



COMUNE DI ONETA
PROVINCIA DI BERGAMO

PGT
Piano di governo del territorio

DOCUMENTO DI PIANO

DP13

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Titolo 1. Disposizioni preliminari.....	3
<i>Art. 1.1. Principi.....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 1.2 Contenuti e finalità del Piano di Governo del Territorio.....</i>	<i>3</i>
<i>Art. 1.3 Elaborati del Documento di Piano.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 1.4 Deroghe.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 1.5 Indicatori per la Valutazione ambientale del PGT.....</i>	<i>6</i>
Titolo 2. Strumenti del Piano di Governo del Territorio.....	7
<i>Art. 2.1 Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT.....</i>	<i>7</i>
Titolo 3. Ambiti di trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa.....	8
<i>Art. 3.1 Individuazione degli ambiti di trasformazione.....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 3.2 Classificazione degli ambiti di trasformazione.....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 3.3 Perequazione compensazione e traslazione di capacità edificatoria..</i>	<i>8</i>
<i>Art. 3.4 Capacità edificatoria degli ambiti di trasformazione.....</i>	<i>9</i>
<i>Definizione dei parametri e degli indici urbanistici</i>	
<i>Art. 3.5 Modalità e strumenti di attuazione del documento di piano</i>	<i>18</i>
<i>Prescrizioni generali per i piani attuativi</i>	
<i>Art. 3.6 Prescrizioni per i piani attuativi negli ambiti</i>	
<i>di trasformazione residenziale.....</i>	<i>21</i>
<i>Art. 3.8 Norme relative al contenimento delle risorse idriche.....</i>	<i>22</i>
<i>Art. 3.9 Sensibilità paesistica dei luoghi.....</i>	<i>22</i>
<i>Art. 3.10 Localizzazione e tipologia degli esercizi di vendita commerciali.....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 3.11 Atti costituenti il piano di Governo del Territorio.....</i>	<i>23</i>

Titolo 1. Disposizioni preliminari

Art. 1.1. Principi

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione regolano il governo del territorio del Comune di Oneta nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche.

In particolare il Piano di governo del territorio del Comune di Oneta ha come principi fondamentali:

- a. la minimizzazione del consumo di suolo orientandosi verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale
- b. la perequazione intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli
- c. la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse
- d. la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni, nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo

Art. 1.2. Contenuto e finalità del Piano di Governo del Territorio

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovraordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal Piano di Governo del Territorio e dai piani attuativi e dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

Tutte le opere edilizie e tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulta necessario il rilascio di un titolo abilitativo edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente Piano di

governo del territorio.

Il Piano di governo del territorio è costituito da un insieme di elaborati che costituiscono e illustrano il Documento di piano, il Piano dei servizi e il Piano delle regole.

Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi.

I contenuti prescrittivi delle presenti norme, in caso di contrasto, prevalgono sugli elaborati grafici. Le previsioni con carattere prescrittivo degli elaborati grafici di maggior dettaglio, in caso di contrasto, prevalgono sugli stessi contenuti negli elaborati grafici di minor dettaglio.

* Nella normativa che segue ed in quella relativa agli altri elaborati del PGT la dizione “Piano di Governo del Territorio” assume il significato di “tutti i documenti che costituiscono il Piano di Governo del Territorio (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole)”

* I tre documenti costitutivi del Piano di Governo del territorio contengono sia previsioni grafiche sia normative.

* All'interno del PGT le varie parti del territorio comunale sono designate con lettere seguite o meno da numeri; tali designazioni sono puramente convenzionali e non hanno riferimento alcuno rispetto alla classificazione delle “Zone omogenee” operata dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444. Una apparente coincidenza tra le designazioni attuali e quelle riferite alle citate Zone omogenee è giustificato dalla circostanza che l'utilizzo di una designazione già ampiamente nota e condivisa, derivante dalle disposizioni del precedente P.R.G., facilita la comprensione del contenuto del PGT.

Art. 1.3 *Elaborati del Documento di Piano*

QUADRO RICOGNITIVO E PROGRAMMATICO

DP1	REALAZIONE ILLUSTRATIVA	
DP2	INQUADRAMENTO GENERALE E GERARCHIA DELLA VIABILITA'	illustrativo
DP3	ESTRATTI DEL PTCP-SISTEMI INSEDIATIVI-PERICOLOSITA' E CRITICITA'	illustrativo
DP4	CARTA DELLA PIANIFICAZIONE SOVRACOMUNALE	illustrativo
DP5	VINCOLI AMMINISTRATIVI	prescrittivo

QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

DP6	COMPONENTE PAESAGGISTICA DEL PTCP	prescrittivo
-----	-----------------------------------	--------------

