specie anallergiche e coerenti con le caratteristiche paesaggistiche e ambientali del territorio.

Dette aree sono inedificabili (anche nel sottosuolo) con divieto di alterazione e di impermeabilizzazione del suolo, di realizzazione di pavimentazioni, di parcheggi, di depositi di materiali, di apposizione di cartellonistica non legata alla disciplina della mobilità e della segnaletica stradale.

23. Varchi e corridoi ecologici

Al fine di superare le barriere artificiali (infrastrutture viarie) che frammentano la rete ecologica e garantire la connettività ecologica fra gli spazi aperti e naturali il piano individua i varchi per la formazione e il potenziamento di corridoi ecologici.

Le aree per i corridoi ecologici previsti dal Piano dei Servizi e che formano la Rete Ecologica Comunale sono soggetti alla tutela del suolo e della vegetazione, sono

inedificabili e sono destinate esclusivamente allo sviluppo delle potenzialità eco-sistemiche.

In tali aree sono vietate le recinzioni diverse dagli steccati aperti in legno.

Le modalità d'intervento sono demandate ai progetti e, per quelli ricadenti nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS), agli strumenti di pianificazione e di gestione.

24. Aree per la mobilità

Le aree per la mobilità veicolare e pedonale comprendono:

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

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

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

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

25. Nuovo svincolo sulla SS42

IL Piano dei Servizi prevede quale intervento di primaria importanza la realizzazione di un nuovo svincolo bidirezionale in corrispondenza dell'uscita di Costa Volpino sulla Strada Statale 42. La conformazione dello svincolo e le aree da esso interessate saranno definite dallo studio di fattibilità.

26. Distributori di carburante

La collocazione di distributori di carburante è ammessa esclusivamente dove indicato con specifico simbolo dal Piano dei Servizi.

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

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

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

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

27. Percorsi pedonali e percorsi ciclabili, sentieri e mulattiere

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

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

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

28. Percorsi storici

Il Piano dei Servizi individua i percorsi storici esistenti e/o da ripristinare: tali percorsi sono pubblici e/o assoggettati all'uso pubblico.

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.) e il ripristino delle parti alterate.

29. Parcheggi

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

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

Le autorimesse sotterranee realizzate ai sensi dell'articolo 9 della legge 122/1989 dovranno essere comprese entro il profilo preesistente del terreno e potranno essere ricavate in corrispondenza delle aree scoperte di pertinenza a condizione che vengano rispettate le superficie drenanti e verificate le condizioni di invarianza idraulica ai sensi del Regolamento Regionale n. 7/2017.

I parcheggi pubblici e privati dovranno avere forma regolare ed ordinata con spazi di sosta idonea per le autovetture.

Nei parcheggi con capienza superiore a 10 posti auto è prescritta la sistemazione a verde alberato di una superficie minima di mq 1,5 per ogni posto auto.

In ogni caso il numero dei posti auto realizzati non dovrà essere inferiore a quelli risultanti dalla superficie dell'area destinata a parcheggi divisa per 25.

30. Varianti al Piano dei Servizi

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

31. Dotazione di servizi e parcheggi pubblici

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

destinazione d'uso	dotazione complessiva di aree per servizi (compresi parcheggi pubblici o di uso pubblico)	di cui dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico
residenza	40 mq ogni 50 mq di SL	10 mq ogni 50 mq di SL
commercio fino a 500 mq di superficie di vendita, terziario, turistico, pubblici esercizi	100% della SL	50% della SL
commercio oltre 500 mq di superficie di vendita	150% della SL	75% della SL
produttivo	20% della superficie fondiaria SF	10% della superficie fondiaria SF
logistica	50% della superficie fondiaria SF	10% della superficie fondiaria SF

La dotazione di aree per servizi è da cedere qualora specificato dal PGT mentre negli altri casi dovrà essere monetizzata.

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

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

In caso di cambio di destinazione d'uso relativo a edifici esistenti alla data di adozione del PGT (15 dicembre 2008) e collocati all'interno del Tessuto Urbano Consolidato la dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico è dovuta solo per la quota della superficie oggetto di cambio di destinazione d'uso che eccede la soglia di 150 mq di Superficie Lorda (SL).

32. Criteri per la compensazione delle aree per servizi

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

Tali diritti possono, con le modalità specificate dall'articolo 2 delle NTA del Documento di Piano, essere trasferiti nelle zone edificabili individuate dal PGT.

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

PIANO DELLE REGOLE

33. Elementi costitutivi del Piano delle Regole

Sono elementi costitutivi del Piano delle Regole oltre alle presenti norme le tavole n. in scala 1/2.000, in scala 1/5.000 e n. in scala 1/1.000.

