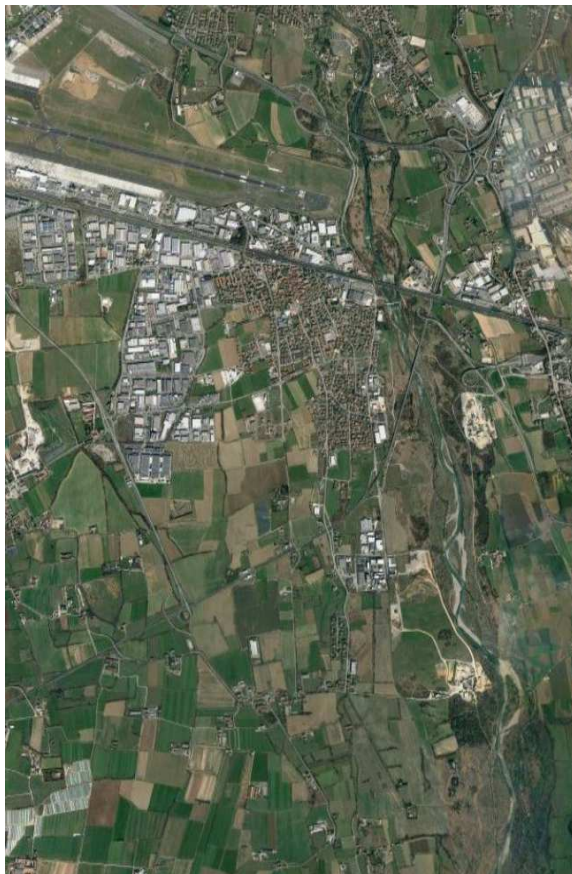


Comune di Grassobbio
Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR



Varianti alla disciplina del Piano delle Regole del PGT

FEBBRAIO 2018

1

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Premessa

La presente relazione accompagna il testo delle varianti alla disciplina del Piano delle Regole, così come è venuto modificandosi nel corso degli incontri di approfondimento che si sono tenuti presso la sede comunale alla presenza del Sindaco, degli Assessori e dell'Ufficio Tecnico e con l'iniziale partecipazione del dott. Grimaldi, incaricato per la stesura del procedimento di Esclusione VAS.

In tali incontri si sono via via approfondite le tematiche generali di revisione del Piano delle Regole e gli argomenti specifici riguardanti sia gli aspetti di gestione di alcune problematiche presenti sul territorio, sia alcune questioni particolari, quali la disciplina degli insediamenti produttivi in rapporto alle situazioni di compatibilità con il contesto residenziale e paesistico-ambientale, al fine di approfondire la normativa sulla valutazione della compatibilità insediativa.

Si è valutata anche la necessità di ridefinire i contenuti della normativa sugli *"insediamenti produttivi a rischio di incidente rilevante"* e le tematiche degli insediamenti dei parcheggi collettivi, dei quali si è constatato un continuo accrescimento connesso con il progressivo sviluppo delle attività dell'aeroporto.

Sono state inoltre effettuate audizioni di operatori delle attività economiche presenti sul territorio, i quali hanno presentato le proprie problematiche in considerazione anche della particolare situazione dei vari settori economici e, in alcuni casi, dei contenziosi in corso con l'amministrazione, che si intendono definire.

Si sono anche esaminate le proposte presentate a seguito dell'"avviso di avvio del procedimento" delle varianti, valutandone le possibilità di effettuare

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

interventi modificativi delle previsioni urbanistiche in essere, sia per gli aspetti progettuali incidenti sugli elaborati del PdR, sia in rapporto alle conseguenti modifiche o innovazioni da apportare alla normativa.

Nella ripresa autunnale dei lavori si sono verificati via via i contenuti delle proposte di modifica, anche alla luce delle indicazioni e suggerimenti dell'Avvocato Ferraris, consulente del Comune, e degli approfondimenti condotti sulle questioni di dettaglio operativo e sulle problematiche gestionali rilevate dall'Ufficio Tecnico nella prima fase di attuazione del PGT.

A ciò si è aggiunta l'elaborazione delle integrazioni alla normativa di piano che si sono rese necessarie per l'aggiornamento della disciplina alle norme e alle leggi entrate in vigore successivamente all'entrata in vigore del PGT.

Tutto ciò ha condotto alla predisposizione di una serie di proposte di modifica e integrazione del corpus normativo che sono state oggetto di una prima lettura da parte del Consulente Legale e dei Tecnici dell'Ufficio, che hanno prodotto le proprie osservazioni, sulla base delle quali si è predisposta la proposta definitiva di variante alla disciplina di Piano.

Il testo della proposta è stato definito nell'elaborato denominato *“Proposta definitiva elaborata alla luce delle indicazioni e suggerimenti dell'UT e delle verifiche e indicazioni formulate dal Consulente Legale”*.

All'interno di tale documento sono state effettuate tre tipologie di variazioni:

1. Una sostanziale rivisitazione dell'art. 1 in ordine ai numerosi argomenti da questo trattati, che sono stati oggetto di una proposta complessiva di semplificazione¹ e di riorganizzazione dei contenuti, anche con

¹ Si sono eliminate le parti normative più pertinenti al Regolamento Edilizio e altri elementi non essenziali o ripetitivi

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

L'introduzione di modificazioni, in alcuni casi significative, ai vari punti dell'articolato per meglio specificare e precisare alcuni aspetti problematici e rendere complessivamente più efficace la gestione delle varie tematiche di impostazione generale del Piano

2. Sono state introdotte numerose modifiche di dettaglio di altri articoli dei primi tre titoli della normativa finalizzate a consentire una più efficace lettura e comprensione dei testi
3. Si è provveduto alla riscrittura di alcuni articoli relativi alle principali tematiche relative soprattutto agli insediamenti delle attività economiche, specie in materia di insediamenti produttivi
4. Si è prevista l'introduzione di alcuni nuovi articoli connessi con le variazioni apportate ad alcuni aspetti progettuali dell'"azzonamento" di Piano.

Le variazioni di ordine meramente specificativo o relative ad elementi correttivi che non presentano caratteri di particolare rilevanza innovativa o di significativa modificazione disciplinare non vengono fatti oggetto della presente relazione introduttiva in quanto non necessitano di particolari specificazioni illustrative né di indicazioni su questioni di merito, e per esse si rimanda alle note a piè pagina individuate ove si è ritenuto utile formulare brevi specificazioni..

Vengono invece fatti oggetto di trattazione specifica, mediante schede descrittive, tutti gli articoli che hanno subito variazioni significative ai contenuti della disciplina vigente o sono stati oggetto di introduzione di elementi innovativi, nonché gli elementi dell'articolato che disciplinano nuove scelte urbanistiche relative alla disciplina di specifici comparti².

² Si precisa che la numerazione degli articoli è quella già corretta a seguito del riordino dell'articolato e dell'introduzione dei nuovi articoli.

Comune di Grassobbio
Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 DEFINIZIONI VALEVOLI PER L'INTERO P.G.T.

Le definizioni contenute nel presente articolo si applicano a tutti gli elaborati in cui si articola il PGT (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole), fatte salve le ulteriori specifiche disposizioni contenute nei successivi articoli valevoli esclusivamente in rapporto al Piano delle Regole. **Qualora il progetto edilizio ecceda dalle specifiche esclusioni indicate nei successivi paragrafi, i parametri urbanistici verranno considerati per la parte eccedente.**

1- Superficie territoriale (St) -

E' la superficie complessiva di un'area perimetrata, sulla quale agisce una previsione unitaria di intervento; essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature e le infrastrutture, delle zone verdi, pubbliche e private, nonché delle fasce verdi di rispetto e delle zone di rispetto delle strade e di ogni altra area avente qualsiasi destinazione urbanistica individuate all'interno del perimetro di delimitazione della St.

2 – Superficie zonale³

È la superficie totale di un'area individuata nelle tavole di Piano con campitura grafica uniforme comprendente le eventuali superfici che dovranno essere oggetto di interventi di urbanizzazione primaria e secondaria,

³ Definizione introdotta ex novo

Comune di Grassobbio
Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

benché non specificamente individuati all'interno del perimetro dell'area campita nella cartografia di Piano.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

3 - Superficie fondiaria (Sf) -

E' la superficie netta dell'area effettivamente utilizzabile per l'edificazione (lotto).

Tale area è quella risultante dalla superficie territoriale, dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto indicate nel PGT non campite dalla retinatura d'ambito.

Il trasferimento delle possibilità edificatorie potrà essere effettuato soltanto tra i lotti contigui, per tali intendendosi anche i lotti che sono separati dalla viabilità pubblica e/o privata, presenti nell'ambito della medesima zona urbanistica, previa presentazione di atto registrato e trascritto, fatto salvo quanto conseguente all'applicazione del meccanismo perequativo e compensativo di cui all'art. 28.

4 – Indice territoriale⁴

E' il rapporto tra il volume o la superficie lorda di pavimento realizzabili complessivamente e la superficie territoriale dell'area di intervento

5- Indice zonale⁵

E' il rapporto tra il volume o la superficie lorda di pavimento realizzabili complessivamente e la superficie zonale dell'area di intervento

⁴ Definizione introdotta ex novo

⁵ Definizione introdotta ex novo

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

6 - Indice fondiario (If)

E' il rapporto tra il volume o la superficie lorda di pavimento realizzabile complessivamente e la superficie fondiaria dell'area di intervento.

6 bis - Parete esterna e/o filo edilizio

Con riferimento particolare alla definizione di parete esterna o filo edilizio si specifica che è considerata tale la superficie della muratura, pilastratura o sporto non compresa nelle specifiche esclusioni previste dal presente articolo.

7 - Superficie coperta (Sc) -

Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato, computata al lordo degli sporti intendendosi per tali gli elementi che fuoriescono rispetto alle pareti perimetrali degli edifici.

Concorrono alla determinazione della superficie coperta anche i corpi di fabbrica seminterrati.

Non concorrono alla determinazione della superficie coperta i fabbricati interrati, purché realizzati con estradosso a quota non superiore al piano di spiccato.

Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo:

- le gronde, i balconi, che non sporgano dal filo esterno delle murature più di m. 1,50; qualora la sporgenza risulti superiore la loro proiezione a terra sarà considerata per l'intera superficie.
- le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi agli edifici, purché non abbiano superficie superiore a 10 mq. e larghezza di m. 1.50

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

8 - Rapporto di copertura (Rc) -

E' il rapporto, misurato in percentuale, tra la superficie coperta e la superficie fondiaria del lotto.

Il rapporto massimo di copertura viene individuato nella disciplina specifica di ciascun ambito urbanistico, così come contraddistinto, secondo quanto stabilito dall'art. 3.

9 - Altezza degli edifici (H) -

L'altezza di un edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e il punto di intersezione della proiezione sulla facciata, in orizzontale, dell'intradosso del punto più esterno della gronda, senza tener conto del canale di raccolta delle acque (quota di imposta esterna della gronda)

Nel caso di gronde inclinate si considera il punto più alto della linea di proiezione della gronda, rispetto al piano di spiccato.

Ai fini della misurazione dell'altezza non si considerano le gronde inclinate di testata dei timpani costituiti da tetti a due falde. In tal caso l'altezza della facciata si misura sugli angoli dei risvolti di facciata a partire dal piano di spiccato all'intersezione orizzontale dello sporto di gronda

Nel caso di edifici senza gronda l'altezza dell'edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e il punto più alto della facciata, del coronamento e/o della veletta.

Qualora siano previste terrazze in falda che necessitino - per essere accessibili - di realizzare elementi emergenti dalla falda stessa, gli stessi - o le superfici verticali di eventuali abbaini - non saranno considerati agli effetti della

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

misurazione dell'altezza solo nel caso in cui il loro sviluppo totale in larghezza non superi complessivamente il 25% della larghezza della facciata sottostante.

Negli edifici realizzati con fronte "a scalare" l'altezza massima sarà comunque misurata secondo le modalità indicate nei precedenti commi avendo come riferimento la parte più alta dell'ultimo piano, salvo quanto previsto al precedente comma.

Non sono soggette a verifica del rispetto delle altezze massime le torri campanarie, e i manufatti che risultino specificamente esclusi dalle specifiche normative di zona.

10 - Piano di spiccato -

Per piano di spiccato si intende la quota del marciapiede, per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di mt. 40 dal ciglio stradale, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna esistente, come rilevato in sede di progettazione.

Nel caso in cui manchi il marciapiede, il piano di spiccato è definito convenzionalmente alla quota di + 20 cm. dal piano stradale esistente.

11 - Distanze dai confini (Dc) -

La distanza di un fabbricato dai confini di proprietà si misura sulla retta di proiezione a terra di ciascuna parete, definita con i criteri di cui al precedente punto 7, ed è determinata dalla misura del raggio della circonferenza che ha come tangente il confine e centro individuato in ciascun punto della retta di proiezione.

Concorrono alla verifica della distanza tra i confini tutti i fabbricati progettati

10

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

con estradosso di solaio/copertura al di sopra del profilo naturale del terreno esistente.

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà è fissata in metà dell'altezza, con un minimo di 5 metri e comunque nel rispetto dei minimi previsti dal Codice Civile, dal Codice della Strada e relativo regolamento di attuazione.

Sono ammesse costruzioni in deroga alla distanza dal confine nei seguenti casi:

- nel caso di preesistenza sul lotto confinante a quello edificando di un fabbricato con parete cieca o sul confine o ad una distanza inferiore di quella minima qui stabilita, purché nel rispetto della disciplina del Codice Civile e fermo restando il rispetto della distanza imposta per le pareti finestrate e per la distanza fra fabbricati;
- nel caso in cui tra i proprietari dei lotti confinanti sia stato stipulato accordo debitamente trascritto, in cui si acconsenta alla costruzione in deroga alla distanza dai confini, fermo restando il rispetto della distanza imposta per le pareti finestrate;
- nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi o di recupero con previsioni planivolumetriche, escluse le distanze dai confini con lotti esterni al PA
- quando i fronti costituiscono rientranze altimetriche o planimetriche di uno stesso edificio con profondità inferiore all'altezza
- nel caso di preesistenza sul lotto confinante a quello edificando, di costruzioni accessorie e/o pertinenziali esistenti con altezza non superiore a m. 3,00, ancorché con parete dotata di apertura lucifera, purché nel rispetto della disciplina del Codice Civile e fermo restando il rispetto della distanza imposta per le pareti finestrate e per la distanza fra fabbricati

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

12 - Distanze fra edifici (De) -

E' la distanza degli edifici fra loro, considerata in rapporto alle pareti che si fronteggiano.

Essa è misurata "a squadra" ed è determinata dalla misura del segmento più breve di retta che congiunge le linee di proiezione a terra delle pareti più esterne dei due edifici che si fronteggiano, compresi gli eventuali volumi od elementi aggettanti, esclusi soltanto gli elementi individuati dal punto 7.

La distanza tra edifici deve essere rispettata (anche in caso di sopralzo), ogni qualvolta le loro pareti si fronteggiano in tutto o in parte e anche quando una sola parete sia finestrata.

Sono fronteggianti le pareti di due fabbricati quando le rette di riferimento della loro proiezione a terra formano un angolo inferiore a 90°.

La distanza minima tra due edifici che si fronteggiano costruiti sul medesimo lotto o su lotti diversi confinanti è così stabilita:

- in Ambiti di impianto storico: per le operazioni di risanamento conservativo e per le ristrutturazioni o ricostruzioni, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti,
- per nuovi edifici ricadenti in ambiti consolidati di saturazione o riqualificazione: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

In ogni diversa ipotesi e per ogni ambito urbanistico, la distanza minima tra fabbricati è fissata in 10,00 metri.

Le prescrizioni relative alle distanze di cui ai precedenti commi non si applicano nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

In presenza di un fabbricato con parete cieca a confine è sempre consentita

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

la costruzione in aderenza per la stessa sagoma.

In presenza a confine di costruzioni accessorie e/o pertinenziali esistenti con altezza non superiore a m. 3.00, ancorché con parete dotata di apertura lucifera, è comunque consentita la costruzione in aderenza con la stessa sagoma.

13 - Distanza dalle strade (Ds) -

E' la distanza degli edifici dal ciglio delle strade, inteso come linea di limite della sede stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali (parapetti, arginelle o simili).

La distanza dei fabbricati dai cigli stradali si misura, a raggio, in rapporto alla retta di proiezione a terra degli edifici.

Le distanze dei fabbricati dai cigli stradali sono individuate:

- in rapporto alla disciplina del Piano delle Regole
- in rapporto alla disciplina del Codice della Strada
- in rapporto alle disposizioni della legge 24 luglio 1961, n. 729 e di ogni altra norma di legge o regolamento vigente in materia.

Sono ammesse deroghe ai distacchi dalle strade all'interno dei centri abitati e nei casi e con le modalità previste dalla Legge 24.07.1961 n. 729 e successive modificazioni e integrazioni.

Le distanze relative alla disciplina del Codice della Strada prevalgono sulla disciplina del P.G.T.

Tali distanze non costituiscono oggetto della presente norma e sono autonomamente disciplinate dal C.d.S.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Il rispetto delle distanze medesime va quindi assicurato e verificato nell'ambito degli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione e ampliamento dei fabbricati, in rapporto alle disposizioni vigenti al momento del rilascio dei provvedimenti abilitativi e sulla base della perimetrazione del Centro Abitato, definita dal Comune ai sensi del Codice della Strada nell'ambito degli adempimenti prescritti dalla disciplina del Regolamento di Esecuzione.

Le distanze dei fabbricati dai cigli stradali aventi rilevanza ai fini urbanistici sono qui di seguito riportate ed hanno efficacia agli effetti della verifica dell'ammissibilità delle costruzioni, per quanto concerne la disciplina di competenza del P.G.T. e del Regolamento Edilizio.

All'interno del Centro Abitato le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dai veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml. 7;
- ml. 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml. 7 e ml. 15;
- ml. 10.00 per lato, per strade di larghezza superiore a ml. 15.

Possono essere realizzate costruzioni interrato a distanza inferiore da quella di cui al precedente comma, qualora l'estradosso di solaio di detti manufatti non superi la quota del piano di spiccatto.

Negli ambiti di saturazione o riqualificazione gli edifici esistenti possono essere ampliati e/o sopralzati mantenendo la complanarità in elevazione con le facciate esistenti, anche se a distanza inferiore a quella indicata al precedente comma.

Nella edificazione al di fuori del perimetro dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal P.G.T. si applicano le distanze di cui alle prescrizioni del Codice della Strada fatte salve le eventuali possibilità di deroga previste

Comune di Grassobbio
Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

dalla Legge 24 luglio 1961, n. 729 e successive modificazioni e integrazioni.

14 - Distanze dagli elettrodotti

L'edificazione dovrà inoltre rispettare le distanze imposte dagli elettrodotti secondo le prescrizioni specifiche stabilite dalla normativa vigente.

15 - Distanze degli impianti tecnologici

L'ubicazione degli impianti tecnologici dovrà comunque rispettare la distanza di ml. 5,00 dal confine per impianti alti fino a ml. 10,00 ovvero, se la loro altezza è maggiore di m. 10 una distanza pari alla metà di tale altezza, fermo restando il rispetto delle distanze fra pareti finestrate.

16 - Parametri specifici per l'edificazione residenziale per le nuove costruzioni:⁶

a - Superficie lorda di pavimento (S.l.p.)

E' la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali, ivi comprese le superfici dei vani non abitabili e accessori.