VALUTAZIONI PRELIMINARE DI PIANO

DP7	VALUTAZIONI PRELIMINARI DI PIANO-POTENZIALITA' E CRITICITA'	illustrativo
DP8	ISTANZE, ASPETTATIVE	illustrativo

INDICAZIONI DI PIANO

DP9	AMBITI DI TRASFORMAZIONE	prescrittivo
DP10	CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA	prescrittivo
DP11	CARTA DELLA SENSIBILITA' PAESISTICA	prescrittivo
DP12	SINTESI DELLE PREVISIONI DIPIANO	prescrittivo
DP13	NORME DI ATTUAZIONE	prescrittivo

Art. 1.4 *Deroghe*

Ai sensi dell'art. 40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, la deroga alle presenti è consentita esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, senza necessità di preventivo nullaosta regionale e con comunicazione dell'avvio del procedimento agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 241/1990.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, è ammessa esclusivamente ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal piano delle regole e dai piani attuativi.

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della Legge Regionale 20 febbraio 1989 n. 6.

Art. 1.5 Indicatori per la Valutazione ambientale del PGT

Il Documento di piano e le sue varianti, ai sensi della direttiva 2001/42/CEE e della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 sono soggetti alla valutazione ambientale degli effetti derivanti dalla loro attuazione, ai fini della salvaguardia del paesaggio e delle risorse del territorio.

Le varianti al Piano dei servizi ed al Piano delle regole, che comportino modifiche ai parametri di riferimento per gli indicatori sono ammesse solo se non peggiorative e nel rispetto dei valori limite precisati per ogni indicatore e devono tendere al raggiungimento dei valori obiettivo.

Titolo 2. Strumenti del Piano di Governo del Territorio

Art. 2.1 Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT

Il Documento di piano individua gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT come riassunto di seguito.

SUPERFICIE AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE 10.290 m²

VOLUME (h virtuale 3m) 11.945 m³

ABITANTI (150 ab/m³) 80 ab

CAPACITA' INSEDIATIVA PIANO REGOLATORE VIGENTE 1.787 ab

CAPACITA' INSEDIATIVA PREVISTA DAL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 1.867 ab

DOTAZIONE DI AREE PER SERVIZI E INFRASTRUTTURE 51.958 m²

DOTAZIONE PER ABITANTE 27.82 m²/ab

Titolo 3. Ambiti di trasformazione e criteri per la pianificazione attuativa

Art. 3.1 Individuazione degli ambiti di trasformazione

Il Documento di piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole di cui all'Art. 1.3, gli ambiti di trasformazione soggetti al presente titolo .

Art. 3.2 Classificazione degli ambiti di trasformazione

Il Documento di piano, ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale n°12/2005, individua gli ambiti di trasformazione e definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ed ai sensi dell'art. 12 della medesima Legge Regionale n° 12/2005 connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali.

Gli ambiti di trasformazione sono classificati come segue:

Atr. Ambito residenziale di trasformazione

Art. 3.3 Perequazione, compensazione e traslazione di capacità edificatoria, incentivi

Le disposizioni del presente articolo trovano applicazione sulle seguenti aree, come definite all'interno del PGT:

- ambiti di trasformazione
- aree soggette a permesso di costruire convenzionato (aree "B2")
- ambiti di compensazione (aree destinate a servizi pubblici o viabilità di previsione).

La perequazione di comparto è ottenuta applicando lo stesso indice di edificabilità all'intera area inclusa nella perimetrazione (ambiti di trasformazione)

Le volumetrie consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate sulle aree effettivamente edificabili, definite in sede di pianificazione attuativa.

La compensazione è ottenuta attribuendo a tutte le aree private destinate a servizi non comprese all'interno dei comparti e alle aree private destinate alla viabilità non comprese all'interno dei comparti (ambiti di compensazione) una capacità volumetrica teorica.

La capacità teorica di cui al comma precedente si traduce in diritti volumetrici che si generano a

favore dei privati proprietari delle aree medesime nel momento in cui esse vengono cedute al Comune per la realizzazione di servizi pubblici.

I proprietari, detentori dei diritti volumetrici, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, agli ambiti di trasformazione e ai comparti soggetti a Piano di Lottizzazione obbligatorio per il raggiungimento dell'indice minimo di comparto (indice territoriale di utilizzazione).

Gli incentivi sono attribuibili a tutti gli ambiti edificabili definiti sia dal Piano delle Regole che dal Documento di Piano. Possono accedere agli incentivi, definiti nella misura massima del 10% delle volumetrie edificabili di zona, tutti gli operatori che predispongono:

- progetti edilizi che prevedono sia l'utilizzo di fonti energetiche alternative, sia un elevato risparmio energetico (edifici in classe energetica "B")
- programmi di edilizia economico popolare.