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

34. Articolazione del territorio comunale

Il territorio comunale è articolato nei seguenti sistemi:

- sistema insediativo
- sistema ambientale
- servizi ed infrastrutture
- ambiti di trasformazione e di rigenerazione.

Il sistema insediativo si articola nelle seguenti zone:

- zona R1: centri storici
- zona R2: residenziale esistente di fondovalle
- zona R3: residenziale esistente di versante
- zona R4: residenziale esistente di montagna
- zona R5: residenziale da consolidare
- zona R6: residenziale di completamento con PCC
- verde privato e aree agricole intercluse
- zona P1: produttiva esistente
- zona P2: commerciale e produttiva
- zona P3: commerciale
- Piani Attuativi residenziali vigenti
- Piani Attuativi produttivi e commerciali vigenti
- Interventi Specifici

Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

- zona A1: aree agricole di fondovalle
- zona A2: aree agricole e naturali di versante
- zona A3: aree agricole e naturali di montagna
- zona A4: aree boscate
- aree lacuali

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

Per gli Ambiti di Trasformazione si rinvia al Documento di Piano.

Per la definizione delle destinazioni d'uso ammesse in ciascun ambito ed in ciascuna zona si richiama l'articolo 37 delle presenti NTA.

35. Definizioni

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

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

Conformazione della copertura

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

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

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

Per gli edifici con copertura piana:

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

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

Data di adozione del PGT

La data di adozione del PGT a cui si riferiscono le presenti norme è il 15 dicembre 2012.

Data di adozione del PRG

La data di adozione del PRG (Piano Regolatore Generale 2000) a cui si riferiscono le presenti norme è il 7 aprile 2000.

La consistenza degli edifici a tale data è di riferimento per il calcolo degli ampliamenti percentuali previsti dal presente PGT.

36. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini

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

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

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

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche. È ammessa la deroga alla distanza minima dai confini di proprietà, fermo il rispetto della distanza minima fra edifici, o l'edificazione a confine purché i proprietari confinanti convengano la costituzione di servitù mediante atto notarile registrato e trascritto.

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

37. Destinazioni d'uso

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

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

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

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

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

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

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

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

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

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

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

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

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

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

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

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

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

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

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

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

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

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

Oltre alla funzione principale sono ammessi:

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

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

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

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

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

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

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

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

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

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

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

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

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

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

38. Cambio di destinazione d'uso

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

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

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

39. Esame paesaggistico dei progetti

Gli interventi che modificano l'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi, definita dalla "Carta di sensibilità paesaggistica" allegata al PGT.

40. Carta del Consumo del suolo

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

La Carta di Consumo del suolo, redatta in conformità dei Criteri definiti dall'Integrazione del Piano Territoriale Regionale, è lo strumento di riferimento per la verifica del consumo del suolo, rappresenta stato di fatto e di diritto dei suoli individuando le superfici urbanizzate, le superfici urbanizzabili, le superfici agricole e naturali, indica le aree da rigenerare e definisce la qualità dei suoli liberi.

In caso di nuova edificazione sulle aree libere individuate dalla Carta del Consumo del suolo si applica la monetizzazione dei servizi eco-ambientali.

41. Tessuto Urbano Consolidato

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

42. Parco Locale di Interesse Sovracomunale

Il PGT identifica con apposita perimetrazione il "Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS) Alto Sebino.

Per le aree comprese nel PLIS, in assenza di specifici strumenti attuativi o gestionali del PLIS, si applicano le disposizioni del Piano delle Regole.

43. Aree di interesse archeologico

Il PGT individua nella Carta della potenzialità archeologica (Tav. del Documento Piano) le aree di interesse archeologico, di tipo areale o puntuale, nelle quali ogni intervento di trasformazione del suolo, con particolare riferimento agli scavi, anche di modesta entità, è subordinato alla preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

44. Edifici isolati di interesse storico e architettonico

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

- edifici di Grado I e di Grado II per i quali si applicano le modalità d'intervento previste dall'articolo 45;
- edifici con giacitura storica.

Per gli edifici con giacitura storica che, a giudizio della Commissione del Paesaggio, conservino le caratteristiche dell'architettura rurale tradizionale e/o l'interesse storico e architettonico, sono prescritti:

- il mantenimento delle murature perimetrali (anche con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture e con sostituzione dei tratti di muratura degradati o privi di interesse storico architettonico),

- l'utilizzo di tecniche e materiale compatibili con l'edilizia storica,
- la conservazione degli eventuali elementi di interesse storico architettonico.

