



COMUNE DI GAZZANIGA

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2.0

adottato con delib. di consiglio comunale n. 24 del 30/07/2025

approvato con delib. di consiglio comunale n. 2 del 12/01/2026

PIANO DELLE REGOLE

PR_A02

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

amministrazione comunale di GAZZANIGA

Via Guglielmo Marconi 18,
24025 Gazzaniga (Bg)

sindaco
Mattia MERELLI

autorità procedente
arch. Chiara FOJADELLI

autorità competente
geom. Stefano PIEVANI

segretario generale
dott.ssa Sabina Maria RICAPITO

gruppo di progettazione

Progetto urbanistico e coordinamento generale
arch. Fabrizio BONOMI

componente idraulica
dott. geologo Alessandro CHIODELLI

componente geologica
dott. geologo Daniele MORO

componente acustica
arch. Sergio MORANDI – SI.ENG Studio associato

componente agronomica
dott. agronomo Luigi BOVISIO
dott. agronomo Stefano D'ADDA

E.R.I.R.
ing. Giovanni ROMANO

scala

formato
A4

archiviazione
PR_A02_nta.pdf

INDICE

GLOSSARIO.....	7
TITOLO I° - GENERALITÀ.....	9
CAPO I° – STRUTTURA DEL PIANO	9
ART. 1 OGGETTO, NATURA E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	9
ART. 2 CAMPO DI APPLICAZIONE, PREVALENZA, DIFFORMITÀ, CONTRASTI E DEROGHE	10
CAPO II° - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO.....	11
ART. 3 ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE.....	11
ART. 4 PARAMETRI URBANISTICI E DEFINIZIONI	11
ART. 5 PARCHEGGI PERTINENZIALI	12
5.1 Generalità.....	12
5.2 Parcheggi per interventi a destinazione residenziale di nuova costruzione o con demolizione con ricostruzione	12
5.3 Parcheggi per interventi di incremento del numero di alloggi.....	12
5.4 Interventi a destinazione terziaria, direzionale, commerciale e produttiva.....	12
5.5 Parcheggi nel TRF1 e negli Ambiti di Interesse Paesaggistico (AIP).....	13
5.6 Monetizzazione.....	13
ART. 6 RECUPERO DEI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI	13
ART. 7 MODIFICHE DELL'ANDAMENTO NATURALE DEL TERRENO	14
ART. 8 AREE PER DISTRIBUTORI CARBURANTE E SERVIZI ACCESSORI	14
CAPO III° - DESTINAZIONI D'USO	15
ART. 9 GENERALITA' SULLE DESTINAZIONI D'USO	15
ART. 10 DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO	15
ART. 11 DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE CON SUPERFICIE DI VENDITA (SV)	16
ART. 12 MODIFICAZIONE D'USO URBANISTICAMENTE RILEVANTE.....	17
ART. 13 DESTINAZIONE D'USO NEGLI AMBITI DI INTERESSE PAESAGGISTICO (AIP).....	19
ART. 14 VERIFICA DI COMPATIBILITÀ D'USO	19
14.1 Destinazioni commerciali, terziario direzionali.....	19
14.2 Destinazioni produttive.....	20
TITOLO II° - AMBITI DELLA CITTA' CONSOLIDATA.....	22
CAPO I° - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)	22
ART. 15 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE. GENERALITÀ.....	22
15.1 Definizione	22
15.2 Destinazioni d'uso.....	22
15.3 Interventi ammessi	22
15.4 Interventi esclusi.....	22
15.5 Conferimento di volumetria dal piano dei servizi	23
ART. 16 MODALITÀ DI INTERVENTO NEI NAF.....	23
16.1 Gradi di intervento:.....	23
16.2 Unità Minime di Intervento.....	23
16.3 Superfetazioni.....	23
16.4 Esame preventivo del progetto	23
16.5 Indicazioni progettuali.....	24
ART. 17 GRADI DI INTERVENTO EDILIZIO NEI NAF	24
17.1 Grado I: edifici soggetti alla tutela assoluta	24
17.2 Grado II: edifici soggetti a conservazione interna ed esterna.....	24
17.3 Grado III: edifici soggetti alla conservazione interna.....	24
17.4 Grado IV: edifici soggetti alla semplice ricostruzione volumetrica entro i limiti di quella esistente	25

17.5	Grado V: edifici per i quali si prevede la demolizione perché in contrasto con i caratteri ambientali	25
17.6	Ambiti soggetti a piano di recupero	26
CAPO II° - TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE (TRF)		27
ART. 18	TRF1 - TESSUTO DA CONSERVARE	27
18.1	Definizione	27
18.2	Destinazioni d'uso	27
18.3	Interventi sul patrimonio edilizio esistente	27
ART. 19	TRF2 - TESSUTO DA EFFICIENTARE	27
19.1	Definizione	27
19.2	TRF2.1 - Residenziali	27
19.3	TRF2.2 – Commerciale direzionale.....	28
19.4	TRF2.3 – Produttivo	28
ART. 20	TRF3. TESSUTO DA COMPLETARE	29
20.1	Generalità.....	29
20.2	TRF3.1 – AMBITI CONVENZIONATI.....	29
20.3	TRF3.2 – AMBITI ASSOGGETTATI A PERMESSO DI COSTRUIRE DA CONVENZIONARE.....	29
20.4	TRF3.3 – AMBITI ASSOGGETTATI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA.....	30
ART. 21	TRF4 – TESSUTO DA RIGENERARE.....	31
CAPO III° - TESSUTO DI PROTEZIONE (TRP)		36
ART. 22	TDP1 – TESSUTO SOGGETTO A GRAVI LIMITAZIONI	36
ART. 23	TDP2 - TESSUTO DA VALORIZZARE.....	36
TITOLO III° - AMBITI DI INTERESSE PAESISTICO (AIP)		37
CAPO I° – DISPOSIZIONI GENERALI		37
ART. 24	DEFINIZIONI	37
ART. 25	INTERVENTI SUL SUOLO.....	37
25.1	Interventi tesi alla tutela idrogeologica del territorio, alla riqualificazione forestale, opere pubbliche o interventi di interesse pubblico	37
25.2	Realizzazione, ripristino e manutenzione di strade pubbliche, vicinali o private	37
ART. 26	INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI	37
26.1	Definizioni.....	37
26.2	Modalità di intervento sugli edifici di interesse storico.....	38
26.3	Modalità di intervento sugli edifici privi di interesse storico.....	38
26.4	Interventi ristrutturazione con demolizione e ricostruzione	38
ART. 27	NUOVE COSTRUZIONI PER SOGGETTI DIVERSI DAGLI IMPRENDITORI AGRICOLI	38
27.1	Ampliamento di fabbricati esistenti.....	38
27.2	Nuove costruzioni	39
27.3	Ricostruzione di ruderi	41
27.4	Linee elettriche	42
ART. 28	NUOVE COSTRUZIONI PER IMPRENDITORI AGRICOLI.....	42
CAPO II° - DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI INTERESSE PAESAGGISTICO		45
ART. 29	AIP1 – AMBITI BOSCHIVI.....	45
ART. 30	AIP2 – SISTEMI AGROMABIENTALI.....	45
ART. 31	AIP3 – AMBITI AGRICOLI STRATEGICI.....	46
TITOLO IV° - TUTELE, SALVAGUARDIE E LIMITAZIONI D'USO		47
ART. 32	GENERALITÀ.....	47
ART. 33	FASCE DI RISPETTO	47
33.1	Fasce di rispetto stradale	47
33.2	Fascia di rispetto cimiteriale	47
33.3	Fascia di rispetto ambito soggetto a tutela ambientale EX d-Lgs 152/2006	48
33.4	Fascia di rispetto degli elettrodotti	48

33.5	<i>Fascia di rispetto dei pozzi di captazione dell'acqua potabile.....</i>	48
33.6	<i>Fascia di rispetto del reticolo idrico</i>	48
33.7	<i>Fascia di rispetto tramviario</i>	48
33.8	<i>Limite di rispetto degli allevamenti zootecnici.....</i>	48
33.9	<i>Fasce di rispetto dei metanodotti</i>	49
33.10	<i>Azienda Rischio di Incidente Rilevante.....</i>	49
33.11	<i>Aree di potenziale rischio archeologico</i>	49
ART. 34	COMPONENTE PAESISTICA	50
ART. 35	RETICOLO IDRICO, COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA E INVARIANZA IDRAULICA	50
ALLEGATO 1 QUADRO DELLE DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI.....		51

GLOSSARIO

AIP	Ambiti di interesse paesaggistico
CCP	Carta condivisa del paesaggio
CG	Componente geologica del piano di governo del territorio
CSV	Grande struttura di vendita
CUP	Carico urbanistico primario
DC	Distanza dai confini*
DDP	Documento di piano
DE	Distanza fra gli edifici*
DS	Distanza dalle strade*
DT	Dotazioni territoriali*
H	Altezza dell'edificio*
HF	Altezza del fronte*
IC	Indice di copertura*
IF	Indice di edificabilità fondiaria*
IP	Indice di permeabilità*
IT	Indice di fabbricabilità territoriale*
MPS	Medie strutture di vendita di prossimità
MSL	Medie strutture di rilevanza locale
PA	Piano attuativo
PAI	Piano di assetto idrogeologico
PC	Permesso di costruire
PCC	Permesso di costruire convenzionato
PDR	Piano delle regole
PDS	Piano dei servizi
PGT	Piano di governo del territorio
PIF	Piano di indirizzo forestale
DSRI	Documento semplificato del rischio idraulico
Pp	Parcheggi pertinenziali**
PPL	Piano del paesaggio lombardo
PR	Piano di recupero
PRI	Piano di riqualificazione idraulica
PTCP	Piano territoriale di coordinamento provinciale
RE	Regolamento edilizio
RIM	Reticolo idrico minore
SA	Superficie accessoria*
SCOP	Superficie coperta*
SF	Superficie fondiaria*
SL	Superficie Lorda*

SP	Superficie permeabile*
ST	Superficie territoriale*
SU	Superficie utile
SV	Esercizio commerciale di vicinato
NAF	Nuclei di antica formazione
TEB	Tramvie elettriche bergamasche
TUC	Tessuto urbano consolidato
UA	Unità abitativa
UE	Unità edilizia
UI	Unità immobiliare

* *Si vedano le definizioni di cui all'allegato 1*

** *Si vedano le definizioni di cui all'ART. 5*

TITOLO I° - GENERALITÀ

CAPO I° - STRUTTURA DEL PIANO

ART. 1 OGGETTO, NATURA E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

- 1.1** Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12 ed è composto dai seguenti elaborati:
- PR_A01_Relazione
 - PR_A02_Norme Tecniche di attuazione
 - PR_B01_Disciplinazione degli ambiti territoriali – scala 1:5.000
 - PR_B02_Disciplinazione degli ambiti territoriali – scala 1:2.000
 - PR_B03_Indirizzi di intervento per i nuclei di antica formazione
 - PR_B04a_Consumo di suolo della pianificazione vigente al 02.12.2014
 - PR_B04b_Consumo di suolo della Variante 2.0
 - PR_B05_Bilancio ecologico e qualità dei suoli
 - PR_B06_Ambiti Agricoli di Interesse Strategico
- 1.2** Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 1.3** Il Piano delle Regole all'interno del territorio comunale distingue:
- A) TESSUTO URBANO CONSOLIDATO
- a. NAF - Nuclei di Antica Formazione (tutelare e valorizzare)
 - b. TRF - Tessuto di Recente Formazione (conservare, efficientare, completare, rigenerare)
 - c. TdP - Tessuto di Protezione (da tutelare e valorizzare)
- B) AMBITI DI INTERESSE PAESAGGISTICO
- a. Bosco
 - b. Sistemi agroambientali
 - c. Ambiti Agricoli Strategici (come da PTCP)
- 1.4** Il Piano delle Regole inoltre:
- a. indica gli immobili e le aree assoggettati a tutela e salvaguardia in base alla normativa statale e regionale;
 - b. individua e disciplina le aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante;
 - c. indica i vincoli per la difesa del suolo e i vincoli amministrativi;
 - d. indica le aree regolate da provvedimenti amministrativi in itinere o comunque vigenti alle quali non si applica la presente disciplina.
- 1.5** Il Piano delle Regole si attua sulla base dei titoli abilitativi previsti dalla legge a seguito dell'approvazione di Piani Attuativi o in forma diretta, previo ottenimento dei medesimi titoli abilitativi. Il Permesso di Costruire:
- a. Ove prescritto, e comunque in tutti i casi individuati dalle presenti norme, potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, i cui contenuti sono specificati caso per caso dalla disciplina del PGT.
 - b. potrà contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità urbana, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto delle disposizioni di legge.

- c. Nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, dovrà essere corredato da un progetto planivolumetrico esteso all'intera area oggetto dell'intervento e, se del caso, imporre la rettifica di allineamenti o concedere riduzioni delle distanze minime dai confini e dalle strade.

ART. 2 CAMPO DI APPLICAZIONE, PREVALENZA, DIFFORMITÀ, CONTRASTI E DEROGHE

- 2.1** I contenuti delle presenti norme, congiuntamente agli elaborati grafici del PdR si applicano a qualsiasi intervento che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, ad esclusione degli interventi disciplinati dal PdS e, previa approvazione del PA, nelle aree di trasformazione del DdP.
- 2.2** Ai sensi dell'art.10 della l.r.12/05 i contenuti del PdR hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.
- 2.3** Ai sensi dell'art.12 comma 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i., e dell'art. 13 c.12 e 36 c.4 della l.r. 12/05, le presenti norme hanno efficacia anche per gli effetti dell'applicazione delle misure di salvaguardia.
- 2.4** Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme si rimanda, nell'ordine:
 - a. agli strumenti di pianificazione di livello sovracomunale, compresi gli eventuali piani di settore, per le materie di loro specifica competenza quando aventi valore prescrittivo sovraordinato;
 - b. alle disposizioni delle leggi nazionali e regionali;
 - c. alle disposizioni dei regolamenti comunali.
- 2.5** Le disposizioni contenute nelle presenti norme prevalgono inoltre su altre norme regolamentari comunali inerenti alla stessa materia, in caso di divergenza.
- 2.6** In caso di difformità fra i diversi elaborati che costituiscono il PdR sono da considerare prevalenti le disposizioni contenute negli elaborati di maggiore dettaglio, siano questi grafici o testuali.
- 2.7** In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, le stesse dovranno essere considerate prevalenti secondo il seguente ordine:
 - a. disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro finalità pubblica;
 - b. disposizioni contenute nel Piano delle Regole, per il loro valore conformativo;
 - c. disposizioni contenute nel Documento di Piano.
- 2.8** Le previsioni e la normativa del Piano di Governo del Territorio sono derogabili solo per l'attuazione di opere pubbliche o per opere di interesse pubblico. La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art. 14 del DPR 6 giugno 2001 n. 380 e successive modificazioni ed integrazioni.
- 2.9** Per le aree e gli edifici interni al TUC utilizzati per l'attività agricola, sono ammessi interventi finalizzati alla prosecuzione ed al miglioramento delle attività agricole. Le opere eventualmente realizzate tal fine, ove riguardino aree destinate a servizi, attrezzature e infrastrutture, non saranno considerate al fine della valutazione dell'indennità di acquisizione o di esproprio.