L'attribuzione generale degli incentivi non è subordinato a nessun limite massimo complessivo di piano, e dipenderà da apposito regolamento comunale.

Art. 3.4 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

St = Superficie territoriale (mq)

Superficie complessiva degli ambiti perimetrati per i quali il presente piano prevede la formazione di piani urbanistici esecutivi.

itz =Indice di zona (m²/m²)

Questo indice territoriale rappresenta il contributo espresso come superficie lorda di pavimento (Slp) delle aree incluse nella perimetrazione del comparto oggetto del piano attuativo alla edificazione di ogni area;

vz = Indice volumetrico di zona (m³/m²)

E' dato dal prodotto della Slp per l'altezza convenzionale di 3 m e rappresenta il contributo espresso come volume delle aree incluse nella perimetrazione alla edificazione di ogni area;

itu = Indice di utilizzazione (m²/m²)

Definisce la superficie lorda di pavimento (Slp) , maggiore di quella di zona, che deve essere obbligatoriamente rispettata dallo strumento attuativo per la corretta realizzazione delle

previsioni del Documento di Piano.

vzu = Indice di utilizzazione volumetrico (m^3/m^2)

E' dato dal prodotto della SIp per l'altezza convenzionale di 3 m e rappresenta il volume minimo obbligatoriamente realizzabile sulle aree incluse nella perimetrazione;

La differenza tra indice di utilizzazione e indice di zona definisce la volumetria mancante al comparto e necessaria per la realizzazione delle previsioni del Documento di Piano; questa volumetria deve essere acquisita per realizzare l'intervento edificatorio, attraverso l'acquisto di diritti volumetrici dalle aree destinate a servizi di interesse pubblico esterne agli ambiti di trasformazione.

L'acquisizione dei diritti volumetrici può avvenire anche attraverso la diretta esecuzione, per conto dell'Amministrazione Comunale di opere di standard qualitativo, o in alternativa cedendo gratuitamente all'Amministrazione Comunale una parte dei lotti edificabili nell'ambito di trasformazione, lotti edificabili che la stessa Amministrazione Comunale potrà utilizzare come valore di scambio con altri soggetti per la realizzazione delle opere o l'acquisizione di aree di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi.

Il Comune, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici può acquisire, a prescindere dalla effettiva proprietà delle aree, una quota di SIp necessaria per la realizzazione di quanto stabilito dalle previsioni di piano.

I diritti volumetrici di cui al comma precedente possono essere ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato in sede di approvazione del Bilancio consuntivo.

I proventi derivanti dalla cessione di questi diritti volumetrici sono obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione di aree tra quelle riportate nella tavole delle Previsioni di piano e in quelle del Piano delle Regole e/o per la realizzazione delle strutture previste dal Piano dei Servizi.

Nel caso in cui all'interno dell'ambito di trasformazione fossero presenti volumetrie edilizie già realizzate o comunque assentite alla data di adozione del Documento di Piano, queste dovranno essere aggiunte alla volumetria complessiva attribuita all'ambito dall'indice (vzu), anche in caso di loro demolizione e ricostruzione, e saranno riconosciute al proprietario.

Il conferimento dei diritti volumetrici necessari alla verifica dell'indice minimo di edificazione degli ambiti di trasformazione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo di compensazione, anche il proprio patrimonio di aree, indipendentemente dalla destinazione originaria di Piano, con

permutate o altre forme consentite dalla legge. A tal fine il Comune, entro un anno dalla approvazione del PGT definisce il Regolamento per l'attuazione e gestione del principio di Compensazione nell'ambito del territorio comunale.

cme = comparto minimo di edificazione

Rappresenta la superficie minima di una porzione dell'ambito di trasformazione che potrà essere assoggettata a pianificazione attuativa per avviare la procedura di trasformazione delle aree.

L'individuazione del perimetro del comparto minimo è demandata ai soggetti attuatori privati, ma subordinata ad accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale la quale dovrà valutare che la forma e la struttura urbana proposti siano idonei a garantire un corretto sviluppo dell'intero ambito di trasformazione e non pregiudichino il completamento degli altri comparti di successiva attuazione. Il perimetro del comparto minimo da assoggettarsi a pianificazione attuativa può anche ricomprendere aree non contigue, purché sempre all'interno dello stesso ambito di trasformazione. Le aree eventualmente residuali dall'attuazione dei differenti comparti di uno stesso ambito di trasformazione, ancorché di dimensione inferiore a quella minima definita, dovranno essere comunque oggetto di pianificazione attuativa unitaria.

lc = Indice di compensazione (mq/mq)

L'indice di compensazione è l'indice, espresso in SIp su metri quadrati di superficie territoriale, da applicare alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico in rapporto alla centralità e al valore intrinseco delle aree stesse.