⁶ L'elemento di maggiore portata all'interno delle modifiche del punto 16 è determinato dall'eliminazione della non computabilità delle scale interne ed esterne e dei volumi dei vani ascensori che determina situazioni di problematicità operativa e di gestione in rapporto al fatto che tale esclusione determina una tendenza alla realizzazione delle scale di manufatti scoperti all'esterno degli edifici, causa spesso di non secondarie problematiche fruibili. A fronte di tale provvedimento si è provveduto ad introdurre, a titolo compensativo, nella disciplina dei singoli ambiti edificabili un incremento degli indici edificatori così da non incidere sulle volumetrie complessive previste dalla normativa vigente, che rimangono quindi invariate.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Dal computo sono escluse, senza pregiudizio per il calcolo del contributo di Permesso di Costruire:

- a) le superfici adibite al ricovero di autovetture con i relativi spazi di manovra ed accesso, sia interrati che seminterrati, purché questi non fuoriescano dal piano di spiccato più di ml. 0,80, misurati all'intradosso della relativa soletta di copertura;
- b) le superfici dei box seminterrati anche se con intradosso della soletta di copertura sporgente più di cm. 80,00 dal piano di spiccato ma solo fino alla concorrenza complessiva di 1 mq./10 mc. di costruzione;
- c) le superfici dei box fuori terra a condizione che abbiano altezza massima al colmo di copertura non superiore a mt. 2,50.
- d) le superfici dei locali completamente interrati solo quando questi non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie (non sono computati i magazzini e i depositi delle attività stesse per un massimo del 100% della superficie dei locali destinati all'attività);
- e) le superfici dei locali seminterrati quando questi non siano destinati ad attività produttive o terziarie e non fuoriescano dal piano di spiccato per più di cm. 80,00 all'intradosso e non abbiano altezza superiore a ml. 2,50;
- f) le superfici dei sottotetti che abbiano un'altezza media ponderale non superiore a ml. 2,40, calcolata con i criteri della L.R. 15/96 e successive modifiche. La copertura dovrà inoltre avere pendenza minima del 25% e massima del 40%.
- g) i balconi, le logge, i porticati quando siano aperti almeno su due lati; i balconi e le logge, ancorché chiusi su tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a m. 1,50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 10; i porticati aperti al pubblico o di uso comune nonché le pensiline di accesso agli edifici quando abbiano una larghezza non superiore a m. 1,50
- h) Le superfici destinate ad attività produttive e terziarie, ove ammissibili, - ai soli effetti del computo di cui alla presente norma - sono considerate come superfici residenziali.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

b - Calcolo delle volumetrie teoriche ai fini del dimensionamento di Piano e per i calcoli di Legge.

Il volume teorico degli edifici negli insediamenti residenziali ai fini dell'applicazione delle discipline legislative riferite a parametri volumetrici, ivi compreso il calcolo del contributo per il rilascio del Permesso di Costruire, è calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica di ogni piano per la relativa superficie lorda di pavimento.

La determinazione della superficie lorda di pavimento per gli edifici esistenti deve essere calcolata con riferimento ai parametri quivi specificati e ciò ancorché il titolo edilizio originario sia stato assentito utilizzando il parametro volumetrico.

c- Altezza lorda teorica dei piani ai fini del computo della volumetria.

Rappresenta l'altezza da utilizzarsi al fine del calcolo del volume teorico di ogni singolo piano abitabile: essa è fissata in ml. 3,00, salvo nei casi in cui l'altezza di interpiano sia superiore a m. 4,00.

d- Altezze di interpiano

L'altezza di interpiano superiore a ml. 4,00 comporterà il calcolo doppio della corrispondente S.I.p. per l'altezza teorica di ml 6.00

17 - Parametri specifici per l'edificazione negli ambiti per attività economiche

1 - Altezza:

è calcolata come la differenza tra la quota più alta del fronte verticale del fabbricato, (comprese le velette e i coronamenti e compresi i volumi tecnici e/o tecnologici), e la quota del piano di spiccato, come definito dal comma 10, misurata lungo il perimetro del fabbricato.

Dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti di smaltimento dei fumi, gli extra corsa degli impianti di risalita e delle scale di collegamento al tetto con

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

un'altezza massima di m. 15 e, nel caso di edifici già esistenti alla data di approvazione delle presenti norme, fino ad un'altezza massima di ml. 3,50 oltre la quota della copertura.

2 - Superficie coperta:

3 è la superficie massima che può essere occupata all'interno del lotto edificabile dalle strutture (con esclusione dei sistemi impiantistici adibiti al trattamento e allo scarico dei reflui ed alla gestione delle emissioni in atmosfera) e dai fabbricati, fissi o amovibili, dell'attività produttiva.

E' costituita dalla somma delle superfici delle figure geometriche piane che si configurano congiungendo in successione continua tutti i punti esterni, individuati in proiezione orizzontale, di ogni singola struttura o corpo di fabbrica collocati all'interno del lotto escluse le superfici occupate dai sistemi impiantistici adibiti al trattamento e allo scarico dei reflui ed alla gestione delle emissioni in atmosfera.

Non vengono computate nella superficie coperta:

- le pensiline per la protezione dei piani di carico e degli accessi purchè esse siano poste in corrispondenza delle relative aperture e con una profondità massima di 2,50 m;
- le gronde quando il loro sporto non superi la profondità di 2,50 ml. purchè lo spazio sottostante non sia sfruttato per essere adibito a deposito produttivo

3- Superficie lorda di pavimento:

è la somma delle superfici di tutti i piani con altezza superiore a 2,00 ml, calcolate al lordo delle murature perimetrali, ad esclusione, senza pregiudizio per il calcolo del contributo di costruzione:

- delle superfici dei magazzini di deposito interrati, di pertinenza dell' attività, purché non prevedano presenza anche temporanea del personale,
- delle autorimesse interrate o seminterrate (ad eccezione dei "parcheggi collettivi multipiano"),
- dei sistemi impiantistici adibiti al trattamento e allo scarico dei reflui ed alla

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

gestione delle emissioni in atmosfera ed in ogni caso dei volumi tecnici

4 - Calcolo della Superficie lorda di pavimento delle strutture ricettive alberghiere⁷

Ai sensi dell'art. 2, comma 8, della l.r. 10.03.2017 n.7, ai fini del calcolo della superficie lorda di pavimento (SLP) delle strutture ricettive alberghiere di cui al comma 3 dell'art. 18 della l.r. 1.10.2015, n. 27 non sono computati i locali tecnici, i vani ascensori, i vani scala, i corridoi ai piani delle camere, i portici e le logge (anche se chiuse su tre lati).

5- Determinazione dei parcheggi pertinenziali

Agli effetti dell'applicazione delle norme della Legge 122/89 e successive modifiche ed integrazioni nazionali e regionali, si considera la volumetria teorica determinata dal prodotto della S.I.p. per un'altezza convenzionale di ml. 3.

18 - Manufatti accessori al servizio degli edifici

Sono le costruzioni accessorie e pertinenziali, anche se non infisse al terreno.

Tali costruzioni dovranno avere altezza non superiore a mt. 2,50 misurata sul punto più alto dell'estradosso di colmo della copertura rispetto al piano del terreno definitivamente sistemato, e superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 15.

La realizzazione dei manufatti in questione soggiace alla normativa delle distanze dettate dalle norme precedenti

Tali manufatti non costituiscono SLP e SC ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, senza pregiudizio per il calcolo del contributo di costruzione.

⁷ Punto introdotto ex novo in applicazione dell'art. 2, comma 8, della l.r. n.7/17

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

In ogni caso la superficie lorda di pavimento massima ammessa (mq. 15) non dovrà essere superiore al 10% della superficie complessiva del lotto edificato.

19 - Lotti liberi

Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente inediticati di proprietà del richiedente che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di piani attuativi vigenti, dopo la data di adozione delle presenti norme:

- nè dalla sua stessa proprietà se già edificata
- nè da aree contigue edificate,
- nè da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate, ancorchè su un solo mappale e purchè non siano "lotti funzionali" di edifici esistenti così come definiti dal successivo comma 20.

I lotti liberi siti negli ambiti di saturazione o riqualificazione, di trasformazione e per attività economiche sono destinati alla edificazione in conformità alle previsioni della disciplina delle singole zone urbanistiche. In essi è vietato il deposito o l'accatastamento di materiali di qualsiasi tipo.

20 - Lotto funzionale

La presentazione del titolo edilizio presuppone l'identificazione del lotto in relazione del quale viene calcolata la capacità edificazione da realizzarsi.

Nel caso in cui siano presenti dei fabbricati nel lotto individuato la s.l.p. sviluppata dal medesimo dovrà essere decurtata dalla capacità edificatoria del lotto. In tal caso pertanto la nuova costruzione o l'ampliamento della preesistente sono realizzate per la capacità residua del lotto.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Se il lotto funzionale è contraddistinto da più proprietari la presentazione del titolo edilizio dovrà essere sottoscritta da tutti i proprietari del lotto.

Nelle zone in cui è previsto l'utilizzazione dei diritti edificatori costituiti, commercializzati e trasferiti come previsto dal punto 22, alla capacità edificatoria sviluppabile in relazione alle dimensioni del lotto funzionale si può assommare quella di pertinenza del diritto edificatorio, fermo restando il rispetto degli altri parametri

21 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 44, comma 3, della LR 12/2005 e s.m.i., costituiscono opere di urbanizzazione primaria

- strade;
- spazi di sosta o di parcheggio;
- fognature;
- rete idrica;
- rete di distribuzione dell'energia e elettrica e del gas;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- pubblica illuminazione;
- spazi di verde attrezzato.

A norma di quanto disposto dall'art. 44, comma 4, della LR 12/2005 e s.m.i., sono opere di urbanizzazione secondaria

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere;
- presidi per la sicurezza pubblica;
- delegazioni comunali;
- chiese ed altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

- cimiteri.

22 - Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori compensativi e incentivanti⁸

Gli atti di trasferimento di diritti edificatori stipulati precedentemente alla adozione del PGT non decadono.

I diritti edificatori in conformità al disposto dell'art. 11 della Lr 12/2005, sono riconosciuti a titolo compensativo o per finalità incentivante, secondo quanto previsto dagli atti del PGT.

I diritti edificatori conferiscono al loro titolare la possibilità di sviluppare una specifica capacità edificatoria, prescindendo dalla proprietà delle aree sulle quali potrà svilupparsi tale capacità.

I diritti edificatori sono cedibili nelle forme di legge e riconosciuti dal comune nelle modalità e alle condizioni stabilite dagli atti del PGT.

I proprietari delle aree sulle quali il Piano dei Servizi prevede la realizzazione di opere o servizi pubblici, possono richiedere all'Amministrazione Comunale, in alternativa all'esproprio, a titolo di corrispettivo per la cessione bonaria, di ottenere diritti edificatori nella misura stabilita a titolo compensativo dal medesimo Piano dei Servizi.

All'atto della cessione al Comune dell'area a destinazione pubblica, sarà effettuata, per atto pubblico, la concessione dei diritti edificatori compensativi.

⁸ **Vengono introdotti elementi di semplificazione , anche estrapolando dal testo vigente alcune parti attinenti alla disciplina propria del PDS e mantenendo solo le parti dell'articolo che rivestono carattere gestionale di valenza generale**

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Le aree sulle quali realizzare il potenziale edificativo derivante dai diritti edificatori di cui al presente articolo sono quelle già individuate come edificabili dal PGT.

Per tali aree le volumetrie, esistenti o previste possono essere integrate con l'aggiunta delle volumetrie assegnate a titolo compensativo o di incentivazione fino al raggiungimento dei parametri massimi di altezza e superficie coperta individuati dalla disciplina del comparto urbano di riferimento.

Le capacità edificatorie eventualmente non realizzabili in quanto eccedenti i limiti di cui al precedente comma potranno essere a loro volta trasferite anche a seguito della loro commercializzazione, su altre aree edificate o edificabili, alle medesime condizioni di cui al precedente comma.

Allo stesso modo la concessione dei diritti edificatori attribuiti a titolo di incentivazione sarà fatta oggetto di specifica delibera della Giunta Comunale in applicazione delle disposizioni della normativa di Piano.

Allo scopo di una corretta gestione dei diritti edificatori viene quindi istituito presso l'Ufficio tecnico del Comune un apposito registro sul quale dovranno essere annotati obbligatoriamente tutti i diritti generati con espresso riferimento ai mappali di provenienza e, in sede di rilascio dei permessi di costruire, ai mappali su cui vengono allocati detti diritti.

La concessione dei diritti edificatori da parte del Comune e i trasferimenti degli stessi tra privati debbono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

23 - Miglioramento della qualità ambientale – progetto preliminare?

Gli interventi edilizi devono essere progettati al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree già edificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di spazi urbani qualitativamente positivi.

Il Regolamento Edilizio definirà le modalità per il raggiungimento degli obiettivi di cui al precedente comma, anche prevedendo la possibilità di verifiche preliminari dei progetti in fase di predisposizione, al fine di consentire un approccio condiviso alle tematiche della qualità ambientale,

24 - Destinazioni d'uso¹⁰

Ai sensi dell'art. 51, comma 1, LR 12/2005 e s.m.i., sono destinazioni d'uso principali quelle che qualificano un'area o un edificio, mentre sono complementari, accessorie o compatibili le funzioni che integrano o rendono possibile la destinare d'uso principale.

Le destinazioni non specificamente vietate all'interno della presente normativa devono intendersi come ammesse.

Fatte salve le ulteriori indicazioni e prescrizioni definite, negli articoli successivi, le destinazioni d'uso principali contemplate dal PGT sono le seguenti:

- residenziali;

⁹ Anche in questo caso vengono introdotti elementi di semplificazione mediante l'estrapolazione di parti attinenti la disciplina più propria del Regolamento Edilizio e mantenendo le parti dell'articolo che presentano valenza di carattere generale

¹⁰ Viene precisato il principio dell'insediabilità delle funzioni non vietate e quindi chiarita la valenza esemplificativa delle destinazioni individuate dagli elenchi viene inoltre specificato il divieto di insediare nuovi stabilimenti a rischio di incidente rilevante e precisata la disciplina degli insediamenti con lavorazioni non a rischio che tuttavia potrebbero rientrare nella fattispecie del rischio per effetto dell'introduzione di norme legislativa più restrittive.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

- economica (produttiva, terziaria, commerciale);
- agricole;
- servizi.

A - Destinazioni d'uso residenziali:

Comprendono le funzioni abitative permanenti libere e/o convenzionate, la residenza sociale, la residenza temporanea e le residenze turistiche.

Atteso il principio dell'insediabilità delle funzioni e degli usi non vietati, vengono di seguito elencate a titolo esemplificativo funzioni e usi complementari ammessi in zona residenziale purché non risultino in alcun modo incompatibili alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumori, vibrazioni, emissioni, orari di attività:

- le attività commerciali, nei limiti dimensionali (esercizi di vicinato o medie strutture di vendita) che verranno precisati relativamente a ciascun ambito normativo;
- gli alberghi e le attività ricettive;
- gli uffici, le attività direzionali, i centri di servizi pubblici e privati, sedi di associazioni e organizzazioni, i centri per il tempo libero, il benessere e lo sport, le attività bancarie e assicurative, i pubblici esercizi, ogni altra attività di tipo terziario/direzionale.
- i magazzini ed i depositi purché con SLP non superiore a mq. 200, posti al piano terreno od interrato;
- i laboratori artigianali di servizio a condizione che non producano rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo;
- i servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

In conformità a quanto disposto dall'art. 51, comma 1, della LR 12/2005 e s.m.i., le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle escluse ai sensi delle disposizioni che seguono e senza pregiudizio del contributo di costruzione.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Le destinazioni d'uso escluse dalla residenza sono le seguenti:

- le attività produttive di tipo industriale e artigianale, fatte salve quelle sopra ammesse;
- le attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq (solo se di nuovo impianto);
- i locali pubblici per sale da ballo;
- le attività agricole salvo le coltivazioni degli orti connessi alla funzione abitativa

B - Le destinazioni d'uso "economiche" comprendono:

- le attività artigianali, industriali e di deposito, compresa la logistica;
- gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta;
- le attività commerciali (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita), con superficie di vendita non superiore a mq. 1.500,00;
- le attività commerciali all'ingrosso;
- i servizi pubblici e/o di interesse pubblico;
- i locali pubblici per giochi, sale da ballo e svago.
- gli uffici, le attività direzionali, i centri di servizi, le sedi di associazioni e organizzazioni, i centri per il tempo libero, il benessere e lo sport, le attività bancarie e assicurative, le attività alberghiere e ricettive, le attività per pubblici esercizi.
- la residenza esclusivamente per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione ed a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale, fino al limite del 12% della slp (realizzata o da realizzare) e comunque con una slp complessiva non superiore a mq. 500 anche se ripartita in più unità immobiliari. Qualora la percentuale suddetta determinasse una slp inferiore a mq. 100, sarà comunque possibile raggiungere tale superficie.

In conformità a quanto disposto dall'art. 51, comma 1, della LR 12/2005 e s.m.i., le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

ammesso il passaggio dall'una all'altra, salvo quelle escluse ai sensi delle disposizioni delle presenti norme e senza pregiudizio del contributo di costruzione.

Le destinazioni d'uso escluse dagli ambiti per attività economiche sono le seguenti:

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

C - La destinazione agricola comprende:

- tutte le funzioni legate conduzione del fondo;
- allevamento e silvicoltura;
- le attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo;
- le serre e gli annessi necessari alla attività agricola (depositi attrezzi e macchine, silos e serbatoi, locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti del fondo, stalle, ecc.);
- le abitazioni destinate ai conduttori del fondo;
- le abitazioni anche non destinate ai conduttori del fondo se edificate prima della data di adozione del PGT;
- le attività agrituristiche;
- le attività agricole legate alla promozione dei servizi alla persona ed alla didattica;
- i servizi tecnologici legati all'esercizio dell'attività agricola.

Le destinazioni d'uso escluse dalla agricola sono le seguenti:

- la residenza, fatta salva quella sopra ammessa;
- le attività produttive non legate alla produzione agricola e zootecnica;
- le attività terziarie;
- le attività commerciali, fatte salve quelle inerenti la vendita dei prodotti direttamente derivati dalla medesima produzione agricola, zootecnica e florovivaistica.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

D – Destinazioni e attività vietate:

In tutto il territorio comunale **sono vietate:**

- industria di produzione di prodotti chimici di base;
- industria di produzione e lavorazione dei derivati del petrolio e del carbone;
- concerie delle pelli e del cuoio;
- attività di stoccaggio e deposito materiali scorie e rifiuti tossici o radioattivi;
- industria per la distillazione, preparazione e lavorazione di asfalti e conglomerati bituminosi;
- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di gas tossici;
- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di materiali esplosivi;
- nuovi insediamenti a rischio di incidente rilevante;
- fonderie di prima fusione;
- allevamenti industriali intensivi avicoli e suinicoli.

Stante il sancito divieto di insediamento di nuove attività a rischio di incidente rilevante, laddove aziende già insediate e non soggette alla disciplina delle aziende a rischio, per effetto di normative sopravvenute sulla classificazione delle sostanze pericolose, esse debbono notificarsi come industrie ad incidente rilevante **entro 10 giorni dall'inizio della intervenuta normativa;** successivamente al deposito della notifica la disciplina di tali attività sarà quella definita al successivo art. 16 .

Il comune in occasione della prima variante al PDR procederà all'aggiornamento delle tavole del PGT con l'individuazione del relativo ambito.

Le attività comprese nell'elenco di cui sopra esistenti alla data di adozione del P.G.T. sono considerate come "complessi produttivi non confermati temporaneamente compatibili" indipendentemente dall'ambito urbanistico nel quale sono collocate.