CAPO II° - DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

ART. 3 ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

- 3.1** Il Piano delle Regole si attua mediante:
- titolo abilitativo semplice, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale;
 - permesso di costruire convenzionato (PCC);
 - piani attuativi (PA).
- 3.2** Attuazione tramite Permesso di Costruire Convenzionato.
- Il piano individua ambiti territoriali inclusi nel TUC in cui gli interventi ammessi sono legittimabili attraverso PCC, con l'obiettivo di migliorare le condizioni insediative locali mediante il potenziamento dei servizi e delle infrastrutture. La potenzialità edificatoria ammessa è pari a mq 150 di SL.
 - Per cambio destinazione d'uso (secondo quanto previsto agli articoli 7 e 8 delle NTA del PDS) e quando richiesto dalla a.c.
 - In tutti i casi nei quali le presenti norme dispongono l'attuazione degli interventi tramite il rilascio di un PCC, la convenzione può essere sostituita da un atto unilaterale d'obbligo.
 - Le procedure per il rilascio del PCC e i contenuti fondamentali della convenzione sono disciplinati dalla legislazione vigente alla data di stipula della convenzione (Art. 28bis DPR 380/2001). La sottoscrizione della convenzione è condizione per l'emanazione del PCC.
- 3.3** Attuazione tramite Piani Attuativi. Anche se non espressamente previsto dal presente PdR, sono sottoposti a piano attuativo:
- aree dei nuclei di antica formazione in applicazione della relativa disciplina;
- 3.4** Gli interventi soggetti a PCC o a Pianificazione Attuativa sono soggetti alla quota di aree per servizi pubblici di cui al PdS.
- 3.5** I progetti di piano attuativo dovranno essere supportati da specifico studio paesistico di contesto che consenta di valutare adeguatamente il modo in cui la trasformazione territoriale prevista si rapporta con l'immagine consolidata del paesaggio circostante.
- 3.6** Per gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni dell'ambito in cui ricadono sono ammesse esclusivamente le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.
- 3.7** La realizzazione di locali interrati è ammessa nel rispetto delle presenti norme e delle norme geologiche di cui alla componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale.
- 3.8** L'attuazione del PdR è soggetta alla verifica di compatibilità con la componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale in base al successivo ART. 35. È altresì soggetta alla verifica di compatibilità con la componente paesistica di cui al successivo ART. 34.

ART. 4 PARAMETRI URBANISTICI E DEFINIZIONI

- 4.1** I parametri urbanistici e le definizioni contenute nel presente articolo, aventi valenza urbanistica, precisano e integrano quelle contenute nella DGR XI/695 del 24 ottobre 2018 e si applicano ai titoli edilizi presentati successivamente alla entrata in vigore del PGT, ad eccezione di quelli relativi alle convenzioni urbanistiche già stipulate e agli strumenti attuativi adottati o

approvati, nonché alle varianti anche essenziali ai titoli edilizi già validi ed efficaci a tale data, per i quali continuano ad applicarsi le norme e le definizioni previgenti.

- 4.2** Per l'attuazione del PdR si fa riferimento alle Definizioni Tecniche Uniformi di cui all'Intesa fra governo, regioni e comuni del 20 ottobre 2016 e richiamate dal d.p.r. n. 380 del 2001, riportate in Allegato 1.

ART. 5 PARCHEGGI PERTINENZIALI

5.1 Generalità

- a. In tutti gli ambiti del TUC è ammesso il recupero dei parcheggi pertinenziali di cui alla L. 122/89, nelle modalità e nei limiti di quanto definito nei successivi commi del presente articolo e degli articoli che definiscono le modalità di intervento nei diversi ambiti territoriali.
- b. Si definisce Carico Urbanistico Unitario la quota aggiuntiva, rispetto a quanto dovuto in base alla L. 122/1989, di posti auto liberamente accessibili da spazio pubblico dimensionati in base alla destinazione d'uso e alla quantità di utenza o Unità Immobiliari.
- c. La realizzazione di parcheggi interrati è ammessa nel rispetto delle norme geologiche di cui alla Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

5.2 Parcheggi per interventi a destinazione residenziale di nuova costruzione o con demolizione con ricostruzione

- a. Per gli interventi di nuova edificazione su lotti liberi, nonché per gli interventi di demolizione e ricostruzione di volumi preesistenti, dovrà essere prevista, secondo gli indici previsti dall'ambito urbanistico di cui al Titolo II, la realizzazione di:
 - parcheggi pertinenziali (Pp);
 - parcheggi rientranti nel novero del carico urbanistico primario.
- b. Per gli interventi di cui al comma a), in ambiti privi di specifica indicazione di parametro è comunque obbligatoria la realizzazione di almeno due posti auto privati (con dimensioni non inferiori a m 5,00x2,50) per ogni unità immobiliare in progetto.

5.3 Parcheggi per interventi di incremento del numero di alloggi

- a. Per gli interventi edilizi su edifici esistenti, diversi da quelli di cui al precedente co. 5.1, che prevedano la realizzazione di nuovi alloggi, anche se derivanti dal frazionamento di unità immobiliari, dovranno essere reperiti o realizzati posti auto pertinenziali con dimensioni non inferiori a m 5,00x2,50, nel numero di:
 - n. 1, per nuove unità immobiliari con SL uguale o inferiore a mq 50,00;
 - n. 2, per nuove unità immobiliari con SL compresa tra mq 50,00 e mq 70,00 di cui uno monetizzabile secondo il criterio di cui al precedente comma 5.6;
 - n. 2, per nuove unità immobiliari con SL superiore a 70,00 mq.
- b. Sono esentati dall'applicazione della norma di cui al presente comma i fabbricati insistenti in ambiti urbani di antica formazione, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire i parcheggi nel rispetto delle esigenze di tutela di cui al Capo I° del Titolo II°.
- c. È ammessa la monetizzazione a favore del comune, secondo il criterio di cui al successivo co 5.6, per gli interventi di frazionamento di fabbricati unifamiliari in non più di due unità abitative e situati in qualsiasi ambito del piano delle regole.

5.4 Interventi a destinazione terziaria, direzionale, commerciale e produttiva

- a. Per le funzioni terziario, direzionali, commerciali e produttive dovranno essere rispettate le prescrizioni previste per ciascun ambito fatto salvo:
 - il rispetto delle norme di cui all'art. 41 sexies della L. 1150 o delle norme sopravvenute;

- l'applicazione della specifica normativa prevista in materia di esercizi commerciali di cui ai successivi articoli.

5.5 Parcheggi nel TRF1 e negli Ambiti di Interesse Paesaggistico (AIP)

- a. Nel Tessuto Residenziale da Conservare (TRF 1) e negli Ambiti di Interesse Paesaggistico è ammessa la realizzazione di:
- autorimesse pertinenziali ai fabbricati principali esistenti con destinazione residenziale o agricola, purché:
 - non superino la superficie utile di mq 30,00 per ogni unità immobiliare e non costituiscano SL;
 - siano idoneamente inseriti nel contesto paesaggistico ed architettonico locale, in base al parere della commissione per il paesaggio e secondo le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio;
 - posti auto scoperti a pertinenza di fabbricati esistenti residenziali o agricoli, purché:
 - siano localizzati entro il raggio di mt 100 dallo stesso;
 - siano contermini e con accesso diretto dalla strada di accesso al fabbricato;
 - non superino il limite di 2 mq ogni 10 mc di costruzione, con un massimo consentito di mq 30,00.

5.6 Monetizzazione

- a. Per gli interventi di cui ai co. 5.1 e 5.3 i parcheggi rientranti nel novero del carico urbanistico primario (CUP) potranno essere monetizzati qualora si riscontri, a causa della conformazione dei luoghi, l'impossibilità della loro individuazione. Il corrispettivo della monetizzazione è dato dalla somma tra il costo unitario di monetizzazione e il costo unitario di costruzione di un parcheggio pubblico in condizioni di normalità, calcolato mediante computo metrico estimativo, utilizzando i prezzi unitari del prezzo regionale vigente. Tale costo non sarà inferiore ad € 300 al mq, e verrà annualmente rideterminato sulla base dell'indice Istat di riferimento.
- b. I proventi derivanti dalla monetizzazione dovranno obbligatoriamente essere destinati alla realizzazione o manutenzione di parcheggi pubblici o da alienare mediante pubblico incanto, con priorità o diritto di prelazione ai soggetti che sono ricorsi all'istituto della monetizzazione di cui al presente articolo o comunque ad unità immobiliari prive di autorimesse.

ART. 6 RECUPERO DEI SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI

- 6.1** Il recupero dei sottotetti ai fini abitativi secondo la disciplina deroga regionale è applicabile sul territorio comunale come segue:
- nel tessuto soggetto a gravi limitazioni (Tessuto di protezione TRP) non è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi;
 - nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) e sugli edifici di interesse paesaggistico siti negli Ambiti di Interesse Paesaggistico (AIP) è ammesso il recupero dei sottotetti ai fini abitativi solamente qualora l'intervento non preveda la modifica delle quote di gronda, di colmo e la modifica delle pendenze di falda;
 - su tutti gli edifici situati negli ambiti esterni al Tessuto Urbano Consolidato (TUC) purché sia dimostrato: 1) lo stato legittimo dell'immobile, 2) la destinazione residenziale non sia stata abilitata successivamente al 31.12.2005, 3) non siano stati realizzati secondo la disciplina derogatoria prevista per gli imprenditori agricoli;

d. In tutti gli altri ambiti il recupero dei sottotetti ai fini abitativi è ammesso secondo la disciplina regionale.

- 6.2** Qualora gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi prevedano la realizzazione di nuovi alloggi, dovrà essere prevista la realizzazione di due posti auto nella misura prevista dall'art. 5.3.

ART. 7 MODIFICHE DELL'ANDAMENTO NATURALE DEL TERRENO

- 7.1** In linea generale non sono ammessi sull'intero territorio comunale modifiche al naturale andamento del terreno. Possono esser autorizzate modifiche finalizzate al miglioramento fondiario o idrogeologico.
- 7.2** Negli ambiti edificabili le modifiche al naturale andamento del terreno dovranno garantire la coerenza con l'articolazione morfologica esistente, con particolare riferimento alla uniformità con i terreni attigui. In generale le modifiche al naturale andamento del terreno autorizzabili dovranno essere eseguite ricorrendo a tecniche di ingegneria naturalistica o in subordine con muri di sostegno o terrazzamenti. Il Regolamento edilizio definisce le modalità di realizzazione e i parametri di detti apprestamenti. Tali parametri potranno essere derogati per opere pubbliche o di interesse pubblico o per specifiche necessità valutate positivamente dal responsabile del settore tecnico comunale su conforme parere della commissione per il paesaggio.

ART. 8 AREE PER DISTRIBUTORI CARBURANTE E SERVIZI ACCESSORI

- 8.1** I manufatti e gli edifici per l'esercizio delle attività di distribuzione carburante, ad esclusione delle colonnine di servizio e delle tettoie di protezione, non potranno superare i seguenti parametri:
- altezza massima: m 4,50
 - superficie coperta: 40%
- 8.2** Sono fatte salve le eventuali strutture edilizie esistenti che superino i parametri sopra indicati.
- 8.3** La realizzazione degli impianti e la ristrutturazione delle strutture esistenti sarà soggetta a Permesso di Costruire convenzionato.

CAPO III° - DESTINAZIONI D'USO

ART. 9 GENERALITA' SULLE DESTINAZIONI D'USO

- 9.1** I mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione, salva la verifica delle dotazioni di standard.
- 9.2** Tutte le superfici indicate nel presente articolo si intendono calcolate sulla Superficie Lorda.
- 9.3** Il cambio di destinazione d'uso senza opere comporta la verifica del rispetto delle normative in materia edilizia ed igienico sanitaria.

ART. 10 DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso principali e le conseguenti destinazioni non ammissibili sono così definite:

10.1 Destinazione principale **residenziale**:

- a. destinazioni ammesse: residenza;
- b. destinazioni escluse:
 - commerciale ad esclusione di: esercizi di vicinato; esercizi di ristorazione, somministrazione alimenti e bevande e attività paracommerciali fino al limite della MSP;
 - produttive e commerciali non ritenute compatibili a seguito delle procedure di verifica di cui all'ART. 14 delle presenti NTA;

10.2 Destinazione principale **terziario/direzionale/commerciale**:

- a. destinazioni ammesse:
 - uffici in genere, banche, studi professionali;
 - sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività di tempo libero, ricreative, sportive, di spettacolo e simili;
 - attività ricettive ed esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande;
 - esercizi di vicinato e, conformemente alla normativa specifica per il commercio, medie strutture di vendita di rilevanza locale medio-piccole (fino a 1.000 mq);
- b. Destinazioni escluse:
 - residenza oltre il limite del 10% della SL dell'unità edilizia commerciale, e comunque entro il limite di mq 150;
 - produttive non ritenute compatibili a seguito delle procedure di verifica di compatibilità d'uso prevista dalle presenti norme;

10.3 Destinazione principale **produttiva**:

- a. destinazioni ammesse:
 - industria e artigianato;
 - magazzini, piattaforme per la distribuzione all'ingrosso delle merci ed attività logistiche connesse;
 - depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri;
 - laboratori tecnico-scientifici e di ricerca;
- b. Destinazioni escluse:
 - residenza superiore a mq 150,00 per unità produttiva;
 - direzionale e terziario superiore al 50% della SL dell'unità produttiva;

- commerciale eccedenti i mq 150,00;
- sedi di associazioni;

10.4 Destinazione principale **ricettiva**:

a. destinazioni ammesse:

- Alberghi e/o affittacamere;

b. Destinazioni escluse:

- residenza oltre il limite del 10% della SL dell'unità edilizia alberghiera;
- direzionale e terziario oltre il limite del 10% delle SL dell'unità edilizia alberghiera e sedi di associazioni eccedenti i mq 100;
- commerciale compatibile o complementare eccedenti il 20% della SL dell'unità edilizia alberghiera;
- produttivo;

10.5 Destinazione principale **agricola**:

a. destinazioni ammesse:

- strutture per conduzione del fondo;
- residenze dell'imprenditore agricolo entro i limiti previsti dal relativo ambito urbanistico;
- attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività entro i limiti previsti dal relativo ambito urbanistico;
- stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli entro i limiti previsti dal relativo ambito urbanistico;
- locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, entro i limiti previsti dal relativo ambito urbanistico;

b. Destinazioni escluse:

- direzionale e terziario compatibile e direzionale complementare eccedente i mq 60,00 e sedi di associazioni di qualsiasi dimensione
- Commerciale compatibile e commerciale complementare eccedente i mq 150 di SL;
- Produttiva diversa dall'agricola;
- Alberghiera diversa dalla agrituristica;

ART. 11 DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE CON SUPERFICIE DI VENDITA (SV)

11.1 Ai sensi del Regolamento regionale 21 luglio 2000 , n. 3, "Regolamento di attuazione della legge regionale 23 luglio 1999 n. 14 per il settore del commercio", le destinazioni commerciali si distinguono in due fattispecie: 1) con superficie di vendita; 2) senza superficie di vendita.