Sf = Superficie fondiaria (mq)

E' l'area di pertinenza delle costruzioni con esclusione delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sedi stradali ed altre opere pubbliche, porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto che si intendono mantenere.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (m²/m²)

Rappresenta la superficie lorda di pavimento (Slp) in riferimento alla superficie fondiaria;

vf = Indice volumetrico fondiario (m³/m²)

E' dato dal prodotto della SIp per l'altezza convenzionale di 3 m e rappresenta il contributo espresso come volume della superficie fondiaria alla edificazione;

Sc = Superficie coperta (mq)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra come delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali con esclusione delle parti aperte come balconi, sporti di gronda, tettoie e simili, per la parte non eccedente la misura di metri 1,50.

Rc = Rapporto di copertura (%)

Rapporto massimo ammesso tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

Sp = Superficie permeabile (mq)

Superficie scoperta e drenante libera da qualsivoglia costruzione sottostante non sottoposta ad alcuna opera edilizia e/o intervento che possa modificarne le caratteristiche naturali di permeabilità e di filtrazione.

Ip = Indice di permeabilità (%)

Rapporto massimo ammesso tra superficie permeabile (Sp) e superficie fondiaria (Sf).

Slp. Superficie lorda di pavimento

Somma delle superfici dei singoli piani abitabili fuori terra, interrati, seminterrati come delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali.

Non concorrono a determinare la superficie lorda di pavimento:

a. le cantine e in genere le superfici a servizi e accessori poste ai piani interrati e seminterrati per la parte non eccedente il 50% della restante SIp

Nel caso di piani seminterrati l'esclusione vale per la parte emergente dalla quota del terreno per un'altezza inferiore a 1,20 m, misurata all'estradosso.

b. spazi per il ricovero di autovetture compresi gli spazi di manovra ed accesso purché di altezza interna massima di 2,40 m, posti ai piani interrati e seminterrati e solo sino al

soddisfacimento dello standard di legge .

Nel caso di piani seminterrati l'esclusione vale per la parte emergente dalla quota del terreno per un'altezza inferiore a 1,20 m, misurata all'estradosso.

c. i sottotetti non abitabili aventi altezza media ponderale inferiore a 1.80 m.

d. le terrazze, i balconi e gli aggetti aperti per sporti non superiori a 1.50m.

e. i porticati aperti almeno su due lati per una superficie lorda non superiore al 10% della S.I.p complessiva dell'edificio. In caso di percentuale maggiore i porticati computano per la parte in esubero.

f. le scale al servizio di più unità abitative purché abbiano larghezza di rampa di almeno 120 cm

Slpm. Superficie lorda di pavimento minima di ogni singola unità immobiliare

E' la somma delle sole superfici abitabili riferite alla singola unità immobiliare ed è stabilita nella misura di 55 m²

pmax Pendenza massima ammissibile delle falde del tetto

Viene espressa in percentuale ed è stabilita nella misura del 40%

Volume

Superficie lorda di pavimento moltiplicata per l'altezza convenzionale di m. 3.00

Altezza dei fabbricati

L'altezza è misurata, sulla facciata più alta, come la distanza tra la quota media del terreno come rilevata prima dell'intervento e la quota dell'intradosso della gronda o, se superiore, la quota dell'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Nel caso che il piano esterno sistemato (lastricato o a verde) sia posto ad una quota inferiore all'andamento naturale del terreno l'altezza va misurata dal piano sistemato.

Nel caso di solai inclinati di locali abitabili l'altezza dovrà essere calcolata alla quota media dell'intradosso del solaio di copertura.

Nel caso di costruzioni con differenti altezze, l'altezza di riferimento per le presenti norme è quella maggiore.

Sono sempre ammessi i semplici accessi carrali che dovranno avere di norma una larghezza inferiore a mt. 3.50 ad eccezione dei casi in cui le dimensioni vengano fissate dai Vigili del Fuoco nel rispetto della normativa antincendio vigente.

Aree di pertinenza

Aree sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria.

Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano assentiti e realizzati edifici per una superficie lorda o per un volume pari a quelli massimi consentiti dal piano.

Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici già esistenti e realizzati in attuazione del piano, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima concessa.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici, pertanto, tra gli elaborati richiesti per gli strumenti esecutivi dovrà figurare l'individuazione planivolumetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiarie con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree satura da quella non sature.