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

Qualora invece, a giudizio della Commissione del Paesaggio, gli edifici con giacitura storica risultino sostanzialmente trasformati o ricostruiti e siano considerati privi di interesse storico e architettonico è ammessa anche la loro demolizione e la ricostruzione sulla medesima giacitura e altezze con la facoltà della Commissione del Paesaggio di imporre prescrizioni o modifiche della giacitura e/o delle altezze per un migliore inserimento paesaggistico.

Per gli edifici con giacitura storica è ammesso l'ampliamento, sulla base dei parametri edificatori di zona, subordinato al parere della Commissione per il Paesaggio.

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

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

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

I gradi d'intervento sono i seguenti:

Grado I

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

Sono ammessi i seguenti interventi:

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

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

Grado II

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

Sono ammessi i seguenti interventi:

- *il restauro delle facciate con divieto di formazione di nuove aperture e/o di modifica delle esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; sono ammessi il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata ed il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate; è prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili. E' vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, e la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti. E' ammessa, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, la formazione di nuove singole aperture.*
- *il restauro delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;*
- *gli interventi di ristrutturazione interna nel rispetto delle tipologie strutturali e distributive esistenti e della coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo con la conservazione delle murature portanti, delle volte e degli spazi interni particolarmente significativi;*

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

Grado III

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

Sono ammessi i seguenti interventi:

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

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

Grado IV

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

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

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

Grado V

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

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

Facciate da conservare integralmente

Negli edifici di grado II e III il piano individua con apposito segno grafico le facciate da conservare integralmente per le quali sono previste le seguenti modalità d'intervento:

- è vietata la formazione di nuove aperture o la modifica delle esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili;
- sono ammessi il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata ed il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate;
- è prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili;
- è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti;
- è prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti e/o il riambientamento degli elementi in contrasto.

Facciate da conservare parzialmente

Negli edifici di grado I e III il piano individua con apposito segno grafico le facciate da conservare parzialmente per le quali sono previste le seguenti modalità d'intervento:

- è vietata la modifica delle aperture esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; è ammessa, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, la formazione di nuove singole aperture;
- sono ammessi, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, il ripristino delle aperture chiuse e di quelle recentemente alterate; la formazione di nuove singole aperture e la chiusura. 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 formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti;
- è prescritta l'eliminazione degli elementi recenti e contrastanti.

Facciate modificabili

Negli edifici di grado I e II il piano individua con apposito segno grafico le facciate modificabili per le quali è prescritto il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto degli eventuali allineamenti e partiture originarie di facciata.

Deroga alle norme igienico sanitarie

Per gli edifici nei centri storici e gli edifici di interesse storico e architettonico all'esterno dei centri storici è ammessa la deroga alle norme igienico sanitarie.

I locali d'abitazione esistenti che hanno altezza inferiore a quella consentita dalle norme vigenti sono confermati all'uso residenziale con le altezze esistenti così come previsto dall'articolo 1 del Decreto Ministero della Sanità 9 giugno 1999.

46. Ambiti di esclusione del recupero dei sottotetti

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

- Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano;
- Interventi specifici;
- Piani attuativi residenziali in corso.

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

47. Utilizzo dei diritti edificatori

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

- zona R2: residenziale esistenti di fondovalle
- zona R3: residenziale esistenti di versante
- zona R4: residenziale esistenti di montagna
- zona R6: residenziale di completamento con PCC
- zona P1: produttiva esistente
- zona P2: commerciale e produttiva
- zona P3: commerciale di completamento con PCC

L'incremento dei diritti edificatori è cumulabile con l'incremento per servizi abitativi, previsto dall'articolo 19 del Piano dei Servizi, entro il limite complessivo di incremento del 20% rispetto alla SL prevista dal PGT.

48. Piani attuativi

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

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

La convenzione dovrà prevedere quanto stabilito dall'articolo 46 della L.R. 12/2005 e dovrà essere stipulata, quando non diversamente specificato in sede di approvazione del Piano attuativo stesso, entro 18 mesi dall'esecutività della deliberazione di approvazione del piano attuativo.

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

Le aree per servizi, da determinarsi nella misura prevista dal Piano dei Servizi e delle quali non sia prevista dal PGT la collocazione in forma localizzata o non localizzata, saranno monetizzate con esclusione dei parcheggi pubblici che dovranno essere obbligatoriamente realizzati.

Dove siano previste aree verdi di mitigazione ambientale è obbligatoria la loro realizzazione contestualmente all'intervento.