11.2 Le destinazioni commerciali con superficie di vendita si distinguono in base a superficie di vendita e tipologia distributiva:

- a. esercizio di vicinato (SV) fino a 150 mq;
- b. media struttura di vendita di prossimità (MSP) da 150,01 mq a 600,00 mq;
- c. Medie strutture di rilevanza locale (MSL) da 600,01 mq a 1.500,00 mq;
- d. Grande struttura di vendita (CSV) oltre i 1.500 mq.

- 11.3** Per superficie di vendita di un esercizio commerciale si intende l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, con esclusione della superficie destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
- 11.4** La superficie di vendita degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita, quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie d'auto, le rivendite di legnami, di materiali edili e simili, è computata nella misura di 1/10 della SL per SL superiore a mq 1.500, e nella misura di 1/4 della SL per SL superiore a mq 1.500. In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche indicate, salvo che sia chiesta e ottenuta l'autorizzazione prescritta per l'intera superficie di vendita.
- 11.5** Le strutture di vendita operanti alla data di adozione del Piano di Governo del Territorio vengono considerate esistenti e confermate nella loro effettiva consistenza, tipologia distributiva e categoria merceologica.
- 11.6** L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme dei singoli ambiti e della dotazione delle aree a standard di cui al piano dei servizi, come segue:
- a. Esercizi di vicinato: sempre ammessi ove le norme dei singoli ambiti ammettano la destinazione d'uso commerciale. Le attività esistenti potranno ampliarsi fino a 150 mq, senza limitazioni e nel rispetto delle ulteriori disposizioni in materia.
 - b. Medie Strutture di Vendita:
 - 1. non alimentare, senza alcuna limitazione;
 - 2. alimentare, solo nel perimetro del centro abitato e secondo le seguenti limitazioni:
 - MSP: nel caso di ampliamento di una MSP alimentare esistente, nel limite massimo di superficie previsto per la categoria di appartenenza;
 - MSL: sono ammesse negli ambiti di rigenerazione soggetti a pianificazione attuativa, purché sia dimostrata la sufficienza di aree per attrezzature pubbliche o di interesse collettivo. L'assegnazione della possibilità determina il raddoppio delle dotazioni territoriali di qualità previsto nella scheda del relativo ambito di rigenerazione.
 - c. Grandi Strutture di Vendita: non consentite.
- 11.7** L'insediamento di medie strutture di vendita:
- dovrà essere preceduto dalla verifica delle caratteristiche di sovracomunalità prevista dalle vigenti disposizioni regionali e descritta in modo articolato nella relazione al Piano delle Regole.
 - è assoggettato alla stipula di apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo con l'Amministrazione Comunale;
 - nei casi di rilevanza locale e con settore merceologico alimentare è consentito l'utilizzo di parte della superficie di vendita per il settore merceologico non alimentare, fino ad un massimo del 30% della SL.

ART. 12 MODIFICAZIONE D'USO URBANISTICAMENTE RILEVANTE

- 12.1** Ai sensi dell'art. 54 della l.r. 12/2005 sono considerate modificazioni d'uso urbanisticamente rilevanti quelle che determinano variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
- 12.2** Ai fini della individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente

documentazione ufficiale disponibile (titoli abilitativi successivi all'anno 1967, catasto per le destinazioni radicate precedentemente).

- 12.3** Il mutamento della destinazione d'uso da una urbanisticamente rilevante ad una non urbanisticamente rilevante è sempre ammessa. L'eventuale successivo nuovo cambio d'uso urbanisticamente rilevante comporterà il reperimento delle dotazioni territoriali necessarie.
- 12.4** Determinano modificazione d'uso urbanisticamente rilevante le seguenti attività:
- a. La destinazione di unità edilizie a uso commerciale, direzionale o terziario a titolo principale;
 - b. La destinazione di unità immobiliari a destinazione d'uso commerciale con superficie di vendita, fatta eccezione per gli esercizi di vicinato all'interno dei nuclei di antica formazione;
 - c. L'insediamento in superfici commerciali/direzionali delle seguenti attività:
 - farmacie e centri medici polifunzionali, centri di telefonia, gastronomie, rosticcerie e pizzerie da asporto;
 - pubblici esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, sale giochi, sale da ballo e sedi di associazioni e/o fondazioni comunque denominate, eccedenti la superficie utile di mq. 100,00;
 - banche, sportelli aperti al pubblico
 - studi professionali, medici e sedi di società, eccedenti la superficie utile di mq. 150,00;
 - palestre, cinema, teatri, sale per spettacolo;
- 12.5** Il dimensionamento delle dotazioni territoriali da cedere o asservire ad uso pubblico è determinato dalle disposizioni previste dalle presenti norme e comunque dalle norme vigenti in materia.
- 12.6** L'assenso alla modifica d'uso urbanisticamente rilevante è subordinato al reperimento delle dotazioni territoriali eventualmente mancanti per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:
- a. con previsione inserita nel piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato sia compreso;
 - b. con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento da allegarsi all'istanza di permesso di costruire o ad atto equivalente.
- 12.7** Nei casi di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie, ma urbanisticamente rilevanti, è comunque obbligatoria l'integrazione delle dotazioni territoriali aggiuntive, qualora dovuta. Le dotazioni territoriali mancanti possono essere reperite, in via alternativa o cumulativa:
- a. tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso;
 - b. tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi;
 - c. tramite monetizzazione, se accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione nella disponibilità dell'interessato, e con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

ART. 13 DESTINAZIONE D'USO NEGLI AMBITI DI INTERESSE PAESAGGISTICO (AIP)

- 13.1** La destinazione d'uso di fabbricati esistenti è certificata esclusivamente con atti abilitativi comunali, in assenza dei quali qualsiasi edificio esistente in ambiti di interesse paesistico è considerato a destinazione principale agricola.
- 13.2** Negli Ambiti di Interesse Paesaggistico è sempre ammesso il cambio d'uso con opere da destinazione residenziale a destinazione agricola, mentre è consentito il cambio di destinazione d'uso con opere da agricolo a residenziale esclusivamente per i fabbricati:
- con attività agricola cessata da almeno cinque anni, da dimostrarsi con atti certificativi;
 - che non siano stati realizzati in forza delle norme speciali per l'agricoltura (L.R. 93/80 e parte II titolo III della L.R. 12/05)
- 13.3** Il cambio di destinazione d'uso che intervenga su edifici rurali a destinazione agricola (anche se dismessi) è da intendersi esteso all'intero edificio, anche nel caso in cui l'edificio fosse dotato di destinazioni complementari alla principale, come la residenza.
- 13.4** Il cambio di destinazione d'uso a residenziale, ancorché senza opere, è ammesso esclusivamente qualora venga dimostrato l'adeguato approvvigionamento idrico e la possibilità di smaltimento delle acque reflue; inoltre che gli impianti di urbanizzazione eventualmente necessari siano realizzati completamente interrati e a carico del richiedente.
- 13.5** Il cambio di destinazione d'uso connesso ad opere edilizie diverse da quelle di manutenzione ordinaria, è soggetto a permesso di costruire convenzionato che contenga l'impegno da parte del proprietario:
- alla conduzione del fondo di pertinenza del fabbricato;
 - alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria per garantire l'agibilità del fabbricato secondo la destinazione d'uso dell'edificio;
 - alla manutenzione delle opere al servizio del fabbricato e del fondo comprese quelle stradali.
- 13.6** La sottoscrizione dell'impegno di cui al precedente co. 13.4 esonera il richiedente dal pagamento della quota dei contributi concessori afferente le urbanizzazioni primarie.

ART. 14 VERIFICA DI COMPATIBILITÀ D'USO**14.1 Destinazioni commerciali, terziario direzionali**

- La valutazione di compatibilità d'uso è effettuata dal proprietario dell'attività nei casi di cambio d'uso, con o senza opere, per l'insediamento delle seguenti attività:
 - pubblici esercizi di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande con superficie superiore a 100 mq,
 - sale giochi, sale da ballo;
 - attività di preparazione e vendita di cibo da asporto;
 - centri di telefonia, internet point e similari;
 - farmacie e centri medici polifunzionali con superficie superiore a 100 mq;
 - sedi di associazioni con SU maggiore di mq 100,00.
- Il Responsabile del Settore può richiedere la valutazione di compatibilità anche in casi diversi da quelli in precedenza elencati, qualora l'uso sia ritenuto incidente sugli elementi di cui alla successiva lett. d);
- La valutazione di compatibilità è rivolta all'accertamento di quanto segue:

Sezione di analisi

- *caratteristiche dell'attività commerciale, direzionale o terziaria in ordine alle emissioni, delle acque reflue, delle sostanze gassose e dei fumi, alla rumorosità nonché a quanto altro possa compromettere l'equilibrio ambientale del sito;*
- *caratteri previsti dal traffico indotto in entrata e in uscita, la sua quantità e la sua periodicità, nonché la dimostrazione che la sosta dei veicoli non avverrà su spazi pubblici non specificatamente destinati a parcheggio;*
- *lo stato delle urbanizzazioni dell'area e la dotazione di urbanizzazioni pubbliche al contorno, che abbiano potenzialità sufficienti per le zone e per lo specifico insediamento;*
- *caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibili conflittualità.*

Sezione di sintesi

- *Descrizione schematica degli accorgimenti previsti per la soluzione delle eventuali criticità evidenziate nella sezione di analisi.*
- d. La domanda di cui alla precedente lettera dovrà essere corredata dagli elaborati e dai documenti necessari nonché dalle relazioni tecniche utili alla piena comprensione e valutazione degli elementi sopra indicati;
- e. La domanda sarà esaminata dagli uffici comunali preposti e, se del caso, attraverso conferenza di servizi con l'Azienda Sanitaria Locale, l'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente e eventuali esperti nominati dall'Amministrazione Comunale.

14.2**Destinazioni produttive**

- a. La valutazione di compatibilità aziendale è effettuata dal proprietario dell'attività nei casi in cui l'insediamento di attività avvenga in edifici o aree a destinazione principale diversa dalla produttiva o nei casi di cui alla successiva lett. d), e comunque qualora il Responsabile del procedimento lo ritenga necessario. La valutazione è rivolta all'accertamento è effettuata in base al precedente co. 14.1c.
- b. La domanda dovrà essere corredata dagli elaborati e dai documenti necessari nonché dalle relazioni tecniche utili alla piena comprensione e valutazione degli elementi sopra indicati.
- c. La domanda sarà esaminata dall'Amministrazione Comunale, previa conferenza di servizi con l'Azienda Sanitaria Locale, l'Agenzia Regionale per la Protezione dell'Ambiente e eventuali esperti nominati dall'Amministrazione Comunale.
- d. La valutazione di compatibilità di cui al presente comma costituisce elemento essenziale e pregiudiziale per il rilascio del Permesso di Costruire per nuova edificazione di complessi produttivi e di trasformazione o riutilizzazione dei complessi produttivi esistenti, nonché per il rilascio della licenza d'uso per tutti gli interventi relativi alle seguenti attività:
- industrie manifatturiere delle pelli e del cuoio;
 - attività di autotrasporto e di magazzino;
 - industrie chimiche di qualsiasi genere;
 - industrie che richiedano ai fini della lavorazione l'impiego di gas tossici;
 - industrie nel cui ciclo produttivo siano previsti trattamenti galvanici;
 - industrie nel cui ciclo produttivo siano previste verniciature di tipo industriale;
 - industria manifatturiera della gomma;
 - deposito e stoccaggio di oli combustibili carburanti e gas per autotrazione con esclusione dei soli impianti di distribuzione stradale;

- fonderie di seconda fusione;
 - industria di produzione delle materie plastiche.
- e. Le attività comprese nell'elenco di cui sopra, eventualmente presenti nell'ambito del territorio comunale alla data di adozione del PGT, sono considerate come "complessi produttivi non confermati temporaneamente compatibili" indipendentemente dalla zona urbanistica nella quale sono collocate.

TITOLO II° - AMBITI DELLA CITTA' CONSOLIDATA

CAPO I° - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF)

ART. 15 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE. GENERALITÀ

15.1 Definizione

- a. I NAF sono i centri urbani consolidatisi entro l'avvio della fase di crescita urbana del XX secolo. Per l'individuazione del perimetro dei NAF sono stati considerati i tessuti urbani documentati dalla prima levata della cartografia I.G.M. I NAF presentano un elevato grado di coerenza per quanto riguarda la morfologia del tessuto urbano e i caratteri edilizi. Il significato dei NAF è dato dalla relazione fra le componenti che li costituiscono: gli edifici, gli spazi aperti (sia privati che pubblici), i territori agro-silvo-pastorali del contesto (dove questi permangono), i materiali e le tecnologie costruttive.
- b. La tutela deve essere accompagnata da una politica di riconfigurazione di corpi di fabbrica incongrui e di eliminazione delle alterazioni mediante interventi di puntuale sostituzione di elementi estranei ai caratteri storicizzati: materiali di finitura delle facciate, elementi decorativi, lattoneria ecc.
- c. -All'interno della predetta perimetrazione sono individuate le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente in base alla vigente normativa. Al presente ambito è riconducibile ogni riferimento legislativo alla zona A di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e s.m.i.

15.2 Destinazioni d'uso

- a. La destinazione d'uso principale è la residenza.
- b. All'interno dei NAF sono escluse le destinazioni d'uso specificatamente individuate nel Capo III° del Titolo I°, nonché quelle escluse secondo le procedure di verifica di compatibilità ivi previste.

15.3 Interventi ammessi

- a. Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nel rispetto delle unità minime di intervento, dei gradi di intervento assegnati e delle prescrizioni impartite.
- b. Per gli interventi di parziale ricostruzione o di demolizione e ricostruzione previsti dal grado IV e V, si definiscono i seguenti parametri edilizi:
 - Altezza: è l'altezza media della facciata del fronte strada principale misurata dalla quota marciapiede sino alla proiezione della linea di gronda sulla facciata stessa. L'altezza dei nuovi volumi non potrà risultare superiore a quella esistente valutata come sopra;
 - Volume: è valutato al lordo dei muri perimetrali sino all'intradosso di copertura. Ai fini volumetrici saranno conteggiati i porticati ed i loggiati qualora chiusi su tre lati; saranno invece esclusi dal computo i balconi e gli aggetti;
 - Superficie coperta: non è ammesso incremento di superficie coperta.

15.4 Interventi esclusi

- a. Sono esclusi gli interventi che prevedano incrementi dell'indice fondiario esistente, computato al netto delle soprastrutture di epoca recente prive di valore storico, artistico od ambientale, individuate con apposita simbologia grafica, come grado di intervento V, nelle tavole del Piano delle Regole.

15.5 Conferimento di volumetria dal piano dei servizi

- a. In questi ambiti non è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi.

ART. 16 MODALITÀ DI INTERVENTO NEI NAF**16.1 Gradi di intervento:**

- a. Nel NAF ogni intervento edilizio deve essere conforme alle prescrizioni ed al grado di intervento assegnato all'edificio, come individuato nella relativa tavola grafica.
- b. Su istanza del richiedente è ammessa la modifica del grado di intervento (al grado immediatamente superiore) qualora l'edificio sia classificato con grado di intervento superiore al I°, senza che ciò costituisca variante al Piano delle Regole. La richiesta deve essere accompagnata da adeguata documentazione volta ad attestare la coerenza della riclassificazione con l'obiettivo primario di tutela di cui all'ART. 15 e potrà essere accolta sentito il parere della commissione del paesaggio.