I servizi pubblici e/o di interesse pubblico, anche di gestione privata convenzionata/ accreditata, sono specificati dal Piano dei servizi e

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

comprendono i servizi istituzionali, i servizi per la cultura, lo sport ed il tempo libero, i servizi sociali e sanitari, i servizi per l'istruzione, i servizi religiosi, i servizi tecnologici, i servizi cimiteriali.

25 - Parcheggi ed aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali e per attività economiche

Con la presente disposizione, vengono disciplinate due tipologie di parcheggi:

- A) i parcheggi privati di esclusiva pertinenza delle costruzioni;
- B) i parcheggi di cui la normativa vigente, in relazione a talune tipologie di attività, ne impone l'apprestamento, nelle forme di seguito indicate, al fine del soddisfacimento di standard urbanistici;

Parcheggi di cui alla lettera A)

Si tratta di parcheggi esclusivamente ad uso privato.

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti di quelli esistenti, la loro realizzazione è obbligatoria, nelle quantità minime previste dall'articolo 41-sexies della Legge 1150/42, senza ovviamente possibilità di monetizzazione.

Nel caso di interventi di ampliamento e/o sopralzo le aree per parcheggio di pertinenza dovranno essere reperite esclusivamente in rapporto alla volumetria inerente l'ampliamento e/o il sopralzo, in aggiunta alle superfici eventualmente già esistenti, salvo che queste risultino già sufficienti anche al soddisfacimento del nuovo fabbisogno.

Dal computo delle superfici dei parcheggi pertinenziali sono escluse le superfici di rampe, corselli e aree di manovra.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Ai fini della loro localizzazione e collocazione, si osservano degli articoli 66 e seguenti della L.<t. 12/2005.

Parcheggi di cui alla lettera B)

I parcheggi in questione, sono pubblici, ovvero ad uso/destinazione pubblica e sono comunque chiamati ad assolvere ad una esigenza di carattere generale, sottesa al standard urbanistico da soddisfare con loro apprestamento.

Ai soddisfacimento dello relativo standard, l'interessato dovrà cedere ovvero asservire le aree destinate alla realizzazione dei parcheggi, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo.

Dal computo delle superfici da cedersi o asservirsi a soddisfacimento dello standard a parcheggi, sono escluse le superfici di rampe, corselli e aree di manovra.

Le aree per i parcheggi in questione, da realizzarsi a soddisfacimento dello standard stabilito per la realizzazione di costruzioni aventi destinazioni terziarie o commerciali, devono di norma essere localizzate in superficie e in posizione di facile accessibilità dalle sedi viarie esterne.

Le predette aree, qualora non siano oggettivamente reperibili in adiacenza ai fabbricati di cui dev'essere soddisfatto lo standard urbanistico a parcheggi, potranno essere reperite in spazi circostanti entro un raggio di 200 mt., a condizione che siano poste in superficie e in posizione accessibile dalla viabilità pubblica.

Salvo eventuali previsioni o prescrizioni delle specifiche norme di zona è consentito, in luogo della cessione di aree, procedere alla loro monetizzazione, solo laddove, entro il raggio di 500 mt dai fabbricati per i quali

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

dev'essere soddisfatto lo standard urbanistico a parcheggi, siano presenti dal PGT aree da destinare a parcheggi pubblici.

Il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi individuano specifiche aree di parcheggio a destinazione pubblica indicandone, ove opportuno, gli insediamenti produttivi per i quali viene previsto, in luogo della monetizzazione, l'obbligo di soddisfacimento dello standard mediante la realizzazione delle necessarie strutture di parcheggio.

26 - Tutela idrogeologica del territorio¹¹

Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale sono soggetti alle disposizioni contenute nell'elaborato "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT", costituenti parte integrante e sostanziale della normativa di PGT.

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

In tutti gli interventi dovrà essere rispettato il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi dell'art. 58bis, comma 3, lettera a) della Lr 12/2005 e del Regolamento Regionale in materia.

27- Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio

Nell'ambito della procedura di VAS sono state individuate le modalità di attuazione del monitoraggio, alle quali si invia per verifica in ordine alla ricorrenza del monitoraggio, ai correlati indicatori di processo ed alle modalità

¹¹ La disciplina viene implementata con il rimando al principio dell'invarianza idraulica e idrologica ai sensi dell'art. 58bis, comma 3, lettera a della Lr 12/2005

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

di relativa acquisizione.

In fase di monitoraggio si dovrà inoltre quantificare il grado di intervenuto consumo di suolo sulla base dei criteri e dei parametri stabiliti dal PTR al fine di definire la soglia comunale di consumo di suolo, quale somma delle previsioni contenute negli atti del PGT.

28 - Ambiti ed interventi nei quali non è applicabile il recupero dei sottotetti

E' esclusa la possibilità di recupero dei sottotetti di cui all'art. 63 L.R. 12/2005 per i seguenti Ambiti:

- Ambiti di trasformazione;
- Ambiti residenziali di piani attuativi approvati o convenzionati, prima della scadenza della convenzione urbanistica. Per tali Ambiti, dopo la scadenza della relativa convenzione, sarà ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti senza creazione di nuove unità immobiliari.
- Ambiti per le attività economiche salvo le unità immobiliari a funzione residenziale già esistenti o in fase di realizzazione alla data di approvazione del PGT;
- Nuove costruzioni negli Ambiti di impianto storico

29 – Fabbricati fuori terra-Recupero dei vani e locali seminterrati esistenti¹²

Si considerano fuori terra i fabbricati o le parti di essi sporgenti dal piano di spiccato come definito in precedenza

Ai sensi della lr 10.03.2017 n. 7 e s.m.i. si definisce seminterrato il piano di un edificio il cui pavimento si trova ad una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova anche

¹² La disciplina del punto 29 viene completamente ridefinita individuando i criteri e le nuove possibilità di intervento per il recupero dei seminterrati , introdotti dalla legislatore regionale con legge 10.03.2017 n. 7

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

solo in parte ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.

Il recupero dei vani e dei locali presenti nei seminterrati è consentito alle condizioni di cui all'art. 1, terzo comma della medesima Lr n. 7/2017 e s.m.i.

Gli interventi di recupero dovranno rispettare le disposizioni di cui all'art. 1 comma 4 e 5 della legge citata, fatte salve le deroghe e le disposizioni inerenti i requisiti tecnici degli interventi di cui all'art. 3 della medesima Lr 7/2017 e s.m.i..

Gli interventi di recupero dovranno essere effettuati per gli adempimenti di cui all'art. 2 della citata Lr n. 7/2017.

30 – Calcolo delle volumetrie teoriche ai fini del dimensionamento di Piano e per i calcoli di cui alla Legge 13

Il volume teorico degli edifici ai fini dell'applicazione delle discipline legislative riferite a parametri volumetrici, ivi compreso il calcolo del contributo di costruzione, è calcolato moltiplicando la superficie lorda di pavimento per il coefficiente 3.

31 - Edifici esistenti

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si intendono come esistenti gli edifici legittimamente assentiti o condonati, esistenti alla data di adozione del PGT

¹³ Già individuato al punto b dell'art. 1.16

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

ART. 2 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI¹⁴

Il Piano di Governo del Territorio si attua mediante gli istituti previsti dalla legislazione vigente:

- Denuncia di Inizio Attività (DIA, di cui agli artt. 41 e 42 della LR 12/2005 e s.m.i.),
 - Permesso di Costruire (PdC, di cui agli artt. 35 - 38 della LR 12/2005 e s.m.i.);
 - Comunicazione di inizio lavori;
 - Denuncia di Inizio Attività (DIA) o Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA);
 - Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC, di cui all'art. 36, comma 2, LR 12/2005 e s.m.i.);
 - Piani Attuativi (PA, di cui agli artt. 12 e 14 LR 12/2005 e s.m.i.);
 - Programmi Integrati di Intervento (PII, di cui agli artt. 87 - 92 LR 12/2005 e s.m.i.);
 - Programmi di Recupero Urbano e Programmi Integrati di Recupero (rispettivamente PRU e PIR, di cui all'art. 94 LR 12/2005 e s.m.i.);
 - Accordi di Programma e atti di Programmazione negoziata (di cui alla LR 2/2003);
 - Programmi di Edilizia Economica e Popolare (PEEP, di cui alla L. 167/1962 e s.m.i.);
- Si attua inoltre mediante:
- Studio unitario e delibera comunale per le opere pubbliche di competenza comunale, così come precisato dalle presenti norme per ogni ambito normativo.
 - Studio unitario e delibera comunale per le opere pubbliche di competenza privata, così come precisato dalle presenti norme per ogni ambito normativo.

¹⁴ L'articolo viene integrato con le indicazioni operative inerenti le nuove competenze della Giunta Comunale in materia di approvazione di Piani Attuativi conformi alle previsioni del PGT e per gli interventi attuabili con Permesso di Costruire Convenzionato sostitutivo del PA quando riferiti al patrimonio edilizio esistente.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

La convenzione o l'atto d'obbligo allegati alle richieste di rilascio dei titoli edilizi abilitativi convenzionati, e finalizzati alla cessione, realizzazione o monetizzazione di aree o attrezzature per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, sono approvati dall'organo competente su proposta dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Ove non definite anche dal PdR, le porzioni di territorio eventualmente assoggettate alla preventiva formazione di Piano Attuativo sono individuate nel Documento di Piano; possono inoltre essere delimitate in sede di programmazione pubblica o a seguito di richiesta da parte di privati approvazione di specifica variante al Documento di Piano qualora interessino aree per le quali il medesimo Documento non abbia previsto interventi insediativi.

Alternativamente, le suddette porzioni di territorio potranno essere oggetto di approvazione di specifici strumenti di programmazione negoziata (PII, PRU, PIR, AdP, ecc.), da assumersi in variante urbanistica secondo le procedure dettate dalla vigente legislazione (nazionale e regionale) di settore.

Nell'ambito dei Piani Attuativi comunque denominati, il soggetto attuatore potrà proporre ovvero l'amministrazione potrà imporre, ove non sia già stato previsto dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole, che gli interventi edilizi vengano progettati con riferimento a due o più unità minime di intervento.

In tal caso lo strumento di pianificazione attuativa dovrà contenere, oltre alle previsioni planivolumetriche, una serie di indicazioni per uniformare i caratteri costruttivi e i materiali all'ambiente ed al tessuto circostante.

L'approvazione dei Piani Attuativi è soggetta alle procedure di cui all'art. 14 della L.R. n.12/2005 e s.m.i, comportando, altresì, l'obbligo di dar corso alla stipula di convenzione urbanistica recante i contenuti di cui all'art. 28 della L.U. N.1150/42 e dell'art. 46 della L.R. n.12/2005 e s.m.i, in seno alla quale è da prevedersi la cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

previste all'interno del perimetro del P.A.

Ai sensi dell'art. 46 comma 2 lettere a) ultimo periodo della L.R. 12/2005, qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. Se nella convenzione è stata decisa la monetizzazione, i criteri per quantificare i relativi importi sono due, uno principale e uno meramente eventuale:

- 1) la somma deve essere commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione;
- 2) la somma comunque non deve essere inferiore al costo dell'acquisizione di aree simili a quelle non cedute.

Le convenzioni urbanistiche, costituenti parte integrante dei P.A. o attuative di impegni convenzionali, disciplinano la contestuale realizzazione degli interventi privati e pubblici con specifico riferimento a:

- cessione gratuita, ovvero all'asservimento ad uso pubblico, delle aree destinate a sedi viarie e a servizi;
- cessione gratuita delle aree interne agli ambiti di trasformazione per servizi, nei casi in cui il soggetto privato utilizzi, in applicazione dell'istituto della perequazione urbanistica, la capacità edificatoria attribuita a tali ambiti;
- realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione, ovvero alla corresponsione all'Ente degli oneri di urbanizzazione;
- cessione delle aree a servizi per impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico;
- monetizzazione totale o parziale.

Il Comune, in sede di convenzionamento, può individuare le quote di edilizia

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

residenziale - pubblica sovvenzionata, convenzionata e agevolata - sulla base di separati provvedimenti deliberativi in materia o sulla base delle apposite previsioni del Piano dei Servizi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre consentiti anche se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal Piano, purché legittimamente insediate, fatte salve specifiche norme relative alle singole aree o gruppi di edifici.

Analoghe facoltà si applicano agli edifici ricadenti su aree destinate alla viabilità e servizi o su aree sottoposte a Piano Attuativo in cui l'intervento è la ristrutturazione urbanistica, così come individuato dal presente PdR.

Nell'ambito dei piani attuativi di iniziativa pubblica e privata o di permessi di costruire convenzionati, di studio unitario o in sede di comparto edificatorio ex art. 23 L.1150/42, è facoltà dell'Amministrazione Comunale procedere alla acquisizione al patrimonio comunale delle aree per urbanizzazione primaria e degli ulteriori servizi urbanizzativi. Per ogni singolo Ambito di Trasformazione, le aree per servizi devono essere computate - nel rispetto delle quantità minime richieste dalla legislazione di settore e dal Piano dei Servizi - partitamente in rapporto alle capacità edificatorie per funzioni residenziali ed alle capacità edificatorie per attività economiche (direzionali, commerciali, turistico ricettive e produttive). In alternativa alla cessione gratuita di aree per servizi è ammesso il ricorso all'istituto della monetizzazione, da definirsi con separati provvedimenti da parte della Giunta Comunale; analogamente, è ammessa la realizzazione - in alternativa alla cessione di aree per servizi, ovvero alla relativa monetizzazione - di opere ed interventi di di interesse pubblico e generale, il cui valore minimo (da accertarsi mediante procedura di validazione dei correlati computi metrici estimativi) deve essere almeno pari a quello della dotazione delle aree per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale da monetizzare.

Tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova edificazione,

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

sostituzione, di sopralzo e di ampliamento (limitatamente alla parte aggiunta), devono prevedere la realizzazione di parcheggi pertinenziali (di cui alla L.122/89, ed agli artt. 66, 67 e 68 LR 12/05 e s.m.i.) nella misura minima stabilita dall'Art.1. Per zone di parcheggio si intendono zone di sosta effettiva di automezzi.

I parcheggi pertinenziali, qualora non reperibili all'interno dell'area oggetto di intervento, possono essere localizzati su altre aree, secondo la normativa regionale vigente.

Per tutti gli ambiti, limitatamente agli interventi di recupero dei sottotetti che non prevedano la sostituzione, la dotazione di parcheggi pertinenziali potrà essere monetizzata ai sensi dell'art. 64, comma 3 della L.R. 12/2005.

È sempre consentita la realizzazione di parcheggi privati a raso, in elevazione o sottosuolo, nel rispetto dei parametri edilizi delle aree normative in cui ricade l'intervento e delle prescrizioni riportate all'art. 1, comma 12, delle presenti norme.

Tutti gli interventi devono tener conto delle indicazioni sulla «fattibilità geologica per le azioni di Piano» contenute nelle indagini geologiche a supporto del P.G.T. comunale, allegate al Piano, con particolare riferimento alla «Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano e classi di fattibilità».

Nelle aree destinate a servizi e individuate dal Piano dei Servizi è possibile realizzare impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico, compresi gli impianti tecnologici funzionali all'attuazione del piano energetico comunale, qualora vigente.

Permesso di costruire convenzionato.

Con riferimento agli interventi per i quali è ammesso il ricorso a titolo edilizio convenzionato, la convenzione da annettersi al titolo edilizio abilitativo dovrà prevedere:

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

- a) gli elementi progettuali ed i termini e le modalità di approntamento degli interventi privati, nonché di quelli di realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, da eseguirsi a spese del titolare del permesso di costruire, con ricorso - nel caso di scomputo dagli oneri dovuti - alle modalità di cui al d.lgs 50/2016
- b) le dotazioni di standard e le eventuali monetizzazioni, nonché le correlate garanzie finanziarie.

Ai sensi dell'art. 14, comma 1, della l.r. 12/2005, i piani attuativi di ogni genere che risultino conformi al PGT, nonché le varianti ai Piani attuativi conformi, anche se precedentemente approvati dal Consiglio Comunale sono adottati dalla Giunta Comunale e, ai sensi del medesimo art. 14, comma 4 vengono approvati dalla Giunta Comunale.

Qualora i Piani Attuativi e/o loro varianti vengano proposti in variante al PGT la competenza per l'adozione e l'approvazione degli stessi rimane del Consiglio Comunale.

È tuttavia possibile l'adozione da parte della Giunta Comunale di Piani attuativi conformi a varianti già adottate dal Consiglio Comunale, a condizione che l'atto di approvazione di tali piani attuativi intervenga successivamente all'efficacia della delibera di approvazione della variante urbanistica da parte del Consiglio.

Tale specificazione dovrà essere individuata nel dispositivo della delibera di adozione del Piano attuativo.

Ove il PGT preveda Piani Attuativi per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente tali interventi, nel rispetto della disciplina generale e specifica dello strumento urbanistico, sono assoggettati al Permesso di Costruire Convenzionato di cui all'art. 28bis del DPR 380/2001 e dall'art. 10 delle presenti NTA.

La convenzione dovrà avere i medesimi contenuti della convenzione di cui all'art. 46 della l.r. 12/2005 e prevedere tutti gli obblighi e le modalità di attuazione indicati dalla disciplina del PGT .

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Il proponente ha comunque la facoltà di richiedere all'Amministrazione di procedere in alternativa al PdC, alla presentazione del Piano Attuativo, come previsto dalla disciplina del PGT

In sede di approvazione dello strumento attuativo il Consiglio Comunale o la Giunta comunale, per quanto di rispettiva competenza, possono individuare specifici comparti attuativi prevedendone l'attuazione anche in fasi operative autonome, a condizione che tali comparti siano in grado di garantire la funzionalità delle infrastrutture e dei servizi a rete e la compatibilità con gli elementi di connessione con i comparti che saranno attuati in successive fasi operative.

ART. 3 AMBITI NORMATIVI: CLASSIFICAZIONE¹⁵

Gli Ambiti normativi forniscono i parametri urbanistico-edilizi e le condizioni di compatibilità ambientale degli interventi, in relazione alle caratteristiche morfologiche ed ambientali del territorio, all'epoca di impianto del tessuto edilizio, agli obiettivi di modificazione o di conservazione contenuti nel PdR.

Essi sono così denominati:

- Ambiti di impianto storico;
- Ambiti residenziali consolidati, di saturazione o riqualificazione;
- Ambiti residenziali di piani attuativi approvati o convenzionati;
- Ambiti di trasformazione residenziali contenuti nel vigente PRG e relative varianti confermati dal documento di Piano del PGT;
- Ambiti consolidati per le attività economiche di saturazione o riqualificazione;
- Ambiti per attività economiche consolidati;

¹⁵ L'articolo è stato integrato introducendo le nuove destinazioni degli ambiti urbani per i quali sono state predisposte variazioni cartografiche e normative

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

- Ambiti di ristrutturazione urbanistica;
- Ambiti per attività economiche di particolare rilevanza ai fini della compatibilità insediativa;
- Ambiti con presenza di Industrie a rischio di incidente rilevante – aree di vulnerabilità territoriale, ambientale
- Area aeroportuale e ambiti situati nelle zone di tutela aeroportuale;
- Ambiti per attività estrattive;
- Ambiti ad indirizzo agricolo;
- Ambiti con funzione di salvaguardia paesistica e ripristino ambientale;
- Ambiti di salvaguardia ambientale ai margini dell'edificato;
- Nuclei abitati, cascinali e fabbricati rurali isolati e relative aree di pertinenza esistenti
- Ambiti compresi nel Parco Regionale del Fiume Serio;
- Ambiti per i Servizi;
- Ambiti destinati ad attrezzature per la mobilità;
- Ambiti costituenti fasce di rispetto o di tutela di luoghi ed infrastrutture.