49. Zona R1: centri storici

Il piano individua il perimetro dei centri storici.

La destinazione d'uso è residenziale.

Tutti gli interventi si attuano con titolo abilitativo diretto.

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

I gradi d'intervento e le eventuali prescrizioni relative alle facciate, alle aree libere e ai manufatti isolati sono riportati nella tavola .

L'altezza massima degli edifici ed il volume massimo ammesso nelle zone R1 sono quelle esistenti salvo specifica previsione del PGT.

Elementi isolati da tutelare

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

Spazi inedificati

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

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

Elementi storici, artistici, documentari da salvaguardare

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

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

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

50. Zone residenziali R2, R3, R4

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

- R2: residenziale esistenti di fondovalle;
- R3: residenziale esistenti di versante;
- R4: residenziale esistenti di montagna.

In tali aree tutti i volumi legittimamente assentiti esistenti sono confermati.

La destinazione d'uso è residenziale.

Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralti nei limiti dei parametri edificatori di zona e inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime.

In caso di demolizione e ricostruzione sono confermate la SL e la SCOP esistenti anche se superiori ai parametri edificatori di zona.

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

Nella zona R2 e R3 le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT (15 dicembre 2008) sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona fermo restando che l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non potrà eccedere di m 0,50 rispetto all'altezza esistente mentre nella zona R4 sono applicabili nel rispetto all'altezza massima di zona o di quella esistente se superiore.

Sulle aree libere è ammessa la nuova costruzione applicando i seguenti parametri edificatori:

Zona R2: residenziale esistente di fondovalle

IF	SL 0,40 mq/mq
Indice di Copertura (IC)	40 %
Altezza dell'edificio	m 10
Indice di permeabilità fondiaria (IPF)	20 %

Zona R3: residenziale esistenti di versante

Indice di edificabilità fondiaria (IF)	SL 0,30 mq/mq
Indice di Copertura (IC)	40 %
Altezza dell'edificio	m 8
Indice di permeabilità fondiaria (IPF)	25 %

Zona R4: residenziale esistenti di montagna

Indice di edificabilità fondiaria (IF)	SL 0,15 mq/mq
Indice di Copertura (IC)	30 %
Altezza dell'edificio	m 8
Indice di permeabilità fondiaria (IPF)	30 %

51. Zona R5: residenziali da consolidare

Il PGT identifica le aree residenziali di recente formazione collocate in contesti con criticità ambientali, paesaggistiche, idrogeologiche assoggettandole al contenimento dello stato di fatto.

Salvo le limitazioni di natura idrogeologica agli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui all'articolo 66 relative agli "Edifici esistenti nel sistema ambientale".

È ammessa la nuova edificazione dei lotti liberi risultanti alla data di adozione del PGT applicando i seguenti parametri edificatori:

Indice di edificabilità fondiaria (IF)	SL 0,25 mq/mq
Indice di Copertura (IC)	25 %
Altezza dell'edificio	m 6,50
Indice di permeabilità fondiaria (IPF)	50 %

Gli interventi sono attuati con Permesso di Costruire Convenzionato che preveda, a totale carico del richiedente, la cessione delle aree e/o la monetizzazione della dotazione di parcheggi pubblici e la realizzazione (anche all'esterno dell'area d'intervento) delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (viabilità, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, reti e impianti per le acque reflue, allacciamenti ai pubblici servizi, ecc.).

52. Zona R6: residenziale di completamento

All'interno del Tessuto Urbano Consolidato il piano individua le aree libere dove è prevista la nuova edificazione residenziale con i seguenti parametri edificatori:

IF	SL 0,40 mq/mq
Indice di Copertura (IC)	30 %
Altezza dell'edificio	m 10
Indice di permeabilità fondiaria (IPF)	30 %

Gli interventi sono attuati con Permesso di Costruire Convenzionato che preveda, a totale carico del richiedente, la cessione delle aree e/o la monetizzazione della dotazione di parcheggi pubblici e la realizzazione (anche all'esterno dell'area d'intervento) delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (viabilità, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, reti e impianti per le acque reflue, allacciamenti ai pubblici servizi, ecc.).

53. Verde Privato e aree agricole intercluse

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

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

Nelle aree agricole intercluse che fanno parte di aziende agricole attive è ammessa la realizzazione di attrezzature e infrastrutture per le attività agricole applicando i parametri edificatori previsti per la nuova edificazione nel sistema ambientale e comunque fino a massimo del 5% di Indice di Copertura (IC).

Per gli edifici esistenti si applicano le disposizioni di cui all'articolo 68 previste per gli "Edifici esistenti nel sistema ambientale".