Ai fini dal rilascio del titolo abilitativo edilizio è richiesta l'individuazione planivolumetrica delle aree di pertinenza fondiaria.

Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione del piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino che i proprietari delle aree calcolate sono consenzienti e disposti a rinunciare all'edificabilità loro spettante.

Tale vincolo dovrà essere previsto da un'apposita convenzione che dovrà essere registrata, trascritta e consegnata in copia all'Amministrazione comunale.

Ai fini del calcolo volumetrico e di tutti gli indici prescritti dal presente piano deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti l'area che ha determinato il volume edificato come da titolo abilitativo edilizio, e nel caso di aree edificata prima dell'entrata in vigore della Legge 1150142, l'area di proprietà alla data di adozione del progetto del presente Piano di governo del territorio.

Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione del PGT lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti ai sensi dal precedente comma o in base ai nuovi indici di Piano, all'edificio o agli edifici esistenti sull'originaria unitaria proprietà.

U1 = Superficie per l'urbanizzazione primaria

Superficie delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria.

U2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria

Superficie delle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria.

Distanze - Disposizioni generali per le distanze

Le distanze si misurano a partire dalla sagoma determinata dalla Superficie coperta (Sc).

Nei casi in cui vi siano parti eccedenti la misura di metri 1,50 la misura della distanza sarà computata tenendo conto della parte eccedente.

Dc = Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (ml)

La distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà, per gli interventi di nuova costruzione e nei casi di interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, deve essere di metri 5 e pari almeno alla metà dell'altezza del fabbricato medesimo.

Sono ammessi a distanza inferiore a 5 metri, terrazze, balconi e aggetti aperti per sporti non superiori a 1.50 m.

La costruzione a confine è ammessa nei seguenti casi:

- a. sia stata stipulata con il proprietario del lotto confinante una convenzione, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, dalla quale risulti la costituzione, nelle forme di legge, della limitazione al diritto ad edificare gravante sul lotto confinante e siano rispettati i limiti delle distanze tra gli edifici;
- b. esistano fronti edificati costituiti su un allineamento continuo e caratterizzante almeno più di un isolato

Df= Distanze minima tra fabbricati

La distanza minima tra le pareti di fabbricati prospicienti per le diverse zone omogenee sono stabilite dall'art.9 del D.M. 2 aprile 1968 n.1444.

Ai fini dell'applicazione di questa norma non sono considerate le parti di edifici che sporgano dal terreno per un'altezza massima di 2.00 m, misurata dalla quota naturale del terreno all'estradosso del solaio di copertura.

Ds = Distanza minima del fabbricato dalle strade

Distanza minima tra l'edificio ed ogni opera fuori terra dal limite di pubblica proprietà ovvero dal ciglio stradale.

Lungo le strade destinate al traffico veicolare, gli edifici devono sorgere in arretramento dal ciglio stradale nelle seguenti misure:

- 5,00 m. per strade di larghezza inferiore a 7 m.
- 7.50 m. per strade di larghezza compresa tra 7 m. e 15 m.
- 10,00 m. per strada di larghezza superiore a 15 m.

La distanza dalla strada, potrà essere diminuita nei casi di allineamenti in atto chiaramente definiti e nei casi espressamente previsti da piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

Per tutte le strade fuori dai centri abitati in zone non definite dal Piano di Governo del Territorio come edificabili e per tutte le strade in aree agricole:

- 20,00 m. ad eccezione delle strade vicinali per le quali la distanza è ridotta 10m.

Standards urbanistici

I Piani Attuativi devono prevedere il reperimento delle aree per standard urbanistici relative all'urbanizzazione primaria e secondaria.

Dette aree costituiscono parte integrante della dotazione complessiva degli standard comunali previsti dal Piano dei Servizi, di cui all'art. 9 della LR 12/2005.

Nei Piani Attuativi la localizzazione delle aree per standard stabilita dal Piano dei Servizi può essere modificata in sede di redazione del P.A., senza diminuzione della loro quantità.

Dotazione di aree a standard complessiva per gli ambiti di trasformazione residenziale

Per tutte le nuove funzioni da insediare

- funzioni residenziali e ricettive : 18 mq/ab

- per le altre funzioni commerciali o direzionali : 100% della superficie lorda di pavimento

Quota minima di aree a standard da realizzare all'interno dell'area di intervento

Per tutte le nuove funzioni da insediare il 50% della complessiva

La differenza fra la dotazione minima di aree a standard da reperire complessivamente, e quella da reperire all'interno del comparto, potrà essere reperita all'interno delle aree destinate a standard dal PGT vigente o, in caso di dimostrate difficoltà attuative, monetizzata o concorrere alla formazione di "standard qualitativo"

Standard qualitativo

Le quote di standard che non trovano collocazione all'interno dell'area di intervento e sino all'ammontare della dotazione complessiva prescritta, potranno essere assolte dalla realizzazione di servizi privati alla persona, riconducibili alle categorie di cui agli artt. 3 e 5 DM 1444/68, convenzionati all'uso pubblico in forme tali da garantire le medesime prestazioni di servizio offerte dall'ente pubblico. In alternativa, la medesima quota potrà essere assolta mediante:

- la realizzazione di opere pubbliche o asservite all'uso pubblico, aggiuntive alle urbanizzazioni primarie e secondarie necessarie all' intervento, aventi costi pari alle aree da cedere, calcolate sulla base dei parametri stabiliti dalla delibera di monetizzazione;
- il recupero e la valorizzazione di edifici di valore storico, monumentale e testimoniale di uso pubblico, mediante opere di costo pari alle aree da cedere, calcolate sulla base dei medesimi parametri;

Le tipologie dei servizi e delle opere da realizzare quale "standard qualitativo" dovranno comunque essere concordate con l'amministrazione comunale ed essere coerenti con i suoi obiettivi e programmi di intervento.

Requisiti di accessibilità

Dovrà essere garantita idonea accessibilità veicolare e pedonale alle aree pubbliche e private previste dal programma, senza aggravio delle condizioni al contorno. In particolare, va salvaguardata la rete viabilistica definita dal PGT, con possibili aggiustamenti di dettaglio (traslazioni di tracciato, maggiori ingombri, ecc.).

Integrazione con il tessuto urbano

L' assetto viabilistico e la localizzazione delle aree a servizi deve tenere conto delle esigenze di completamento del disegno dello spazio pubblico all' intorno, favorendo la continuità dei percorsi viabilistici e pedonali e l'aggregazione degli spazi a servizi in forme non frammentarie o residuali; le tipologie edilizie prescelte devono porsi in relazione con le caratteristiche del tessuto all'intorno.

Art. 3.5 *Modalità e strumenti di attuazione del documento di piano*
Prescrizioni generali per i piani attuativi

Il Comune sulle aree di trasformazione urbanistica (ATR) e sulle aree soggette a Piano di Lottizzazione (PL) valuta la richiesta del privato, formulata per l'attivazione della procedura di attuazione di un Piano Attuativo secondo i seguenti criteri:

- La Giunta Comunale determina periodicamente la quantificazione dei volumi complessivamente realizzabili negli ambiti di trasformazione e il plusvalore dei suoli per effetto dal nuovo assetto giuridico derivante dall'approvazione dei piani attuativi e dalla conseguente trasformazione urbanistica nella misura massima del 25% del plusvalore stimato;
- I proprietari (o loro aventi diritto) dei terreni inclusi nei piani attuativi autorizzati versano all'atto della stipula della convenzione urbanistica, oltre ai costi di costruzione e agli oneri di urbanizzazione, parte del plusvalore di trasformazione (nel seguito chiamato **costo di trasformazione**) come determinato e secondo le modalità stabilite periodicamente dalla Giunta Comunale;
- A coloro che costruiranno negli ambiti di trasformazione la prima casa di abitazione non saranno accollati costi di trasformazione fino a 450 m³ edificati a condizione che vi costituiscano la residenza della propria famiglia e si impegnino, mediante atto registrato a mantenerla, senza cessione dell'immobile, per 10 anni.
L'eventuale mancato rispetto dell'obbligo comporterà le retroattiva perdita del beneficio su cui dovranno essere calcolati gli interessi legali.
- La superficie del piano attuativo rispetti le norme sul comparto minimo di intervento;
- La perimetrazione proposta sia idonea a garantire una corretta espansione ed organizzazione dell'ambito di intervento e delle aree esterne circostanti:
- La perimetrazione e la proposta di pianificazione urbanistica non rechino pregiudizio alla futura espansione delle aree circostanti esterne all'intervento:
- Le infrastrutture ed i servizi proposti siano studiati secondo criteri di contenimento del consumo del suolo e ad una buona organizzazione delle infrastrutture in rapporto agli insediamenti da servire, anche in considerazione alle aree esterne alla lottizzazione ma interne all'ambito di trasformazione:
- Siano previsti tutti gli interventi di mitigazione dettati dalle norme di piano e dalla valutazione ambientale strategica.
- Siano garantiti e tutelati gli elementi di rilevanza paesistica individuati dal Documento di Piano interni o nell'immediato intorno dell'ambito di intervento;
- Siano reperite, attraverso le forme previste dalle presenti norme, le volumetrie mancanti all'attuazione del compatto;

- Siano verificate le quantità massime di sviluppo sostenibile riferite alla totalità degli ambiti di trasformazione e consentite complessivamente dal Documento di Piano nel quinquennio di validità;

L'Amministrazione comunale dovrà comunicare al privato proponente se intende procedere con l'adozione del Piano attuativo entro 90 gg. dalla richiesta, formulando adeguatamente la risposta.