TITOLO II

CAPO I

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI RILEVANZA EDILIZIA E URBANISTICA

AMBITI RESIDENZIALI

ART. 4 AMBITI DI IMPIANTO STORICO¹⁶

¹⁶ Si tratta dell'articolo individuato con il n. 5 con il testo attualmente vigente che prende il n. 4 essendo stato eliminato tale articolo ritenuto non più adeguato alle necessità gestionali del

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

A. Definizione

Sono definiti «Ambiti di impianto storico» le parti di territorio caratterizzate da insediamenti storici e da spazi che qualificano il tessuto urbano di antica formazione.

Gli ambiti di impianto storico sono classificati come zona omogenea A, secondo il D.M. 1444/68, nonché come zona di recupero ai sensi della legge 457/78.

B. Modificazione degli edifici esistenti

Ferme restando le previsioni e prescrizioni riportate sulle Schede Norma riferite ai singoli edifici compresi negli Ambiti di impianto storico ed allegate al PdR, sono ammessi interventi comportanti modificazioni degli edifici esistenti, da attuarsi secondo le modalità di intervento previste e ammesse dalla legislazione vigente, comprese fra le fattispecie della manutenzione e della sostituzione edilizia.

Eventuali modifiche - da apportarsi successivamente all'entrata in vigore del Piano delle Regole - alle previsioni o prescrizioni di intervento riportate sulle Schede Norma non costituiscono variante urbanistica e potranno essere sempre introdotte mediante Permesso di costruire convenzionato, previa deliberazione di Giunta Comunale e di parere dell'Ufficio Tecnico Comunale e della Commissione per il Paesaggio, su richiesta motivata da parte del proprietario.

In ogni caso, negli edifici in cui interventi recenti abbiano compromesso in parte i caratteri storico-architettonici, i tipi di intervento ammessi dalle Schede Normative si intendono riferiti soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentano le caratteristiche originarie. Per le parti che, invece, risultano compromesse o di recente realizzazione, riscontrabili nella documentazione di

piano l'articolo inoltre introduce modeste modificazioni finalizzate ad un miglioramento degli aspetti operativi e viene semplificato eliminando le parti che disciplinano aspetti di competenza del RE

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

rilievo dello stato attuale, sono consentiti tutti gli interventi dalla manutenzione alla ristrutturazione edilizia, a condizione che non contrastino con le indicazioni contenute nel Piano delle Regole afferenti le restanti parti dell'edificio e concorrano a ripristinare l'impianto storico ed i caratteri originari dell'edificio.

Tutti gli interventi devono garantire il mantenimento delle qualità riscontrate nelle parti in cui si articola l'edificio, così come documentato dal rilievo da allegare alla pratica edilizia e, successivamente, durante l'esecuzione dei lavori (in presenza di qualità riscontrate durante l'esecuzione dei lavori).

Tutti gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento e miglioramento dell'immagine verso spazio pubblico ancora presente e che il Piano intende conservare e tramandare.

Particolare attenzione deve essere rivolta alle qualità delle parti del fabbricato fronteggianti tale spazio, ivi compresi androni, intesi come dilatazione dello spazio pubblico, coperture, aperture (dimensione, scansione), fasce marcapiano, elementi decorativi e di finitura della facciata, delle aperture e materiali costruttivi.

E' consentito il recupero per usi residenziali di fabbricati rurali non più utilizzati a tali fini. La chiusura di fienili e porticati deve consentire la lettura della struttura originaria del corpo di fabbrica.

In caso di sostituzione devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- volume fisico: max uguale al preesistente;
- superficie coperta: max. uguale alla preesistente;
- posizione del fronte edilizio: è riconfermata la posizione del fronte edilizio preesistente sul fronte della strada;
- altezza non superiore all'altezza massima degli edifici contigui o in relazione prospettica; in ogni caso da valutarsi in relazione alla larghezza delle strade pubbliche su cui si affacciano (h. max =1,5 volte la larghezza strada);

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

- spessore massimo del corpo di fabbrica: m. 12;
- distanza da confini privati: m. 5, aderenza o confine con l'assenso della proprietà confinante;
- distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R. :
 - * pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini;
 - * pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto;
 - * distanza tra nuovi fabbricati: m. 10 o aderenza;

Sono consentite distanze inferiori tra confini e tra fabbricati se preesistenti

I volumi in sostituzione di edifici recenti devono disporsi secondo i sistemi aggregativi delle tipologie edilizie storicamente consolidate.

L'inserimento di nuovi volumi deve essere attentamente valutato al fine di non costituire contrasto ma naturale completamento delle visuali prospettiche e del paesaggio.

L'uso dei sottotetti degli edifici è consentito solo nell'osservanza di quanto dettato dai precedenti commi.

C. Modificazioni delle aree

E' sempre consentita la realizzazione di parcheggi in sottosuolo, purché non comportino alterazioni all'impianto arboreo e all'immagine architettonica storicamente consolidata.

All'interno dei cortili è sempre ammesso traslare in posizione più idonea o demolire gli edifici o parti di edifici recenti, o autorimesse recenti o che risultino chiaramente come superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico architettonico dell'ambiente.

Gli interventi che prevedono l'eliminazione delle superfetazioni e delle parti

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

incongrue devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di un disegno coerente con i caratteri storico architettonici, senza pregiudicare il recupero delle parti non oggetto di intervento.

Gli interventi relativi allo spazio pubblico devono essere finalizzati alla tutela e valorizzazione delle diverse parti del tessuto urbano e dei suoi elementi fondativi: piazze, strade, monumenti.

E' vietata la realizzazione di impianti per la distribuzione del carburante.

D. Modificazioni alle destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso ammesse sono: residenziale, terziaria e per servizi.

E' ammessa la destinazione commerciale esclusivamente per esercizi di vicinato; per la tipologia merceologia alimentare e non alimentare, nonché l'attivazione di esercizi per attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

Sono comunque ammessi ampliamenti della SV fino ad un massimo di 250 mq a condizione che non necessino di ampliamenti di superficie coperta.

La destinazione artigianale è consentita limitatamente alle attività costituenti artigianato di servizio sono escluse altre tipologie di destinazione produttiva.

Per la destinazione d'uso terziaria è consentita la trasformazione verso la destinazione d'uso residenziale.

Sono consentite al piano seminterrato e interrato, al piano terreno e al piano primo.

- destinazioni commerciali per esercizi di vicinato (da attivarsi nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 31 e di quanto previsto dal D.P.R. 303/56 e dal Regolamento Locale di Igiene),
- attività terziarie, per la somministrazione al pubblico di alimenti e

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

bevande e pubblici esercizi.

- Sono altresì ammesse le attività di artigianato di servizio purché non determinino rumori ed emissioni nocive o fastidiose alle funzioni residenziali

Sono consentite, a tutti i piani, attività turistico-ricettive e studi professionali.

Sono vietati gli studi medici e veterinari o comunque sanitari nei piani superiori al primo.

Per gli esercizi commerciali e le funzioni terziarie già insediate alla data di adozione del PdR, ai piani superiori al primo, sono consentiti interventi che consentono la prosecuzione delle attività.

Per le attività commerciali e terziarie è consentita la monetizzazione totale o parziale delle aree a standard previo assenso dell'Amministrazione Comunale.

In riferimento a modifiche di destinazioni d'uso verso attività terziarie e /o commerciali con o senza opere per superfici inferiori a 150 mq. dovrà essere corrisposto il contributo di costruzione, mentre non è richiesto il reperimento di superfici a standard, che potranno essere monetizzate.

E. Modalità attuative

E' richiesto il Permesso di Costruire Convenzionato per interventi di sostituzione edilizia con cambio di destinazione d'uso. La convenzione o atto d'obbligo sono approvati dalla Giunta Comunale, su proposta del richiedente e previo parere dell'Ufficio Tecnico Comunale.

E' richiesto il Piano Attuativo Convenzionato anche per gli interventi di trasformazione urbanistica, da approvarsi secondo le procedure di legge vigenti.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Le possibilità di intervento non previste nelle schede di cui all'All. B del Piano delle Regole potranno essere ammesse solo previa approvazione di un Piano di Recupero esteso all'intero immobile.

ART. 5 AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI DI SATURAZIONE O RIQUALIFICAZIONE¹⁷

A. Definizione

Gli ambiti di cui al presente articolo sono quelli costituiti da un insieme di aree precedentemente edificate e urbanizzate nelle quali l'edificazione si è consolidata ma all'interno delle quali il Piano individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana e la dotazione dei servizi.

B1. Parametri urbanistici ed edilizi - Modificazioni degli edifici esistenti

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione sono sempre ammessi.

Per interventi su edifici esistenti, compresi quelli oggetto di ristrutturazione e sostituzione edilizia, che abbiano già raggiunto tale indice o che superino già l'indice di 0,45 mq/mq la slp e/o la sc esistenti sono incrementabili "una tantum" fino al massimo del 20%.

B2. Parametri urbanistici ed edilizi - Modificazioni delle aree

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

¹⁷ l'articolo introduce modeste modificazioni finalizzate ad un miglioramento e agli aspetti operativi e viene semplificato eliminando le parti che disciplinano aspetti di competenza del RE

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Indice fondiario: 0,55 mq. SLP/mq SF applicabile ai lotti liberi e alle porzioni di area già edificata, con capacità insediativa non ancora saturata. (fatto salvo l'ampliamento una tantum previsto al precedente punto B1)

- H massima: mt. 9,50;
- rapporto di copertura: max 40%; (fatto salvo l'ampliamento di una tantum previsto al precedente punto B1)
- distanze dai fabbricati, dai confini di proprietà, dalle strade: vedasi articolo 1.

B3) Modificazioni delle aree per attività produttive in ambiti residenziali consolidati:

Negli ambiti residenziali consolidati, gli insediamenti produttivi o artigianali non più attivi alla data di adozione del Piano possono essere trasformati all'uso residenziale (e funzioni compatibili), secondo i parametri sopra riportati.

Per le attività produttive in atto, fino alla relativa riconversione alla destinazione residenziale prevista dal Piano, è consentita la prosecuzione dell'attività in corso; a tal fine, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento con aumento della SLP all'interno dell'involucro del fabbricato esistente.

La realizzazione di tali interventi, qualora comportanti incremento delle SLP, deve essere preceduta dal deposito presso il Comune di idonea documentazione atta a comprovare l'esigenza di organizzazione produttiva, mentre il rilascio del correlato titolo edilizio abilitativo deve essere accompagnato dal parere favorevole di cui all'Art. 14.

C. Destinazioni d'uso:

La destinazione d'uso prevalente è residenziale.

E' consentita, l'allocazione di esercizi commerciali di vicinato e medie strutture

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

di vendita (tipologia merceologia alimentare e non alimentare nel rispetto di quanto dettato in proposito nei successivi articoli delle presenti Norme in merito alle attività commerciali,) nonché di attività di artigianato di servizio e funzioni terziarie.

Sono, altresì, ammesse attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande e pubblici esercizi, da ubicarsi al piano terra ed al primo piano degli edifici, nonché, in tutti i piani, attività turistico-ricettive e studi professionali, precisandosi, con riferimento agli studi medici e veterinari, che i medesimi possono trovare allocazione esclusivamente al piano terreno ed al primo piano.

Per le attività commerciali e terziarie, già insediate ai piani superiori al primo alla data di adozione del PdR, sono consentiti interventi che prevedano la prosecuzione delle attività insediate.

Per le attività commerciali e terziarie è consentita la monetizzazione totale o parziale delle aree a standard previo assenso della Amministrazione Comunale.

D. Modalità attuative:

Titolo edilizio abilitativo (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività, ovvero titolo edilizio convenzionato).

Per gli interventi di trasformazione di attività produttive dismesse e di recupero o ampliamento di attività produttive in atto è richiesto il Permesso di Costruire Convenzionato.

L'uso dei sottotetti degli edifici è consentito nell'osservanza di quanto dettato dai precedenti Artt. 1.

ART. 6 AMBITI RESIDENZIALI DI PIANI ATTUATIVI APPROVATI O CONVENZIONATI

49

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Si tratta di ambiti *residenziali* interessati da operazioni di trasformazione urbanistica assoggettate a strumenti di pianificazione attuativa o programmazione integrata approvati o convenzionati alla data di adozione del PGT.

Restano vigenti ed operanti le previsioni dei piani attuativi approvati e degli assetti planivolumetrici ed i contenuti delle convenzioni fino alla data di scadenza dei termini specifici individuati dalle convenzioni stesse.

Alla completa attuazione delle opere previste, di uso pubblico e privato, ed alla scadenza degli atti convenzionali correlati, questi ambiti rientreranno nella disciplina degli Ambiti residenziali consolidati di cui al precedente Articolo.

Nelle aree già interessate da piani attuativi e planivolumetrici convenzionati con l'Amministrazione Comunale, qualora, decorsi i termini specifici previsti dal Piano Attuativo, i contenuti delle convenzioni non siano stati pienamente attuati, il completamento degli interventi di edificazione previsti dai P.L. nonché gli interventi di cui alle lettere d) ed e) dell'art. 31 della L. 457/78 sugli edifici esistenti potranno essere realizzati solo previa nuove determinazioni da parte dell'Amministrazione Comunale, la quale valuterà alla luce dello stato di attuazione del Piano Convenzionato, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, la rispondenza degli interventi ancora da realizzare con interesse della collettività.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

ART. 7 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI CONTENUTI NEL PREVIGENTE PRG E RELATIVE VARIANTI, CONFERMATI DAL DOCUMENTO DI PIANO DEL PGT

A. Definizione

Si tratta di ambiti di trasformazione urbanistica individuati nelle tavole del Documento di Piano del PGT, costituenti previsioni contenute nel previgente PRG e confermate in sede di Piano di Governo del Territorio.

Ai sensi dell'art. 8 L.R. 12/05, così come modificato/integrato dall'art. 1 L.R. 04/08, gli ambiti di trasformazione di cui al presente articolo sono quelli individuati sulla Tavola del Documento di Piano ed elencati nel Rapporto Strategico e Previsionale del medesimo.

I contenuti del presente articolo hanno mera funzione di indirizzo, demandando alle successive proposte attuative da concertare fra amministrazione comunale e operatore proponente la migliore definizione del sistema insediativo, sia in termini funzionali che dimensionali.

Gli interventi edilizi dovranno assicurare - oltre alla dotazione di standard prevista in rapporto alle diverse funzioni previste - la realizzazione, a cura e spese dei soggetti proponenti, di opere o interventi di interesse pubblico e generale (anche a gestione privata convenzionata), da concordarsi con l'Amministrazione comunale.

In alternativa all'obbligo di cui sopra e su espressa richiesta dell'Amministrazione comunale, i suddetti Piani Attuativi dovranno prevedere di destinare una quota non inferiore al 20% della capacità edificatoria massima ivi attivabile ad edilizia agevolata, convenzionata o ad *housing sociale*, secondo modalità da concordarsi con l'Amministrazione comunale.

L'obbligo di cui sopra potrà ritenersi assolto anche mediante cessione gratuita

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

all'Ente delle aree e delle capacità edificatorie da destinarsi ad edilizia agevolata, convenzionata o ad *housing sociale*, cui dovrà essere aggiunta la cessione gratuita delle aree a standard correlate al fabbisogno in tal senso generato.

B. Parametri urbanistici ed edilizi

Si riportano, relativamente a ciascun ambito di pianificazione attuativa, i parametri insediativi definiti assegnati a ciascuna area di trasformazione confermata dal PGT.

A) RESIDENZA E DESTINAZIONI COMPATIBILI

AMBITI DI TRASFORMAZIONE CONFERMATI DAL VIGENTE PIANO REGOLATORE

Ambito n.	Identif. di PRG	S.l.p. Mq.	Volume Mc.
1	B4/2	2.458	7.374
2	B4/3	9.207	27.900
3	PL 7	3.440	10.425
4	PL 8/bis	4.651	14.343
5	PL 10	7.707	23.354
6	PL 11	6.658	20.175
7	PL 17	5.718	17.420
8	PL 13	6.374	19.314
9	PL 15	1.731	5.246
11	PL17	3.080	9.420
		51.024	154.791

Rapporti di
conversione:

S.l.p. = **33 Mq./99 Mc.**

C. Destinazioni d'uso

Destinazione d'uso principale: residenza.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Destinazioni compatibili: sono ammesse, quali destinazioni compatibili con la residenza e non prevalenti e nel rispetto di quanto stabilito dai successivi Artt. 31 e 32, attività commerciali di vicinato e medie strutture di vendita, tipologia merceologica alimentare e non alimentare, attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, pubblici esercizi, uffici e attività terziario/direzionali in genere; in caso di variazione, nei termini che precedono ed in conformità a quanto disposto dalla LR 12/2005 e s.m.i., delle destinazioni d'uso già dedotte nei vigenti strumenti di pianificazione attuativa, dovrà essere prodotto specifico atto unilaterale d'obbligo, volto ad assicurare - relativamente alle capacità edificatorie oggetto di variazione nell'uso - il reperimento delle correlate dotazioni di aree per servizi pubblici e di uso pubblico.

D. Modalità attuative

E' richiesta la adozione ed approvazione del Piano attuativo di cui agli artt. 12 e 14 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i..

L'attuazione degli interventi dovrà essere abbinata alla realizzazione di opere di interesse pubblico e generale, da approntarsi anche in ambiti territoriali esterni al comparto di intervento, quale standard aggiuntivo/qualitativo, da concertare con l'Amministrazione Comunale.

L'effettiva identificazione delle opere di interesse pubblico e generale alla cui realizzazione dovrà concorrere l'operazione insediativa avverrà in sede di definizione, da parte dell'operatore privato, della proposta di Piano Attuativo (ovvero di Programma Integrato di Intervento), in base alle concrete priorità del momento.

L'ulteriore vantaggio pubblico (standard qualitativo) sarà soddisfatto con una monetizzazione (o compensazione approvata dall'Amministrazione Comunale con la realizzazione diretta di opere pubbliche) calcolata applicando un parametro commisurato al doppio degli oneri di urbanizzazione primaria e

Comune di Grassobbio
Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

secondaria vigenti al momento del convenzionamento del Piano Attuativo.

Con particolare riferimento all'Ambito n. 6, dovrà essere realizzata, in aggiunta alle dotazioni di legge, anche la rete fognaria. In tale Ambito non è ammessa la monetizzazione delle aree destinate e standard urbanistico.

Gli Ambiti di trasformazione sono classificati zona territoriale omogenea C secondo il DM 2.4.1968 n.1444.

Alla completa attuazione delle opere previste, di uso pubblico e privato, ed alla scadenza degli atti convenzionali correlati, questi ambiti rientreranno nella disciplina degli Ambiti residenziali consolidati di cui al precedente Art. 5.

CAPO II

**DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI RILEVANZA EDILIZIA E
URBANISTICA**

AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICHE

**ART. 8 AMBITI CONSOLIDATI PER ATTIVITA' ECONOMICHE DI SATURAZIONE O
RIQUALIFICAZIONE¹⁸**

A. Definizione

Sono gli ambiti nei quali sono insediate o in cui è previsto l'insediamento di attività economiche, costituite prevalentemente da attività produttive/industriali, artigianali, commerciali per esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, per la tipologia distributiva alimentare e/o non alimentare e nel rispetto di quanto stabilito dai successivi Artt. 31 e 32, di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, terziarie, ricettivo/alberghiere e i relativi servizi.