54. Zona P1: produttiva esistente

Il piano individua le zone produttive industriali e artigianali esistenti e di completamento: in tali zone la destinazione d'uso ammessa è quella produttiva.

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

I parametri edificatori sono i seguenti:

Indice di Copertura (IC)	60 %
Altezza dell'edificio	m 12
Indice di permeabilità fondiaria (IPF)	15 %

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

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

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

La realizzazione di eventuali barriere alberate previste dal PGT deve essere contestuale all'intervento edilizio.

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

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

55. Zona P2: commerciale e produttiva

Il piano individua le zone commerciali - produttive esistenti e di completamento: in tali zone sono ammesse le destinazioni Commerciale e Produttiva.

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

Indice di Copertura (IC)	50 %
Altezza dell'edificio	m 12
Indice di permeabilità fondiaria (IPF)	15 %

In caso di demolizione e ricostruzione, anche con variazione della giacitura, è confermata la SCOP esistente alla data di adozione del PGT (15 dicembre 2008) anche se superiore ai parametri edificatori di zona.

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

Gli interventi di nuova costruzione (inclusi gli ampliamenti oltre il 20% della SCOP) sono attuati con Permesso di Costruire Convenzionato che preveda, a totale carico del richiedente, la cessione delle aree e/o la monetizzazione della dotazione di parcheggi pubblici e la realizzazione (anche all'esterno dell'area d'intervento) delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (viabilità, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, reti e impianti per le acque reflue, allacciamenti ai pubblici servizi, ecc.).

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

56. Zona P3: commerciale

Il piano individua le zone commerciali esistenti e di completamento: in tali zone è ammessa la destinazione Commerciale.

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

Indice di Copertura (IC)	50 %
Altezza dell'edificio	m 12
Indice di permeabilità fondiaria (IPF)	15 %

In caso di demolizione e ricostruzione, anche con variazione della giacitura, è confermata la SCOP esistente alla data di adozione del PGT (15 dicembre 2008) anche se superiore ai parametri edificatori di zona.

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

Gli interventi di nuova costruzione (inclusi gli ampliamenti oltre il 20% della SCOP) sono attuati con Permesso di Costruire Convenzionato che preveda, a totale carico del richiedente, la cessione delle aree e/o la monetizzazione della dotazione di parcheggi pubblici e la realizzazione (anche all'esterno dell'area d'intervento) delle necessarie opere di urbanizzazione primaria (viabilità, parcheggi, percorsi pedonali e ciclabili, reti e impianti per le acque reflue, allacciamenti ai pubblici servizi, ecc.).

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

57. Piani attuativi vigenti

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

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

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

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

58. Sportelli Unici Attività Produttivi (SUAP) in corso

Per le aree comprese negli Sportelli Unici Attività Produttivi (SUAP) presentati alla data di adozione della presente Variante continuano ad applicarsi le disposizioni previste dal SUAP stesso fino alla sua scadenza.

Dopo la sua attuazione si applicano le norme della zona P1.

In caso di mancata attuazione entro i termini previsti l'area è riclassificata nella zona A1 "aree agricole di fondovalle".

59. Interventi specifici

Il piano identifica con perimetro e numero gli Interventi Specifici indicando, per ciascun intervento, le modalità d'intervento, le destinazioni d'uso, i parametri edificatori, le eventuali aree per servizi localizzate e/o da localizzare e/o da monetizzare e le eventuali prescrizioni specifiche.

È a totale carico del richiedente la realizzazione degli allacciamenti ai pubblici servizi necessari.

Gli interventi con prescrizioni specifiche previsti dal piano sono i seguenti:

Intervento Specifico 1	via Prudenzini ex PA1
	mq 8.522
consumo di suolo	suolo già consumato
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Superficie Lorda (SL) definita mq 3.800 mq Altezza dell'edificio m 10 Indice di Copertura (IC) massimo 30% Indice di Permeabilità Territoriale (IPT) minimo 30%
aree per servizi	parcheggi da cedere e realizzare; il resto da monetizzare

Intervento Specifico 2	via Marco Polo ex PAR1
	mq 16.370
consumo di suolo	suolo già consumato
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	commerciale - terziario
parametri edificatori	Superficie Lorda (SL) definita mq 7.000 mq Altezza dell'edificio m 10 Indice di Copertura (IC) massimo 50% Indice di permeabilità Territoriale (IPT) minimo 15%
aree per servizi	parcheggi da cedere e realizzare; il resto da monetizzare