16.2 Unità Minime di Intervento

- a. Il Piano individua, all'interno del tessuto di antica formazione, con apposita campitura le unità minime di intervento coerenti con il rispetto dell'articolazione del tessuto edilizio.
- b. Il Piano definisce per ciascuna unità minima le possibilità di intervento sugli immobili in essa ricompresi, in relazione al grado a ciascuno di essi attribuito, e declinato secondo le definizioni degli articoli che seguono. Nel caso in cui, al fine di poter procedere operativamente con gli interventi edilizi, si ravvisasse la necessità di introdurre modifiche alla delimitazione delle unità minime di intervento definite dal Piano delle Regole, motivate da esigenze di adeguamento alla realtà documentata, potranno essere proposte piccole modifiche alla perimetrazione dell'unità stessa senza la necessità di preventiva variante.

16.3 Superfetazioni

- a. Si definiscono superfetazioni tutte le costruzioni, i manufatti o comunque le addizioni di epoca recente, realizzate per soddisfare mere esigenze funzionali e non coerenti con il contesto edilizio o che ne compromettono la lettura tipologica, linguistica o visiva. L'individuazione delle superfetazioni, se non specificatamente individuate negli elaborati di analisi dei fabbricati, è effettuata dal progettista in sede di rilievo e restituzione dei caratteri storici del fabbricato.
- b. Salvo diverso e motivato parere della Commissione per il paesaggio, le superfetazioni individuate dal progettista sono automaticamente soggette a demolizione, senza recupero della volumetria.
- c. L'eliminazione delle superfetazioni e dei manufatti soggetti al VI° grado di intervento deve avvenire contestualmente agli interventi stessi.

16.4 Esame preventivo del progetto

- a. Qualora l'intervento edilizio incida sull'aspetto urbanistico per la rilevanza-planivolumetrica e/o per la complessità funzionale, ovvero nei casi in cui abbia rilevanza architettonica per il rapporto con il contesto circostante, per la consistenza delle modifiche apportate all'organismo edilizio, ed in ogni caso qualora si intervenga su un edificio soggetto al IV°, V° o VI° —grado di intervento, il proprietario o l'avente titolo, preliminarmente all'inoltro di eventuale atto abilitativo asseverato dovrà richiedere l'esame preventivo del progetto di massima dell'intervento stesso, sentita la commissione del paesaggio. In tale caso la documentazione presentata a corredo dell'istanza di esame preventivo potrà essere limitata

ad un progetto urbanistico–architettonico finalizzato alla definizione ed illustrazione delle dimensioni planivolumetriche, dei rapporti con gli spazi esterni pubblici e/o privati, dei caratteri architettonici esterni, delle destinazioni d’uso.

16.5 Indicazioni progettuali

- a. Fatte salve le disposizioni contenute nel Regolamento edilizio comunale, all’interno degli ambiti di antica formazione:
 - la manutenzione o la ricostruzione di manufatti od elementi architettonici dovrà avvenire secondo i caratteri formali, linguistici, tipologici e dimensionali derivanti dalle costanti tipologiche dei luoghi;
 - è ammesso l'utilizzo di materiali non tipici, solo dopo apposito campionamento e positiva valutazione della commissione per il paesaggio;
 - è in generale ammesso il tamponamento di loggiati con serramenti, preventivamente campionati, o murature fino alla metà della profondità del loggiato esistente, con arretramento minimo di mt 1,20 dai pilastri del loggiato e nel rispetto della normativa igienico sanitaria. Il tamponamento non è ammesso per i fabbricati con grado di intervento I e II o quando vietato nella scheda di rilievo del fabbricato.

ART. 17 GRADI DI INTERVENTO EDILIZIO NEI NAF

Fatte salve le disposizioni generali di cui al precedente articolo, la normativa specifica per i singoli gradi di intervento è di seguito determinata.

17.1 Grado I: edifici soggetti alla tutela assoluta

- a. Tali edifici possono essere esclusivamente sottoposti a interventi di restauro conservativo, acquisito il benessere degli enti preposti alla tutela.

17.2 Grado II: edifici soggetti a conservazione interna ed esterna

- a. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro conservativo ed il consolidamento statico finalizzati al recupero dei caratteri originari dell'edificio, riguardanti sia l'esterno che l'interno, fatto salvo il mantenimento delle parti strutturali, salvo limitate aperture in breccia per il collegamento fra vani. Al solo fine di garantire le altezze minime abitabili dei locali esistenti, è ammessa la modifica di imposta dei solai interni, purché ciò non comporti la demolizione di strutture voltate.
- b. È prescritto il mantenimento delle facciate esterne sugli spazi pubblici, che potranno subire anche modeste modifiche alla dimensione e posizione delle aperture se finalizzate ad ottenere un disegno coerente e correttamente inserito nel contesto della cortina edilizia o nel contesto generale.
- c. Gli interventi devono essere rivolti al recupero del linguaggio architettonico e compositivo storico del fabbricato, anche mediante:
 - l'eliminazione delle superfetazioni, ancorché abilitate o condonate, individuate secondo le modalità di cui al precedente art. 16.3;
 - la riproposizione di elementi architettonico decorativi che qualificano l'edificio, nel rispetto degli stilemi storici.

17.3 Grado III: edifici soggetti alla conservazione interna

- a. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo ed il consolidamento statico, finalizzati al recupero dei caratteri originari esterni dell'edificio.

- b. Potranno altresì essere apportate alle aperture presenti nelle cortine su spazi pubblici piccole modifiche o integrazioni che consentano di garantire ad una soluzione coerente con i caratteri del NAF.
- c. Gli interventi devono essere rivolti al recupero del linguaggio architettonico-decorativo originario sulle facciate esterne, mediante interventi di tipo ripropositivo e conservativo comprendente:
 - l'eliminazione delle superfetazioni, ancorché abilitate o condonate, individuati secondo le modalità di cui al precedente art.16.3;
 - la riproposizione di elementi linguistici decorativi ove presenti o documentabili nel rispetto dei valori estetici originari;
 - il mantenimento delle strutture murarie anche con aggiunte, soppressioni o modifiche delle aperture in coerenza con le trasformazioni interne, nel rispetto della composizione ordinata e coerente delle facciate;
 - In caso di strutture murarie fatiscenti è ammesso, ove non altrimenti possibile, la sostituzione delle stesse;
 - il rifacimento, anche modificativo, delle coperture purché finalizzato a migliorarne l'inserimento estetico ed ambientale secondo caratteri tipologici, dimensionali, formali e linguistici tipici dell'edilizia di antica formazione.

17.4 Grado IV: edifici soggetti alla semplice ricostruzione volumetrica entro i limiti di quella esistente

- a. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro conservativo, consolidamento statico e ristrutturazione compresa la demolizione e ricostruzione totale.
- b. La demolizione parziale o totale con successiva ricostruzione dell'edificio è ammessa entro i limiti volumetrici preesistenti, anche con limitate possibilità di variare la sagoma originale senza però apportare modifiche di sagoma ai fronti prospicienti le pubbliche vie, nel rispetto delle adiacenze e con riguardo all'inserimento ambientale.
- c. È obbligatoria la conservazione ed il reinserimento degli elementi architettonici e decorativi presenti individuati in sede di rilievo particolareggiato.
- d. Non si potrà procedere in alcun caso al recupero volumetrico dei fabbricati accessori che non siano stati oggetto di regolare autorizzazione e/o Permesso di Costruire, o se assoggettati al VI° grado di intervento.
- e. Gli interventi di demolizione e ricostruzione totale sono soggetti a permesso di costruire convenzionato finalizzato a definire: volumetria esistente, allineamenti, eventuali aree per attrezzature pubbliche o di interesse collettivo, tipologia di modifiche in corso d'opera che non richiedono preventiva autorizzazione.
- f. Su edifici in grado IV° è possibile la realizzazione di sistemi elevatori esterni, secondo la disciplina di cui al co. 1ter dell'art. 103 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, purché adeguatamente integrati e previo parere favorevole della commissione del paesaggio.

17.5 Grado V: edifici per i quali si prevede la demolizione perché in contrasto con i caratteri ambientali

- a. Per tali manufatti è obbligatoria la demolizione, senza recupero volumetrico.
- b. L'obbligatorietà acquista efficacia nel momento in cui si attuano interventi sull'edificio principale.
- c. Sono sempre ammesse le opere di manutenzione ordinaria per necessità igienica o di salvaguardia della pubblica incolumità, previa sottoscrizione di atto di non indennizzabilità delle nuove opere, trascritto a favore del Comune.

17.6**Ambiti soggetti a piano di recupero**

- a. Modalità attuativa: intervento edilizio subordinato Piano Attuativo (PA) o Permesso di Costruire Convenzionato (PCC), esteso all'intera zona perimetrata e/o, se del caso, all'area di ricollocazione dei volumi.
- b. Dotazioni territoriali: da dimensionarsi secondo i disposti del Piano dei Servizi.
- c. Parametri edificatori dei comparti: Il Piano delle Regole individua i comparti territoriali per i quali si prevede il ricorso alla ristrutturazione urbanistica. Per ogni comparto vengono definiti i relativi parametri di intervento e le dotazioni compensative, salvo che per i coperti che prevedono il trasferimento volumetrico in ambiti di trasformazione (i cui parametri edilizi saranno definiti in sede di pianificazione).

N. 1	PIANO DI RECUPERO Via Briolini-vicolo Piccinini
Tipologia	Ristrutturazione urbanistica mediante cambio di destinazione d'uso con opere di ristrutturazione. Ammessa demolizione e ricostruzione salvo autorizzazione del Ministero dei Beni culturali.
Destinaz.	Qualificante Residenziale
SL	Esistente

N. 2	PIANO DI RECUPERO Via Masserini
Tipologia	Demolizione volume esistente e ricostruzione in area di atterraggio Sargagneta secondo gli indici edificatori che seguono.
Destinaz.	Qualificante Residenziale
SL	1/3 esistente

CAPO II° - TESSUTO DI RECENTE FORMAZIONE (TRF)**ART. 18 TRF1 - TESSUTO DA CONSERVARE****18.1 Definizione**

- a. Sono ambiti urbani consolidati, con prevalente destinazione residenziale; l'elemento caratterizzante questi ambiti è la rilevanza del verde pertinenziale, in grado di creare una continuità percettiva con il contesto naturale.

18.2 Destinazioni d'uso

- a. Destinazione d'uso principale: residenziale, secondo quanto definito all'art. 10.1.

18.3 Interventi sul patrimonio edilizio esistente

- a. Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo;
- b. Per gli edifici abilitati o realizzati dopo il 31.08.1967 è ammessa, nel rispetto del patrimonio arboreo di pregio:
- la ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione e ricostruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

SL	Esistente
H	Esistente
IC	Esistente
DE	10,00 mt o aderenza
DC	5,00 m -convenzione- aderenza

IP	60% di SF
Pp	2/UI
CUP	0,5/UE per UE > 3 UI
	0,33/UE per UE > 9 UI

- l'ampliamento degli edifici esistenti nel limite del 20% della SL esistente e della SCOP esistente e fino all'altezza massima di 8,50 m;
 - interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi fino all'altezza massima di 8,50 m;
- a. Negli ambiti TRF1 non è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dal Piano dei Servizi.
- a. Sono esclusi gli interventi che prevedano incrementi dell'indice IF esistente.

ART. 19 TRF2 - TESSUTO DA EFFICIENTARE**19.1 Definizione**

- a. Sono gli ambiti urbani consolidati, che costituiscono la parte prevalente dei tessuti urbani di Gazzaniga, edificati prevalentemente nella seconda metà del Novecento, necessitano di efficientamento sotto il profilo energetico, antisismico e funzionale.

19.2 TRF2.1 - Residenziali

- a. Destinazioni d'uso: La destinazione d'uso principale è la residenza, secondo quanto definito all'art. 10.1.
- b. Interventi ammessi:
- sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e nuova costruzione nel rispetto dei parametri prescritti;
 - sono ammessi interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi con modifica delle altezze per le unità edilizie con IF inferiore a 0,35 mq/mq;

- conferimento delle volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, previste dal Piano dei Servizi, nelle unità edilizie con IF inferiore a 0,35 mq/mq e fino al raggiungimento dell'indice IF di 0,5 mq/mq.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione con adeguamento sismico e raggiungimento delle prestazioni energetiche imposte per legge possono raggiungere il IF del 0,5 mq./mq.

c. Indici edificatori:

IF	0,35	IP	30% di SF
IC	30% di Sf	CU	0/ UI
DE	10,00 mt o aderenza	Pp	2/ UI
DC	5,00 m-convenzione aderenza		

Altezze (H)			
Gazzaniga alta	8,50 m	Mozzo	8,50 m.
Gazzaniga bassa	10,50 m	Orezzo	8,50 m.
Masserini	8,50	Platz	6,00 m.

19.3

TRF2.2 – Commerciale direzionale

- a. Destinazioni d'uso: Destinazione d'uso principale: commerciale, direzionale, terziaria e ricettivo, secondo quanto specificato all'art. 10.2.
- b. Interventi sul patrimonio edilizio esistente:
Sono sempre ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia e ampliamento, nel rispetto dei parametri edificatori prescritti.
- c. Incentivi volumetrici per miglioramento prestazioni energetiche e antisismiche:
Gli interventi di demolizione e ricostruzione con adeguamento sismico e raggiungimento delle prestazioni energetiche imposte per legge possono raggiungere l'IC del 0,65 mq/mq.
- d. Indici edificatori:

IF	0,50 mq./mq.	IP	15% di SF
H	10,50 mt.	Pp	ART. 5.4
IC	50% di Sf		
DE	10,00 mt. o aderenza		
DC	5,00 m-convenzione- aderenza		

19.4

TRF2.3 – Produttivo

- a. Destinazioni d'uso: Destinazione d'uso principale: produttiva, secondo quanto specificato all'art. 10.3.
- b. Interventi sul patrimonio edilizio esistente:
Sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento, nel rispetto dei parametri edificatori previsti per la nuova costruzione.
- c. Interventi di nuova costruzione su lotti liberi: ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente ineditati che non risultino frazionati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di Piani Attuativi vigenti, successivamente all'adozione del Piano di Governo del Territorio. Su tali lotti è possibile realizzare nuove Unità Edilizie nel rispetto dei parametri edificatori prescritti.

d. Indici edificatori:

IF	1,20 mq/mq
H	10,50 mt
IC	80% di SF
DE	10,00 mt o aderenza
DC	5,00 m-convenzione- aderenza

Pp	5% della SL in ampliamento. È fatta salva la dotazione di parcheggi pertinenziali esistenti.

ART. 20 TRF3. TESSUTO DA COMPLETARE**20.1 Generalità**

- Definizione:** sono ambiti ineditati all'interno del TUC, già pianificati e oggetto di convenzionamento urbanistico, ovvero da assoggettare a convenzionamento, mediante permesso di costruire convenzionato o piano attuativo.
- Destinazioni d'uso:** destinazione d'uso principale residenziale, secondo quanto specificato all'art. 10.1.
- Dotazioni Territoriali:** il dimensionamento delle dotazioni territoriali avviene secondo le indicazioni del piano dei servizi.
- Conferimento di superficie edificabile da piano dei servizi:** in queste zone è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi, fino al raggiungimento dell'incremento percentuale di SL definito per ogni comparto.