B. Modificazione degli edifici esistenti

Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, sopralzo e sostituzione, nel rispetto dei parametri edilizi riportati ai successivi commi.

C. Modificazione delle aree

Rapporto di copertura massimo : 60%

¹⁸ Vengono introdotti elementi di semplificazione e alcune precisazioni finalizzate ad una migliore gestione operativa

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Altezza degli edifici: m. 11,50;

Per le distanze da rispettare si rinvia a quanto stabilito dal precedente Art. 1.

- Altezza degli edifici: m. 11,50;

Parcheggi pertinenziali:

1 mq/3,0 mq SLP, da realizzare all'interno del lotto, in applicazione di quanto disposto dalla LR 12/2005 e s.m.i.;

Aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico:

Per le nuove costruzioni, ampliamenti e/o per i cambi d'uso con o senza opere edilizie riferiti alle destinazioni commerciali (escluso commercio all'ingrosso), terziarie, direzionali e ricettive deve essere comunque assicurato il reperimento di una dotazione di standard pari al 100% della slp, di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggi.

Per tutte le destinazioni d'uso è consentita la monetizzazione totale o parziale della dotazione di aree o superfici a standard nel caso in cui l'Amministrazione Comunale ne verifichi l'impraticabilità realizzativa o ne preveda la realizzazione diretta o l'opportunità di realizzazione in posizioni diverse, fatta eccezione per gli interventi di ristrutturazione urbanistica in relazione ai quali deve, in ogni caso, essere assicurato il reperimento del correlato fabbisogno.

Per gli edifici produttivi esistenti alla data di adozione del presente PGT è consentito, in caso di rapporto di copertura ormai saturo, l'ampliamento a tantum fino al 20% della superficie coperta.

Tali incrementi non possono eccedere mq. 300 di SLP, fatta comunque salva l'osservanza degli altri parametri urbanistico-edilizi previsti dal presente articolo.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

D. Modificazioni alle destinazioni d'uso

Sono sempre ammesse le seguenti destinazioni:

- attività produttive, ad eccezione di quelle espressamente vietate in tutto il territorio comunale a norma del precedente art. 1;
- attività turistico ricettive;
- attività terziarie;
- attività di servizio alle imprese e alle persone;
- attività commerciali per esercizi di vicinato, tipologia merceologica alimentare e non alimentare, medie strutture di vendita, tipologia merceologica alimentare e non alimentare;
- attività espositive etc;
- centri di ricerca, laboratori, studi professionali, etc.

E' ammessa la residenza di servizio, fino al limite del 12% della slp (realizzata o da realizzare) e comunque con una slp complessiva non superiore a mq. 500 anche se ripartita in più unità immobiliari. Qualora la percentuale suddetta determinasse una slp inferiore a mq. 100, sarà comunque possibile raggiungere tale superficie.

E. Previsioni concernenti Ambiti compresi all'interno di Piani Attuativi già approvati in base al previgente PRG

Per edifici ricadenti in Piani Attuativi le cui convenzioni risultino vigenti alla data di adozione del PGT, e fino alla scadenza delle stesse, vengono confermate tutte le destinazioni, i parametri ed i vincoli in esse contenute.

E', comunque, ammessa la possibilità di apportare modifiche alle destinazioni d'uso tra quelle previste dal presente articolo: in tal caso, ed in conformità a quanto disposto dalla LR 12/2005 e s.m.i., a corredo della richiesta di modifica di destinazione d'uso dovrà essere prodotto specifico atto unilaterale d'obbligo, volto ad assicurare - relativamente alle capacità edificatorie oggetto di variazione nell'uso - il reperimento delle correlate dotazioni di aree

Comune di Grassobbio
Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

per servizi pubblici o di uso pubblico.

F. Modalità attuative

Titolo edilizio abilitativo (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Inizio attività ovvero titolo edilizio convenzionato.)

E' richiesto il Permesso di Costruire Convenzionato o con atto d'obbligo in caso di cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi o per la viabilità e la sosta.

E' sempre richiesto il Piano attuativo convenzionato nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

ART 9 AMBITI PER ATTIVITÀ ECONOMICHE CONSOLIDATI¹⁹

Gli ambiti di cui al presente articolo sono caratterizzati dalla presenza di situazioni insediative esistenti, sature e/o con potenziale insediativo non ancora completamente attuato per i quali vengono confermate le situazioni esistenti di fatto o potenziali, con riarticolazione delle possibilità di intervento

Tali ambiti sono quelli di seguito indicati, per i quali si applicano le disposizioni previste dagli specifici paragrafi di riferimento:

A – Ambito 1 - Comparti A-B-C Via Zanica

L'ambito in oggetto è individuato nelle tavole di Piano con specifica campitura e apposita simbologia grafica dei comparti nei quali si articola.

In tale ambito valgono le seguenti possibilità edificatorie

Parametri specifici di intervento:

Comparto A : sc definita: mq 35.000

Comparto B : sc definita: mq 650

Comparto C : sc definita: mq 7.330

- Altezza degli edifici: m. 11.50

Dotazione di aree a parcheggio:

- *Parcheggi pertinenziali da realizzare all'interno del lotto:*

1 mq/3,0 mq SLP, in applicazione di quanto disposto dalla LR 12/2005 e s.m.i.

- *Aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico:*

¹⁹ Il nuovo articolo disciplina le situazioni caratterizzate da insediamenti esistenti derivanti da pregressi piani attuativi in condizioni di avvenuta saturazione delle possibilità edificatorie o con potenziale insediativo ancora disponibile che presentano caratteri di continuità con gli originari PL che vengono sostanzialmente confermati nei contenuti delle originarie convenzioni

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Per le nuove slp ad uso produttivo e per le attività commerciali all'ingrosso dovrà essere assicurato il reperimento di una dotazione di standard da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari al 20% della slp incrementale. Tali aree non potranno essere monetizzate.

Per le nuove costruzioni, ampliamenti e/o per i cambi d'uso con o senza opere edilizie riferiti a destinazioni commerciali terziarie e/o direzionali deve essere comunque assicurato il reperimento di una dotazione di standard pari al 100% della slp, da destinarsi a parcheggi pubblico e/o di uso pubblico.

E' consentita la monetizzazione totale o parziale della dotazione delle aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico previo assenso dell'Amministrazione Comunale, ad eccezione degli interventi dei parcheggi inerenti l'attività produttiva.

Non è consentita la monetizzazione totale o parziale per i parcheggi pubblici e di uso pubblico al servizio delle attività commerciali, ove ammissibili, salvo il caso in cui l'Amministrazione Comunale ne verifichi l'impraticabilità tecnica realizzativa o ne preveda l'opportunità di realizzazione in posizioni diverse esterne ai comparti. In ogni caso non è consentita la monetizzazione parziale o totale per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, in relazione ai quali deve essere assicurata la realizzazione del correlato fabbisogno.

Modificazioni alle destinazioni d'uso

Sono sempre ammesse le seguenti destinazioni:

- attività produttive, ad eccezione di quelle espressamente vietate in tutto il territorio comunale a norma del precedente art. 1;
- attività terziarie e direzionali;
- attività di servizio alle imprese e alle persone;
- attività commerciali al dettaglio per esercizi di vicinato, e medie strutture di vendita fino ad un massimo di 500 Mq di S.V., tipologia merceologica alimentare e non alimentare;

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

- attività di distribuzione di cibi e bevande
- attività espositive etc;
- centri di ricerca, laboratori, studi professionali, etc..

E' ammessa la residenza di servizio, con dimensionamento fino al limite del 12% della slp (realizzata o da realizzare) e comunque con una slp complessiva non superiore a mq. 500 anche se ripartita in più unità immobiliari. Qualora la percentuale suddetta determinasse una slp inferiore a mq. 100, sarà comunque possibile raggiungere tale superficie.

Modalità attuative

Titolo edilizio abilitativo (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività ovvero titolo edilizio convenzionato).

E' richiesto il Permesso di Costruire Convenzionato o con atto d'obbligo in caso di cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi o per la viabilità e la sosta

E' sempre richiesto il Piano attuativo convenzionato nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica.

B – Ambito 2 – Comparti D-E-F Via Zanica

L'ambito in oggetto è individuato nelle tavole di Piano con specifica campitura e apposita simbologia grafica dei comparti nei quali si articola.

In tale ambito valgono le seguenti possibilità edificatorie

Parametri specifici di intervento:

Comparto D: Slp definita: mq 21.500 sc: 60%

Comparto D1: Slp definita: ma 5.100 sc: 60%

Comparto E: Slp definita: mq 12.900 sc: 60%

Comparto F: Slp definita: mq 15.900 sc: 60%

- Altezza degli edifici: m. 16.00 fatte salve le maggiori altezze già esistenti

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Dotazione di aree a parcheggio:

- *Parcheggi pertinenziali da realizzare all'interno del lotto:*
(1 mq/3,0 mq SLP) in applicazione di quanto disposto dalla LR 12/2005 e s.m.i.
- *Aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico:*

Per le nuove costruzioni, ampliamenti e/o per i cambi d'uso con o senza opere edilizie riferiti a destinazioni commerciali (escluso commercio all'ingrosso) terziarie e/o direzionali deve essere comunque assicurato il reperimento di una dotazione di standard pari al 100% della correlata slp, da destinarsi a parcheggi pubblico e/o di uso pubblico.

E' consentita la monetizzazione totale o parziale della dotazione delle aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico, pervio assenso dell'Amministrazione Comunale. Non è consentita la monetizzazione per i parcheggi pubblici o di suo pubblico al servizio delle attività commerciali ove ammissibili salvo il caso in cui l'Amministrazione Comunale ne verifichi l'impossibilità realizzativa per oggettive ragioni tecniche o ne preveda la opportunità di realizzazione in posizioni esterne ai comparti.

In ogni caso non è consentita la monetizzazione parziale o totale per gli interventi di ristrutturazione urbanistica in relazione ai quali deve essere assicurata la realizzazione del correlato fabbisogno

Modificazioni alle destinazioni d'uso

Sono sempre ammesse le seguenti destinazioni:

- attività produttive, ad eccezione di quelle espressamente vietate in tutto il territorio comunale a norma del precedente art. 1;
- attività terziarie e direzionali;
- attività di servizio alle imprese e alle persone;
- attività commerciali al dettaglio per esercizi di vicinato, e medie strutture di

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

vendita fino ad un massimo di 500 Mq di S.V., tipologia merceologica alimentare e non alimentare;

- attività di distribuzione di cibi e bevande
- attività espositive etc;
- centri di ricerca, laboratori, studi professionali, etc..

E' ammessa la residenza di servizio, con dimensionamento fino al limite del 12% della slp (realizzata o da realizzare) e comunque con una slp complessiva non superiore a mq. 500 anche se ripartita in più unità immobiliari. Qualora la percentuale suddetta determinasse una slp inferiore a mq. 100, sarà comunque possibile raggiungere tale superficie.

Modalità attuative

E' sempre richiesto il Piano attuativo convenzionato nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica.

Negli altri casi gli interventi sull'edificato esistente o di nuova costruzione dovranno essere effettuati previo ottenimento del Titolo edilizio abilitativo previsto dalla disciplina di legge.

E' richiesto il Titolo edilizio convenzionato o con atto d'obbligo in caso di realizzazione di interventi urbanizzativi e/o cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi o per la viabilità e la sosta.

Comune di Grassobbio
Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

ART 10 AMBITO DI CONSOLIDAMENTO DEL MIX FUNZIONALE DELL'AREA "EX LOVABLE " (COMPARTO 10.A)²⁰

E' individuato nelle tavole di Piano con specifica campitura e relativo simbolo grafico di richiamo quale comparto 10A

L'ambito è caratterizzato da un mix di funzioni e destinazioni situate all'interno di una situazione edilizia complessa, caratterizzata dalla presenza di più unità immobiliari con destinazioni terziarie, commerciali, produttive e di servizio interne a corpi di fabbrica o organismi edilizi, che si giustappongono in continuità fisica pur se non omogenea per caratteri funzionali.

La complessità del mix funzionale non è tuttavia caratterizzata da situazioni di incompatibilità delle funzioni e delle destinazioni presenti e può quindi essere mantenuta.

Il complesso di tali funzioni è quindi consolidato allo stato di fatto sia in termini di dimensioni complessive dell'insediamento e delle slp esistenti, sia in termini di destinazione delle singole unità immobiliari.

A. Modificazione degli edifici esistenti

Sono ammessi gli interventi edilizi di manutenzione, risanamento conservativo e ristrutturazione interna degli organismi edilizi, nonché delle singole unità immobiliari, con il mantenimento delle Slp esistenti, che potranno essere incrementate nei seguenti casi:

a) – per incremento delle slp all'interno delle unità esistenti, ove sia fisicamente possibile ricavare ulteriori slp, in virtù della configurazione planivolumetrica delle singole unità

²⁰ La nuova proposta generale di variante prevede l'eliminazione dell' "Ambito di trasformazione per attività economiche di tipo terziario direzionale" già disciplinato dall'art. 14 delle NTA del PdR vigente, che è stato suddiviso in tre comparti separati ciascuno disciplinato da specifica autonoma normativa.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

- b) - per acquisizione di ulteriori slp da unità immobiliari contigue, o per accorpamento di più unità immobiliari esistenti
- c) – mediante interventi di ristrutturazione e/o demolizione di interi organismi edilizi.

Gli interventi di cui alla lettera a) non sono soggetti a limitazione della slp realizzabile all'interno del volume esistente.

Gli interventi di cui alla lettera b) che prevedano incremento della Slp originaria superiore al 50% dovranno essere assoggettati alla "verifica di compatibilità" di cui al successivo art. 14 e potranno essere effettuati previo Titolo Abilitativo Convenzionato, nel quale siano assunti gli impegni relativi all'attuazione delle prescrizioni individuate in sede di formulazione del parere relativo alla "verifica di compatibilità".

Gli interventi di cui alle lettere a) e b) dovranno garantire il soddisfacimento delle dotazioni di parcheggi di pertinenza in relazione alla sola slp incrementata da realizzare in applicazione di quanto disposto dalla LR 12/2005 e s.m.i. (1 mq/3,0 mq SLP);

- Aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico:

Per le nuove s.l.p. interne agli edifici esistenti ad uso produttivo, dovrà essere assicurato il reperimento di una dotazione di standard da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari al 20% della correlata slp.

Per gli ampliamenti di nuove s.l.p. interne agli edifici esistenti e/o per i cambi d'uso con o senza opere edilizie riferiti alle destinazioni commerciali (escluso commercio all'ingrosso), terziarie e/o direzionali deve essere comunque assicurato il reperimento di una dotazione di standard pari al 100% della correlata slp, da destinarsi a parcheggi pubblico e di uso pubblico.

E' consentita la monetizzazione totale o parziale della dotazione delle aree destinate a parcheggio pubblico o di uso pubblico previo assenso dell'Amministrazione Comunale.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Non è consentita la monetizzazione totale o parziale per i parcheggi pubblici e di uso pubblico al servizio delle attività commerciali, ove ammissibili, salvo il caso in cui l'Amministrazione Comunale ne verifichi l'impraticabilità tecnica realizzativa o ne preveda l'opportunità di realizzazione in posizioni diverse esterne ai comparti. In ogni caso non è consentita la monetizzazione parziale o totale per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, in relazione ai quali deve essere assicurata la realizzazione del correlato fabbisogno.

Gli interventi di cui alla lettera c) potranno essere effettuati esclusivamente previa approvazione di specifico Piano di Recupero o altra forma di Piano Attuativo, ferma restando la possibilità intervenire mediante Permesso di Costruire convenzionato, sostitutivo del Piano Attuativo, ai sensi e per gli effetti dell' art. 14, comma 1bis, della l.r. 12/2005; in tal caso la convenzione avrà i contenuti previsti dall'art. 46 della medesima legge.

C. Destinazioni d'uso

L'ambito è destinato ad attività economiche di tipo terziario, produttivo (ad eccezione di quelle espressamente vietate in tutto il territorio comunale a norma del precedente art. 1)

Sono sempre ammesse le seguenti destinazioni:

- attività produttive, ad eccezione di quelle espressamente vietate in tutto il territorio comunale a norma del precedente art. 1;
- attività terziarie e direzionali;
- attività di servizio alle imprese e alle persone;
- attività commerciali al dettaglio per esercizi di vicinato, e medie strutture di vendita fino ad un massimo di 500 Mq di S.V., tipologia merceologica alimentare e non alimentare;
- attività di distribuzione di cibi e bevande
- attività espositive etc;
- centri di ricerca, laboratori, studi professionali, etc..

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Sono altresì ammesse le residenze del custode e del titolare, fino al limite del 12% della slp (realizzata o da realizzare) e comunque con una slp complessiva non superiore a mq. 500 anche se ripartita in più unità immobiliari. Qualora la percentuale suddetta determinasse una slp inferiore a mq. 100, sarà comunque possibile raggiungere tale superficie.

Per gli interventi e per l'insediamento di nuove attività economiche rispetto a quelle esistenti all'atto dell'adozione della presente norma, dovrà essere superata la valutazione di compatibilità insediativa di cui all'art. 14

D. Modalità attuative

E' richiesto il Permesso di Costruire Convenzionato o con atto d'obbligo in caso di cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi o per la viabilità e la sosta.

E' sempre richiesto il Piano attuativo convenzionato nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

ART 11 - AMBITO DI CONSOLIDAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI COMPARTO 10.B²¹

E' individuato nelle tavole di Piano con specifica campitura e relativo simbolo grafico di richiamo quale comparto 10.B.

L'insediamento di cui al presente articolo, caratterizzato dalla presenza di due strutture produttive disposte "in linea" lungo un tratto viario a fondo cieco con accesso dalle vie Lungo Serio e Guglielmo Marconi, viene consolidato allo stato di fatto sia nella destinazione produttiva dei volumi edilizi, sia nella loro consistenza e configurazione planivolumetrica.

A. Modificazione degli edifici esistenti

Sono ammessi gli interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento della slp all'interno dei fabbricati esistenti, nel rispetto della dotazione minima dei parcheggi pertinenziali, e di uso pubblico nella misura minima di seguito definita.

- Parcheggi pertinenziali: da realizzare all'interno del lotto (1 mq/3,0 mq SLP), in applicazione di quanto disposto dalla LR 12/2005 e s.m.i.;

- Aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico:

Per le nuove s.l.p. realizzabili all'interno degli edifici esistenti dovrà essere assicurato il reperimento di una dotazione di standard da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari al 20% della correlata slp.

²¹ La nuova proposta generale di variante prevede l'eliminazione dell' "Ambito di trasformazione per attività economiche di tipo terziario direzionale" già disciplinato dall'art. 14 delle NTA del PdR vigente, che è stato suddiviso in tre comparti separati ciascuno disciplinato da specifica autonoma normativa.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Per gli ampliamenti di nuove s.l.p. interne agli edifici esistenti e/o per i cambi d'uso con o senza opere edilizie riferiti alle destinazioni commerciali (escluso commercio all'ingrosso), terziarie, direzionali e ricettive deve essere comunque assicurato il reperimento di una dotazione di standard pari al 100% della correlata slp, da destinarsi a parcheggi **pubblico e** di uso pubblico.

Per gli edifici esistenti sono vietati gli insediamenti commerciali di media e grande distribuzione al dettaglio.

È consentita la monetizzazione totale o parziale della monetizzazione delle aree di parcheggio pubblico previo assenso dell'Amministrazione Comunale

Non è consentita la monetizzazione la monetizzazione per i parcheggi al servizio delle attività terziarie e/o commerciali, salvo il caso in cui l'Amministrazione Comunale ne verifichi l'impraticabilità tecnica realizzativa o ne preveda la opportunità di realizzazione in posizioni diverse esterne ai comparti.