Le previsioni di PGT si attuano con l'uso degli strumenti previsti dall'ordinamento nazionale e regionale.

Gli elaborati devono documentare:

- il rapporto con le preesistenze ai fini della compatibilità e della qualità architettonica dell'intervento;
- la realizzazione degli interventi di mitigazione previsti dalla valutazione ambientale strategica;
- la sistemazione delle superfici scoperte di pertinenza;
- l'accessibilità veicolare;
- la dotazione dei servizi di parcheggio e di urbanizzazione primaria e secondaria;
- la compatibilità acustica ed eventuali verifiche di dettaglio previste in caso di esistenza della zonizzazione acustica;

Quando l'esecuzione degli interventi è subordinata a piano attuativo quest'ultimo dovrà prevedere:

- la definizione del comparto minimo di edificazione;
- il numero massimo di unità immobiliari realizzabili;
- una dotazione di aree per infrastrutture e servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale nella misura di 18 m² per abitante insediabile, da determinarsi secondo le disposizioni contenute nel Piano dei Servizi; è ammessa la monetizzazione o conversione in realizzazione di standard qualitativo, delle aree per attrezzature e servizi dovuti, ad eccezione delle aree per la sosta veicolare che non potranno essere monetizzate o convertite;
- il reperimento delle volumetrie mancanti non attribuite al comparto (differenza tra itm ed itz)
- la realizzazione delle eventuali previsioni del Piano dei Servizi nell'ambito di intervento. In questo caso, sarà possibile concordare con l'Amministrazione Comunale la compensazione economica dei maggiori costi da sostenere;

- la realizzazione di infrastrutture del compatto di intervento che deve essere a totale carico del Piano Attuativo. Tuttavia quando le infrastrutture previste assumano rilevanza comunale, è possibile concordare con l'Amministrazione Comunale una compensazione economica di parte dei costi da sostenere.

La convenzione urbanistica dei Piani attuativi dovrà prevedere:

- la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione e per i servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico e generale come definito dal Piano dei Servizi;
- L'eventuale monetizzazione o conversione in realizzazione di standard qualitativo, delle aree per attrezzature e servizi dovuti, ad eccezione delle aree per la sosta veicolare che non potranno essere monetizzate o convertite;
- Il cronoprogramma dei lavori relativi all'esecuzione delle opere di standard qualitativo e delle urbanizzazioni. I tempi stimati dal cronoprogramma saranno prescrittivi ed il loro mancato rispetto dovrà prevedere l'applicazione di sanzioni pecuniarie.
- Un'adeguata polizza fideiussoria a garanzia del rispetto degli obblighi convenzionali e dei tempi fissati dal cronoprogramma;
- Eventuali accordi economici di compensazione per opere di standard qualitativo o di infrastrutturazione di interesse comunale.

Gli interventi edilizi ed urbanistici nelle aree di trasformazione sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi, ad eccezione:

- di interventi finalizzati alla manutenzione ordinaria, straordinaria al restauro conservativo degli edifici esistenti alla data di adozione del PGT;
- del completamento senza possibilità di proroga, dei titoli abilitativi edilizi in essere;
- della realizzazione di interventi pubblici finalizzati all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi;

Ambiti ATR1 – ATR2

<i>Superficie complessiva:</i>	<i>7.790 m²</i>
<i>Comparto minimo di intervento</i>	
<i>da assoggettare a Pianificazione attuativa</i>	<i>cm = 2000 m²</i>
<i>Indice di zona</i>	<i>itz = 0,33 (m²/m²)</i>
<i>Indice volumetrico di zona</i>	<i>vz = 1.00 (m³/m²)</i>
<i>Indice minimo utilizzazione</i>	<i>itu = 0.40 (m²/m²)</i>
<i>Indice di utilizzazione volumetrico minimo</i>	<i>vzu = 1,20 (m³/m²)</i>
<i>S.l.p minima per ogni singola unità immobiliare</i>	<i>Slpm.=55 (m²)</i>

H = 7,50 metri;

Df = 10 metri;

Dc = 5 metri;

Ds= 5 metri;

Destinazione d'uso prevalente : residenziale

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato), magazzini;

Rapporto di copertura rc = 30% superficie comparto attuativo;

Indice di permeabilità ip = 50% superficie comparto attuativo;

Finalità urbanistica degli ambiti:

- completare il tessuto residenziale risolvendo i problemi di accessibilità e la nuova viabilità di penetrazione al servizio degli ambiti di trasformazione.

Eventuali problematiche da risolvere:

- rispetto delle indicazioni contenute nella tavola degli elementi di rilevanza paesistica e nella tavola della sensibilità paesistica dei luoghi e dello studio geologico.

Ambito ATR3

Superficie complessiva: 2.615 m²

Comparto minimo di intervento cm 2.615 m²

H = 7,50 metri;

Df = 10 metri;

Dc = 5 metri;

Ds= 5 metri;

Destinazione d'uso prevalente : residenziale

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato), magazzini;

Rapporto di copertura rc = 30% superficie comparto attuativo;

Indice di permeabilità ip = 50% superficie comparto attuativo;

Finalità urbanistica degli ambiti:

Demolizione e ricostruzione dell'edificio rurale esistente, mantenendone la volumetria con altra collocazione nel lotto.

Il programma edilizio è condizionato alla cessione dell'area a confine della strada provinciale e alla realizzazione di un parcheggio pubblico.

Art. 3.7 Norme relative al contenimento delle risorse idriche

Ogni nuovo intervento edilizio dovrà predisporre appositi impianti per il recupero la raccolta ed il riuso dell'acqua piovana dai tetti per l'irrigazione dei giardini. La volumetria minima delle vasche di raccolta sarà stabilita all'interno della normativa di ciascun piano attuativo a seconda della situazione morfologica del terreno. Sono ammesse anche vasche di raccolta centralizzate al servizio di due o più edifici.

Art. 3.8 Sensibilità paesistica dei luoghi

Il Piano delle Regole definisce con apposita simbologia le classi di sensibilità paesistica dei luoghi al fine della valutazione dell'impatto paesistico dei progetti.

La presentazione delle pratiche edilizie dovrà contenere apposita valutazione paesistica con specifico riferimento, nelle matrici di impatto, alla sensibilità paesistica dei luoghi definita dal Piano delle Regole.

Tale definizione è prescrittiva e vincolante per tutte le operazioni edilizie previste sul territorio. Per gli interventi ricadenti nelle tavole E2 ed E4 del PTCP quali "Paesaggio montano antropizzato con insediamenti sparsi" e "Paesaggio montano debolmente antropizzato" qualsiasi tipo di attività o intervento dovrà avvenire nel massimo rispetto della neutralità e degli aspetti paesaggistici, inoltre dovranno essere valorizzati i percorsi, gli insediamenti e gli edifici storici nonché gli elementi di particolare interesse ambientale (art. 58 delle Nda del PTCP)

Art. 3.9 Localizzazione e tipologia degli esercizi di vendita commerciali

All'interno delle zone definite dal Documento di Piano dove è ammessa l'attività commerciale sono consentiti solo esercizi di vicinato con superficie di vendita fino a 150 mq.

Art. 3.10 *Atti costituenti il piano di governo del territorio*

Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, il PGT, ai sensi della L.R.n.12/2005 e s.m.i., contiene la definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale, redatto sulla base dei criteri ed indirizzi emanati dalla Giunta regionale. In particolare, ai sensi della medesima legge:

- Il Documento di Piano contiene lo studio integrale della componente geologica, idrogeologica e Sismica che viene prodotto come documento allegato per farne parte integrante e sostanziale.
- Il Piano delle Regole contiene la fase di sintesi, valutazione e proposta della componente geologica, idrogeologica e sismica, in cui sono individuate le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, secondo i criteri e gli indirizzi emanati dalla Giunta regionale, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale. Lo studio viene prodotto come documento allegato per farne parte integrante e sostanziale.
- Il Piano dei Servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le indicazioni di massima dei Servizi nel Sottosuolo, rinviando ad atti successivi la definizione del PGUSS.
- La relazione del Piano dei Servizi contiene anche la Stima dei Costi relativa all'attuazione delle previsioni di aree a servizi e viabilità, contenute nel PGT.
- Al Documento di Piano è allegata, per farne parte integrante e sostanziale, l'analisi

dell'edificato nei nuclei di antica formazione di Cantoni e di Chignolo.

- Al Piano delle Regole sono allegate, per farne parte integrante e sostanziale, le prescrizioni normative per gli interventi ammissibili nei nuclei di antica formazione.
- Al Piano delle Regole sono allegate, per farne parte integrante e sostanziale, le prescrizioni normative per gli interventi ammissibili sull'edificato esistente in zona E.