20.2 TRF3.1 – AMBITI CONVENZIONATI

- Per gli interventi interni a tali zone, che sono già state oggetto di convenzioni, sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dai piani e dalle relative convenzioni.
- Alla scadenza del periodo di validità della convenzione ovvero a conclusione del Piano Attuativo a seguito di collaudo, è confermata solamente la SL realizzata e quella autorizzata purché realizzata nei termini del permesso di costruire. All'ambito si applica la disciplina del tessuto da conservare.
- Gli ambiti ad oggi inseriti in TRF3.1 sono: n. 101 – Catabione; n. 102 – San Fermo.

20.3 TRF3.2 – AMBITI ASSOGGETTATI A PERMESSO DI COSTRUIRE DA CONVENZIONARE

Da 201 a 213	PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI		
SL	150 mq. Per l'ambito 201 è ammessa una SL di mq 200.	IP	35% di SF
H	8,50 m	P. pert.	2/ UI
IC	25% di SF	DT	1,20 mq/mq di SL
DE	10,00 mt. o aderenza	Incr. Pds	10% di SL su ogni lotto
DC	5,00-convenzione- aderenza		
Contenuti	Ambiti soggetto a cessione di Dotazione Territoriali qualitative, come definite dal piano dei servizi.		

convenzione	Tali dotazioni a discrezione dell'Amministrazione Comunale potranno essere realizzate mediante la cessione di aree e/o la realizzazione di opere pubbliche e/o la monetizzazione. Le urbanizzazioni primarie connesse all'edificazione sono da realizzarsi a cura e spese del soggetto proprietario e potranno essere scomputate dalla quota afferente agli oneri di urbanizzazione primaria. La convenzione si rende necessaria nei casi di cessione di aree, realizzazione di opere pubbliche o di urbanizzazioni primarie, non quando le dotazioni territoriali sono completamente liquidate.
-------------	---

20.4

TRF3.3 – AMBITI ASSOGGETTATI A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Da 301 a 305	PIANI ATTUATIVI		
IF	0,35 mq/mq	IP	35% di ST
H	7,00 mt	Pp	2/ UI
IC	25% di SF	DT	1,00 mq/mq di SL.
DE	10,00 mt o aderenza	Incr. Pds	10% di SL su ogni lotto
DC	5,00-convenzione- aderenza		
Contenuti convenzione	Ambiti soggetti a cessione di Dotazione Territoriali quantitative e qualitative. Le dotazioni quantitative sono definite dal Piano dei Servizi. Le dotazioni qualitative sono definite secondo il parametro in precedenza indicato. Tali dotazioni a discrezione dell'Amministrazione Comunale potranno essere realizzate mediante la cessione di aree e/o la realizzazione di opere pubbliche e/o la monetizzazione. L'ambito 304 è attuabile mediante unità minime di intervento. L'attuazione delle unità minime di intervento è subordinata alla presentazione di un progetto di piano attuativo complessivo, riferito all'intero ambito, e alla stipula della relativa convenzione urbanistica da parte di tutti i lottizzanti.		
Criteri compensativi da RA	301-302-304-305: – valorizzazione paesaggistica e ambientale del verde privato, con utilizzo di specie autoctone, in particolare verso il territorio non urbanizzato; – minimizzazione delle modifiche alla morfologia naturale del sito. 303: – valorizzazione paesaggistica e ambientale del verde privato, con utilizzo di specie autoctone; – valorizzazione ambientale della fascia di rispetto del RIM; – minimizzazione delle modifiche alla morfologia naturale del sito.		
306	PIANO ATTUATIVO PLATZ		
IF	0,07 mq/mq	IP	45% di St
H	6,00 m	Pp	2/ UI
IC	20% di SF	DT	1,00 mq/mq di SL

DE	10,00 m o aderenza	Incr. Pds	10% di SL su ogni lotto
DC	5,00-convenzione-aderenza		
Criteri compensativi da RA	– valorizzazione paesaggistica e ambientale del verde privato, con utilizzo di specie autoctone, in particolare verso il territorio non urbanizzato; – minimizzazione delle modifiche alla morfologia naturale del sito.		

ART. 21 TRF4 – TESSUTO DA RIGENERARE

- Definizione:** sono gli ambiti urbani consolidati, con destinazioni d'uso non compatibili con il contesto, con commistione d'usi fra loro non compatibili o per i quali è necessaria una riqualificazione coordinata. In questi ambiti il Piano delle Regole individua i comparti territoriali per i quali si prevede la possibilità di realizzare nuove volumetrie residenziali ovvero di riconvertire a nuove funzioni alcuni ambiti già edificati, modificandone la destinazione d'uso attuale
- Destinazioni d'uso:** In questi ambiti le destinazioni d'uso sono quelle indicate nelle singole schede.
- Modalità attuativa:** piano attuativo relativo all'intera zona perimetrata, volto a definire l'assetto planivolumetrico, l'individuazione dei lotti edificabili, la viabilità interna al comparto e il raccordo con la viabilità del contesto, i parcheggi e le aree verdi nonché per la definizione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.
- Dotazioni Territoriali:** Il dimensionamento delle dotazioni territoriali avviene secondo le indicazioni del piano dei servizi. Le dotazioni territoriali si distinguono in quantitative e qualitative.
- Conferimento di superficie edificabile da piano dei servizi.**

In queste zone non è possibile conferire le volumetrie generate dalla cessione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dalle norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi.

- Parametri edificatori dei comparti.** Per ogni comparto vengono definiti i relativi parametri edificatori e standard compensativi al lordo dell'esistente.

N. 401	PIANO ATTUATIVO DI RICONVERSIONE BATTISTI-XXIV MAGGIO		
SL	700,00 mq	IP	15% di ST
H	9,50 m	Pp	2/ UI
IC	33% di SF	DT	1,00 mq/mq di SL
DE	10,00 m o aderenza	Incr. Pds	10% di SL
DC	5,00-convenzione- aderenza		
Destinazione	Qualificante: residenziale Compatibili: Commerciale direzionale nel limite del 20% di SL		
Attrezzature	Parcheggio pubblico		
Prescrizioni	Piano acustico per oratorio Allargamento via IV maggio		
Criteri compensativi da RA	– Nella progettazione attuativa dovrà essere prestata particolare attenzione, nella scelta delle tipologie edilizie e nelle modalità del loro inserimento nel contesto, a fine di contribuire a ridurre l'esposizione al rumore proveniente dalle strade.		

	– Destinare la superficie impermeabile a pavimentazioni con specie autoctone idonee all'inserimento nel centro urbano.
--	--

N. 402	PIANO ATTUATIVO DI RICONVERSIONE PASUBIO-IV NOVEMBRE		
	Opzione A		
SL	1.500,00 mq	IP	15% di St
H	8,00 m	Pp	ART 5.4
IC	33% di SF	DT	1,50 mq/mq di SL
DE	10,00 m o aderenza	Incr. Pds	10% di SL su ogni lotto
DC	5,00 m-convenzione-aderenza		
Destinazione	Qualificante: Commerciale-direzionale Compatibili: Residenziale nel limite del 10% di SL		
	Opzione B		
SL	1.500,00 mq.	IP	50% di St
H	12,50 m	Pp	2/U UI
IC	33% di SL	DT	1,50 mq/mq di SL
DE	10,00 m o aderenza	Incr. Pds	10% di SL su ogni lotto
DC	5,00 m-convenzione-aderenza		
Destinazione	Qualificante: Residenziale Compatibili: Commerciale/direzionale nel limite del 10% di SL, con superficie di vendita ridotta a 150 mq.		
	Opzione C		
SL	1.500,00 mq	IP	15% di St
H	12,50 m	Pp	ART 5.4
IC	33% di SF	DT	1,50 mq/mq di SL
DE	10,00 m o aderenza	Incr. Pds	10% di SL su ogni lotto
DC	5,00 m-convenzione-aderenza		
Destinazione	Qualificante: Produttiva Compatibili: Residenziale nel limite del 10% di SL; Commerciale/direzionale nel limite del 10% di SL		
	Indirizzi comuni		
Attrezzature	Parcheggio		
Prescrizioni	Strada di collegamento Pasubio- IV Novembre		

	Realizzazione percorso ciclo-pedonale come previsto dal DdP
Incentivo	In caso di demolizione totale e/o parziale del volume esistente e messa in stato di decoro dell'area mediante interventi concordati con l'Amministrazione Comunale, sono riconosciuti i seguenti incentivi calcolati dalla data di vigenza del PGT 2.0: – se entro un anno dalla vigenza del PGT 2.0, indice SL aumentato del 20% e l'indice di compensazione ridotto del 100%; – se entro due anni dalla vigenza del PGT 2.0, l'indice di compensazione ridotto del 50%;
Criteri compensativi da RA	– Nella progettazione attuativa dovrà essere prestata particolare attenzione, nella scelta delle tipologie edilizie e nelle modalità del loro inserimento nel contesto, a fine di contribuire a ridurre l'esposizione al rumore proveniente dalle strade. – Destinare la superficie impermeabile a piantumazioni con specie autoctone idonee all'inserimento nel centro urbano. – Valorizzazione ambientale della porzione di fascia di rispetto del RIM. – In caso di destinazione commerciale, eventuali spazi a parcheggio scoperto in superficie dovranno essere adeguatamente piantumati per ridurre l'isola di calore.

N. 403	PIANO ATTUATIVO DI RICONVERSIONE BATTISTI-MATTEOTTI		
SL	2.500,00 mq	IP	15% di St
H	7,00 m	Pp	2/ UI
IC	33% di SF	DT	1,50 mq/mq di SL
DE	10,00 mt o aderenza	Incr. Pds	10% di SL su ogni lotto
DC	5,00 m-convenzione-aderenza		
Destinazione	Qualificante: Commerciale-direzionale Compatibili: Residenziale nel limite del 30% di SL		
Attrezzature	Parcheggio		
Prescrizioni	===		
Criteri compensativi da RA	– Destinare la superficie impermeabile a piantumazioni con specie autoctone idonee all'inserimento nel centro urbano.		

N. 404	PIANO ATTUATIVO DI RICONVERSIONE BATTISTI/SALICI		
SL	6.700,00 mq	IP	30% di St
H	parte a monte TEB: 12,00 m parte a valle TEB: Valutare in sede progettuale	Pp	2/ UI
IC	30% di SF	DT	1,00 mq/mq di SL
DE	10,00 m o aderenza	Incr. Pds	10% di SL

DC	5,00 m-convenzione-aderenza		
Destinazione	Qualificante: Residenziale Compatibili: Commerciale/direzionale nel 20% di SL		
Attrezzature	Parcheggi nei minimi di legge		
Criteri compensativi da RA	- Nella progettazione attuativa dovrà essere prestata particolare attenzione, nella scelta delle tipologie edilizie e nelle modalità del loro inserimento nel contesto, a fine di contribuire a ridurre l'esposizione al rumore proveniente dalle strade. - Destinare la superficie impermeabile a piantumazioni con specie autoctone idonee all'inserimento nel centro urbano.		

N. 405	PIANO ATTUATIVO DI RICONVERSIONE CERETE		
SL	1000,00 mq	IP	35% di ST
H	7,00 m	P. pert.	2/ UI
IC	25% di SF	DT	1,00 mq/mq di SL
DE	10,00 m o aderenza	Incr. Pds	10% di SL su ogni lotto
DC	5,00 m-convenzione-aderenza		
Destinazione	Qualificante: Residenziale Compatibili: Industriale artigianale nel 20% di SL		
Attrezzature	Parcheggi nei minimi di legge		
Prescrizioni	Strada di collegamento tra via Bordogni e via Pascoli		
Criteri compensativi da RA	- Destinare la superficie impermeabile a piantumazioni con specie autoctone idonee all'inserimento nel centro urbano. - Valorizzazione ambientale delle fasce di rispetto del RIM.		

N. 406	PIANO ATTUATIVO DI RICONVERSIONE S. CARLO		
SL	700,00 mq	IP	35% di ST
H	7,00 m	Pp	2/ UI
IC	25% di SF	DT	1,00 mq/mq di SL
DE	10,00 m o aderenza	Incr. Pds	10% di SL su ogni lotto
DC	5,00 m-convenzione-aderenza		
Destinazione	Qualificante: Residenziale Compatibili: Commerciale direzionale nel limite del 10% di SL		
Attrezzature	Monetizzazione salvo quota minima a parcheggio		
Prescrizioni	===		
Criteri compensativi da RA	- Destinare la superficie impermeabile a piantumazioni con specie autoctone. - Minimizzare la modifica della morfologia del terreno.		

N. 407	PIANO ATTUATIVO DI RICONVERSIONE ROVA		
SL	Esistente	IP	15% di ST
H	9,50 m	Pp	2/ UI
IC	33% di SF	DT	1,00 mq/mq di SL
DE	10,00 m o aderenza	Incr. Pds	10% di SL
DC	5,00-convenzione- aderenza		
Destinazione	Qualificante: Commerciale - direzionale Compatibili: ===		
Attrezzature	Parcheggio pubblico		
Prescrizioni	===		
Criteri compensativi	– Destinare la superficie impermeabile a piantumazioni con specie autoctone idonee all'inserimento nel centro urbano.		

- g. Limiti alle attività esistenti: Per gli ambiti di riconversione è sempre possibile il mantenimento delle eventuali attività in essere all'adozione del Piano di Governo del Territorio.

Fino all'approvazione dei Piani Attuativi di riconversione è possibile, al fine del mantenimento dell'attività eventualmente in essere, realizzare sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. La modifica organizzativa e/o strutturale delle attività produttive in essere sarà ritenuta ammissibile solamente a seguito della valutazione di compatibilità di cui alle presenti norme.

Nel caso di insediamento di nuove attività anche in sostituzione di quelle esistenti, è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

- h. Indagini preliminari: la realizzazione degli interventi è subordinata all'esito di indagini preliminari indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione e dell'esistenza di altre passività ambientali in tutte le aree interessate da pregressi utilizzi o dalla presenza di edificazioni e/o infrastrutture.

CAPO III° - TESSUTO DI PROTEZIONE (TRP)

ART. 22 TDP1 – TESSUTO SOGGETTO A GRAVI LIMITAZIONI

22.1 Definizione: sono gli ambiti del tessuto urbano consolidato particolarmente esposti ai rischi di esondazioni e dissesti morfologici di carattere torrentizio, con pericolosità media o moderata, o in zone soggette a gravi limitazioni di natura idraulica, geologica o idrogeologica.

22.2 Destinazioni d'uso

- a. È ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso presenti.
- b. Sono ammessi solo i cambi di destinazione, ancorché senza opere, da qualsiasi destinazione esistente a destinazione produttiva senza presenza di persone (magazzini per stoccaggio materiale), purché non pericolosa, inquinante o a rischio di incidente rilevante come catalogato dalla normativa vigente in materia.

22.3 Interventi ammessi:

- a. Fatto salvo il rispetto del DOSRI, sono ammessi:
 - interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, con esclusione della demolizione e ricostruzione dei corpi di fabbrica principali.
 - interventi di demolizione e ricostruzione di volumi anche principali solo se finalizzati alla trasformazione a destinazione d'uso a industriale-artigianale
 - interventi di nuova costruzione che non determinino SL.

ART. 23 TDP2 – TESSUTO DA VALORIZZARE

23.1 Definizione: sono le porzioni di territorio non edificato interne al TUC, connotate dalla presenza del verde non costituente standard urbanistico o servizi di interesse pubblico o generale, da tutelare e valorizzare.

23.2 Destinazioni d'uso: uso agricolo come definito all'art. 10.5, con esclusione di ogni altra destinazione d'uso, anche compatibile.

Modalità di intervento:

- a. Nei TdP2 è esclusa ogni nuova edificazione, salvo quanto previsto alle successive lett. e) e f);
- b. gli edifici eventualmente presenti potranno essere oggetto esclusivamente di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione;
- c. gli ambiti inclusi nel Piano di Indirizzo Forestale sono sottoposti alla disciplina di cui al successivo ART. 29 .
- d. gli ambiti non ricompresi nel Piano di Indirizzo Forestale dovranno essere mantenuti a verde. Devono essere conservate le aree prative; eventuali piantumazioni potranno essere ammesse e nella misura utile alla mitigazione paesistica di elementi detrattori del paesaggio;
- e. è ammessa, esclusivamente nel sottosuolo, realizzazione di autorimesse completamente interrato realizzate secondo i disposti di cui alla Legge 122/89, fatte salve le limitazioni previste dalla vigente normativa con particolare riferimento al Codice della Strada, al Testo unico delle leggi sanitarie, alla tutela idrogeologica. Al termine dell'intervento dovrà essere ripristinata la caratterizzazione originaria, con riporto di terreno non inferiore a cm 40.
- f. è sempre ammessa la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico.

TITOLO III° – AMBITI DI INTERESSE PAESISTICO (AIP)

CAPO I° – DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 24 DEFINIZIONI

24.1 È il territorio esterno al Tessuto Urbano Consolidato, da tutelare e valorizzare dal punto di vista paesaggistico, ambientale e delle valenze storiche. Gli ambiti di interesse paesistico sono distinti in:

- a. Ambiti boschivi, individuati in base a specifica indagine agronomica, di cui alla tav. DP_C04a;
- b. Sistemi agro- ambientali, individuati in base all'uso del suolo di cui alla tav. DP_C04a.
- c. Alcune porzioni dei boschi e dei prati di cui alle lett. precedenti sono anche classificati come Ambiti agricoli strategici, così individuati in base alle norme contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

ART. 25 INTERVENTI SUL SUOLO

25.1 Interventi tesi alla tutela idrogeologica del territorio, alla riqualificazione forestale, opere pubbliche o interventi di interesse pubblico

Tali interventi potranno essere posti in essere a seguito della presentazione di specifico progetto, corredato da relazione geologico-geotecnica redatta da tecnico abilitato, previa valutazione della Commissione per il Paesaggio.

25.2 Realizzazione, ripristino e manutenzione di strade pubbliche, vicinali o private

- a. Tali interventi sono assoggettati al preliminare ottenimento delle autorizzazioni dei competenti uffici comunali sulla base di progetto esecutivo;
- b. Gli interventi potranno essere eseguiti direttamente da soggetti privati in convenzione con l'Amministrazione Comunale. In questo caso l'atto convenzionale dovrà prevedere:
 - l'autorizzazione e la durata di l'utilizzo del suolo pubblico necessario ai lavori;
 - una cauzione a garanzia del rispetto delle prescrizioni impartite;
 - la cessione gratuita al patrimonio comunale delle opere eseguite e/o degli eventuali ampliamenti in area privata eseguiti, con oneri connessi a carico del richiedente;
- c. La realizzazione di nuova viabilità privata è ammessa solo nel caso in cui sia accertata l'impossibilità di ripristinare tracciati comunali, vicinali o consortili esistenti. Le strade private dovranno essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni estetico edilizie dettate dal regolamento edilizio e secondo le seguenti caratteristiche: 1) larghezza pari a mt. 2,50 con banchina inerbita di mt. 0,50 e pendenza massima 20%. I predetti parametri sono derogabili da parte del Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia per brevi tratti, in relazione alla conformazione dei luoghi.

ART. 26 INTERVENTI SU EDIFICI ESISTENTI

26.1 Definizioni

I fabbricati insistenti negli Ambiti di Interesse Paesistico si distinguono in:

- a. Edifici di interesse storico. Sono Fabbricati di interesse storico tutti gli edifici antichi realizzati entro la prima metà del Novecento in muratura ed appartenenti per tipologia e linguaggio architettonico all'architettura rurale Seriana. Appartengono a tale categoria anche gli edifici che hanno subito interventi di modifica, ma per i quali è possibile recuperare i caratteri originari con interventi di restauro e risanamento conservativo.
- b. Edifici nei nuclei di Dossello e Cler. Sono edifici di interesse storico e, in virtù dell'appartenenza ad un sistema unitario, di interesse paesaggistico. L'obiettivo per questi

edifici è la tutela dei loro caratteri storici e del carattere del sistema paesistico a cui appartengono.

- c. Edifici privi di interesse storico. Sono gli edifici privi delle condizioni di cui alla precedente lett. a).

26.2 Modalità di intervento sugli edifici di interesse storico

- a. Gli edifici di interesse storico, di cui ai precedenti co. 26.1a e 26.1b sono in generale soggetti alle prescrizioni previste per il grado di intervento II° di cui al precedente ART. 17
- b. Sono sempre consentiti gli interventi di cui ai successivi co. 26.4 e 27.1b.

26.3 Modalità di intervento sugli edifici privi di interesse storico

- a. Gli interventi sugli edifici privi di interesse storico devono essere finalizzati al recupero del linguaggio architettonico coerente con il contesto. Fatte salve le disposizioni estetiche edilizie contenute nel Regolamento edilizio comunale, gli interventi su tali fabbricati dovrà essere coerente con i caratteri formali, linguistici, e tipologici dell'edilizia storica locale.
- b. Su tutti edifici esistenti sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

26.4 Interventi ristrutturazione con demolizione e ricostruzione

- a. Gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici di interesse storico possono essere autorizzati solo in caso di assoluta compromissione strutturale dell'edificio, attestata con perizia giurata da parte di tecnico abilitato, e previa acquisizione di parere favorevole della commissione per il paesaggio. Tali interventi saranno abilitati previa presentazione di Permesso di costruire convenzionato che definisca il volume esistente e le modalità ricostruttive.
- b. Per tutti gli edifici, ai fini della determinazione delle volumetrie degli edifici oggetto di intervento, laddove non diversamente specificato, si farà riferimento al volume fisico, definito dall'ingombro della parte di edificio che emerge dalla quota del piano seminterrato, valutato al lordo dei muri perimetrali e fino al solaio di copertura (questo escluso).
- c. La demolizione/ricostruzione, dovrà avvenire secondo il rispetto dei seguenti indici:

IF	Esistente
H	Esistente
IC	Esistente
DE	10,00 m o aderenza
DC	5,00 m-convenzione- aderenza

IP	esistente
Pp	2/ UI
CUP	0,5/UA per U.E. > 3 UI 0,33/UA per U.E. > 9 UI

ART. 27 NUOVE COSTRUZIONI PER SOGGETTI DIVERSI DAGLI IMPRENDITORI AGRICOLI

27.1 Ampliamento di fabbricati esistenti

- a. Gli interventi di ampliamento saranno assentiti esclusivamente tramite Permesso di Costruire Convenzionato, previa valutazione paesaggistica neutra o positiva espressa secondo la disciplina del vigente Piano Paesistico Regionale.
- b. Per i fabbricati di interesse storico è necessario valutare attentamente la localizzazione, l'incidenza e la coerenza tipologica e linguistica dell'intervento.
- c. Sono ammessi gli interventi, di seguito descritti:
- ampliamento fino ad un limite massimo di: 1) mq 20 per i fabbricati con SL pari o inferiore a mq 75; 2) mq 30 per i fabbricati con SL pari o inferiore a mq 150;

- realizzazione di ampliamenti in aderenza al fabbricato principale, da destinare a legnaie, depositi attrezzi, porticati nel limite del 20% della superficie coperta esistente, con un minimo garantito di 10,00 mq e fino ad un massimo di mq 30,00 e altezza media non superiore a m 2,40. I suddetti manufatti devono essere idoneamente inseriti nel contesto architettonico, rispettando le disposizioni estetico edilizie dettate dal Regolamento edilizio comunale e dalle prescrizioni della commissione per il paesaggio;
 - realizzazione di ampliamenti totalmente interrati, con altezza non superiore a m 2,40, posti sotto il fabbricato principale. Tali ampliamenti, in via alternativa al precedente periodo, sono ammessi anche all'esterno del perimetro del fabbricato solo se in aderenza allo stesso e per una superficie non superiore al 20% della superficie coperta esistente, fino ad un massimo di 30 mq. L'ampliamento deve essere posto sotto la linea di naturale declivio del terreno e coperto da una coltre di terreno di almeno cm 40. Per i fabbricati di interesse storico tali interventi sono subordinati alla presentazione di perizia statica asseverata da professionista abilitato, che attesti la fattibilità tecnica dell'intervento rispetto alla tutela dell'integrità strutturale dell'edificio. L'eventuale crollo del fabbricato in seguito ai lavori è equiparato ad opera in assenza di permesso di costruire, con denuncia per falsa attestazione in atto pubblico del professionista.
- d. L'attuazione degli interventi di cui al co. precedente è concessa una tantum, mediante permesso di costruire convenzionato. La convenzione dovrà essere registrata negli atti non soggetti a registrazione del comune di Gazzaniga e da richiamarsi espressamente nel permesso di costruire. La richiesta di permesso di costruire dovrà attestare:
- l'avvenuto avalimento di una delle facoltà di intervento di cui al precedente comma;
 - il vincolo di destinazione d'uso;
 - l'avvenuta ricognizione e demolizione di qualsiasi superfetazione e/o volume non abilitato presente sul lotto.

27.2

Nuove costruzioni

- a. Al fine di incentivare l'attività di salvaguardia e presidio del territorio rurale è ammessa la realizzazione, anche da parte di soggetti non imprenditori agricoli, di attrezzature per la conduzione del fondo.
- b. Tali attrezzature sono assentibili alle seguenti previa richiesta di Permesso di costruire, con presentazione di atto di vincolo del fondo di superficie come definita alla successiva lettera c).
- c. Sono strutture assentibili:
 - depositi attrezzi per i soggetti proprietari di fondi agricoli non edificati, di superficie superiore a mq 5.000,00 e entro i limiti e con le prescrizioni di cui ai successivi commi;
 - fienili e legnaie per i soggetti proprietari di fondi agricoli non edificati, di superficie superiore a mq 5.000,00 e entro i limiti e con le prescrizioni di cui ai successivi commi;
 - pollai completamente in legno o struttura portante in metallo e rivestimento in legno, per i soggetti proprietari di fabbricati esistenti;
 - stalle completamente in legno o struttura portante in metallo e rivestimento in legno, per i soggetti proprietari di fabbricati esistenti, con area di proprietà in comune di Gazzaniga pari o superiore a mq 10.000,00.
- d. Le strutture di cui al co. precedente dovranno rispettare le prescrizioni estetico-edilizie dettate dal regolamento edilizio, non potranno essere dotati di servizi igienici e/o di focolai e dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

Depositi attrezzi:*

Dimensioni	SCOP massima: 12,00 mq per fondi asserviti con superficie superiore a mq 10.000; mq 8,00 per quelli con superficie superiore a mq 5.000; Altezza: massima al colmo m 2,70; altezza media m 2,40.
Titolo abilitativo	Permesso di costruire convenzionato
Prescrizioni	Intervento alternativo a quelli di cui al precedente co. 27.1; Rispetto prescrizioni estetico edilizie dettate dal Regolamento Edilizio Comunale; Divieto di realizzare viabilità carraia di accesso. Divieto di alterazione dei caratteri morfologici.

Depositi per lo stoccaggio del fieno

Dimensioni	SCOP massima: 0,003 mq/mq fino a ad un massimo di mq 100,00; Altezza massima al colmo mt 5,00
Titolo abilitativo	Permesso di costruire
Prescrizioni	Realizzati con struttura in legno. Rispetto delle prescrizioni estetico edilizie dettate dal Regolamento Edilizio Comunale Prossimità a strade esistenti. Possibilità di realizzare tratturi completamente inerbiti per le operazioni di carico e scarico. Divieto di realizzare viabilità carraia di accesso.

Depositi per lo stoccaggio della legna

Dimensioni	SCOP massima: 0,001 mq/mq fino ad un massimo di mq 30,00; Altezza massima al colmo m 2,40.
Titolo abilitativo	Permesso di costruire
Prescrizioni	Realizzati con struttura e tamponamenti in legno. Rispetto prescrizioni estetico edilizie dettate dal Regolamento Edilizio Comunale. Prossimità a strade esistenti; Possibilità di realizzare tratturi completamente inerbiti per le operazioni di carico e scarico. Divieto di realizzare viabilità carraia di accesso.

Pollai

Dimensioni	SCOP massima: 8,00 mq; Altezza massima al colmo mt 2,40; media mt. 2,00.
Titolo abilitativo	Permesso di costruire
Prescrizioni	Realizzabili solo come pertinenza di fabbricati esistenti. Localizzati nell'area di pertinenza del fabbricato, anche separati dalla costruzione principale, nel rispetto delle disposizioni in materia igienico sanitaria.

	Struttura e tamponamenti in legno; Rispetto prescrizioni estetico edilizie dettate dal Regolamento Edilizio Comunale. Obbligatorie le dotazioni prescritte in materia igienico sanitaria.
--	--

Stalle

Dimensioni	SCOP massima: 24,00 mq per terreni di proprietà asserviti di superficie superiore a mq 10.000; Altezza massima al colmo m 3,00; media m 2,40.
Titolo abilitativo	Permesso di costruire convenzionato per struttura precaria
Prescrizioni	Realizzabili solo come pertinenza di fabbricati esistenti. Localizzati nell'area di pertinenza del fabbricato, anche separati dalla costruzione principale, nel rispetto delle disposizioni in materia igienico sanitaria. Prossimità a strade esistenti. Rispetto delle prescrizioni estetico-edilizie dettate dal Regolamento Edilizio Comunale Obbligatorie le dotazioni prescritte in materia igienico sanitaria Possibilità di realizzare tratturi completamente inerbiti per le operazioni di carico e scarico. Divieto di realizzare viabilità carraia di accesso. Divieto di alterazione dei caratteri morfologici.;

27.3

Ricostruzione di ruderi

- a. Al fine di incentivare l'attività di salvaguardia e presidio del territorio rurale, è data possibilità a tutti i proprietari di ruderi di procedere alla loro ricostruzione secondo le condizioni contenute nel presente comma.
- b. Sono considerati ruderi i fabbricati che soddisfano entrambe le seguenti condizioni:
 - fabbricati crollati, riconducibili all'architettura rurale locale, dei quali sia ancora leggibile il perimetro dei muri esterni per un'altezza di almeno m 1,00;
 - esistenza documentata nelle mappe catastali o cartografie storiche.
- c. I ruderi hanno per definizione destinazione agricola. Il cambio d'uso è ammesso nei limiti delle norme disciplinate dal presente titolo.
- d. I ruderi possono essere ricostruiti solo se dotati di un'area di pertinenza superiore a mq 5.000,00, anche non continua;
- e. La ricostruzione è ammessa secondo i seguenti parametri:
 - Pianta uguale all'esistente;
 - Altezza non superiore a 2 piani, per un'altezza massima pari a m 6.
- f. I ruderi devono essere ricostruiti secondo le caratteristiche formali, materiche, linguistiche definite dal vigente RE e comunque delle costanti tipologiche locali.
- g. La ricostruzione dei ruderi è abilitata mediante permesso di costruire convenzionato che contenga l'impegno da parte del proprietario:
 - alla conduzione del fondo di pertinenza del fabbricato;

- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria minime, per garantire l’agibilità del fabbricato secondo la destinazione d’uso impressa al bene;
- alla manutenzione delle opere al servizio del fabbricato e del fondo comprese quelle stradali.

h. La sottoscrizione dell’impegno di cui alla precedente lett. g) esonera il richiedente dal pagamento della quota dei contributi concessori afferente alle urbanizzazioni primarie;

27.4 Linee elettriche

a. Le linee elettriche e telefoniche potranno essere realizzate via aerea previo realizzazione di opere di mitigazione ambientale, salvo dimostrata impossibilità all’interramento per ragioni legate alla morfologia dei luoghi. La valutazione dovrà essere sottoposta al parere della commissione per il paesaggio.