In ogni caso non è consentita la monetizzazione parziale o totale per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, in relazione ai quali deve essere assicurata la realizzazione del correlato fabbisogno

Negli interventi di ristrutturazione urbanistica e/o di nuova costruzione il progetto di intervento dovrà inoltre prevedere all'interno del comparto la formazione di una fascia di mitigazione ambientale e paesistica di almeno m 10 per l'intera lunghezza del confine sud ed ovest del comparto.

B. Modificazione delle aree

Nell'ambito di cui al presente articolo, è prevista la possibilità di un intervento di ristrutturazione urbanistica, a destinazione produttiva, e terziario direzionale, da attuarsi mediante Piano Attuativo Convenzionato esteso all'intera area perimetrata.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Il PAC dovrà prevedere il recupero del complesso degli edifici esistenti e/o la loro trasformazione e ampliamento nel limite dei seguenti parametri:

- S.C. massima: 40% S.t., da intendersi complessivamente riferita all'intera superficie territoriale dell'ambito.
- Altezza massima: m.11,50

Il Piano Attuativo dovrà prevedere la realizzazione delle condizioni di accessibilità necessarie al corretto soddisfacimento delle esigenze della mobilità veicolare in funzione delle funzioni che si prevederà di insediare all'interno delle aree e/o dei volumi

C. Destinazioni d'uso

L'ambito è destinato ad attività economiche di tipo terziario, produttivo (ad eccezione di quelle espressamente vietate in tutto il territorio comunale a norma del precedente art. 1) e commerciale esclusi gli insediamenti commerciali di media e grande distribuzione al dettaglio.

Sono altresì ammesse le residenze del custode e del titolare, fino al limite del 12% della slp (realizzata o da realizzare) e comunque con una slp complessiva non superiore a mq. 500 anche se ripartita in più unità immobiliari. Qualora la percentuale suddetta determinasse una slp inferiore a mq. 100, sarà comunque possibile raggiungere tale superficie.

Per gli interventi di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica e di cambio di destinazione dei fabbricati esistenti nonché per l'insediamento di nuove e diverse attività economiche dovrà essere superata la valutazione di compatibilità insediativa di cui all'art. 14.

D. Modalità attuative

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Titolo edilizio abilitativo (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, Segnalazione Certificata di Inizio Attività ovvero titolo edilizio convenzionato).

E' richiesto il Permesso di Costruire Convenzionato o con atto d'obbligo in caso di cessione o asservimento all'uso pubblico delle aree per servizi o per la viabilità e la sosta.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

ART 12 AMBITO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (COMPARTO 10.C-INTERMARMÌ)²²

E' individuato nelle tavole di Piano con specifica campitura e relativo simbolo grafico di richiamo quale comparto 10.C

Nell'ambito di cui al presente articolo, individuato nelle tavole di Piano con specifica perimetrazione e simbolo grafico è prevista la possibilità di un intervento di ristrutturazione urbanistica, a destinazione produttiva, e terziario direzionale, da attuarsi mediante Programma Integrato di Intervento esteso all'intera area perimetrata.

All'interno delle superfici terziario direzionali potranno essere allocate anche funzioni commerciali nella misura massima di 2.000 mq di S.C. con esclusione delle attività al dettaglio di media e grande distribuzione.

Il PII dovrà prevedere il recupero del complesso edilizio esistente e/o la sua trasformazione e ampliamento nel limite dei seguenti parametri:

superficie territoriale: mq 42.200

verde pubblico ad est: mq 6.000

verde pubblico a sud: mq 10.000

strada pubblica: mq 2.000

superficie zonale (area edificabile) = mq 24.200

²² La nuova proposta generale di variante prevede l'eliminazione dell' "Ambito di trasformazione per attività economiche di tipo terziario direzionale" già disciplinato dall'art. 14 delle NTA del PdR vigente, che è stato suddiviso in tre comparti separati ciascuno disciplinato da specifica autonoma normativa.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

SC = mq 12.100

Il tratto della Via Lungo Serio, ricompreso nell'ambito del comparto, stante la sua natura di strada privata ad uso pubblico e la funzione esplicita, viene mantenuto, nell'attuale posizionamento, al fine di garantire il collegamento con la Via Marconi. Il PII dovrà pertanto prevederne la sistemazione (con carreggiata ed aree per la sosta), quale intervento di urbanizzazione primaria. Il PII, a titolo di standard e standard qualitativo, dovrà prevedere la cessione dell'area di verde pubblico posta ad est della Via Lungo Serio, per una superficie di mq 6.000.

A. Modificazione degli edifici esistenti

Sono ammessi gli interventi di manutenzione, ristrutturazione edilizia, ampliamento della slp all'interno dei fabbricati esistenti, nel rispetto della dotazione minima dei parcheggi pertinenziali, e di uso pubblico nella misura minima di seguito definita.

Per gli interventi e per l'insediamento di attività economiche dovrà essere superata la valutazione di compatibilità insediativa di cui all'art. 14

Per gli edifici esistenti sono vietati gli insediamenti commerciali di media e grande distribuzione al dettaglio.

B. Dotazione di aree verdi

Il progetto di intervento dovrà prevedere la cessione a titolo di standard dell'area verde individuata all'interno del perimetro del comparto, posta ad est della via Lungo Serio .

Il progetto di intervento dovrà inoltre prevedere all'interno del comparto la formazione di un'ampia fascia di compensazione ambientale e paesistica per la realizzazione di un "Bosco Urbano", per l'intera lunghezza del confine sud del comparto stesso, nella misura e con la configurazione individuata nella

74

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

tavola 2b del Piano delle Regole.

B1. Dotazione di aree a parcheggio:

Parcheggi pertinenziali da realizzare all'interno del lotto: 1 mq/3,0 mq SLP

Per le nuove s.l.p. interne agli edifici esistenti ad uso produttivo, dovrà essere assicurato il reperimento di una dotazione di standard da destinare a parcheggio pubblico o di uso pubblico pari al 20% della correlata slp. Tali aree non potranno essere oggetto di monetizzazione.

Per gli ampliamenti di nuove s.l.p. interne agli edifici esistenti e/o per i cambi d'uso con o senza opere edilizie riferiti alle destinazioni commerciali (escluso commercio all'ingrosso), terziarie e/o direzionali deve essere comunque assicurato il reperimento di una dotazione di standard pari al 100% della correlata slp, da destinarsi a parcheggi pubblico e di uso pubblico.

Fatto salvo quanto indicato per le attività produttive, per tutte le destinazioni d'uso è consentita la monetizzazione totale o parziale della dotazione delle aree di i parcheggio pubblico o di uso pubblico previo assenso dell'Amministrazione Comunale,

Non è consentita la monetizzazione totale o parziale dei parcheggi al servizio delle attività commerciali, ove ammissibili, salvo il caso in cui l'Amministrazione Comunale ne verifichi l'impraticabilità tecnica realizzativa o ne preveda la opportunità di realizzazione in posizioni diverse esterne ai comparti. In ogni caso non è consentita la monetizzazione parziale o totale per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, in relazione ai quali deve essere assicurata la realizzazione del correlato fabbisogno.

C. Destinazioni d'uso

L'ambito è destinato ad attività economiche di tipo terziario, produttivo (ad eccezione di quelle espressamente vietate in tutto il territorio comunale a

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

norma del precedente art. 1)

Sono sempre ammesse le seguenti destinazioni:

- attività produttive, ad eccezione di quelle espressamente vietate in tutto il territorio comunale a norma del precedente art. 1;
- attività terziarie e direzionali;
- attività di servizio alle imprese e alle persone;
- attività commerciali al dettaglio per esercizi di vicinato, e medie strutture di vendita fino ad un massimo di 1.000 Mq di S.V., tipologia merceologica alimentare e non alimentare;
- attività di distribuzione di cibi e bevande
- attività espositive e similari;
- centri di ricerca, laboratori, studi professionali, etc..

E' ammessa la residenza di servizio, con dimensionamento fino al limite del 12% della slp (realizzata o da realizzare) e comunque con una slp complessiva non superiore a mq. 500 anche se ripartita in più unità immobiliari. Qualora la percentuale suddetta determinasse una slp inferiore a mq. 100, sarà comunque possibile raggiungere tale superficie.

In assenza del prescritto PII per gli edifici esistenti sono vietati gli insediamenti commerciali di media e grande distribuzione al dettaglio.

D. Modalità attuative

L'intera area interna al perimetro del comparto 10C è soggetta alla preliminare approvazione di un Programma Integrato di Intervento di cui al titolo 6° capo I artt. 87 e segg. della Lr 12/2005

Fino alla formazione del PII di cui al precedente comma possono essere effettuati sugli edifici esistenti gli interventi di cui alle lettere a,b,c, d, della LR 12/2005 e s.m.i.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Per gli interventi di cui alla lettera d), nonché per ogni intervento strutturale o funzionale di cambio di destinazione d'uso e/o interventi che, ancorché diversi dalla nuova costruzione, comportino l'aumento della slp (che sia stata determinata mediante atto ricognitivo di quanto nel tempo autorizzato), è richiesto il Permesso di Costruire Convenzionato, o corredato da atto unilaterale d'obbligo. La convenzione o l'atto unilaterale d'obbligo dovranno prevedere, quale opera di urbanizzazione primaria, la sistemazione (con carreggiata ed aree per la sosta) del tratto della Via Lungo Serio, ricompreso nell'ambito del comparto. Tale tratto di strada, da qualificarsi come strada privata ad uso pubblico, viene mantenuta, stante la sua natura e la funzione esplicita, nell'attuale posizionamento, al fine di garantire il collegamento con la Via Marconi.

Negli interventi di cui al comma precedente, il progetto di intervento dovrà inoltre prevedere all'interno del comparto la formazione di una fascia di mitigazione ambientale e paesistica di almeno m 10 per l'intera lunghezza del confine sud del comparto.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

ART. 13 AMBITI PER ATTIVITÀ ECONOMICHE DI PARTICOLARE RILEVANZA AI FINI DELLA COMPATIBILITÀ INSEDIATIVA²³

A. Definizione

Si tratta di Ambiti per i quali l'insediamento di attività economiche *anche* senza modifiche edilizie deve essere preliminarmente valutato in ordine alla compatibilità insediativa e funzionale con l'intorno edificato ed ambientale secondo quanto stabilito al successivo art. 14

La valutazione ha lo scopo di verificare l'effettiva sostenibilità degli insediamenti in rapporto alla situazione urbanistica presente al contorno e alle infrastrutture e servizi disponibili nell'ambito nel quale si intende effettuare un nuovo insediamento o apportare modifiche significative ad un insediamento esistente.

B. Modificazione degli edifici esistenti

Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento, soprizzo e sostituzione, nel rispetto dei parametri edilizi riportati ai successivi commi.

C. Modificazione delle aree

- Rapporto di copertura massimo: 60%;
- Per le distanze da rispettare si rinvia a quanto stabilito dal precedente Art. 1.
- Altezza degli edifici: m.11,50
- *Parcheeggi pertinenziali:*
da realizzare all'interno del lotto (1 mq/3,0 mq SLP) in applicazione di quanto disposto dalla LR 12/2005 e s.m.i.;
- *Aree da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico:*
Per le nuove costruzioni, ampliamenti e/o per i cambi d'uso con o senza opere edilizie riferiti alle destinazioni commerciali (escluso commercio all'ingrosso),

²³ L'articolo è stato predisposto estrapolandone il contenuto dell'originario art. 10 (Ambiti per attività economiche di particolare rilevanza ai fini della compatibilità insediativa) dandogli quindi una valenza autonoma e più generale anche per il fatto che la "Valutazione di compatibilità" viene prevista in una serie di altre situazioni ridefinite dalla variante.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

terziarie, direzionali e ricettive deve essere comunque assicurato il reperimento di una dotazione di standard pari al 100% della correlata slp, di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggi.

E' consentita la monetizzazione totale o parziale della dotazione delle aree di parcheggio pubblico o di uso pubblico previo assenso dell'Amministrazione Comunale. Non è consentita la monetizzazione totale o parziale per i parcheggi pubblici o di uso pubblico al servizio delle attività commerciali, ove ammissibili, salvo il caso in cui l'Amministrazione Comunale ne verifichi l'impraticabilità tecnica realizzativa o ne preveda la opportunità di realizzazione in posizioni diverse esterne ai comparti. In ogni caso non è consentita la monetizzazione parziale o totale per gli interventi di ristrutturazione urbanistica, in relazione ai quali deve essere assicurata la realizzazione del correlato fabbisogno.

Per le attività produttive esistenti alla data di prima approvazione del PGT è consentito, in caso di rapporto di copertura ormai saturo, l'ampliamento una tantum fino al 20% della superficie coperta.

Tali incrementi non possono eccedere mq. 300 di SLP, fatta, comunque, salva l'osservanza degli altri parametri urbanistico-edilizi previsti dal presente articolo.

D. Modificazioni alle destinazioni d'uso

Sono sempre ammesse le seguenti destinazioni:

attività produttive, ad eccezione di quelle espressamente vietate in tutto il territorio comunale a norma del precedente art. 1;

attività turistico ricettive

attività terziarie;

attività di servizio alle imprese e alle persone;

attività commerciali per esercizi di vicinato, tipologia merceologica alimentare

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

e non alimentare, medie strutture di vendita, tipologia merceologica alimentare e non alimentare;
attività espositive etc;
centri di ricerca, laboratori, studi professionali, etc..

E' ammessa la residenza di servizio, con dimensionamento fino al limite del 12% della slp (realizzata o da realizzare) e comunque con una slp complessiva non superiore a mq. 500 anche se ripartita in più unità immobiliari.
Qualora la percentuale suddetta determinasse una slp inferiore a mq. 100, sarà comunque possibile raggiungere tale superficie.

E. Modalità attuative

Titolo edilizio abilitativo (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività, SCIA ovvero titolo edilizio convenzionato).

E' richiesto il Permesso di Costruire Convenzionato o con atto d'obbligo in caso di cessione, asservimento all'uso pubblico o monetizzazione delle aree per servizi o per la viabilità e la sosta.

E' sempre richiesto il Piano attuativo convenzionato nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Art 14- VALUTAZIONE DI COMPATIBILITA' INSEDIATIVA

La valutazione di compatibilità di cui al presente articolo ha lo scopo di verificare l'effettiva sostenibilità degli insediamenti in rapporto alla situazione urbanistica presente al contorno e alle infrastrutture e servizi disponibili nell'ambito nel quale si intende effettuare un nuovo insediamento o apportare modifiche significative ad un insediamento esistente

La valutazione di compatibilità deve essere richiesta per tutte le attività site negli ambiti di cui all'art. 10, -11-12-13 nonché nei casi in cui è espressamente previsto l'assoggettamento alla presente valutazione.

La valutazione inoltre si applica alle attività e agli interventi da effettuarsi:

- Negli immobili e aree ubicati a Nord dell'Autostrada A4
- Negli Ambiti di Trasformazione Residenziale individuati con i n. 1 e 3

Alla valutazione di cui al presente articolo devono comunque essere assoggettate tutte le attività di deposito-parcheggio a lungo termine a pagamento di automezzi (sia in spazi coperti che in aree scoperte) così come indicato dall'art. 18

Negli ambiti e nei casi individuati ai precedenti commi 2,3 e 4 l'interessato al rilascio di un titolo abilitativo, prima o contestualmente alla istanza di tale titolo deve presentare specifica richiesta per la valutazione della compatibilità insediativa correlata dalla seguente documentazione:

- la rappresentazione grafica di rilievo dei caratteri planivolumetrici e morfologico funzionali del complesso esistente;
- la descrizione le caratteristiche del processo produttivo anche in ordine alle emissioni delle acque reflue, delle sostanze gassose e dei fumi, alla rumorosità nonché a quanto altro possa compromettere l'equilibrio ecologico e ambientale;

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

- la descrizione dei caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibile conflittualità;
- la descrizione dei caratteri tipologici, e architettonici del complesso insediativo oggetto di progettazione (situazione esistente e di progetto), inquadrati in da elaborazioni che consentano di individuare il rapporto con i caratteri del contesto paesistico-ambientale;
- la rappresentazione dello stato delle urbanizzazioni dell'area e della dotazione di urbanizzazioni pubbliche al contorno, che abbiano potenzialità sufficienti per l'ambito e per lo specifico insediamento;
- individuazione delle provvidenze progettuali e dei caratteri degli interventi previsti per l'abbattimento dei possibili impatti sul sistema ecologico ambientale (acqua – aria – suolo – rumore);
- la descrizione dei caratteri previsti dal traffico 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.

Per la predetta finalità, l'elaborato di valutazione insediativa dovrà essere corredata dei documenti necessari nonché dalle relazioni tecniche utili alla piena comprensione e valutazione degli elementi sopra indicati.

L'elaborato di valutazione insediativa dovrà essere allegata alla pratica edilizia o alla SCIA per insediamento di attività economiche.

L'elaborato di valutazione di compatibilità insediativa sarà effettuata dalla Commissione edilizia all'uopo integrata con esperto del settore proposto, che esprimerà uno specifico parere in merito alla sussistenza di una situazione di contesto che, in relazione all'attività da insediare, permetta l'esecuzione dell'intervento.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Nel caso di SCIA, il parere della Commissione edilizia è sostituito da un'autocertificazione redatta da tecnico abilitato che attesti quanto specificato al precedente capoverso.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Art. 15 COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI NON CONFERMATI TEMPORANEAMENTE COMPATIBILI²⁴

A. Definizione

Le attività produttive presenti e regolarmente autorizzate, qualora inserite in ambiti a diversa destinazione non potranno di norma essere modificate o sostituite.

All'atto della cessazione totale dell'attività produttiva potranno essere attuati solo interventi conformi alla destinazione urbanistica prevista dal PGT.

B. Modificazione degli edifici esistenti

Fino alla modifica della destinazione d'uso secondo quanto definito dal PGT si applicano le norme di cui all'art. 13

C. Modalità attuative

E' richiesto il Permesso di Costruire Convenzionato o con atto d'obbligo in caso di cessione, asservimento all'uso pubblico o monetizzazione delle aree per servizi o per la viabilità e la sosta.

²⁴ Per tali complessi viene integrata la norma precedente, precisando ulteriormente le modalità di presentazione delle istanze e i casi in cui, mediante il ricorso alla procedura di "valutazione di compatibilità" potrà essere possibile la conferma degli insediamenti stessi.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Art. 16 AMBITI CON PRESENZA DI INDUSTRIE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE²⁵

Gli ambiti sono individuati come tali nelle tavole di Piano con specifica campitura in ragione della presenza all'interno del loro perimetro, di una industria a rischio di incidente rilevante.

Negli ambiti di cui al presente articolo sono vietate:

- nuove lavorazioni
- utilizzo nei cicli produttivi di nuove sostanze pericolose;
- implementazioni e/o modifiche strutturali

che comportino un aumento delle distanze di sicurezza stabilite dagli allegati A1 e B1 dell'elaborato redatto ai sensi del DM 9.05.2001 (ERIR), superiori al perimetro campito, per ciascun ambito, in tale elaborato

I parametri di edificazione previsti all'interno degli ambiti quivi disciplinati sono i seguenti:

Rapporto di copertura: 60%;

Altezza: m. 22.

Al fine di garantire la continuità dell'attività in essere possono essere ammessi interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamento, di demolizione e ricostruzione e/o di nuova costruzione, a condizione che:

(i)] non eccedano per oltre il 20% i parametri di edificazione (Rapporto di copertura; Altezza)

²⁵ La normativa di queste particolari tipologie di insediamenti produttivi è stata sostanzialmente riscritta

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

(ii) non determinino un'implementazione di oltre il 20% della lunghezza del raggio delle aree di impatto stabilite dall'elaborato redatto ai sensi del DM 9.05.2001 (ERIR).