Intervento Specifico 3	via Paglia ex PAR2
	mq 28.487
consumo di suolo	suolo già consumato
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	produttivo
parametri edificatori	Superficie Coperta (SCOP) definita mq 14.000 Altezza dell'edificio m 10 Indice di Permeabilità Territoriale (IPT) minimo 15%
aree per servizi	realizzazione del tratto di nuova strada; parcheggi da cedere e realizzare; verde pubblico localizzato da cedere e realizzare; il resto da monetizzare

Intervento Specifico 4	via Piò ex PA4
	mq 4.383
consumo di suolo	suolo libero
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	commerciale
parametri edificatori	Superficie Coperta (SCOP) definita mq 2.000 Altezza dell'edificio m 10 Indice di Permeabilità Territoriale (IPT) minimo 15%
aree per servizi	parcheggi da cedere e realizzare

Intervento Specifico 5	via XXV Aprile
	mq 2.694
consumo di suolo	suolo già consumato
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Superficie Lorda (SL) definita mq (DA DEFINIRE) Altezza dell'edificio m 8 Indice di Copertura (IC) massimo 40% Indice di Permeabilità Fondiario (IPF) minimo 30%
aree per servizi	cessione dell'area IS5* da destinare a parcheggi pubblici

Intervento Specifico 6	via Nazionale
	mq 4.026
consumo di suolo	suolo già consumato
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Superficie Lorda (SL) definita mq 1.600 (DA VERIFICARE) Altezza dell'edificio m 10 Indice di Copertura (IC) massimo 40% Indice di Permeabilità Fondiario (IPF) minimo 30%
aree per servizi	parcheggi da cedere e realizzare

Intervento Specifico 7	via Follo
	mq 1.906

consumo di suolo	suolo già consumato
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Superficie Lorda (SL) definita mq 500 Altezza dell'edificio m 10 Indice di Copertura (IC) massimo 40% Indice di Permeabilità Fondiario (IPF) minimo 30%
aree per servizi	area localizzata per parcheggi pubblici da cedere gratuitamente

Intervento Specifico 8	via Ortigara
	mq 873
consumo di suolo	suolo già consumato
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	(DA DEFINIRE)
aree per servizi	

Intervento Specifico 9	via Nazionale
	mq 550
consumo di suolo	suolo già consumato
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	(DA DEFINIRE)
aree per servizi	

Intervento Specifico 10	via Nazionale ex PP2
	mq 10.150
consumo di suolo	suolo già consumato
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
destinazioni d'uso	residenziale
parametri edificatori	Superficie Lorda (SL) definita mq 3.000 Altezza dell'edificio m 8,50 Indice di Copertura (IC) massimo 40% Indice di Permeabilità Fondiario (IPF) minimo 30%
aree per servizi	

Intervento Specifico 11	via Colombera - via Baglioni ex PA6
	mq 14.881
consumo di suolo	suolo libero
modalità d'intervento	piano attuativo
destinazioni d'uso	produttivo
parametri edificatori	Superficie Coperta (SCOP) definita mq 6.000 Altezza dell'edificio m 10 Indice di Permeabilità Territoriale (IPT) minimo 15%
aree per servizi	parcheggi da cedere e realizzare; altri servizi da monetizzare
prescrizioni	realizzazione delle aree verdi di mitigazione;

60. Esercizi commerciali di vicinato esistenti

Per gli esercizi commerciali di vicinato esistenti alla data di adozione del PGT (15 dicembre 2008) all'interno del Tessuto Urbano Consolidato è ammesso l'ampliamento della superficie di vendita fino a 300 mq (esistente più ampliamento) con possibilità di monetizzazione degli spazi di sosta eventualmente non reperibili in loco.

61. Insediamenti produttivi esistenti all'esterno delle zone produttive

Gli insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del PGT (15 dicembre 2008) e ricadenti in zone diverse da quelle produttive sono soggetti a contenimento dello stato di fatto.

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

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

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

Nelle aree all'interno del PLIS (Piano Locale di Interesse Sovracomunale) gli insediamenti produttivi che cessano l'attività non sono confermati.

In caso di cessazione dell'attività i fabbricati sono consolidati alla SL e alla SCOP esistente con ammessi tutti gli interventi, inclusa la demolizione ricostruzione, e con destinazioni agricola o residenziale. L'altezza massima in caso di ricostruzione è di m 6,50. Tali interventi sono assoggettati al parere della Commissione per il paesaggio.

62. Edifici residenziali esistenti all'esterno delle zone residenziali

Gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del piano e ricadenti in zone diverse da quelle residenziali e dal sistema ambientale si applicano le disposizioni di cui all'articolo 66 delle presenti NTA.

63. Il sistema ambientale

Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

- zona A1: aree agricole di fondovalle prevalente destinate alla produzione agricola e zootecnica;
- zona A2: aree agricole e naturali di versante destinate alla produzione agricola con terrazzamenti e con presenza di edifici residenziali diffusi;
- zona A3: aree agricole e naturali di montagna destinate al pascolo con un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo;
- zona A4: aree boscate individuate sulla base del Piano di Indirizzo Forestale (PIF) fermo restando che per l'esatta individuazione delle aree boscate si rinvia al PIF vigente e alle norme regionali in materia.

Nel sistema ambientale è ammessa la destinazione agricola mentre sono escluse, ad eccezione di quanto riportato nell'articolo 66, le destinazioni residenziali, produttive, terziarie e commerciali.

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

64. Provvedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale

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

Nelle zone che fanno parte del sistema ambientale è prescritta la salvaguardia dei filari, delle siepi naturali, delle fasce boscate, delle alberature in genere, dei segni orografici, delle scarpate, dei dislivelli e dei terrazzamenti, dei sentieri, delle mulattiere e dei percorsi agro silvo pastorali ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale.

Per i filari, le siepi naturali, le fasce boscate e le alberature in genere sono ammesse le normali pratiche colturali con divieto, salvo specifica autorizzazione, di taglio a raso e di estirpazione delle ceppaie.

Non è ammesso eliminare o modificare segni orografici, scarpate, dislivelli o terrazzamenti: i muri di sostegno dei terrazzamenti realizzati con tecniche tradizionali sono soggetti a vincolo di conservazione.

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

E' vietata la formazione di nuove strade, di piazzali, di aree pavimentate, di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo.

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

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

Le recinzioni, ad esclusione di quelle poste a delimitazione della stretta pertinenza delle strutture edilizie (comunque non superiore a cinque volte la SCOP), di quelle connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture, dovranno essere realizzate con siepi di latifoglie arboree o cespugliose tipiche della zona allevate a portamento libero o controllato con tagli di contenimento o con steccati in legno.

È ammessa la posa temporanea di reti metalliche di altezza non superiore a m. 1,20, sostenute da pali in legno direttamente infissi nel terreno, a protezione delle siepi sino alla loro affrancazione e, comunque, per non più di tre anni, quando queste si affaccino su spazi pubblici e siano potenzialmente soggette a danneggiamenti.

Le siepi dovranno comunque essere posate rispettando i segni fisici presenti sul territorio e gli elementi che ne caratterizzano il paesaggio.

La realizzazione di recinzioni è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto che definisca l'andamento della recinzione in relazione alle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi, al reticolo delle viabilità ordinaria e podere pubblica e privata, al reticolo idraulico superficiale, alle eventuali recinzioni preesistenti e alle

eventuali preesistenze arboree e arbustive (filari, siepi, ecc.) con cui essa si relaziona o con cui può creare sinergie d'ordine paesaggistico ed ecologico.

Nelle zone boschive è vietata la formazione di qualunque recinzione.

65. Strade e percorsi veicolari nel sistema ambientale

Nella sistemazione della viabilità interpodereale, principale e secondaria esistente devono avere una larghezza massima di m 2,50.

È vietata la realizzazione di nuovi percorsi veicolari salvo i percorsi individuati dal Piano di Indirizzo Forestale e di brevi tratti necessari al collegamento di fabbricati e/o strutture esistenti alla data di adozione del PGT (15 dicembre 2008) o all'accesso ad impianti tecnologici di interesse pubblico.

La realizzazione di detti nuovi tratti di strada è comunque subordinata alla verifica della loro compatibilità ambientale, paesistica ed idrogeologica.

66. Edifici esistenti nel sistema ambientale

Gli edifici esistenti nel sistema ambientale sono, con riferimento alla destinazione d'uso, suddivisi nelle seguenti Categorie:

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

Tutti gli edifici esistenti nel sistema ambientale possono avere destinazione agricola.

Per gli edifici di Categoria B) sono confermate le destinazioni regolarmente autorizzate.

Per gli edifici di Categoria C) (produttivi con attività in corso) si applicano le disposizioni dell'articolo 61.

Per gli edifici esistenti, esclusi quelli di interesse storico e architettonico di grado I e II di cui all'articolo 44, sono ammessi tutti gli interventi inclusa la demolizione e ricostruzione nei limiti della SL e della SCOP esistenti maggiorate dell'ampliamento di seguito specificato.

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

Per gli edifici di Categoria A), esclusi quelli di interesse storico architettonico di Grado I e II, è ammesso l'ampliamento e/o il soprizzo (con divieto di realizzare nuovi fabbricati autonomi) nei limiti dell'altezza di m 6,50, in misura non superiore al 15% della STOT (Superficie lorda) e della SCOP (Superficie coperta) esistenti alla data di adozione del PRG (7 aprile 2000) e comunque con un massimo di mq 20 di STOT.

Per gli edifici di Categoria B), esclusi quelli di interesse storico architettonico di Grado I e II, è ammesso l'ampliamento e/o il soprizzo (con divieto di realizzare nuovi fabbricati autonomi) nei limiti dell'altezza di m 6,50, in misura non superiore al 20% della STOT e della SCOP esistenti alla data di adozione del PRG (7 aprile 2000) e comunque non superiore a 40 mq di STOT per ciascun edificio.

Per gli edifici di Categoria A e B gli eventuali ampliamenti realizzati dopo il 7 aprile 2000 devono esser detratti dai suddetti ampliamenti.

L'ampliamento, fermi restando i limiti suddetti, potrà essere realizzato anche per interventi successivi.

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

- non siano stati realizzati successivamente al 7 giugno 1980 in funzione della conduzione del fondo;
- non facciano parte di aziende agricole attive nel quinquennio precedente alla richiesta di cambio d'uso.

Sono esclusi dalla possibilità di cambio d'uso i fabbricati per attrezzature ed infrastrutture agricole (stalle, capannoni, ecc.) con SCOP maggiore di mq 200.

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

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

L'estensione dell'area di pertinenza degli edifici esistenti nel sistema ambientale entro la quale è ammessa la realizzazione di recinzioni, di strutture accessorie, di autorimesse interrato, ecc. al servizio del fabbricato residenziale è convenzionalmente pari a 4 volte la SCOP.

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

67. Edificazione per la conduzione nel fondo nel sistema ambientale

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

La possibilità edificatoria finalizzata alla realizzazione di nuove costruzioni, dove ammessa e nei limiti e con le modalità specificate di seguito, è riservata esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo e alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali di lavorazione e di vendita dei prodotti agricoli.

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

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

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

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

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

Le aree classificate nelle zone A2 e A3 sono edificabili esclusivamente per le attrezzature e infrastrutture agricole. In tali zone i diritti edificatori per la residenza dell'imprenditore agricolo sono utilizzabili esclusivamente per l'ampliamento e/o il cambio d'uso di fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT (15 dicembre 2008) o possono essere trasferiti nelle zone A1.

Le aree classificate nella zona A4 sono inedificabili ma sono computabili ai fini edificatori esclusivamente per le attrezzature e infrastrutture agricole da realizzare nelle zone A1, A2 e A3.

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

	<i>abitazione imprenditore agricolo</i>	<i>attrezzature e infrastrutture agricole incluse le serre fisse</i>	<i>attrezzature e infrastrutture agricole incluse le serre fisse per aziende orto-floro-vivaistiche specializzate</i>
	<i>indice fondiario</i>	<i>superficie coperta</i>	<i>superficie coperta</i>
A1	0,02 mc/mq	0,03 mq/mq	0,06 mq/mq
A2	0,01 mc/mq (da trasferire in zona A1 o per ampliamenti e cambi d'uso)	0,01 mq/mq	0,02 mq/mq
A3	0,01 mc/mq (da trasferire in zona A1 o per ampliamenti e cambi d'uso)	0,01 mq/mq	0,02 mq/mq
A4		0,01 mq/mq (da trasferire nelle zone A1, A2 e A3)	

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

I progetti per le nuove costruzioni nel sistema ambientale sono sottoposti al parere della Commissione del Paesaggio.

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

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

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

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

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

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

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

Per le serre stagionali e temporanee di cui all'articolo 62 comma 1 ter per le quali si applicano le disposizioni le disposizioni regionali (D.g. Regione Lombardia 25 settembre 2017 n. X/71117).

Per gli allevamenti e per le relative distanze si applicano le disposizioni di cui al D.G. Regione Lombardia 29 dicembre 2005 n. 20109.

Per i nuovi allevamenti con più di 10 capi la distanza minima dalle zone residenziali e per servizi è di 300 m.

68. Aree lacuali

Comprendono lo specchio d'acqua e le rive (aree demaniali) del Lago d'Iseo e sono regolamentate dalle norme nazionali e regionali vigenti.

È ammessa, nel rispetto delle norme sovra ordinate, la realizzazione di infrastrutture e di servizi pubblici.