ART. 28 NUOVE COSTRUZIONI PER IMPRENDITORI AGRICOLI

28.1 Possono essere abilitati nuovi fabbricati residenziali, attrezzature e infrastrutture necessarie allo svolgimento dell’attività agricola e/o agrituristica da parte dell’imprenditore agricolo solamente qualora le esigenze abitative o aziendali non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente in proprietà e secondo la disciplina di cui al capo II° titolo III° della L.R. 12/05;

28.2 Le strutture e le infrastrutture necessarie alla conduzione delle attività di cui al presente punto dovranno avere caratteri architettonico edilizi adeguati ai caratteri paesistico ambientali dei luoghi e saranno collocate secondo criteri di minimizzazione dell’impatto visivo. La collocazione degli insediamenti e i caratteri architettonico edilizi saranno fatti oggetto di esame obbligatorio da parte della “commissione per il paesaggio”, che potrà prescrivere particolari indicazioni per il miglioramento dei caratteri architettonici e – ove necessario – indicare soluzioni di collocazione alternativa degli insediamenti ove il posizionamento proposto risulti in contrasto con un adeguato inserimento paesaggistico.

28.3 Il dimensionamento delle strutture edilizie per l’esercizio dell’attività agricola dovrà essere calcolato esclusivamente in relazione alle dimensioni delle superfici aziendali ricadenti nel territorio comunale di Gazzaniga e dovrà rispettare i seguenti parametri:

a. destinazione residenziale

IF	1% della superficie aziendale, fino ad un massimo di 170 mq di SL	Pp	2/UA
H	m 6,00	DS	5,00 m
IC	70% dell’SL		
DE	10,00 m		
DC	5,00 m		

b. attrezzature e le infrastrutture per le attività agricole

IF	5% della superficie aziendale, fino ad un massimo di 500 mq	DE	10,00 m
H	m 6,00	DC	5,00 m
IC	100% dell’SL		
Ds	5,00 m		

c. attrezzature e le infrastrutture per le attività vivaistiche

IF	10% della superficie aziendale, fino ad un massimo di 1000 mq
H	m 5,00
IC	100% dell'S.e.
DS	5,00 m

DE	10,00 m
DC	5,00 m

d. attrezzature e le infrastrutture per le attività di serra

IF	15% della superficie aziendale, fino ad un massimo di 1500 mq
H	m 3,00
IC	100% dell'SL
DS	5,00 m

DE	10,00 m
DC	5,00 m

e. destinazione agrituristica

IF	2% della superficie aziendale, fino ad un massimo di 200 mq
H	m 6,00
IC	65% dell'SL
Ds	5,00 m

DE	10,00 m
DC	5,00 m

28.4

Ai fini della determinazione delle dimensioni degli interventi si dispone:

- Per la determinazione della SL a destinazione residenziale e/o agrituristica di cui al precedente co. 28.3 possono essere conteggiate tutte le superfici aziendali individuate entro i confini comunali in ambiti di salvaguardia e valorizzazione ambientale, nonché le eventuali superfici aziendali site in comuni contermini purché confinanti con le aree oggetto di intervento, dando atto che i manufatti a tale scopo destinati potranno essere realizzati esclusivamente su lotti di proprietà dell'imprenditore agricolo titolare dell'azienda stessa.
- Per la determinazione del rapporto di copertura delle attrezzature ed infrastrutture di cui ai precedenti punti 28.3a e 28.3e possono essere conteggiate tutte le superfici aziendali individuate entro i confini comunali in ambiti di salvaguardia e valorizzazione ambientale nonché le eventuali superfici aziendali site in comuni contermini purché confinanti con le aree oggetto di intervento.
- La porzione delle superfici aziendali utilizzata per la determinazione della capacità edificatoria ammissibile relativa ad una delle funzioni di cui ai predetti punti 28.3b, 28.3c, 28.3d (attrezzature agricole, vivaistiche o serre, ecc.), sarà sottratta alle aree di riferimento da utilizzarsi per la determinazione delle superfici relative alle funzioni rimanenti;
- È ammessa l'individuazione di spazi commerciali destinati esclusivamente alla vendita dei prodotti dell'azienda agricola o agrituristica entro il limite del 30% della SL riferita all'attività principale e, comunque, non superiore a 250 mq.

28.5

Gli interventi edilizi e infrastrutturali sono soggetti a Permesso di costruire convenzionato, nel quale saranno definite le indicazioni e prescrizioni di carattere architettonico e paesistico e l'impegno a non apportare alcuna modificazione al progetto assentito se non preventivamente autorizzata. Il permesso di costruire:

- è subordinato alla presentazione di un atto di vincolo di non edificazione, da istituirsi su tutte aree computate ai fini edificatori, debitamente registrato e trascritto presso i registri immobiliari, a cura e spese del titolare del permesso di costruire, modificabile in relazione

alla variazione della normativa urbanistica di riferimento. L'atto dovrà inoltre contenere un impegno unilaterale al mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire; tale vicolo decade a seguito di variazione urbanistica riguardante l'area interessata, operata dal Piano di Governo del Territorio;

- b. deve essere corredato da Piano di sviluppo aziendale redatto da professionista abilitato che argomenti e giustifichi le necessità dell'azienda in rapporto al progetto presentato;
- c. deve contenere un progetto planivolumetrico di inquadramento esteso al contesto dell'area interessata, corredato da uno studio di impatto paesistico nel quale dovranno essere indicati anche gli interventi compensativi;
- d. è subordinato alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria minime per garantire l'agibilità del fabbricato secondo la destinazione d'uso del fabbricato, compreso l'impegno alla manutenzione delle opere al servizio del fabbricato e del fondo, incluse quelle stradali.

CAPO II° – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI INTERESSE PAESAGGISTICO

ART. 29 AIP1 – AMBITI BOSCHIVI

29.1 Definizione: sono gli ambiti naturali nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente presente in modo limitato.

29.2 Perimetro del bosco: l'individuazione degli ambiti boschivi è riferita al Piano di Indirizzo Forestale vigente alla data di redazione del PGT, ed integrata da specifica indagine di approfondimento conoscitivo. In sede di richiesta di autorizzazione per intervento negli ambiti boschivi la perimetrazione del PdR dovrà essere verificata in base all'effettivo stato dei luoghi.

Qualora, a seguito di puntuale verifica dello stato dei luoghi, un'area individuata dal Piano delle Regole come boschiva non risultasse in realtà interessata da bosco (come definito dalla vigente legislazione regionale), e previa acquisizione del nulla osta della Comunità Montana Valle Seriana, la stessa sarà ricondotta, in funzione delle caratteristiche riscontrate, alla disciplina relativa agli ambiti prativi, di cui al successivo ART. 30 ovvero ai tessuti di protezione ambientale, di cui al precedente ART. 23 .

29.3 Destinazioni d'uso:

- a. Sono destinazioni principali l'agricola, l'agriturismo e la residenza come definito all'ART. 10
- b. Non sono ammesse le destinazioni d'uso complementari e compatibili alla residenziale.

29.4 Modalità di intervento:

- a. negli ambiti boschivi si applicano le disposizioni del Piano di Indirizzo Forestale, in quanto disciplina prevalente sul Piano di Governo del Territorio;
- b. sono ammessi gli interventi di cui al Capo I del presente Titolo;
- c. negli ambiti posti sopra la quota di 800 m. s.l.m. vigono i divieti di cui all'art. 17 della normativa del PPL.

ART. 30 AIP2 – SISTEMI AGROMABIENTALI

30.1 Definizione: sono gli ambiti caratterizzati da prati, prati arborati, incolti ecc., di rilevante valenza ecologica e paesistica. In questi ambiti l'attività antropica deve essere rivolta alla tutela e conservazione dello stato di fatto per il suo valore paesaggistico, ecologico e di regolazione idrogeologica.

30.2 Destinazioni d'uso:

- a. Sono destinazioni principali l'agricola, l'agriturismo e la residenza, come definito all'ART. 10
- b. Non sono ammesse le destinazioni d'uso complementari e compatibili alla residenziale.
- c. L'attività agricola e/o agrituristica sarà finalizzata esclusivamente a quelle colture che determinano la specificità del paesaggio agrario del contesto interessato.

30.3 Modalità di intervento:

- a. nei sistemi agromabientali sono ammesse le attività compatibili con la tutela dello stato di fatto, e in particolare dei prati;
- b. sono ammessi gli interventi di cui al Capo I del presente Titolo
- c. Il PGT incentiva gli interventi forestali finalizzati al recupero delle superfici a prato secondo i perimetri definiti nel PGT 1.0. Ai fini del PGT del comune di Gazzaniga le superfici a bosco eccedenti tali perimetri sono da considerarsi trasformazione impropria del prato;
- d. Negli ambiti posti sopra la quota di 800 m. s.l.m. vigono i divieti di cui all'art. 17 della normativa del PPL.

ART. 31 AIP3 – AMBITI AGRICOLI STRATEGICI.

- 31.1** Definizione: Sono gli ambiti individuati come strategici ai fini agricoli dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. La perimetrazione e la conseguente disciplina degli Ambiti agricoli strategici si sovrappone agli Ambiti boschivi e agli Ambiti prativi di cui agli articoli precedenti
- 31.2** Destinazioni d'uso: costituisce destinazione d'uso principale l'agricoltura.
- 31.3** Modalità di intervento:
- a. sono ammessi gli interventi di cui alle norme regionali in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura.

TITOLO IV° - TUTELE, SALVAGUARDIE E LIMITAZIONI D'USO

ART. 32 GENERALITÀ

- a. I vincoli gravanti sul territorio comunale in forza di disposizioni di leggi nazionali o regionali o di strumenti di pianificazione sovracomunale sono integralmente riportati nella cartografia del quadro conoscitivo DP_C02_Quadro conoscitivo: vincoli e limitazioni d'uso. L'individuazione ha carattere indicativo e dovrà essere verificata in sede di richiesta di autorizzazione per interventi di trasformazione degli immobili.
- b. La presenza di vincoli di qualsiasi natura dovrà essere indicata nella documentazione dei Piani Attuativi o in quella da presentare a corredo delle istanze per l'ottenimento dei titoli abilitativi.
- c. Costituiscono parte integrante del sistema dei vincoli e delle limitazioni d'uso la Carta dei vincoli geologici e della fattibilità geologica di cui alla Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, e le relative norme tecniche, a cui si rimanda.

ART. 33 FASCE DI RISPETTO

33.1 Fasce di rispetto stradale

- a. Le fasce di rispetto stradale sono definite, all'esterno del centro abitato, in conformità con il Codice della strada e, all'interno, secondo l'art. 9 del DM 1444/1968.
- b. L'ampiezza delle fasce di rispetto riportata nelle tavole di piano deve considerarsi indicativa e dovrà essere verificata in sede di richiesta di autorizzazione per interventi di trasformazione degli immobili.
- c. Le fasce di rispetto individuate per le strade di progetto hanno lo scopo di salvaguardare la possibilità di attuazione della previsione urbanistica e cessano la loro efficacia dopo la realizzazione dell'infrastruttura, sostituite dalle fasce di rispetto determinate ai Codice della Strada in funzione della tipologia di strada realizzata.
- d. Quando la modifica delle infrastrutture viarie esistenti comporta la modifica delle relative fasce di rispetto, questa si intende recepita negli elaborati del presente Piano senza necessità di attivazione di una procedura di variante.
- e. Negli ambiti di rispetto stradale non è consentita alcuna costruzione.
- f. Le superfici comprese in fascia di rispetto stradale, definite in coerenza con il Codice della Strada, sono inedificabili e destinate alla realizzazione di nuove strade o corsie di servizio, ampliamenti delle carreggiate esistenti, sedi di mezzi di trasporto pubblico, relative pensiline e attrezzature, parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, piantagioni e sistemazioni a verde.
- g. All'interno delle fasce di rispetto è consentita la realizzazione di recinzioni se giustificate da motivi di pubblica sicurezza o di igiene, nel rispetto delle prescrizioni specifiche del Codice della Strada.

33.2 Fascia di rispetto cimiteriale

- a. Le fasce di rispetto cimiteriali, ridotte per decreto, non possono essere inferiori a m 50,00 dal perimetro esterno del cimitero.
- b. La superficie compresa in area di rispetto cimiteriale è destinata a garantire la possibilità di ampliamento del cimitero. Al suo interno è consentita la realizzazione di strutture che abbiano carattere di temporaneità e amovibilità, senza l'incorporazione nel terreno, di parcheggi e zone a giardino, di edicole per la vendita di fiori e accessori cimiteriali, aventi destinazione di servizio al cimitero e compatibili con il decoro e la riservatezza del luogo.

- c. In caso di riduzione della fascia di rispetto cimiteriale, ottenuta in base alle procedure di legge, il nuovo limite della fascia sarà riportato nei documenti di piano senza necessità di attivare una specifica procedura di variante urbanistica.
- d. Per gli interventi sugli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto cimiteriale si applicano le disposizioni contenute all'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie (RD 1265/1934).

33.3 Fascia di rispetto ambito soggetto a tutela ambientale EX d-Lgs 152/2006

- a. In tali ambiti è vietata qualsiasi costruzione e qualsiasi scavo che si spinga oltre la profondità di m 1,50 dalla quota di campagna. È altresì vietata la realizzazione di pozzi ai fini irrigui o idropotabili.

33.4 Fascia di rispetto degli elettrodotti

- a. Sul territorio comunale è presente un elettrodotto in doppia terna aerea, regolarmente esercito alla tensione di 220.000 Volt e denominato "S.e. Verderio – S.e. Grosio", nella tratta compresa tra il sostegno n. 131 e il sostegno n. 137 (codice linea: 22L04A2 // 22L05A2).
- b. Le tavole di piano indicano le fasce di rispetto di prima approssimazione. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti, ai fini dell'ottenimento dei titoli abilitativi, dovrà essere esibita l'individuazione delle fasce di rispetto calcolate secondo le indicazioni del DPCM 8 luglio 2003 e del DM 29 maggio 2008 e successive modifiche e integrazioni.

33.5 Fascia di rispetto dei pozzi di captazione dell'acqua potabile

- a. Le fasce di rispetto per la tutela idrica si distinguono in: 1) Fasce di tutela assoluta con raggio di metri 10 dal punto di captazione; 2) Fasce di rispetto con raggio di metri 200 dal punto di captazione. Nelle aree incluse nelle fasce di rispetto dei pozzi di captazione dell'acqua idropotabile si applicano le norme di tutela dettate dalla vigente legislazione nazionale e regionale, come meglio specificato nella componente geologica del PGT.

33.6 Fascia di rispetto del reticolo idrico

Si rimanda alle norme del Regolamento di polizia idraulica

33.7 Fascia di rispetto tramviario

- a. Sino alla realizzazione della linea Tramviaria T1 della Valle Seriana Albino – Vertova si applica una fascia di rispetto di m 10 dal tracciato di progetto. In tali aree non sono ammesse le nuove costruzioni; è ammessa la sola realizzazione delle recinzioni di confine o il posizionamento di sistemi antirumore nelle modalità indicate dal comune, come autorizzate dall'ente o società che ha in esercizio l'infrastruttura tramviaria T1 della Valle Seriana, nel tratto Albino-Vertova.
- b. A seguito dalla realizzazione della tramvia la fascia di rispetto si intende ridotta a m 6 dalla più vicina rotaia, ai sensi dell'art. 51 del DPR 753/1980.

33.8 Limite di rispetto degli allevamenti zootecnici

- a. I presenti limiti di rispetto si applicano alle strutture agricole di allevamento; fanno pertanto eccezione le strutture e attrezzature produttive agricole di diversa natura.
- b. Le strutture agricole di allevamento, comprensive di eventuali attrezzature e infrastrutture accessorie (vasche di stoccaggio letame/liquame, silos, paddock, impianti di ventilazione, ecc.), dovranno distare almeno 50 m dalla residenza dell'agricoltore e almeno 100 metri dagli edifici e dalle zone edificabili a destinazione funzionale diversa da quella agricola.
- c. Per le distanze vale il principio della reciprocità, inteso come rispetto dei medesimi vincoli di distanza e inedificabilità degli allevamenti da insediamenti con destinazione diversa da

quella produttiva agricola e da questi ultimi verso gli allevamenti. Le stesse distanze costituiscono un vincolo per la costruzione successiva di edifici o per il cambiamento di destinazione d'uso degli esistenti.

- d. Nel caso di aziende agricole esistenti che non rispettino i limiti di distanza fissati per le strutture di allevamento, sono ammessi interventi edilizi purché questi non comportino una ulteriore diminuzione delle distanze verso gli edifici e le zone edificabili a destinazione funzionale diversa da quella agricola. Qualora gli interventi comportino ampliamenti e/o incremento delle Unità di Bestiame Adulto (UBA) allevate, da calcolarsi secondo i parametri di conversione capi-UBA tradizionalmente in uso, il Responsabile dell'UT, eventualmente supportato da idoneo parere tecnico, potrà prescrivere interventi finalizzati alla mitigazione visiva, olfattiva e acustica della struttura di allevamento e delle sue attrezzature e infrastrutture accessorie.
- e. Il Responsabile dell'UT avrà la facoltà di ridurre, sino ad azzerarla, la distanza delle strutture di allevamento dalla residenza dell'allevatore, qualora sia accertata l'impossibilità di rispettare tale limite: a tal fine potrà richiedere specifica relazione agronomica. Fanno comunque eccezione le vasche di stoccaggio dei reflui zootecnici, che dovranno mantenere una distanza minima di 50 m.
- f. Il Responsabile dell'UT avrà la facoltà di ridurre la distanza delle strutture di allevamento dagli edifici e dalle zone edificabili a destinazione funzionale diversa da quella agricola nel caso di piccoli allevamenti di tipo familiare, con carico complessivo non superiore a 2 Unità di Bestiame Adulto (UBA), da calcolarsi secondo i parametri di conversione capi-UBA tradizionalmente in uso. Nelle sue valutazioni il Responsabile dell'UT potrà avvalersi di idoneo parere tecnico. Ciò vale sia per le nuove costruzioni che per gli ampliamenti.
- g. Per tutti gli interventi edilizi valgono i disposti del DDG 20109/2005 "Linee Guida Regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale".

33.9 Fasce di rispetto dei metanodotti

- a. Le fasce di rispetto delle condotte di trasporto del gas naturale saranno verificate a cura del Responsabile dell'UT e comunicate ai richiedenti il titolo edilizio.
- b. Le fasce di rispetto sono determinate in funzione della pressione di esercizio, del diametro della condotta e delle condizioni di posa:

Codice Impianto	Descrizione	DN	fascia di rispetto m
112	Dir. Per Costa Volpino	200	8
2308	All. Comune di Gazzaniga 1^ presa	80	5
4120399	All. Stamperia Tessuti Valseriana	80	5

33.10 Azienda Rischio di Incidente Rilevante

- a. Si rimanda all'elaborato tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti" (D. Lgs. 26 Giugno 2015, n. 105).

33.11 Aree di potenziale rischio archeologico

- a. Gli interventi che prevedano l'esecuzione di scavi nelle aree a potenziale rischio archeologico dovranno essere inoltrati almeno 30 giorni prima dell'avvio dei lavori alla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia, per una valutazione preventiva del rischio archeologico e un eventuale controllo archeologico sul cantiere.

ART. 34 COMPONENTE PAESISTICA

- 34.1** Il presente Piano delle Regole è integrato con le indicazioni e le disposizioni della componente paesistica del PGT.
- 34.2** Gli interventi di realizzazione dei nuovi servizi e spazi pubblici devono rispettare gli indirizzi di cui alla Componente paesistica, così come definita all'art. 6 del DdP.

ART. 35 RETICOLO IDRICO, COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA E INVARIANZA IDRAULICA

- 35.1** Il Piano delle Regole è integrato dalla definizione dell'assetto geologico, idrogeologico e sismico comunale descritto nei documenti che compongono l'“Aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio di Gazzaniga”.
- 35.2** Il quadro dei vincoli e delle limitazioni d'uso del territorio e le norme geologiche di cui alla componente geologica, nonché e le Norme di Polizia Idraulica, costituiscono parte integrante e imprescindibile delle presenti n.t.a. Costituiscono riferimento imprescindibile, in particolare, per la verifica di compatibilità delle trasformazioni ammesse e prevalgono, in base al principio di maggiore specializzazione, sulle norme del DdP, del PdR e del Pds.
- 35.3** Gli interventi di trasformazione urbanista e edilizia devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica di cui all'art. 58-bis (Invarianza idraulica, invarianza idrologica e drenaggio urbano sostenibile) della LR 12/2005, secondo le indicazioni contenute nelle leggi e nei regolamenti regionali.
- 35.4** Gli interventi di trasformazione urbanista e edilizia devono rispettare le disposizioni di cui al Regolamento regionale 24 marzo 2006, n. 2, “Disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque a uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua in attuazione dell'art. 52, comma 1, lettera c) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26”. Dovranno altresì rispettare il Regolamento Regionale 24 marzo 2006, n. 4, “Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26.
- 35.5** In ottemperanza a quanto prescritto dal Piano di Tutela e Uso delle Acque (PTUA) di Regione Lombardia, preliminarmente all'approvazione di piani e progetti di ristrutturazione urbanistica o di nuova urbanizzazione e al rilascio del permesso a costruire e degli altri titoli edilizi, i richiedenti sono tenuti ad acquisire il “parere vincolante del gestore del servizio idrico integrato sulla compatibilità con la funzionalità di reti e impianti e il parere vincolante dell'Ufficio d'Ambito sulla coerenza col Piano quadriennale degli interventi e col Piano d'ambito”. Qualora la possibilità di allaccio al servizio di pubblica fognatura risultasse non praticabile a costi sostenibili, presupponendo dunque la fattibilità dello scarico di reflue derivanti da insediamento isolato, tale soluzione dovrà essere conforme alla normativa vigente (Parte Terza del D. Lgs. 152/2006 e s.m.i.) e autorizzato dalla competente Provincia ai sensi del R.R. n. 6/2019.

ALLEGATO 1

QUADRO DELLE DEFINIZIONI TECNICHE UNIFORMI

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE
1 Superficie territoriale	ST	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
2 Superficie fondiaria	SF	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.	SI	
3 Indice edificabilità territoriale	di IT	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
4 Indice edificabilità fondiaria	di IF	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente.	SI	Per superficie si intende la superficie lorda.
5 Carico urbanistico	CU	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.	SI	
6 Dotazioni Territoriali	DT	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.	SI	
7 Sedime		Impronta a terra dell'edificio o del fabbricato, corrispondente alla localizzazione dello stesso sull'area di pertinenza.	NO	
8 Superficie coperta	SCOP	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50.	SI	Gli sporti superiori a 1,50 m sono da considerarsi nella loro interezza.
9 Superficie permeabile	SP	Porzione di superficie territoriale o fondiaria priva di pavimentazione o di altri manufatti permanenti, entro o fuori terra, che impediscano alle acque meteoriche di raggiungere naturalmente la falda acquifera.	SI	
10 Indice permeabilità	di IPT/IPF	Rapporto tra la superficie permeabile e la superficie territoriale (indice di permeabilità territoriale) o fondiaria (indice di permeabilità fondiaria).	SI	
11 Indice copertura	di IC	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.	SI	
12 Superficie totale	STOT	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.	SI	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE
13 Superficie lorda	SL	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie.	SI	
14 Superficie utile	SU	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.	SI	
15 Superficie accessoria	SA	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al lordo di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria comprende: - i portici e le gallerie pedonali; - i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze; - le tettoie e le pensiline con profondità superiore a m 1,50; le tettoie e le pensiline aventi profondità uguale o inferiore a m 1,50 sono escluse dal computo delle superfici accessoria utile e lorda; - le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, e i vani e locali interrati e seminterrati, tutti privi dei requisiti per la permanenza continuativa di persone, e i relativi corridoi di servizio; - i sottotetti accessibili e praticabili per la sola porzione con altezza pari o superiore a m 1,50, ad esclusione dei sottotetti che presentino i requisiti richiesti per i locali abitabili che costituiscono superficie utile; i sottotetti accessibili e praticabili con altezza inferiore a 1,50 m sono da intendersi esclusi dal computo delle superfici accessorie, utile e lorda; - i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, per ciascun livello; - spazi o locali destinati alla sosta, alla manovra e al ricovero degli autoveicoli ad esclusione delle autorimesse che costituiscono attività imprenditoriale; - i corridoi ai piani delle camere per le strutture ricettive alberghiere come definite dalla specifica norma regionale; - i volumi tecnici; - le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi. Gli spazi comuni di collegamento verticale quali rampe, montacarichi, scale, ascensori e relativi sbarchi e gli androni condominiali, sono esclusi dal computo delle superfici accessoria utile e lorda.	SI	Le murature divisorie tra le superfici accessorie e le superfici lorde saranno considerate tali sino alla mezzzeria del muro comune.
16 Superficie complessiva	SC	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC = SU + 60\% SA$).	SI	
17 Superficie calpestabile	SCAL	Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA).	SI	Non vanno ovviamente computati due volte murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre delle superfici accessorie.

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE
18 Sagoma		Conformazione planivolumetrica della costruzione fuori terra nel suo perimetro considerato in senso verticale ed orizzontale, ovvero il contorno che viene ad assumere l'edificio, ivi comprese le strutture perimetrali, nonché gli aggetti e gli sporti superiori a 1,50 m	NO	
19 Volume totale o volumetria-complessiva	VT	Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie totale di ciascun piano per la relativa altezza lorda.	SI	
20 Piano fuori terra		Piano dell'edificio il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
21 Piano seminterrato		Piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore (anche solo in parte) a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	Il soffitto dell'edificio del piano seminterrato può trovarsi anche solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza allo stesso, così come indicato nell'art. 4 della l.r. 7/2017.
22 Piano interrato		Piano di un edificio il cui soffitto si trova ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.	NO	
23 Sottotetto		Spazio compreso tra l'intradosso della copertura dell'edificio e l'estradosso del solaio del piano sottostante.	NO	
24 Soppalco		Partizione orizzontale interna praticabile, ottenuta con la parziale interposizione di una struttura portante orizzontale in uno spazio chiuso.	NO	
25 Numero dei piani		È il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).	NO	
26 Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.	NO	
27 Altezza del fronte		L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura, per i tetti inclinati, ovvero dalla sommità delle strutture perimetrali, per le coperture piane	NO	
28 Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti.	SI	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE
29 Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.	NO	
30 Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta.	NO	Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.
31 Volume Tecnico		Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.).	NO	
32 Edificio		Costruzione stabile, dotata di copertura e comunque appoggiata o infissa al suolo, isolata da strade o da aree libere, oppure separata da altre costruzioni mediante strutture verticali che si elevano senza soluzione di continuità dalle fondamenta al tetto, funzionalmente indipendente, accessibile alle persone e destinata alla soddisfazione di esigenze perduranti nel tempo.	NO	
33 Edificio Unifamiliare		Per edificio unifamiliare si intende quello riferito ad un'unica unità immobiliare urbana di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare.	NO	
34 Pertinenza		Opera edilizia legata da un rapporto di strumentalità e complementarietà rispetto alla costruzione principale, non utilizzabile autonomamente e di dimensioni modeste o comunque rapportate al carattere di accessorietà	NO	
35 Balcone		Elemento edilizio praticabile e aperto su almeno due lati, a sviluppo orizzontale in aggetto, munito di ringhiera o parapetto e direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	
36 Ballatoio		Elemento edilizio praticabile a sviluppo orizzontale, e anche in aggetto, che si sviluppa lungo il perimetro di una muratura con funzione di distribuzione, munito di ringhiera o parapetto.	NO	
37 Loggia/ Loggiato		Elemento edilizio praticabile coperto, non aggettante, aperto su almeno un fronte, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più vani interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
38 Pensilina		Elemento edilizio di copertura posto in aggetto alle pareti perimetrali esterne di un edificio e priva di montanti verticali di sostegno.	NO	

VOCI	ACRONIMO	DESCRIZIONE	INCIDENZA URBANISTICA	NOTE
39 Portico/ Porticato		Elemento edilizio coperto al piano terreno degli edifici, intervallato da colonne o pilastri aperto su uno o più lati verso i fronti esterni dell'edificio.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
40 Terrazza		Elemento edilizio scoperto e praticabile, realizzato a copertura di parti dell'edificio, munito di ringhiera o parapetto, direttamente accessibile da uno o più locali interni.	NO	Restano ferme dalle possibilità consentite dalla legge 39/2004.
41 Tettoia		Elemento edilizio di copertura di uno spazio aperto sostenuto da una struttura discontinua, adibita ad usi accessori oppure alla fruizione protetta di spazi pertinenziali.	NO	
42 Veranda		Locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili.	NO	
43 Superficie scolante impermeabile dell'intervento		Superficie risultante dal prodotto tra la superficie interessata dall'intervento per il suo coefficiente di deflusso medio ponderale.	NO	Nuova definizione.
44 Altezza urbanistica	AU	Altezza convenzionale definita dal PGT da utilizzarsi nel calcolo del volume urbanistico.	SI	Nuova definizione.
45 Volume urbanistico	VU	Volume convenzionale ottenuto moltiplicando la superficie lorda per l'altezza urbanistica, da utilizzarsi ai fini urbanistici.	SI	Nuova definizione.