Per la predetta finalità, l'istanza abilitativa sarà corredata di un "progetto definitivo" che inquadri l'intervento all'interno dell'insediamento complessivo. Tale progetto dev'essere accompagnato da una specifica relazione tecnica descrittiva dell'intervento, nella quale sia data dimostrazione delle effettive esigenze per le quali sono acconsentite le deroghe di cui sub (i) e (ii) del capoverso precedente. L'istanza abilitativa ed il relativo progetto sono esaminati dalla "Conferenza dei Servizi", da convocarsi secondo quanto previsto dall'art.7 terzo comma del DPR 07.09.2010 n.160, così come modificato dall'art. 3, comma 2, lettera b), del d.lgs. n.127/2016. Alla Conferenza dei Servizi è chiamato a partecipare, in **eventuale** ausilio all'amministrazione comunale, un esperto dello specifico settore produttivo. Il parere positivo della Conferenza dei Servizi costituisce presupposto necessario per il rilascio del titolo abilitativo.

I titoli abilitativi, per l'attuazione degli interventi di cui ai punti sub (i) e (ii) dei precedenti capoversi, devono essere convenzionati. La convenzione deve disciplinare i seguenti aspetti:

1. Modalità di attuazione degli interventi
2. Tempi di esecuzione
3. Provvidenze per garantire la compatibilità degli interventi e dell'attività di cantiere con il contesto urbano e ambientale al contorno
4. Definizione, modalità e tempi di attuazione degli interventi di compensazione ambientale e paesistica, che dovranno essere mirati al miglioramento dell'impatto ambientale specie sul contesto esterno e finalizzati alla salvaguardia della salute pubblica e dei lavoratori all'interno dell'Azienda.
5. Definizione dell'onerosità dell'intervento agli effetti della determinazione degli oneri afferenti il contributo di costruzione di cui

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

all'art. 43 della l.r. 12/2005 e dell'integrazione degli stessi con eventuali standard qualitativi, finalizzati a garantire la sostenibilità dell'intervento stesso **che saranno definiti da specifici criteri di determinazione con deliberazione del Consiglio Comunale.**

La convenzione di cui al precedente comma può essere sostituita da atto unilaterale d'obbligo avente i medesimi contenuti, che dovrà essere registrato e trascritto.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

ART. 17 AREA AEROPORTUALE E AMBITI SITUATI NELLE ZONE DI TUTELA AEROPORTUALE

Il Documento di Piano ed il Piano delle Regole del P.G.T. individuano l'area destinata a servizio dell'attività aeroportuale.

Per detta area la normativa e disciplina di riferimento è quella dettata dagli specifici Leggi e Regolamenti.

In particolare dovranno essere rispettate tutte le indicazioni e prescrizioni del Piano di Rischio Aeroportuale, approvato dall' ENAC in data 07.05.2014, nonché le mappe di vincolo comunicate da ENAC in data 10.10.2013 che si assume come parte integrante del PGT.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

ART. 18 - AREE PER L'INSEDIAMENTO DI STRUTTURE PER PARCHEGGI COLLETTIVI²⁶

L'insediamento di strutture per attività di parcheggio collettivo è consentita esclusivamente, all'interno degli ambiti per attività economiche.

L'insediamento delle attività in questione non è comunque ammessa **in tutti gli ambiti residenziali nonché** nelle aree e fabbricati attigui a Via Lungo Serio, Via Bergamo, Via Lombardia e Via Marconi.

Il Piano Urbano del Traffico o sue Varianti potranno individuare eventuali ambiti da escludere motivatamente dalla possibilità di insediamento delle strutture di parcheggio di cui al presente articolo.

L'insediamento delle strutture per attività di parcheggio collettivo devono sottostare alla valutazione di compatibilità insediativa di cui all'art. 14. Per tale finalità, la valutazione di compatibilità insediativa dovrà tenere in particolare conto dei requisiti di accessibilità specifica dell'insediamento in rapporto ai caratteri tecnici della struttura viaria di riferimento, degli accessi all'insediamento in funzione dell'eliminazione di problematiche di sicurezza dei sistemi di accesso e di mantenimento della fluidità dei traffici ordinari.

Gli insediamenti di nuove strutture per l'insediamento di attività di parcheggio collettivo e gli ampliamenti di quelli esistenti ovvero la mera implementazione della capacità del loro parcheggio, è subordinata alla realizzazione, ove non già esistente, di una fascia di rispetto perimetrale piantumata, con funzione di mitigazione ambientale. Tale fascia piantumata deve insistere lungo i confini del lotto con le aree pubbliche/di uso pubblico e deve avere una profondità minima di ml. 4,00 ed alberature di altezza di m. 4,00.

²⁶ Anche per questa particolare tipologia di funzione viene sostanzialmente riscritta la disciplina delle possibilità insediative, sulla base delle premesse e dei criteri metodologici degli insediamenti di rilevanza ai fini della compatibilità urbanistica con l'introduzione di particolari prescrizioni attinenti la specificità di tali strutture.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

La trasformazione di immobili e fabbricati aventi destinazione produttiva in autorimesse è da considerarsi ad ogni effetto come cambio di destinazione ad attività terziaria, avente rilevanza urbanistica da assoggettare al versamento di un contributo di costruzione.

Le strutture per l'insediamento delle attività di parcheggio non sono mai assoggettate al reperimento di aree da destinare a standard urbanistico, fatta eccezione per i locali adibiti ad ufficio di pertinenza di dette attività.

Agli effetti del calcolo e del versamento del contributo di costruzione di cui agli artt. 43 e segg. della l.r. 12/2005, la struttura per parcheggio collettivo è costituita dalle superfici lorde di pavimento di tutti i piani del fabbricato e dalle superfici degli spazi aperti utilizzati come parcheggio per lunga sosta, misurata in mq, escluse le superfici effettivamente piantumate.

L'istanza abilitativa per l'insediamento di strutture per il parcheggio collettivo dev'essere corredata da una tavola che circoscriva, sia all'interno dell'edificio, sia all'esterno, gli spazi adibiti al parcheggio delle autovetture.

Il numero degli autoveicoli parchati a lunga sosta non potrà superare il quoziente, arrotondato per difetto, risultante dalla divisione della superficie totale degli spazi interni ed esterni di parcheggio, espressa in mq, per 25.

L'istanza abilitativa per l'insediamento delle strutture per il parcheggio collettivo dev'essere corredata da un atto unilaterale d'obbligo, da trasciversi, nel quale il titolare dell'attività si impegna al mantenimento delle auto negli stalli identificati dalla tavola di cui al precedente capoverso ed ad osservare la capacità massima di parcheggio complessivo della struttura, come sopra calcolata. La convenzione dovrà prevedere l'impegno di corrispondere, a titolo di penale, Euro 100,00/die per ogni auto che sia parcheggiata in eccedenza rispetto al numero massimo ammissibile in struttura ovvero anche solo al di fuori degli stalli definiti dal progetto.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

ART. 19 AMBITI SOGGETTI A PREVENTIVA VARIAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI BERGAMO (PTCP)

Le tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole individuano specifici ambiti per i quali sono ipotizzabili interventi non coerenti, ad oggi, con le previsioni e prescrizioni del vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (diminuzione fasce di rispetto Art. 66 PTCP), rispetto al quale nelle more di approvazione del PGT sarà cura dell'Amministrazione Comunale avanzare alla Provincia una apposita istanza di variante al PTCP medesimo. Tali previsioni non rientrano nel dimensionamento insediativo generale del Piano.

Gli interventi, la cui esecuzione sarà condizionata alla futura ed eventuale variazione del vigente PTCP, saranno disciplinati in base a quanto stabilito dai precedenti Artt. in base agli Ambiti di appartenenza.

ART. 20 AMBITI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE AI MARGINI DELL'EDIFICATO

In tali ambiti sono ammesse esclusivamente le attività agricole purché queste non comportino trasformazioni colturali tali da modificare i caratteri peculiari dell'ambiente nel quale vengono realizzate.

Qualsiasi trasformazione colturale, ad esclusione delle rotazioni agrarie, così come ogni forma di nuova edificazione sarà pertanto soggetta alla preliminare approvazione di un Piano di sviluppo aziendale che dovrà essere presentato al Responsabile di Settore e sarà esaminato dalla Commissione del Paesaggio integrata con la presenza di un esperto nella materia agraria abilitato.

In tale sede saranno esaminate le modificazioni proposte e potranno essere approvate solo qualora sia verificato il sostanziale rispetto dei caratteri peculiari dell'ambito.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Nell'ambito della Valutazione sopra richiamata potrà essere imposta una diversa ubicazione dei nuovi fabbricati richiesti.

I percorsi carrali per il raggiungimento degli edifici e delle aree di sosta veicolare dovranno essere oggetto di specifica domanda di Permesso di Costruire con elaborati in scala di 1/50 corredati dei particolari costruttivi.

In particolare per quanto concerne gli eventuali interventi di scavi e riporti per la eventuale formazione di elementi di contenimento l'altezza degli stessi non potrà superare i ml. 1,00.

I manufatti tecnici per l'ottenimento della abitabilità o dell'agibilità (smaltimento acque reflue, canalizzazione di servizi, acqua, elettricità, ecc.) dovranno essere realizzati completamente interrati. Sugli edifici esistenti sono ammesse le operazioni di cui ai punti a, b, c dell'art. 27 della L.R. 12/2005, nonché la ristrutturazione interna ed interventi sulle facciate esterne purché mirati alla valorizzazione dei caratteri architettonici e ambientali delle stesse.

Negli ambiti di cui al presente articolo è prevista la possibilità di realizzare boschi urbani anche produttivi connessi con le attività agricole e/o funzionali alla creazione di barriere ecologico-paesistiche rispetto alle infrastrutture previste nelle aree a monte del confine comunale.

Oltre alle destinazioni vietate di cui all'art. 1/27 e art. 21 (ambiti ad indirizzo agricolo, negli ambiti di salvaguardia ambientale ai margini dell'edificato non sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenze (fatte salve le esistenti), uffici, studi e laboratori professionali, agenzie commerciali, destinazioni complementari alla residenza e alle attività produttive;
- attività produttive di qualsiasi genere;
- attività commerciali di ogni genere;
- alberghi, motel e qualsiasi tipo di residenza collettiva.
- Altre tipologie di attività economiche

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

ART. 21 AMBITI AD INDIRIZZO AGRICOLO

Gli ambiti ad indirizzo agricolo sono considerati dal PdR e dal PGT nel loro insieme quale patrimonio territoriale di valenza ambientale strategica.

Essi sono destinati all'esercizio delle attività direttamente od indirettamente connesse con l'agricoltura. In tali ambiti sono consentite:

- a) abitazioni per l'imprenditore agricolo e per i dipendenti dell'azienda, con fabbricati accessori di pertinenza;
- b) stalle ed edifici per allevamenti zootecnici;
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine ed attrezzature agricole;
- d) costruzioni destinate alla lavorazione, conservazione, trasformazione e vendita dei prodotti dell'agricoltura, ivi compresi gli esercizi per la vendita di prodotti florovivaistici.

Ai sensi del Decreto della Direzione Regionale Sanità n. 20109 del 29.12.2005 (recante: "Linee guida regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale"), le costruzioni di cui al punto b) devono essere sempre allocate alla distanza di almeno 200 metri dagli insediamenti residenziali e produttivi previsti dal PdR. Nel caso di allevamenti suinicoli, la distanza di cui al comma precedente è aumentata a m. 500.

Tutti gli edifici ove sia prevista la presenza di persone devono essere dotati di acqua potabile e di regolari sistemi di smaltimento degli scarichi, in conformità alla normativa vigente.

Si richiama, inoltre, il recepimento degli artt. 3.10.1 e 3.10.2 del vigente R.L.I. relativi alle distanze delle abitazioni rurali dalle stalle, concimaie, vasche di raccolta, ecc..

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

In tali ambiti il PdR si attua mediante rilascio diretto di provvedimento abilitativo, nel rispetto dei seguenti indici:

per le opere di tipo a):

1) $I_f = 0,06$ mc/mq. su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;

$I_f = 0,01$ mc/mq. per un massimo di mc. 500 per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato pascolo permanenti;

$I_f = 0,03$ mc/mq. sugli altri terreni agricoli;

2) $H =$ ml. 7,00;

3) $D_c =$ m. 10,00;

Le opere di tipo b), c), e d) non sono sottoposte a vincoli volumetrici.

Esse non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale (salvo che per le aziende ortoflorovivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20%) e comunque l'altezza massima di ml. 9,00 (esclusi impianti tecnologici, silos, ecc) salvo che per le serre fisse il cui rapporto non può superare il 40 % della predetta superficie. Le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

Le serre a tunnel a campata singola o multipla, sprovviste di opere in muratura, con struttura portante costituita da elementi modulari amovibili e coperture in film plastici rimosse stagionalmente, nonché le serre mobili destinate ad uso temporaneo, possono essere installate senza il permesso di costruire, sempre che siano realizzate senza opere murarie fuori terra.²⁷

Per tutte le costruzioni la distanza dai cigli delle strade comunali, provinciali e statali è fissata in ml. 20,00.

Al fine del computo degli indici di riferimento è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli

²⁷ Art. 10, comma 2, l.r. 19/2014

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

esistenti su terreni di comuni contermini.

Per tutte le aziende esistenti alla data del 13.04.2012 i parametri di cui al precedenti commi 6 e 8 sono incrementati del 20%.

Fatto salvo quanto disposto dall'art. 61 L.R. 12/2005 e s.m.i., i requisiti soggettivi di cui all'art. 60 della medesima legge non si applicano per opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione o ampliamento²⁸

Gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti non potranno superare il massimo del 10% del volume esistente

La ristrutturazione dell'immobile dovrà essere attuata senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non direttamente interessato dall'intervento

E' sempre ammesso il cambio d'uso delle strutture rurali esistenti alla data di adozione del PdR, limitatamente agli usi residenziali e ricettivi (agriturismo), quando sia dimostrata la dismissione della attività agricola preesistente

Le aree utilizzate per colture intensive tramite il posizionamento di serre-tunnel, stagionali o permanenti, per garantire un adeguato smaltimento naturale delle acque reflue e meteoriche, dovranno conservare lo stato di naturalità del terreno. Dovranno inoltre prevedere canalizzazioni collegate con vasche di raccolta e smaltimento a perdere nel terreno naturale idonee a garantire il totale assorbimento di tutte le acque derivate dalle superfici coperte impermeabili.

Per quanto non citato nelle presenti norme, valgono le ulteriori disposizioni di

²⁸ (disciplina ammessa ai sensi dell'art. 62 L.R. 12/2005 – in base al quale i suddetti interventi sono sottratti alle norme dettate dalla L.R. in materia di edificazione nelle aree destinate all'agricoltura e sono regolati direttamente dalle previsioni del PGT)

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

cui agli artt. da 59 a 62 L.R. 12/2005 e s.m.i."

Al fine di conseguire per ogni intervento il mantenimento degli originari caratteri rurali, la valutazione di ogni progetto ricadente in questo Ambito dovrà essere sottoposto al parere della Commissione per il Paesaggio.

In tale Ambito non potranno essere realizzate recinzioni con muretti, plinti di fondazione in muratura.

Le recinzioni dovranno avere altezza massima di mt. 1,50 ed essere costituite da pali infissi al suolo e reti.

ART. 22 AMBITI CON FUNZIONE DI SALVAGUARDIA PAESISTICA E RIPRISTINO AMBIENTALE

Gli ambiti con funzione di salvaguardia paesistica e di ripristino ambientale sono quelle parti del territorio comunale da assoggettare a particolare tutela e che costituiscono corona ambientale e paesaggistica agli impianti urbanizzati.

In tali ambiti il PdR persegue l'obbiettivi di salvaguardare l'ambiente esistente, di tutelare e valorizzare gli elementi morfologici e pedologici, di valorizzarne le caratteristiche, le vocazioni e le potenzialità, di individuarne gli utilizzi compatibili, di tutelare ed indirizzare l'attività colturale agricola, di assicurare la fruibilità e la permanenza umana nei luoghi ai fini ambientali e paesistici.

In ragione di ciò detti ambiti sono trattati dal PdR come elementi di naturale unità ecobiologica e paesistico/percettiva, connotati da un elevato valore culturale e paesistico, pur necessitando di un recupero della stabilità ecologica e di un nuovo equilibrio fra ambiente naturale ed insediamenti urbani.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Le porzioni territoriali ricadenti nel Parco regionale del fiume Serio sono soggette alla disciplina del medesimo, in quanto prevalente sulle presenti norme se più restrittiva.

Per tutte le altre porzioni territoriali vale la disciplina di seguito dettata. In tali ambiti non potranno essere ammesse utilizzazioni che non siano rivolte allo scopo della valorizzazione e della fruizione dell'ambiente naturale.

Saranno consentiti interventi di nuovo impianto esclusivamente con riferimento alle attrezzature qui di seguito elencate:

1. attrezzature finalizzate all'attività agricola,
2. attrezzature all'aperto per il ristoro, la ricreazione, lo sport, la sosta, l'informazione didattica,
3. opere necessarie alla sistemazione naturale ed alla predisposizione all'uso agricolo/colturale dei terreni, nonché opere tecnologiche ed infrastrutture tecnologiche (quali i servizi canalizzati,
4. le opere di sostegno delle sponde dei corsi d'acqua,
5. le sistemazioni dei percorsi carrali e pedonali esistenti, le opere di distribuzione della energia elettrica e dell'acqua potabile, ecc).

La realizzazione di tali opere dovrà comunque rispettare i requisiti del corretto e coerente inserimento nell'ambiente circostante, finalizzato al miglioramento delle condizioni paesistiche, sia con riferimento alle correlate caratteristiche edilizie e materiche, sia in rapporto alle relative modalità di inserimento e di utilizzazione.

In questi ambiti sono in generale ammessi gli interventi finalizzati alla difesa del suolo, dell'acqua e della vegetazione, mediante opere di manutenzione, risanamento, recupero e valorizzazione.

Sono inoltre ammessi tutti gli interventi sulle strutture agricole o edificate anche per usi non agricoli, finalizzati al mantenimento ed al restauro

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

del paesaggio tradizionale e storico.

E' compatibile l'esercizio dell'attività agricola produttiva, nonché ogni altra attività in grado di garantire un adeguato governo della vegetazione, -sempre nel rispetto degli indirizzi di tutela ambientale e paesistica.

Non è consentita la realizzazione di nuovi fabbricati nelle aree a conduzione agricola, se non per utilizzi finalizzati all'attività rurale.

Non è consentita la realizzazione di serre o altri simili impianti fissi o stagionali per la produzione orto-floro-vivaistica.

Al fine di conseguire per ogni intervento il mantenimento degli originari caratteri rurali, la valutazione di ogni progetto ricadente in questo Ambito dovrà essere sottoposto al parere della Commissione per il Paesaggio.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

ART. 23 NUCLEI ABITATI, CASCINALI E FABBRICATI RURALI ISOLATI E RELATIVE AREE DI PERTINENZA ESISTENTI²⁹

Sono considerati come parte essenziale e costitutiva del paesaggio consolidato.

Viene prescritta la difesa del rapporto fra insediamento isolato ed ambiente naturale circostante.

E' prescritto inoltre il mantenimento, il consolidamento, la valorizzazione degli elementi tradizionali di definizione degli spazi di pertinenza dei fabbricati, quali muri di recinzione, cancelli, siepi e filari di margine. Per tutti tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Ogni intervento dovrà svolgersi nel rispetto dei caratteri ambientali del nucleo originario considerato nella sua complessità (tipologia, particolari e materiali costruttivi, elementi dell'ambiente piantumato e di arredo esterno).

Per tutti gli edifici e le tipologie d'intervento valgono, inoltre, i seguenti indirizzi.

Deve essere ridotta al minimo la superficie impermeabile di pertinenza, utilizzando, per le pavimentazioni esterne (anche per gli spazi destinati alla sosta automobilistica), materiali adatti allo scopo.

Deve essere evitata l'interruzione dei percorsi e dei corsi d'acqua esistenti e connessi alla fruizione delle aree rurali.

Ove possibile, il sistema di raccolta e convogliamento delle acque superficiali

²⁹ Il comma 6 del vigente art. 22 viene individuato come articolo autonomo al fine di rendere più chiari i riferimenti all'individuazione di tali ambiti e le relative possibilità operative.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

meteoriche nelle aree impermeabilizzate dovrà recapitare le stesse in aree permeabili adiacenti anziché direttamente in fognatura.

Non sono ammessi aumenti di volumetria tranne che, in misura non superiore al 5% del volume esistente, (slp esistente x h 3) e superficie coperta)

E' sempre ammesso l'incremento della SLP all'interno dei volumi esistenti.

E' sempre ammesso il recupero dei sottotetti a fini residenziali, anche in aumento della SLP esistente, secondo quanto previsto e prescritto dalla Legge Regionale n.12/2005 e s.m.i..

E' fatto obbligo di abbattimento delle superfetazioni contestualmente all'esecuzione di opere sugli edifici di cui fanno parte, se della medesima proprietà interessata dal provvedimento abilitativo.

E' sempre consentita la trasformazione d'uso, limitatamente alle destinazioni ammesse ed alle modalità previste per gli ambiti residenziali, nonché alle destinazione pubbliche o di uso pubblico.

Dovrà comunque sempre essere valutato l'inserimento dell'edificio nel contesto ambientale.

Non è ammessa l'applicazione di figurazioni, scritte, insegne ed altri elementi di richiamo pubblicitario che deturpino l'aspetto estetico degli edifici e dell'ambiente circostante.

Le strade e gli altri percorsi (carrabili, ciclabili, pedonali) dovranno prevedere l'inserimento di alberature e cespugli, oltre che arredi, sistemi di protezione e segnaletiche di tipo e materiale coerente con l'ambiente ed il paesaggio, evitando l'apposizione di segnalazioni, cartellonistica ed apparati di tipo pubblicitario.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Le aree scoperte pubbliche e private di stretta pertinenza degli edifici potranno essere recintate con cancellate e balaustre in legno o ferro, siepi con interposta rete a maglia sciolta zincata.

L'altezza delle recinzioni non potrà superare mt. 1,50.

La scelta dei materiali, dei colori e dell'altezza delle recinzioni dovrà essere coerente con le caratteristiche del contesto ambientale, accuratamente descritta negli elaborati progettuali e campionata su diverse alternative, per dar modo alla Commissione per il Paesaggio di prescrivere la soluzione più idonea.

ART. 24 AMBITI COMPRESI NEL PARCO REGIONALE DEL FIUME SERIO

Le tavole del Documento di Piano e del Piano delle Regole del P.G.T. individuano il perimetro esterno del Parco Regionale del Serio istituito con L.R. 1 giugno 1985 n. 70.

Le aree interne a tale perimetro sono soggette alla disciplina del "Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Regionale del Serio" approvato con delibera della Giunta Regionale n. 7/192 del 28 giugno 2000 ai sensi dell'art. 19, comma 2, della L.R. 86/83 e successive modificazioni, e pubblicato sul B.U.R.L. , 3° Supplemento Straordinario al n. 30 in data 28 luglio 2000.

Il P.d.R. recepisce quale parte integrante e costitutiva delle presenti norme la disciplina delle aree e degli ambiti individuati dal PTCP e dalle relative Norme Tecniche di Attuazione, ferma restando la disciplina dettata dal precedente Art. 21se più restrittiva.

Qualora il PTCP del Parco dovesse ammettere l'insediamento di attività economiche, le medesime dovranno essere sottoposte alla Valutazione di

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

compatibilità insediativa e funzionale di cui al precedente Art. 14

ART. 25 AMBITI PER ATTIVITA' ESTRATTIVE

Il Documento di Piano ed il Piano delle Regole del P.G.T. prendono atto degli ambiti soggetti ad attività estrattiva individuati dal Piano Provinciale di cui al Titolo II della L.R. 14/98 (Piano Provinciale Cave).

In tali ambiti è ammessa l'attività estrattiva nei limiti e con le modalità previste dal Piano Provinciale Cave e dalle convenzioni vigenti.

Il Comune vigila sulla utilizzazione delle cave, ferma restando la competenza del Distretto Minerario, della Regione Lombardia, del Corpo delle Miniere in materia di Polizia Mineraria e della Soprintendenza alle Antichità.

In ogni caso criteri e metodi di lavorazione dovranno essere tali da mascherare il più possibile le modificazioni morfologiche apportate allo stato dei luoghi ed alla vegetazione, al fine di garantire la preservazione delle caratteristiche paesaggistiche generali.

Sono ammessi i fabbricati necessari all'esercizio dell'attività di cava nella misura necessaria al corretto esercizio dell'attività e prevista all'interno delle specifiche convenzioni.

Le attività di escavazione interne al perimetro del Parco del Serio sono specificamente assoggettate alla disciplina dell'art. 43 delle NTA del PTC del Parco.

Si richiamano in ogni caso le previsioni e prescrizioni contenute nelle schede normative allegate al Piano Provinciale Cave così come approvato dalla Regione Lombardia, con riferimento all'ambito ATEg23 (ex Polo BC7g).

Le destinazioni urbanistiche e d'uso ammesse al termine della coltivazione di

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

cava saranno quelle prevista dalle relative convenzioni con il Comune.

ART. 26 AMBITI PER I SERVIZI³⁰

A. Definizione

Il P.d.R. individua i servizi pubblici e privati, esistenti e previsti con le relative destinazioni secondo le tipologie indicate all'art. 1, recependo le previsioni del Piano dei Servizi al quale si rimanda per gli interventi.

ART. 27 AMBITI DESTINATI AD ATTREZZATURE PER LA MOBILITA'

A. Definizione

Ricadono nelle prescrizioni del presente articolo le attrezzature ed impianti per la distribuzione del carburante e relativi depositi, pensiline e piccole costruzioni di servizio per la vendita di accessori di autoveicoli e per il ristoro degli utenti, per il lavaggio e/o la riparazione degli autoveicoli.

Tali attrezzature sono consentite nelle aree per la viabilità e relative fasce di rispetto ed in tutti gli ambiti normativi, con esclusione dell'Ambito di impianto storico e dell'Ambito con funzione di salvaguardia paesistica e di ripristino ambientale.

Sono fatti salvi i disposti della D.G.R. n. VI/1309 del 29 settembre 1999, della D.G.R. n. VI/48714 del 29 febbraio 2000 e relativo allegato A.

B. Modificazione delle aree

- Rapporto di copertura (RC)%: 30% della SF
- Distanza dal ciglio stradale o dal limite esterno del marciapiede: non inferiore a m. 5,5;

³⁰ Le parti di cui si propone l'eliminazione dovrebbero essere inserite attengono la disciplina del Piano dei Servizi

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

- Altezza massima: m. 5,00.

Sono ammessi in tali ambiti gli impianti per il lavaggio degli autoveicoli nonché attività di commercio alimentare non alimentare con una superficie massima di 150 mq.

I distributori di GPL e di gas metano sono ammessi esclusivamente negli ambiti per attività economiche e nelle aree destinate alla viabilità e relative fasce di rispetto e comunque nell'osservanza delle prescrizioni del DPR 12/1/71 e successive modifiche ed integrazioni.

C. Modalità attuative

Titolo edilizio abilitativo (Permesso di Costruire, Denuncia di Inizio Attività ovvero titolo edilizio convenzionato). È richiesto il Permesso di Costruire Convenzionato o con atto d'obbligo in caso di cessione, asservimento all'uso pubblico o monetizzazione delle aree per servizi o per la viabilità e la sosta.

ART. 28 – PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE NEGLI AMBITI DESTINATI A SERVIZI

Gli interventi di edificazione delle potenzialità edificatorie previste a titolo compensativo e perequativo dalla disciplina del Piano dei Servizi nel caso di cessione volontaria e senza compenso economico, è soggetto a titolo edilizio convenzionato fino ad una superficie edificabile di mq. 2.500, a piano attuativo convenzionato per dimensionamenti maggiori.

La convenzione deve prevedere le aree oggetto di cessione, la capacità edificatoria maturata in applicazione dell'indice di perequazione/compensazione, nonché ed indicare e disciplinare le opere di urbanizzazione da realizzarsi a corredo degli interventi di nuova edificazione.

L'area di concentrazione dell'edificato non dovrà superare il 25% dell'area complessiva e dovrà essere posizionata in prossimità dell'abitato, essere servita dalla viabilità ed essere resa funzionalmente collegata alle reti urbanizzative comunali esistenti o di previsione.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

L'area di concentrazione dell'edificato dovrà essere preferibilmente accorpata ad altre aree edificabili, al fine di perseguire la massima coerenza con le linee di trasformazione e sviluppo del tessuto edilizio.

Nel caso di appartenenza alla medesima proprietà o di accordo fra le rispettive proprietà, le aree come sopra accorpate costituiranno una unica superficie fondiaria edificabile, potranno essere oggetto di trasformazione contestuale ed integrata e le rispettive capacità edificatorie potranno fondersi ed organizzarsi funzionalmente.

La richiesta di intervento da parte dei privati deve essere corredata da specifica relazione di fattibilità geologica, che deve tenere conto dei contenuti in tal senso della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT.

Per gli interventi previsti sulle aree di concentrazione dell'edificazione individuate in loco si applicano i seguenti parametri:

- altezza massima: mt. 10,50;
- distanza dai confini: ml. 5;
- distanza dai fabbricati esistenti alla data di adozione del P.d.R.:
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5 dal confine, se su lotti contermini;
 - pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di ml. 5 se sul medesimo lotto;
- distanza fra nuovi fabbricati: ml. 10;
- rapporto di copertura: 40%.

Quando la capacità edificatoria è trasferita, la cessione gratuita delle aree destinate a servizi è pari al 100%.

Per la quantificazione della superficie in relazione alla definizione del procedimento abilitativo edilizio (permesso di costruire o piano attuativo), l'estensione dell'area è definita dalla Giunta Comunale in sede di

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

accoglimento della proposta del soggetto interessato, sulla scorta della perimetrazione di un ambito di intervento individuato con riferimento alla situazione orografica e morfologica del territorio e all'assetto delle proprietà.

La destinazione d'uso della SLP generata è compatibile con gli ambiti edificatori di riferimento.

I diritti edificatori generati ai sensi delle precedenti disposizioni sono sempre liberamente commerciabili. Le aree di concentrazione dell'edificato, una volta attuate in loco, perdono la loro classificazione originaria di aree per servizi individuata dal P.d.R. e dal Piano dei Servizi e sono classificate, in base al D.M. 1444/68, di categoria B, ricadendo nella disciplina del PdR riferita agli Ambiti residenziali consolidati (Art.5) o ambito per attività economiche consolidate (art. 8- 9-10-11-13) o ambito per servizi (art.26).

CAPO III

TUTELA E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED URBANA. LINEAMENTI ED ELEMENTI GUIDA

ART. 29 NORME DI TUTELA AMBIENTALE

Le norme del presente articolo, fatte salve le eventuali puntuali disposizioni riferite ad ambiti specifici, si applicano su tutto il territorio comunale e riguardano:

Modifiche dell'assetto del suolo

In tutto il territorio comunale è vietato procedere, senza specifica

106

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

autorizzazione, a sbancamenti ed a modificazioni dell'assetto del suolo, all'asportazione dello strato di coltura, alla formazione di strade o piazzali anche se in semplice massicciata.

Recinzioni

Le recinzioni, nelle aree a parco o di tutela paesistico/ambientale (ambiti di salvaguardia ambientale ai margini dell'edificato, ambiti ad indirizzo agricolo, ambiti con funzione di salvaguardia paesistica e ripristino ambientale, ambiti compresi nel Parco del Serio), sono consentite solo per le abitazioni e le pertinenze delle stesse, sia su fronte stradale (pubblica o privata) sia sui confini laterali; devono essere formate con siepi vive di altezza non superiore a m. 1,50 con interposta eventuale rete metallica plastificata, con staccionata, oppure con cancellata, avente fondazioni interrata.

In tali aree non potranno essere realizzate recinzioni con muretti, plinti di fondazione in muratura. Le recinzioni dovranno avere altezza massima di mt. 1,50 ed essere costituite da pali infissi al suolo e reti.

E' consentito il mantenimento degli esistenti muri di cinta a parete piena, che possono essere oggetto di parziali rifacimenti con materiali e tecniche congruenti quando le condizioni statiche del manufatto lo rendano indispensabile.

Corsi d'acqua

Tutti i nuovi interventi edilizi sulle sponde, sull'argine e sull'alveo dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi del RD 11.12.1933 n.1775 sono sottoposti alle procedure della L.431/1985 (Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale) e successive modifiche ed integrazioni. Valgono in ogni caso le ulteriori specifiche disposizioni dettate dal successivo art. 30.

ART. 30 LUOGHI DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA

107

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Il Piano delle Regole individua luoghi e tracciati per i quali sono suggeriti interventi di riqualificazione finalizzati a favorire la rigenerazione urbana e ambientale.

La migliore specificazione ed individuazione di detti interventi è rinviata al Piano dei Servizi.

La finalità è quella di migliorare sia in termini di sicurezza che di fruibilità pedonale e ciclabile i tracciati di scorrimento, oltre che di individuare spazi di aggregazione ed identificazione urbana (piazze, isole pedonali, slarghi pedonalizzati, etc.....).

Per gli assi di penetrazione e scorrimento (Via Matteotti, Via Azzano, Via Europa) si tratta di ridisegnare le sedi viarie al fine di ampliare gli spazi della pedonalità e della ciclabilità, creando percorsi privilegiati e protetti, oltre che di riqualificare sia dal punto di vista dell'arredo urbano che dell'immagine urbana e della sicurezza gli spazi che vi si affacciano, per lo più a delimitazione di insediamenti produttivi (alberature di mitigazione, uniformità delle recinzioni, riassetto degli accessi carrali, interventi di limitazione della velocità e di messa in sicurezza degli attraversamenti, adeguata illuminazione, etc.....).

Per gli assi che costituiscono la centralità urbana (Via Roma, Via Papa Giovanni XXIII) si tratta di attuare tutti quegli interventi di valorizzazione che permettano di configurarli come i luoghi della identificazione, dell'incontro e della relazione fra i cittadini, con adeguate opere di arredo urbano, riconfigurazione degli spazi pubblici, limitazioni al traffico, pedonalizzazione (spazi a piazza e alberati,

zone 30, posa di panchine e sedute, adeguata illuminazione, etc.....).

La progettazione e l'esecuzione delle opere sarà a cura del Comune, anche utilizzando i proventi aggiuntivi (i cosiddetti standards qualitativi) derivanti

Comune di Grassobbio
Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

dalla attuazione degli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano del P.G.T.

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Note finali

La disciplina dei titoli III IV e V viene semplificata con l'eliminazione di alcuni articoli.

Non vengono comunque modificati i testi degli articoli che vengono mantenuti.

Essi sono:

TITOLO III Disposizioni Specifiche

- Art. 31 Norme e criteri per gli insediamenti commerciali
- Art. 32 Procedure e criteri per il rilascio di medie strutture di vendita
- Art. 33 Disciplina delle destinazioni d'uso
- Art. 34 Ambiti per impianti tecnologici per la ricezione telefonica e radiotelevisiva
- Art. 35 Verde Privato
- Art. 36 Applicazione dei criteri per la sostenibilità edilizia

TITOLO IV Disposizioni derivate da strumenti e normative di valenza sovracomunale

- Art. 37 Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale
- Art. 38 Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo
- Art. 39 Norme di Attuazione del Parco Regionale del Fiume Serio

- #### **TITOLO V**
- Art. 40 Componente geologica, idrogeologica e sismica
 - art. 41 Facoltà di deroga
 - art. 42 Fasce di rispetto e vincoli**

Comune di Grassobbio
Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

ART. 1 DEFINIZIONI VALEVOLI PER L'INTERO P.G.T.

ART. 2 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

ART. 3 AMBITI NORMATIVI: CLASSIFICAZIONE

ART. 4 AMBITI DI IMPIANTO STORICO

ART. 5 AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI DI SATURAZIONE O RIQUALIFICAZIONE

ART. 6 AMBITI RESIDENZIALI DI PIANI ATTUATIVI APPROVATI O CONVENZIONATI

ART. 7 AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI CONTENUTI NEL PREVIGENTE PRG E RELATIVE VARIANTI, CONFERMATI DAL DOCUMENTO DI PIANO DEL PGT

ART. 8 AMBITI CONSOLIDATI PER ATTIVITA' ECONOMICHE DI SATURAZIONE O RIQUALIFICAZIONE

ART 9 AMBITI PER ATTIVITÀ ECONOMICHE CONSOLIDATI

ART 10 AMBITO DI CONSOLIDAMENTO DEL MIX FUNZIONALE DELL'AREA "EX LOVABLE " (COMPARTO 10.A)

**ART 11 - AMBITO DI CONSOLIDAMENTO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI
COMPARTO 10.B**

**ART 12 AMBITO DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (COMPARTO 10.C-
INTERMARM)**

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

ART. 13 AMBITI PER ATTIVITÀ ECONOMICHE DI PARTICOLARE RILEVANZA AI FINI DELLA COMPATIBILITÀ INSEDIATIVA

Art 14- VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ INSEDIATIVA

Art. 15 COMPLESSI PRODUTTIVI ESISTENTI NON CONFERMATI TEMPORANEAMENTE COMPATIBILI

Art. 16 AMBITI CON PRESENZA DI INDUSTRIE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

ART. 17 AREA AEROPORTUALE E AMBITI SITUATI NELLE ZONE DI TUTELA AEROPORTUALE

ART. 18 - AREE PER L'INSEDIAMENTO DI STRUTTURE PER PARCHEGGI COLLETTIVI

ART. 19 AMBITI SOGGETTI A PREVENTIVA VARIAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI BERGAMO (PTCP)

ART. 20 AMBITI DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE AI MARGINI DELL'EDIFICATO

ART. 21 AMBITI AD INDIRIZZO AGRICOLO

ART. 22 AMBITI CON FUNZIONE DI SALVAGUARDIA PAESISTICA E RIPRISTINO AMBIENTALE

ART. 23 NUCLEI ABITATI, CASCINALI E FABBRICATI RURALI ISOLATI E RELATIVE AREE DI PERTINENZA ESISTENTI

Comune di Grassobbio
Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

ART. 24 AMBITI COMPRESI NEL PARCO REGIONALE DEL FIUME SERIO

ART. 25 AMBITI PER ATTIVITA' ESTRATTIVE

ART. 26 AMBITI PER I SERVIZI

ART. 27 AMBITI DESTINATI AD ATTREZZATURE PER LA MOBILITA'

ART. 28 – PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE NEGLI AMBITI DESTINATI A SERVIZI

ART. 29 NORME DI TUTELA AMBIENTALE

ART. 30 LUOGHI DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA