



# COMUNE DI GRASSOBBIO

PROVINCIA DI BERGAMO

## *PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO*

### *PIANO DELLE REGOLE VARIANTE 2018*



### DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI

#### *PROGETTISTA*

**Dott. Arch. Piergiorgio Tosetti**

via Damiano Chiesa, 16 - 24128 Bergamo  
tel/fax 035/220260  
studio@archtosetti.it

#### *CONSULENZA GIURIDICA*

**Avv. Pietro Ferraris**

DICEMBRE 2018

*AGGIORNAMENTI*

Approvazione: Del. C.C. n. 34 del 12/12/2018

*IL SINDACO*

*IL SEGRETARIO*

**Comune di Grassobbio**  
**Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR**

---

**Avvertenza**

Le modificazioni introdotte nel corpus normativo della disciplina del Piano delle Regole a seguito della variante 2018 al PGT sono relative ai contenuti dei titoli 1 e 2 delle norme originariamente approvate, mentre non sono state modificati i titoli 3 – 4 e 5.

Al fine di consentire una facile lettura del testo aggiornato e delle disposizioni originarie, per queste ultime si è mantenuta l'originaria grafia mentre per le disposizioni oggetto di variante si è utilizzato un diverso carattere di stampa che corrisponde al carattere grafico con cui è scritta la presente nota.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

#### **Principi generali valevoli per tutte le articolazioni del P.G.T.**

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione sono formate nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento comunitario, statale e regionale, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche del territorio comunale di Grassobbio.

In particolare, ed in applicazione di quanto disposto dalla LR 12/2005 e s.m.i., il Piano di Governo del Territorio persegue i seguenti obiettivi strategici:

- il contenimento del consumo di suolo, privilegiando le azioni e gli interventi di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale;
- la caratterizzazione morfologica, funzionale, qualitativa e quantitativa delle aree destinate alla residenza, alle attività produttive, all'agricoltura, ai servizi, nonché la qualificazione e la valorizzazione delle aree vocate alla tutela ed alla fruizione dell'ambiente naturale;
- la perequazione urbanistica, intesa come proporzionale ed equa ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri urbanizzativi, infrastrutturali e di potenziamento del sistema dei servizi pubblici e di interesse generale da prevedere a corredo degli interventi urbanistici ed edilizi da approntarsi nel territorio comunale;
- la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia intesa come minimizzazione ed ottimizzazione del consumo di risorse, nonché come promozione della tutela dell'ambiente e del paesaggio, in uno con la salvaguardia dei valori della memoria storica e dell'identità locale;
- la definizione della rete infrastrutturale.

Il Piano di Governo del territorio comunale è coerente con gli strumenti di pianificazione ambientale, territoriale e urbanistica di livello regionale e provinciale e ne costituisce la disciplina di maggior dettaglio.

#### **CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE**

Ai sensi della LR 12/2005 e s.m.i., il Piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- il Documento di Piano
- il Piano dei Servizi
- il Piano delle Regole.

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia debbono essere conformi alle prescrizioni contenute nel Piano di Governo del Territorio, con particolare riferimento al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi.

Le disposizioni di carattere generale contenute nelle presenti norme (definizioni, distacchi, destinazioni d'uso) si applicano nel Documento di piano, nel Piano dei

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

servizi e nel Piano delle regole nonché nei piani attuativi e nei programmi integrati d'intervento.

Gli studi urbanistici o di dettaglio costituenti il PGT (ERIR, Piano dei Rischi aeroportuale, Zonizzazione Acustica Aeroportuale, Studio del Traffico e della Mobilità, PUGSS, Studio sul Reticolo Idrico...) costituiscono normative specifiche e sono da intendersi integrative alle presenti norme.

#### **APPLICAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

##### **CONTENUTI E OBIETTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE**

In conformità a quanto disposto dall'art. 10 della LR 12/2005 e s.m.i., il Piano delle Regole assolve i seguenti compiti:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del P.T.C.P. e del P.T.R., nonché l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate;
- e) individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua ambiti e nuclei di impianto storico ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali meritevoli di tutela e di conservazione.

Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento al quadro conoscitivo del territorio comunale definito dal Documento di Piano, le modalità di intervento, anche mediante ricorso all'istituto della pianificazione attuativa o del titolo edilizio convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, nonché in osservanza dei criteri di valorizzazione degli immobili ivi previsti.

Il Piano delle Regole identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi edilizi:

- a) caratteristiche degli insediamenti;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento;
- c) rapporti di copertura;

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

- d) altezze degli edifici;
- e) destinazioni d'uso;
- f) requisiti di efficienza energetica.

Il Piano delle Regole definisce, altresì, le seguenti disposizioni disciplinari:

- detta - relativamente alle aree non soggette a edificazione o ad urbanizzazione prive di valore paesaggistico-ambientale - la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia;

- prescrive - relativamente alle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico – specifiche regole di salvaguardia e di valorizzazione, in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal Piano Territoriale Regionale (PTR) e dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo;

- individua - relativamente alle aree non soggette a trasformazione urbanistica - gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso, ammettendo, in ogni caso e previa valutazione di possibili alternative, l'approntamento, a valere sulle suddette aree o edifici, di interventi per servizi pubblici e di interesse pubblico e generale, prevedendo, nel contempo ed all'occorrenza, misure di mitigazione e compensazione ambientale.

Il Piano delle Regole individua inoltre, in coerenza con il Piano dei Servizi, gli ambiti normativi destinati ad attrezzature e servizi di interesse pubblico e generale in relazione alla funzione prevalente.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile. Le sue indicazioni hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

**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 zonale**

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, 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 territoriale**

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

#### **5- Indice zonale**

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

#### **6 - Indice fondiario (If)**

E' il rapporto tra il volume o la superficie lorda di pavimento realizzabile

**Comune di Grassobbio**  
**Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR**

---

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 misurazione dell'altezza solo nel caso in cui il loro sviluppo totale in larghezza

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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

## 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 quivi 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.

#### **12 - Distanze fra edifici (De) -**

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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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 la costruzione in aderenza per la stessa sagoma.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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.

Il rispetto delle distanze medesime va quindi assicurato e verificato nell'ambito

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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 spiccato.

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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

#### **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:**

##### **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.

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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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.

i) tutti i vani ascensori, misurati al lordo delle murature.

#### **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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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.l.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 spiccatto, 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 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:**

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.

17

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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

#### **4 – Calcolo della Superficie lorda di pavimento delle strutture ricettive alberghiere**

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).

**Comune di Grassobbio**  
**Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR**

---

**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.l.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. 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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

- 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.

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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

#### **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;
- cimiteri.

#### **22 - Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori compensativi e incentivanti**

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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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.

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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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.

#### **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'uso**

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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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;
- 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,

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

- 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.

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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

(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 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.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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.

#### **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.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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 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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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.

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

#### **Parcheeggi 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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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 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 territorio**

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.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

#### **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 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 esistenti**

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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova anche 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 l.r. 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 l.r. 7/2017 e s.m.i..

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

**30 - Calcolo delle volumetrie teoriche ai fini del dimensionamento di Piano e per i calcoli di cui alla Legge** 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.

#### **32 - Dotazione area a standard**

Per dotazione di aree a standard, quando richiesto ai sensi della normativa vigente in materia o dalle previsioni indicate per i singoli ambiti, si intende il reperimento di aree atte allo scopo, da cedere o asservire ad uso pubblico, sistemate ad uso a verde o parcheggio. Tale sistemazione non viene imposta nell'ambito dei piani attuativi comunque denominati o dei permessi di

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

costruire convenzionati, nel cui contesto si preveda che l'area da cedere sia destinata alla realizzazione di diversa opera di urbanizzazione secondaria. La monetizzazione in luogo della cessione delle aree a standard, ove consentita, avverrà per corrispettivi determinati con riferimento al valore delle aree medesime ed ai costi della loro sistemazione a parcheggi o a verde.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

#### **ART. 2 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI**

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.

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.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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 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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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 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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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, sostituzione, di soprizzo 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.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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:

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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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.

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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

#### **ART. 3 AMBITI NORMATIVI: CLASSIFICAZIONE**

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 previgente 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;
- 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.

**Comune di Grassobbio**  
**Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR**

---

**TITOLO II**

**CAPO I**

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

**AMBITI RESIDENZIALI**

**ART. 4 AMBITI DI IMPIANTO STORICO**

**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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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 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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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);
- 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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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 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 necessitino 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

**Comune di Grassobbio**  
**Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR**

---

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 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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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.

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 RIQUALIFICAZIONE**

##### **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%.

**Comune di Grassobbio**  
**Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR**

---

**B2. Parametri urbanistici ed edilizi - Modificazioni delle aree**

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

- 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.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

#### **C. Destinazioni d'uso:**

La destinazione d'uso prevalente è residenziale.

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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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**

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 CONFERMATI DAL 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 all'Ente delle aree e delle capacità edificatorie da destinarsi ad edilizia

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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**

<b>Ambito n.</b>	<b>Identif. di PRG</b>	<b>S.l.p. Mq.</b>	<b>Volume Mc.</b>
1	B4/2	2.458	<b>7.374</b>
2	B4/3	9.207	27.900
3	PL 7	3.440	10.425
4	PL 8/bis	4.651	<b>14.343</b>
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.**

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

#### **C. Destinazioni d'uso**

Destinazione d'uso principale: residenza.

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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

con la realizzazione diretta di opere pubbliche) calcolata applicando un parametro commisurato al doppio degli oneri di urbanizzazione primaria e 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 PER ATTIVITA' ECONOMICHE CONSOLIDATI DI SATURAZIONE O RIQUALIFICAZIONE**

##### **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%

**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;

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

#### **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 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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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 per servizi pubblici o di uso pubblico.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

#### **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.

#### **ART 9 AMBITI PER ATTIVITÀ ECONOMICHE CONSOLIDATI DI CONTENIMENTO**

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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

**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:*

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 assi

curata la realizzazione del correlato fabbisogno.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

#### **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;
- 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.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

#### **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: mq 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

#### **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, previo assenso dell'Amministrazione Comunale. Non è consentita la monetizzazione 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'impossibilità realizzativa per oggettive ragioni tecniche o ne preveda la opportunità di realizzazione in posizioni esterne ai comparti.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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;
- 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.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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.

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

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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

possibile ricavare ulteriori slp, in virtù della configurazione planivolumetrica delle singole unità

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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

dell'Amministrazione Comunale.

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;

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

– centri di ricerca, laboratori, studi professionali, etc..

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.

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

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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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.

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 pubblici 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 per i parcheggi al servizio delle attività terziarie e/o commerciali, salvo il caso in cui l'Amministrazione Comunale ne

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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.

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.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

#### **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**

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.

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

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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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

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.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

#### **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 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.

## 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 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 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 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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

- 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 lettera a, b, c, d della LR 12/2005 e s.m.i..

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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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.

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

##### **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, sopralzo 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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

- *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 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, 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 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.

**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;

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

- 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, 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.

#### **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.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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;
- 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;

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

- 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.

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 COMPATIBILI**

##### **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.

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

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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

- 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

per le distanze da rispettare si rinvia a quanto stabilito dal precedente articolo 1

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);

(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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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 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 COLLETTIVI**

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.

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.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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 lr 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 parcati 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 impegni 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..

In tali ambiti il PdR si attua mediante rilascio diretto di provvedimento abilitativo, nel rispetto dei seguenti indici:  
per le opere di tipo a):

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

- 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.

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 esistenti su terreni di comuni contermini.

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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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 ampliamento

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 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.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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'obbiettivo 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.

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:

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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 gli interventi sulle strutture agricole o edificate anche per usi non agricoli, finalizzati al mantenimento ed al restauro 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.

**Comune di Grassobbio**  
**Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR**

---

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 ESISTENTI**

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 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

**Comune di Grassobbio**  
**Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR**

---

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.

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.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

#### **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. 21 se più restrittiva.

Qualora il PTCP del Parco dovesse ammettere l'insediamento di attività economiche, le medesime dovranno essere sottoposte alla Valutazione di compatibilità insediativa e funzionale di cui al precedente Art. 14

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

#### **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 cava saranno quelle previste dalle relative convenzioni con il Comune.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

#### **ART. 26 AMBITI PER I SERVIZI**

##### **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;
- 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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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.

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.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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 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.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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 ).

**Comune di Grassobbio**  
**Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR**

---

**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 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 massiciata.

**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.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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**

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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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 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

---

#### **TITOLO III** **Disposizioni Specifiche**

##### **ART. 31 NORME E CRITERI PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI**

Negli Ambiti normativi in cui le destinazioni d'uso commerciali sono ammesse, si possono insediare, ove consentito, nuove attività commerciali, definite - in conformità con la vigente normativa nazionale e regionale di settore - nei termini che seguono.

##### ***a) Definizione ed ammissibilità delle tipologie distributive commerciali***

In conformità alle disposizioni contenute nella vigente normativa regionale in materia commerciale (costituita da: LR 6/2010 - recante: "*Testo Unico delle leggi regionali in materia di commercio e fiere*" - e dal vigente Programma Pluriennale per lo sviluppo del settore commerciale, e relative "*Modalità applicative*" e criteri attuativi) le disposizioni oggetto del presente articolo si applicano ad ogni edificio o area avente destinazione d'uso commerciale.

Le attività di commercio al dettaglio sono definite, in riferimento alle tipologie distributive di cui all'art. 4 del D.Lgs. 114/98, nelle seguenti tipologie distributive:

- a) esercizi di vicinato (V): esercizio per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita non superiore a mq. 150,00; in particolare, gli esercizi di vicinato si suddividono in esercizi per la vendita di prodotti alimentari (VA), ed esercizi per la vendita di prodotti non alimentari (VN);
- b) medie strutture di vendita di livello 1 (M1): esercizio per attività di commercio al dettaglio, avente superficie di vendita compresa tra mq. 151,00 e mq. 600,00; in particolare, le medie strutture di livello 1 si suddividono in Medie Strutture Alimentari di livello 1 (M1A), e Medie Strutture non Alimentari di livello 1 (M1N);
- c) medie strutture di vendita di livello 2 (M2): esercizio per attività di commercio al dettaglio, avente superficie di vendita compresa tra mq. 600 e mq. 1.500; in particolare, le medie strutture di livello 2 si suddividono in Medie Strutture Alimentari di livello 2 (M2A), e Medie Strutture non Alimentari di livello 2 (M2N);
- d) grande struttura di vendita: esercizio, alimentare – non alimentare, per attività di commercio al dettaglio avente superficie di vendita superiore a 1.500 mq.

In particolare, sono considerate grandi strutture di vendita di livello sovralocale (GDVS), quelle con superficie di vendita compresa tra mq. 1.501 e mq. 15.000;

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

sono definite, invece, grandi strutture di vendita di livello territoriale (GDVT), quelle con superficie di vendita superiore a mq. 15.000.

Relativamente a tale tipologia di insediamento commerciale costituente grande struttura di vendita di livello territoriale, il rilascio dell'autorizzazione commerciale, in conformità a quanto disposto dal paragrafo 5.4) della DGRL n. VIII/5054 del 4.7.2007 e s.m.i., è subordinato al contestuale esperimento di procedura di programmazione negoziata (Programma Integrato di Intervento in Accordo di Programma), così come disciplinata dalle vigenti disposizioni regionali.

Relativamente alle grandi struttura di vendita, è definito come "*struttura di vendita organizzata in forma unitaria*" l'esercizio commerciale nel quale due o più esercizi sono inseriti in un insediamento edilizio destinato, in tutto o in parte, alle attività commerciali, anche composto da più edifici aventi spazi di distribuzione funzionali all'accesso ai singoli esercizi e con spazi e servizi gestiti unitariamente.

Alla definizione sopra richiamata sono riconducibili:

1) il centro commerciale (C.C.), che si caratterizza, in tutto o in parte, per l'unicità della struttura o dell'insediamento commerciale, la destinazione specifica o prevalente della struttura, gli spazi di servizio gestiti unitariamente, le infrastrutture comuni. In questa definizione sono compresi anche:

1.1) il centro commerciale tradizionale (C.C.T), inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, nella medesima area, di più edifici, anche contigui e collegati funzionalmente su suolo privato, con accessibilità ad un insieme di esercizi commerciali con servizi comuni fruibili dall'intero complesso;

1.2) il centro commerciale multifunzionale (C.C.M.), inteso quale complesso commerciale, con le caratteristiche di cui sopra, concepito ed organizzato per assolvere una molteplicità di funzioni (culturali, di intrattenimento, di svago, di spettacolo, di benessere o di divertimento) complementari a quella commerciale;

1.3) factory outlet centre (F.A.C), costituito da una grande struttura, localizzata in luogo diverso da quello di produzione, in cui più aziende produttrici, direttamente o indirettamente, effettuano la vendita di prodotti appartenenti al settore merceologico non alimentare;

2) il parco commerciale (P.C.), inteso quale complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

strutture di vendita, localizzate sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune.

**Si precisa che** in tutto il territorio comunale di Grassobbio non è ammessa l'attivazione di insediamenti costituenti grandi strutture di vendita organizzate in forma unitaria.

Si definisce superficie di vendita (Sv) l'area, non necessariamente coperta, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o simili.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Negli esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia, legnami e similari) la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della SLP; in tali esercizi è vietata l'introduzione o la vendita di merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che non venga richiesta e rilasciata specifica autorizzazione per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

Il calcolo delle dotazioni di attrezzature pubbliche e di uso pubblico (standard urbanistici) deve essere effettuato conteggiando la SLP a destinazione commerciale.

L'attività di commercio al dettaglio in sede fissa deve essere esercitata con specifico riferimento ad uno o a entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Per il commercio all'ingrosso **non** si applicano le definizioni tipologiche e gli standard urbanistici dettati dalle presenti norme per le attività di commercio al dettaglio.

E' vietato l'esercizio congiunto di attività di commercio all'ingrosso e al dettaglio, salvo che per la vendita dei seguenti prodotti: macchine, attrezzature ed articoli tecnici per l'agricoltura, l'industria, il commercio e l'artigianato; materiale elettrico; colori e vernici, carta da parati; ferramenta ed utilenseria; articoli ed impianti idraulici, a gas ed igienici; articoli per riscaldamento; strumenti scientifici e di misura; macchine per ufficio; auto –

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

moto – cicli e relativi accessori e parti di ricambio; combustibili; materiali per l'edilizio; legnami.

#### ***b) Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali***

L'attivazione di esercizi commerciali è consentita solo laddove sia prevista la destinazione d'uso commerciale, nel rispetto dei limiti dimensionali e tipologici previsti per i singoli Ambiti normativi in cui si articola il territorio comunale.

Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (V), ove le disposizioni dei singoli Ambiti normativi ammettano la destinazione d'uso commerciale. In particolare, le presenti disposizioni specificano, con riferimento alla destinazione d'uso commerciale e relativamente a ciascun Ambito normativo, la tipologia merceologica effettivamente attivabile (alimentare o non alimentare). In tal senso, la generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura distributiva, ammette esclusivamente l'attivazione di esercizi di vicinato.

Il PdR definisce gli Ambiti normativi nei quali sono ammessi esercizi commerciali diversi dal vicinato. Per tutte le altre zone, è ammissibile solo la tipologia di vicinato. Ove non diversamente disposto, si intende ammesso il commercio sia di generi alimentare che non alimentari.

Come precisato alla precedente lettera a), in tutto il territorio comunale di Grassobbio non è ammessa l'attivazione di esercizi costituenti grandi strutture di vendita organizzate in forma unitaria, con superficie di vendita superiore a mq. 1.500,00.

Nel settore merceologico alimentare è consentita l'utilizzazione fino al 25% della superficie di vendita con categoria non alimentare. Nel settore merceologico non alimentare è consentita l'utilizzazione fino al 20% della superficie di vendita con categoria alimentare. Sono sempre consentiti gli ampliamenti della superficie di vendita all'interno della medesima tipologia commerciale.

Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia distributiva, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

Negli ambiti a fruizione agricola, la funzione commerciale è ammessa quale uso complementare all'attività agricola, nei limiti e alle condizioni indicate dall'art. 4, comma 2, lett. d) del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114, dall'art. 2135 cod. civ., e dalla L.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

9.2.1963, n. 59. Per l'effetto, l'attività commerciale è consentita, previo rilascio della speciale autorizzazione di cui all'art. 3 della L. 59/63, esclusivamente *“per la vendita al dettaglio dei prodotti ottenuti nei rispettivi fondi per coltura o allevamento”*, con sanzione della decadenza in caso di vendita di *“prodotti non ottenuti direttamente dall'impresa agricola gestita o dai fondi degli agricoltori associati nel comune per il quale è autorizzata la vendita”* medesima (cfr. artt. 1 e 6 L. 59/63). Negli insediamenti autorizzati a tale titolo, può essere consentita anche la vendita di prodotti non aventi le tassative caratteristiche citate, esclusivamente alle seguenti condizioni:

- a) il titolare richieda autorizzazione commerciale di cui al D. Lgs. 114/98, relativamente alla superficie dell'esercizio ove si svolge la vendita delle merci non aventi le caratteristiche di cui all'art. 1 L. 59/63;
- b) la superficie di vendita di cui all'alinea precedente sia inferiore al 50% della SLP complessiva dell'insediamento, computata al netto degli spazi non accessibili agli utenti (quali magazzini, uffici, locali per il personale, ecc.), e sia comunque compresa nella tipologia della media struttura di vendita di livello 2 (max mq. 1.500);
- c) siano reperite dotazioni di standard pari al 100% della SLP complessiva afferente la superficie di vendita di cui sopra, per almeno la metà costituiti da parcheggi pubblici o di uso pubblico, la restante quota eventualmente oggetto di eventuale monetizzazione;
- d) siano corrisposti contributi urbanizzativi, per la SLP di cui all'alinea precedente, commisurati alla destinazione commerciale, con equiparazione della medesima SLP, ai fini ICI, alle SLP commerciali.

Le condizioni indicate ai precedenti alinea devono sussistere anche in relazione alle attività esistenti, qualora sia effettuata vendita di merci non aventi le tassative caratteristiche di cui all'art. 1 L. 59/63, a pena di decadenza della relativa autorizzazione speciale, in conformità ai disposti dell'art. 6 della medesima L. 59/63.

Le strutture di vendita operanti alla data di adozione del PGT vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente.

Per dette strutture, l'obbligo di adeguamento della dotazione di attrezzature pubbliche e di uso pubblico sussiste in caso di ampliamento della superficie di vendita, rispetto a quella già autorizzata all'atto dell'adozione della presente variante di adeguamento ai criteri di urbanistica commerciale, ovvero di incremento della relativa SLP, anche a parità della superficie di vendita.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

#### **c) Correlazione dei procedimenti**

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico – edilizio. In particolare, ed in conformità a quanto disposto dalla DGRL n. VIII/6024 del 5.12.2007 (nel testo modificato ed integrato con DGRL n. VIII/6494 del 23.1.2008), il procedimento di rilascio di medie strutture di vendita è disciplinato dalle disposizioni contenute al successivo art. 33 delle presenti NTA.

Nei casi in cui per l'apertura di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli articoli 41 e 42 della LR n. 12/2005 e s.m.i., alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/98 va allegata relazione tecnica asseverata, in coerenza a quanto disposto dall'art. 42, comma 1, della LR n. 12/2005 e s.m.i..

Nei casi in cui per l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli artt. 41 e 42 della LR n. 12/2005 e s.m.i., alla richiesta di attivazione dell'esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1, della LR n. 12/2005 e s.m.i.. Qualora non ci si avvalga della facoltà di D.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione commerciale ex art. 8 del D.Lgs. n. 114/98, va presentata istanza per il rilascio di permesso di costruire richiesto per la realizzazione delle opere necessarie.

Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, la medesima autorizzazione deve essere sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete il rilascio del permesso di costruire.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione, di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004, deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa, rispettando le procedure di cui all'art. 82 della LR n. 12/2005 ed i vigenti criteri applicativi regionali. L'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesaggistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia ed alla relazione degli esperti ambientali, alla competente Soprintendenza, ai fini dell'espletamento delle procedure autorizzative di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.. Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ex D.Lgs. n. 42/2004, occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Regionale, e tenuto conto delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti", che i medesimi siano

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

accompagnati da una relazione paesistica.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico – edilizia non può in alcun modo precedere le determinazioni sulla domanda di rilascio di media struttura di vendita, di cui all'art. 8 D.Lgs. n. 114/98. Nei casi in cui l'intervento edilizio necessiti di preventivo piano attuativo, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale.

#### **d) Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica ed ambientale**

Per tutti gli insediamenti commerciali, le dotazioni di standards dovute sono determinate secondo i parametri che seguono, da applicarsi in rapporto alla superficie lorda di pavimento (SLP) delle parti dell'immobile destinate ad uso commerciale:

ESERCIZI DI VICINATO (V): fabbisogno di standard = 80% della SLP, di cui almeno la metà a parcheggi. Il ricorso all'istituto della monetizzazione è regolato dalle disposizioni relative a ciascun Ambito normativo;

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DI LIVELLO 1 (MS1): fabbisogno di standard = 100% della SLP in progetto, di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggi pubblici o di uso pubblico. Il ricorso all'istituto della monetizzazione è regolato dalle disposizioni relative a ciascun Ambito normativo;

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA DI LIVELLO 2 (MS2): fabbisogno di standard = 100% della SLP in progetto, di cui almeno il 50% da destinarsi a parcheggi pubblici o di uso pubblico. Il ricorso all'istituto della monetizzazione è regolato dalle disposizioni relative a ciascun Ambito normativo.

Nel caso di attività commerciali di esposizione e di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), ai fini della dotazione di standard, si applica il parametro del 100%, applicato all'intera SLP commerciale.

L'insediamento od ampliamento di esercizi eccedenti il vicinato, in qualunque forma effettuato, comporta l'obbligo di costituire o integrare la dotazione di standards.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

In caso di realizzazione di interventi destinati ad ospitare strutture di vendita con superficie di vendita inferiore a mq. 150,00, i nuovi insediamenti commerciali debbono garantire la disponibilità di accesso e di uscita dalla viabilità ordinaria, senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione; a tal fine, se necessarie, dovranno essere previste apposite opere di raccordo alla viabilità ordinaria.

In conformità a quanto disposto dal successivo art. 32 delle presenti NTA, per gli insediamenti commerciali di medie strutture di vendita, qualora consentiti nei singoli Ambiti normativi, la realizzazione di efficaci soluzioni di accesso e uscita per i clienti ed i fornitori, idonee a non compromettere la fluidità del traffico e della viabilità esistente, costituisce condizione necessaria per l'ammissibilità del nuovo insediamento commerciale.

Al fine di tale verifica, si tiene conto delle risultanze contenute nel Rapporto di Impatto, da annettersi – a norma di quanto disposto dall'art. 2 della DGRL n. VIII76024 del 5.12.2007 e s.m.i. – a ciascuna istanza di rilascio di autorizzazione commerciale di media struttura di vendita, così come precisato al successivo art. 33 delle presenti NTA.

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a condizione che i suddetti interventi non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione, e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

Il rilascio di medie strutture di vendita (M1 e M2) è soggetto al procedimento di cui al successivo art. 32 delle presenti NTA.

#### **d) Situazioni esistenti in difformità**

La presenza attività preesistenti e non rispondenti alle disposizioni di cui alle precedenti lettere del presente articolo è consentita fino alla relativa cessazione.

E', in ogni caso, ammesso l'esercizio del diritto di subingresso.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

Per gli esercizi esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, qualora sia dimostrata la necessità di opere finalizzate alla ottimizzazione funzionale dell'attività e solo nel caso di prosecuzione dell'attività esistente, sono ammessi ampliamenti della superficie di vendita fino ad un massimo di mq. 300,00 senza che ciò configuri il passaggio da esercizio di vicinato a media struttura di vendita.

Deve essere, in ogni caso, garantito l'integrale reperimento della dotazione di standard dovuti.

#### **e) Ambiti normativi**

Le presenti disposizioni normative indicano, con riferimento a ciascun Ambito normativo in cui si articola il territorio comunale, le specifiche tipologia di attività commerciali ivi attivabili.

La loro ammissibilità è determinata esclusivamente alle condizioni esplicitate nelle norme degli Ambiti normativi.

Nei diversi Ambiti normativi, laddove è compatibile una nuova attività commerciale di dimensione superiore in termini di metri quadrati di superficie di vendita sono comunque ammesse le categorie dimensionali di ordine inferiore, facendo riferimento al medesimo settore merceologico.

#### **f) Qualità edilizia**

Le indicazioni che seguono hanno valore qualora non diversamente disposto dalla vigente normativa regionale di disciplina del settore commerciale.

#### Ambiti di impianto storico:

Gli interventi non devono alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevoli di conservazione. Il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti deve essere coerente con gli elementi tipo-morfologici e strutturali dell'organismo edilizio esistente.

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

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

Gli esercizi commerciali devono contribuire alla valorizzazione dei percorsi storici e i luoghi a ciò tradizionalmente vocati con particolare attenzione alla sistemazione dei percorsi e dell'accessibilità.

Ambiti residenziali consolidati, Ambiti per le attività economiche consolidati, Ambiti di trasformazione:

Per gli insediamenti commerciali destinati alla media distribuzione (MS1 e MS2) si deve prestare particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento.

A tal fine, occorre che il progetto sia qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di correlazione con l'intorno con specifico riferimento ai seguenti parametri:

- altezza;
- materiali costruttivi;
- sistemazione delle aree scoperte;
- accessibilità;
- segnaletica e cartellonistica;
- mitigazione ambientale.

In particolare, deve essere sempre predisposto lo studio degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico-scarico delle merci. I parcheggi a raso, dotati di opportune alberature, devono comunque essere localizzati e disegnati in modo da evitare la configurazione di edifici isolati in un grande parcheggio.

#### Quadro A – Quadro sinottico di ammissibilità per le nuove attività commerciali

TIPOLOGIA MERCEOLOGICA

Dimensione struttura	Alimentare	Non alimentare ad alto impatto	Non alimentare a basso impatto	Terziario/Direz. (ogni superficie)
Vicinato:	amb. di imp. storico	amb. di imp. storico	amb. di imp. storico	amb. di imp. storico
Fino a 150 mq.	amb. consolidati	amb. consolidati	amb. consolidati	amb. consolidati
	amb. att. economiche	amb. att. economiche	amb. att. economiche	amb. att. economiche

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

	amb. di trasformazione	amb. di trasformazione	amb. di trasformazione	amb. di trasformazione
Media:	amb. consolidati	amb. consolidati	amb. consolidati	amb. consolidati
Tra 151 e 1500 mq.	amb. att. economiche	amb. att. economiche	amb. att. economiche	amb. att. economiche
	amb. di trasformazione	amb. di trasformazione	amb. di trasformazione	amb. di trasformazione

#### Quadro B – Parcheggi standard per tipologie commerciali terziario/direzionalee ricettive

Ambiti	Superficie da destinare a parcheggio standard mq/mq di Sup. di vendita/attività
Esercizi nell'Ambito di Impianto storico (< mq 150)	0 mq./ 1 mq.
Esercizi nell'Ambito di Impianto storico (>mq 150)	1 mq./ 1 mq.
Esercizi negli Ambiti Residenziali Consolidati	0,5 mq./1 mq.
Esercizi negli Ambiti di Trasformazione	1,0 mq/ 1 mq. (1)
Esercizi negli Ambiti per Att. Economiche	1,0 mq/1 mq.
Galleria di centro commerciale in tutti gli Ambiti	1,0 mq/1 mq. (2)

**1) Non monetizzabile**

2) Con tale definizione si intende fare riferimento alle piccole strutture del commercio al dettaglio, alle strutture paracommerciali ed extra commerciali che completano l'offerta di un centro commerciale integrato (ristorazione, sportelli bancari, artigianato di servizio, piccoli negozi, ecc.).

#### ART. 32 - PROCEDURE E CRITERI PER IL RILASCIO DI MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

In conformità alle previsioni contenute nel presente Piano delle Regole - con esclusivo riferimento agli Ambiti normativi ove è possibile allocare medie strutture di vendita (MS1 e MS2) - sono indicate come prioritarie per l'apertura di nuove medie strutture di

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

vendita:

- le aree urbane dimesse – previa produzione di apposita certificazione, atto a comprovare il non superamento dei valori di concentrazione limite accettabili per l'inquinamento di suolo, sottosuolo, acque superficiali e acque sotterranee, così come stabilito dalla normativa vigente in materia ambientale – ovvero quelle versanti in condizioni di sottoutilizzazione e di obsolescenza funzionale, assicurando la priorità agli insediamenti di media distribuzione inseriti in piani o programmi di riqualificazione urbanistica e territoriale;
- le aree di completamento della forma urbana, idonee ad assicurare la riqualificazione, la razionalizzazione, l'ammodernamento ed il completamento dell'offerta commerciale dei poli già esistenti, compresi i parchi commerciali di fatto, con priorità agli ambiti caratterizzati da idonei elementi di raccordo e di connessione con la maglia viabilistica sovra locale;
- le aree poste in prossimità a a fermate del servizio di trasporto pubblico locale e a nodi di interscambio del trasporto pubblico o privato;
- le aree che presentano significativa erosione dell'offerta commerciale e le aree periferiche del territorio comunale che presentano, in associazione alle condizioni di criticità del servizio commerciale, condizioni di degrado.

A norma di quanto disposto dal paragrafo 2.9) della DGRL n. VIII/6024 del 5.12.2007 e s.m.i, non possono essere autorizzate singole medie strutture di vendita, anche se previste all'interno di piani attuativi o di strumenti di programmazione negoziata, che configurano una grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria, riconducibile alle tipologie di cui al paragrafo 4.2.1) della DGRL n. VIII/5054 del 4.7.2007. Non concretano la fattispecie di grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria gli esercizi di media distribuzione che si affacciano su vie e piazze pubbliche, esistenti e di progetto.

Sono soggette ad **autorizzazione** le seguenti istanze relative alle medie strutture di vendita:

- a) Apertura di esercizio:

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

- Nuovo esercizio;
  - Concentrazioni;
  - b) Variazioni:
    - Trasferimento di sede;
    - Ampliamento di superficie di vendita;
    - Ampliamento di superficie di vendita a seguito di accorpamento;
    - Estensione del settore merceologico.
- Sono soggette a **comunicazione** al Comune le seguenti richieste:
- a) Apertura per subingresso;
  - b) Variazioni:
    - Riduzione di superficie di vendita;
    - Riduzione di settore merceologico;
  - c) Cessazione di attività.

Per quel che concerne, in particolare, l'apertura, l'ampliamento ed il trasferimento di medie strutture di vendita, la relativa autorizzazione è concessa unicamente con riferimento alle aree idonee dal punto di vista urbanistico ad ospitare tale tipologia distributiva, assegnando specifica priorità alle tipologie di aree indicate al presente articolo.

Qualora il rilascio delle autorizzazioni commerciali non sia correlato all'esecuzione di opere o di interventi edilizi, l'interessato deve inoltrare apposita istanza all'Ufficio comunale competente, corredata dal modello ministeriale ("Mod. COM 2"), debitamente compilato, unitamente alla documentazione tecnica esplicativa di cui ai successivi commi.

Nel caso in cui l'attivazione dell'attività commerciale necessiti del preventivo approntamento di interventi edilizi, l'interessato – in conformità con quanto disposto dal paragrafo "*Correlazione dei procedimenti*", di cui alla DGRL n. VIII/5913 del 21.11.2007 - dovrà inoltrare, contestualmente al deposito della domanda di autorizzazione commerciale, istanza di rilascio dei necessari titoli edilizi abilitativi. Si precisa che, in ogni caso, il rilascio dell'autorizzazione commerciale dovrà precedere il perfezionamento della procedura relativa al titolo edilizio abilitativo.

Qualora, invece, l'intervento edilizio necessiti di approvazione di specifico strumento di pianificazione attuativa, l'avvio del procedimento pianificatorio può essere contestuale

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

o successivo al procedimento di rilascio dell'autorizzazione commerciale, precisandosi, però, che la conclusione del procedimento di natura urbanistico – edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulle istanze di rilascio di autorizzazioni commerciali di media struttura.

Con riferimento alle attività, soggette, a norma del presente articolo a mera comunicazione, è fatto obbligo all'interessato di provvedere tempestivamente al relativo inoltro presso il competente Ufficio comunale, che potrà, se del caso, richiedere la produzione, in tutto o in parte, della documentazione tecnica esplicativa di cui ai successivi commi del presente articolo.

L'apertura di medie struttura di vendita (M1 e M2) è soggetta al rilascio di autorizzazione commerciale.

In particolare, le correlate istanze, oltre a dover essere corredate, a pena di inammissibilità delle medesime, da certificazione attestante il non superamento dei valori di concentrazione limite (così come stabiliti dalla vigente normativa ambientale) per le matrici acque superficiali, acque sotterranee, suolo e sottosuolo, devono essere accompagnate da specifico "Rapporto di compatibilità", articolato nelle seguenti sezioni:

Sezione I - compatibilità commerciale: dovrà essere predisposto apposito elaborato di analisi, recante:

- coerenza dell'istanza con i fabbisogni relativi alla scala comunale (analisi della domanda e dell'offerta);
- ricadute occupazionali del nuovo punto vendita;
- impatto sulla rete distributiva di vicinato;
- integrazione con le altre tipologie di vendita;
- accertamento del livello di attrazione del nuovo punto vendita. In particolare, ed in conformità a quanto disposto dal paragrafo 2.9.3) della DGRL n. VIII/6024 del 5.12.2007 e s.m.i, la struttura assume carattere sovracomunale qualora il peso insediativo del Comune, costituito dal rapporto tra residenti ed addetti e superficie di vendita, sia uguale o inferiore a 1,5. Il suddetto peso insediativo è dato dalla somma di residenti e addetti occupati in unità locali in relazione alla superficie di vendita richiesta e a quelle di media struttura già esistenti. In caso sia riscontrato un livello di

118

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

attraZIONE sovracomunale dell'istanza, il Comune dovrà comunicare i Comuni contermini dei contenuti e degli effetti dell'istanza, anche al fine di acquisire gli eventuali pareri di competenza dei suddetti Enti;

b) Sezione II - compatibilità infrastrutturale, urbanistica, paesistica ed ambientale: dovrà essere predisposto apposito elaborato di analisi, recante, in particolare:

- descrizione delle caratteristiche progettuali dell'insediamento;
- indicazione di tutte le informazioni necessarie in merito all'ubicazione dell'area interessata dall'intervento;
- descrizione del rapporto del nuovo esercizio commerciale con le caratteristiche naturali, paesistiche ed ambientali dell'ambito di intervento, anche con riferimento ai potenziali impatti acustici, atmosferici e luminosi, recante, altresì, l'indicazione della sussistenza di eventuali vincoli gravanti sull'area interessata dal progetto, con contestuale evidenziazione delle eventuali misure di mitigazione proposte;
- dimostrazione della sussistenza delle condizioni di accessibilità pedonale, automobilistica, ciclabile e con mezzi di trasporto pubblico, in uno con la dimostrazione dell'idoneità del sistema dei parcheggi (esistenti ed in progetto), da corredarsi con specifica relazione di descrizione del sistema infrastrutturale presente al contorno dell'ambito di intervento e del rapporto con il sistema logistico;
- descrizione delle relazioni tra ambito di intervento e sistema degli spazi e dei servizi pubblici comunali e suo livello di integrazione con l'assetto urbano (esistente e di progetto).

Il rilascio dell'autorizzazione commerciale di media struttura di vendita è subordinato:

- a) alla verifica della conformità urbanistica dell'area o dell'immobile da destinare a sede dell'attività;
- b) alla verifica della sussistenza della dotazione di aree a standard (verde e parcheggi) e di parcheggi privati pertinenziali;
- c) all'esclusione di episodi di inquinamento del sito, ovvero all'assunzione, da parte del proponente, dell'obbligo di provvedere alla relativa bonifica, da approntarsi con la modalità indicate dall'art. 242 del D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.;
- d) alla dimostrazione dell'efficienza della rete viabilistica di accesso all'insediamento e dei relativi punti di connessione;

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

- e) all'accertamento della sostenibilità ambientale dell'insediamento rispetto alle matrici coinvolte (inquinamento acustico, inquinamento atmosferico, sostenibilità energetica, inquinamento luminoso ed elettromagnetico, smaltimento rifiuti);
- f) alla dimostrazione del possesso, da parte del richiedente, dei requisiti morali e professionali (con riferimento al settore alimentare) prescritti dall'art. 5 del D.Lgs. n. 114/98.

Il procedimento per il rilascio dell'autorizzazione commerciale è attivato con la presentazione dell'istanza, predisposta con le modalità di cui al comma precedente, presso i competenti Uffici del Comune.

Entro 10 giorni dal ricevimento dell'istanza (o della comunicazione), il Responsabile del procedimento avrà cura di inviare al richiedente comunicazione di avvio del procedimento, recante le seguenti indicazioni:

- amministrazione competente;
- oggetto del procedimento;
- responsabile del procedimento;
- termine di conclusione del procedimento.

In caso di incompletezza o di irregolarità della domanda, il Responsabile del procedimento provvede, nel termine di 30 giorni dalla ricezione dell'istanza medesima, a richiedere all'interessato le necessarie integrazioni, interrompendo i termini del procedimento. I medesimi torneranno a decorrere dalla data di presentazione della documentazione integrativa richiesta.

La richiesta di autorizzazione priva dei documenti di cui al presente articolo è considerata inammissibile.

Decorsi inutilmente 60 giorni dalla data di richiesta di integrazione documentale, l'istanza si considera archiviata d'ufficio.

Il Responsabile del procedimento, qualora ravvisi motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza, deve fornire comunicazione al richiedente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 bis della L. 241/90, assegnandogli un termine, non inferiore a dieci giorni, per presentare per iscritto proprie osservazioni, sospendendo, per l'effetto, il termine di conclusione del procedimento di cui al precedente art. 6, comma 2.

In caso di esito finale negativo, il provvedimento di rigetto dell'istanza deve dare ragione del mancato accoglimento delle osservazioni proposte dal richiedente.

120

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

Il procedimento per il rilascio dell'autorizzazione commerciale di media struttura di vendita deve concludersi entro 90 giorni dalla data di presentazione della domanda e dell'annesso "Mod COM 2", corredata di tutti gli elementi indicati nel presente articolo. Decorso tale termine senza comunicazione di provvedimento di diniego, ovvero di richiesta di integrazione documentale, la domanda si intende tacitamente accolta. Qualora ritenuto necessario, il Responsabile del procedimento, previa comunicazione in tal senso al soggetto richiedente, può convocare una Conferenza dei Servizi, alla quale presenza, in qualità di soggetto interessato, anche il richiedente medesimo.

Ai sensi della vigente normativa regionale del settore commerciale, costituisce atto dovuto il rilascio dell'autorizzazione all'apertura, ovvero all'ampliamento di esercizio esistente, fino al limite dimensionale assegnato ad ogni tipologia di media struttura (M1 e M2), nei seguenti casi:

1. concentrazione o accorpamento di esercizi di vicinato operanti nel Comune e già autorizzati ai sensi dell'art. 24 della legge 11.3.1971, n. 426, fino al limite massimo assegnato ad ogni tipologia di media struttura (M1 = mq. 600; M2 = mq. 1.500);
2. concentrazione o accorpamento di una media struttura di vendita operante nel Comune e già autorizzata, con esercizi di vicinato operanti nel medesimo Comune ed autorizzati ai sensi dell'art. 24 della legge 11.3.1971, n. 426, fino al limite massimo assegnato ad ogni tipologia di media struttura (M1 = mq. 600; M2 = mq. 1.500);
3. concentrazione o accorpamento di medie strutture di vendita esistenti ed operanti nel Comune e autorizzate, nel rispetto del limite massimo assegnato ad ogni tipologia di media struttura (M1 = mq. 600; M2 = mq. 1.500);
4. trasferimento di esercizi di vendita esistenti nel territorio comunale, fino al limite massimo assegnato ad ogni tipologia di media struttura (M1 = mq. 600; M2 = mq. 1.500).

Il rilascio dell'autorizzazione dovuta comporta la revoca dei preesistenti titoli autorizzativi.

Al fine di garantire il massimo livello di partecipazione e di trasparenza dell'attività amministrativa, l'elenco delle autorizzazioni commerciali rilasciate, con indicazione del titolare, della localizzazione e della tipologia merceologica della struttura di vendita, è

121

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

pubblicato all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi. In conformità a quanto disposto dal paragrafo 2.9.4) della DGRL n. VIII/6024 del 5.12.2007 e s.m.i., il Comune è tenuto comunicare alla competente Direzione regionale l'intervenuto rilascio dei titoli autorizzatori commerciali.

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 22 del D.Lgs. n. 114/98, l'autorizzazione di media struttura di vendita è revocata nei seguenti casi:

- a) non attivazione dell'esercizio entro un anno dalla data di rilascio dell'autorizzazione, salvo proroga, da richiedersi a cura dell'interessato, per casi di comprovata necessità;
- b) sospensione dell'attività per un periodo superiore ad un anno salvo proroga, da richiedersi a cura dell'interessato, per casi di comprovata necessità;
- c) perdita, da parte del titolare dell'autorizzazione, dei requisiti di cui all'art. 5 del D.Lgs. 114/98;
- d) violazione delle disposizioni in materia igienico sanitaria, intervenuta a seguito di sospensione dell'attività disposta ai sensi dell'art. 22, comma 2, del D.Lgs. n. 114/98.

#### **ART. 33 DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO**

Per la determinazione delle attività ammissibili nelle aree ed immobili, le destinazioni d'uso principali ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. n.12/2005 sono quelle di cui al precedente Art. 1 e di seguito riportate:

##### **1 - Residenza:**

spazi destinati alla residenza dei nuclei familiari, spazi di servizio e accessori, aree di pertinenza.

##### **2 - Edilizia residenziale pubblica:**

Quella posta in essere da soggetti pubblici o privati finanziata con mezzi pubblici o con mutui agevolati, ovvero in base agli artt. 7 e 8 della L. 10/1977.

##### **3 - Attività turistico ricettive:**

A) alberghi, residenze collettive turistico alberghiere, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc). Sono ammesse, entro il limite del 25% della S.L.P. esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

dettaglio.

B) campeggi in spazi attrezzati per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento dotati dei servizi e delle attrezzature comuni direttamente attinenti.

L'attività turistico-ricettiva è compatibile con la residenza.

#### **4 - Attività produttive:**

A1) Attività industriali, artigianato di produzione e artigianato di servizio.

A2) Depositi al coperto o all'aperto.

A3) Deposito di relitti e rottami comprese le attrezzature per la compattazione.

C) Attività di logistica e di autotrasporto.

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale e integrate nell'unità produttiva stessa ivi inclusi spacci aziendali per la vendita dei prodotti delle aziende. È consentita inoltre la residenza del custode e/o 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.

#### **5 - Attività commerciali, paracommerciali, di somministrazione di alimenti e bevande:**

A) esercizi di vicinato, con superficie di vendita compresa tra mq. 0 e mq. 150;

B) medie strutture di vendita di livello 1 (MS1), con superficie di vendita compresa tra mq. 151 e mq. 600;

C) medie strutture di vendita di livello 2 (MS2), con superficie di vendita compresa tra mq. 601 e mq. 1.500;

D) attività artigianali di servizio;

E) attività per il commercio all'ingrosso;

F) attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande.

#### **6 - Attività terziarie:**

A) uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: studi professionali; agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, servizi, ecc; attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva; attività associative e culturali.

B) attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e

123

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.

Sono ammesse, entro il limite del 25% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali la residenza del custode e/o del titolare nonché attività commerciali di piccola dimensione.

C) Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi.

D) Sedi di associazioni di categorie economiche.

E) attrezzature espositive, attività congressuali e fieristiche in sede propria esercitate in forma privata non riconosciuta di interesse pubblico.

**7 - Attività pubbliche o di interesse pubblico** (D.M. 2/4/68 n.1444, Art. 9 L.R. 12/05, Piano dei Servizi):

a) istruzione;

b) servizi e attrezzature di interesse comune e di interesse religioso: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, centri religiosi, biblioteche, musei, cimiteri;

c) verde pubblico per parco, gioco e sport;

d) parcheggi.

Tali servizi sono da computare come servizi ed attrezzature di interesse pubblico solo se pubblici o convenzionati all'uso pubblico o svolti da Enti istituzionalmente competenti o da soggetti "non profit" (ONLUSS). Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi, residenza del custode o personale addetto così come indicato all'art. 1.

**8 - Centri di ricerca, Sedi di ricerca superiore**, parauniversitaria e universitaria, Istituti di ricerca scientifica, tecnologica e industriale ivi comprese le attività di ricerca e sviluppo, nonché attività di produzione di servizi informatici e connesse alle biotecnologie, alle tecnologie dell'elettronica, della comunicazione e dell'informazione.

Sono ammesse destinazioni pertinenti e strettamente connesse con l'attività principale ivi comprese mense, servizi alla persona, residenze universitarie, foresterie, attività museali.

Sono altresì ammesse residenze del custode così come indicato all'art. 1.

Sono ammesse autorimesse e parcheggi privati pertinenziali e non pertinenziali.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

#### **9 - Attività agricole:**

attrezzature riguardanti la coltivazione e l'allevamento, purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole e le residenze agricole degli imprenditori agricoli ai sensi della L.R. 12/05.

#### **10 - Verde privato:**

area inedificabile priva di capacità edificatorie libera da costruzioni, sistemata in superficie a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti..

#### **11 - Attività di servizio alle imprese:**

- esercizi di vicinato, così come specificato al precedente comma 5 punto A, attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- uffici privati e pubblici (sportelli bancari, agenzie assicurative, e similari);
- attività congressuali, associative, espositive;
- attività artigianali di servizio.

#### **12 - Attività di servizio alle persone:**

- esercizi di vicinato, così come specificato al precedente comma 5 punto A, attività per la somministrazione al pubblico di alimenti e bevande;
- uffici privati e pubblici (sportelli bancari, agenzie assicurative, e similari);
- attività artigianali di servizio;
- attività sportive e per il tempo libero.

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse con l'attività principale quali residenza del titolare e del custode, uffici e servizi di supporto (massimo 150 mq di SLP).

Si definisce uso complementare, accessorio o compatibile alla destinazione principale quello costituente parte integrante di quest'ultima, necessaria per renderne possibile lo svolgimento.

Detto uso complementare è dipendente dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati).

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

In conformità con 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 eventualmente escluse dal PGT.

Per quanto sopra, e ai medesimi fini di cui al comma precedente, sono usi accessori e complementari alle destinazioni principali, in via generale e salvo diversa prescrizione nella normativa specifica di Ambito normativo, i seguenti:

A) Nelle aree destinate in via principale agli usi residenziali sono ammessi come usi accessori: tutti gli usi compresi nelle destinazioni inerenti le attività economiche (quali negozi, studi professionali, banche, botteghe, attività artigianali di servizio con relativi magazzini e depositi, attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande, esercizi commerciali nella tipologia distributiva stabilita da ciascun Ambito normativo ecc.), a condizione che la specifica attività di che trattasi sia, in concreto, compatibile con l'uso residenziale in quanto non molesta (dal punto di vista igienico/sanitario, delle emissioni acustiche, atmosferiche, della presenza di traffico e flussi di utenza, ecc.).

Ai fini del riconoscimento di detta compatibilità:

- le attività commerciali e bancarie devono essere preferibilmente ubicate al piano terreno degli edifici;
- le attività artigianali devono disporre di accesso separato ed autonomo ai relativi magazzini e depositi, preferibilmente dal cortile interno.

La modifica d'uso di immobili esistenti da residenza a taluna di tali attività economiche, qualora connessa ad opere edilizie, può essere subordinata, oltre che al reperimento della dotazione di servizi integrativa, altresì all'apprestamento, da definirsi con specifico atto d'obbligo, delle misure e cautele necessarie ad assicurare e salvaguardare detta compatibilità con la destinazione residenziale.

Le destinazioni d'uso accessorie e complementari sopra richiamate sono soggette al reperimento degli standard urbanistici e alla corresponsione del contributo di costruzione per la variazione d'uso.

Le variazioni d'uso ammesse deve sempre essere intese come connesse alla destinazione principale o senza opere.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

Sono tassativamente escluse dalle aree residenziali le seguenti attività:

- le industrie e le attività artigianali incompatibili con la residenza;
- i macelli, le stalle di ogni tipo, scuderie comprese;
- l'attività agricola (non intendendosi per tale le modeste coltivazioni ad orto nell'ambito dei giardini o aree di pertinenza degli edifici), ove non diversamente disposto;
- i depositi di materiali a cielo aperto.

B) Nelle aree destinate in via principale agli usi per attività economiche è ammessa come uso complementare la residenza di servizio.

C) Nelle aree destinate in via principale agli usi agricoli sono ammessi come usi complementari:

- la residenza dell'imprenditore o conduttore agricolo a titolo diretto, nonché dei salariati agricoli;
- le attività dirette alla trasformazione dei prodotti agricoli e zootecnici derivanti dalla produzione agricola principale condotta nell'area o nell'azienda agricola, purchè ubicate nel Comune di Grassobbio, a condizione che tali attività non siano economicamente prevalenti rispetto all'attività agricola principale;
- le attività dirette alla cessione dei prodotti agricoli e zootecnici derivanti dalla produzione agricola principale condotta nell'area o nell'azienda agricola, purchè ubicati nel Comune di Grassobbio, a condizione che tali attività non siano economicamente prevalenti rispetto all'attività agricola principale, e comunque entro i limiti della definizione di spaccio aziendale di cui ai successivi commi.

Non è ammessa l'attività di vendita di prodotti agricoli e zootecnici provenienti da aziende agricole collocate all'esterno del territorio comunale di Grassobbio;

- le attività di agriturismo, così come definite dalla vigente legislazione regionale, purchè non economicamente prevalenti rispetto all'attività agricola principale, esclusivamente qualora inserite nell'attività agricola esistente mediante il recupero del patrimonio edilizio.

In conformità a quanto stabilito al precedente art. 1 delle presenti NTA, in tutto il territorio comunale, sono, in ogni caso, vietate le seguenti attività:

- industria di produzione di prodotti chimici di base;
- industria di produzione e lavorazione dei derivati del petrolio e del carbone;

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

- 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;
- fonderie di prima fusione;
- allevamenti industriali intensivi avicoli e suinicoli.

Le industrie alle quali si fa riferimento nel precedente comma sono classificate secondo l'indicazione delle imprese definite per rami e classi di attività dalle pubblicazioni del Censimento ISTAT per le attività produttive.

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", disciplinati dal precedente Art. 15, indipendentemente dall'ambito urbanistico nel quale sono collocate.

Il P.d.R. definisce, per ogni area normativa, la o le destinazioni principali ammesse. Gli usi vietati sono specificati nel presente articolo.

Ogni destinazione principale comprende tutti gli usi e le attività corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi, qualora non vietati.

Sono conseguentemente ammissibili, negli Ambiti normativi, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla destinazione principale, come definita ai commi precedenti, anche se non espressamente elencati; sono altresì ammissibili gli usi, non vietati, accessori e complementari alla destinazione principale.

Gli usi e le funzioni che, ai sensi delle vigenti normative di Legge e di regolamento, nonché ai sensi del Piano dei servizi, costituiscano attività di servizio pubbliche, di interesse pubblico o generale, sono ammessi in tutte le aree normative, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.

Si osservano, in ogni caso, le prescrizioni specifiche stabilite dai commi successivi.

Ai fini della determinazione, in conformità ai vigenti parametri di legge, delle dotazioni

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

di aree per infrastrutture e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, si applicano i seguenti criteri generali:

- per gli usi complementari: la dotazione di servizi è determinata in funzione della destinazione d'uso principale di cui l'uso complementare costituisce elemento integrativo, fatto salvo l'uso commerciale, per il quale è comunque dovuta la dotazione di servizi e attrezzature prevista per legge (corrispondente al 100% della SLP commerciale);
- per gli usi accessori: la dotazione di servizi è determinata in funzione dello specifico uso accessorio medesimo;
- nell'ambito della destinazione principale ad attività economiche la dotazione di servizi è determinata in funzione delle diverse categorie d'uso indicate nei successivi commi.

Si applicano, inoltre, le precisazioni contenute nei commi seguenti.

La destinazione principale a residenza comprende unitariamente sia la residenza di civile abitazione che la residenza turistica, temporanea o stagionale presso strutture di tipo domiciliare, relativamente alle quali la determinazione delle dotazioni minime dovute è effettuata secondo i parametri dettati dalla normativa vigente per la residenza.

Per gli usi che sono accessori alla residenza, la relativa dotazione è da individuarsi, ugualmente in base alla normativa vigente, in funzione della specifica categoria di attività economica cui l'uso accessorio appartiene.

La destinazione principale ad attività economiche si distingue nelle seguenti categorie:

- Attività economiche secondarie di industria ed artigianato: tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione e trasformazione di beni, anche immateriali;
- Attività economiche terziarie: tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione di servizi (attività direzionali, alberghiere, ricettive, ristorative, ricreative);
- Attività economiche commerciali: tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto allo scambio, all'ingrosso o al dettaglio, di beni e prodotti.

Per ciascuna di tali categorie, le dotazioni dovute di aree per infrastrutture e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale sono determinate in conformità ai rispettivi

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

parametri stabiliti dalla normativa vigente.

Ai fini dell'applicazione del comma precedente, e in conformità ai principi generali di cui al comma 1, si precisa che, in caso di presenza, nell'ambito di area o di immobile adibito in via principale ad una delle categorie di attività economiche individuate, di usi appartenenti ad una diversa categoria, ivi dislocate quale elemento complementare ed integrativo dell'attività principale, la totalità delle superfici è conteggiata secondo i parametri di standard dettati per la categoria principale di attività economica.

In particolare:

- costituiscono usi complementari all'attività economica produttiva quelli di tipo residenziale, direzionale, sanitario, ristorativo, ricettivo, espositivo, ecc., connessi all'esercizio dell'attività;
- costituiscono usi complementari all'attività economica terziaria quelli per attività di carattere produttivo, commerciale, residenziale ecc.;
- costituiscono usi complementari all'attività economica commerciale quelli per attività di carattere direzionale, residenziale, sanitario, ristorativo, produttivo, ecc..

Ai fini dell'applicazione del comma precedente, si osservano, inoltre, le seguenti prescrizioni:

La residenza costituisce uso complementare alle destinazioni principali ad attività economiche, solo in quanto residenza di servizio per il titolare o il custode dell'attività, entro la misura massima di 1 mq. di SLP ogni 5 mq. di SLP destinata all'attività economica, e comunque entro il limite massimo di 300 mq. di SLP per ogni unità adibita ad attività economica.

Al fine di assicurare l'osservanza del predetto limite funzionale della residenza di custodia o del titolare, nonché la sua conoscibilità da parte dei terzi, sono inoltre previste le seguenti condizioni: la superficie adibita a residenza deve essere integrata nel medesimo edificio dell'unità destinata ad attività economiche cui essa pertiene; il titolo edilizio abilitativo relativo alla realizzazione della residenza di servizio deve recare, a pena di inefficacia, l'obbligo di inserire la limitazione dell'uso delle superfici residenziali, come sopra indicato, negli atti soggetti a trascrizione nei registri immobiliari.

E' condizione per la formazione dell'abitabilità delle superfici adibite a residenza di

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

servizio il deposito di documentazione catastale recante la limitazione predetta.

Nelle zone destinate ad attività economiche, non è ammessa l'utilizzazione di parti di area od immobile per usi residenziali indipendenti dall'attività economica svolta a titolo principale.

L'attività commerciale è ammissibile quale uso complementare alle attività produttive, terziarie, ed agricole, unicamente se svolta in forma di "spaccio aziendale".

Si definisce "spaccio aziendale" l'attività di vendita di beni prodotti, lavorati, trasformati o comunque trattati presso lo stabilimento produttivo / terziario / agricolo principale condotto, con carattere di prevalenza, nella medesima area od immobile; esso costituisce uso complementare all'attività principale svolta nell'area o nell'immobile, a condizione che il relativo esercizio abbia tipologia non superiore a quella di vicinato, definita all'art. 4, lett. d), D. Lgs. 114/98.

Relativamente a detti spacci, la dotazione di servizi è conteggiata in base ai parametri stabiliti per l'attività economica principale cui sono complementari.

L'estensione dell'attività di vendita a merci non aventi le predette tassative caratteristiche comporta la trasformazione dell'attività commerciale da complementare a principale e, conseguentemente, costituisce modifica dell'uso urbanisticamente rilevante;

ove ammissibile, tale modifica determina l'obbligo di integrare la dotazione di servizi, in conformità alle disposizioni dei successivi commi.

Le attività direzionali / ricettive / ristorative / espositive, ecc. sono ammissibili quali usi complementari all'attività produttiva, unicamente se connesse all'esercizio dell'attività principale: conseguentemente, l'utilizzo di parti dell'immobile produttivo per attività direzionali / ricettive / ristorative / espositive, ecc. non connesse all'attività produttiva, costituisce modifica dell'uso urbanisticamente rilevante, con conseguente obbligo di integrare la dotazione di servizi.

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 52, 53, 54 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste dal P.G.T. nelle sue articolazioni, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie e conforme alle

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

destinazioni previste dal P.G.T. nelle sue articolazioni, che determini una modificazione della dotazione di servizi di interesse pubblico e generale dovuta.

Si precisa in merito che è modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie:

- che interviene tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali;
- che interviene tra usi appartenenti, nell'ambito della medesima destinazione principale ad attività economiche, a categorie diverse di attività tra quelle indicate al precedente comma;
- che introduca l'uso in via principale o accessoria.

Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste, diretta ad allocare un uso di tipo complementare, costituente, cioè, parte integrante dell'attività principale svolta nell'area o immobile.

E' invece modificazione urbanisticamente rilevante la trasformazione, conforme alle destinazioni previste, di un uso da complementare ad autonomo.

Ai fini della medesima normativa citata, costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal P.G.T., in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato.

E' altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie, tramite la quale esercizi commerciali, eccedenti il vicinato, pure esistenti, costituenti spacci aziendali complementari ad attività economiche secondarie di industria - artigianato, attività terziarie - direzionali, attività agricole, e pertanto aventi ad oggetto esclusivamente la vendita di merci prodotte o lavorate o trasformate o trattate in loco, estendano la vendita a beni non aventi dette tassative caratteristiche, a condizione che la disciplina di P.G.T. e di P.d.R. ammetta, per l'area o l'immobile interessato, l'uso commerciale come ammissibile a titolo principale.

Ogni modifica d'uso è ammissibile se l'uso conferito all'area od immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari della zona omogenea di appartenenza e non è in tale zona specificamente vietato. Inammissibile nel caso contrario.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

I mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie sono assentiti a mezzo dei medesimi titoli abilitativi previsti per le opere di cui trattasi, indipendentemente dalla loro preordinazione alla modifica dell'uso; conseguentemente, i mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire oppure a denuncia d'inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

I mutamenti di destinazioni d'uso d'immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e alla normativa igienico-sanitaria e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune, ad esclusione di quelli riguardanti unità immobiliari, o parti di esse, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a 150 metri quadrati, per i quali la comunicazione non è richiesta.

Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20, comma 1, del D.Lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, l'autorizzazione alla modifica dell'uso, da rilasciarsi secondo le modalità indicate ai commi precedenti, è subordinata al reperimento della dotazione di servizi eventualmente mancante in rapporto alla nuova destinazione, nel rispetto di quanto dettato dall'art. 51 della L.R. n.12/2005.

L'integrazione della dotazione può effettuarsi:

- con previsione inserita nel Piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato sia compreso;
- con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento di che trattasi, da allegarsi all'istanza di permesso di costruire e/o alla denuncia di inizio attività.

Con le medesime modalità, si provvede all'integrazione delle dotazioni di servizi aggiuntive per quanto concerne i mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie. In tal caso, l'osservanza delle prescrizioni inerenti l'integrazione delle dotazioni è condizione necessaria per il rilascio dell'agibilità dei locali e delle autorizzazioni

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

commerciali.

La dotazione di servizi mancante può essere reperita:

- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente;
- tramite monetizzazione, se ammissibile, in rapporto alla destinazione d'uso oggetto di richiesta di variazione ed accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per dette aree.

La violazione delle prescrizioni di cui ai precedenti commi in materia di mutamenti d'uso, dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste all'articolo 53 della L.R. n.12/2005 e s.m.i..

Gli oneri e contributi da erogare obbligatoriamente al Comune per ogni intervento saranno riferiti, caso per caso, al tipo di attività insediata.

#### **ART. 34 AMBITI PER IMPIANTI TECNOLOGICI PER LA RICEZIONE TELEFONICA E RADIOTELEVISIVA**

Le presenti disposizioni riguardano l'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione e per l'installazione dei medesimi, e perseguono l'obiettivo di salvaguardare gli ambienti di vita e proteggere la popolazione dall'esposizione a campi elettromagnetici prodotti da radiofrequenze e microonde, in attuazione di quanto disposto dal Decreto Interministeriale 10 settembre 1998, n. 381 (recante: *"Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana"*), ed in conformità alla legge 22 febbraio 2001, n. 36 (*"Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici"*), alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11 (*"Norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione"*) e alla deliberazione di Giunta Regionale n. VII/7351 dell' 11 dicembre 2001 (di approvazione dei *"Criteri per l'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione e per l'installazione dei medesimi"*), fatte salve le norme e le leggi e quant'altro vigente relativamente agli aspetti urbanistici ed edilizi.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

Rientrano nell'ambito di applicazione del presente articolo gli impianti e le apparecchiature in grado di produrre campi elettromagnetici di frequenza compresa tra 100 kHz e 300 GHz, impiegati quali sistemi fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

In ogni caso, gli impianti e le apparecchiature in questione devono essere impiegati garantendo il rispetto dei limiti di esposizione per la popolazione indicati dalla normativa statale vigente.

Il Comune di Grassobbio, così come stabilito dalla LR 11/2001, individua come segue le aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione, attenendosi agli indirizzi formulati dalla Giunta Regionale con la deliberazione n. VII/7351 dell'11.12.2001 e con la legge regionale 6 marzo 2002, n. 4.

#### • Area 1

Si definisce "Area 1" l'insieme delle parti di territorio che, una per ciascun centro o nucleo abitato, sono singolarmente delimitate dal perimetro continuo che comprende unicamente tutte le aree edificate con continuità ed i lotti interclusi del relativo centro o nucleo abitato; non possono essere compresi nel perimetro gli insediamenti sparsi e le aree esterne anche se interessate dal processo di urbanizzazione.

#### • Area 2

Si definisce "Area 2" la parte del territorio comunale non rientrante in Area 1.

#### • Aree di particolare tutela

Si definiscono "Aree di particolare tutela" quelle aree comprese entro il limite di 100 metri dal perimetro di proprietà (pubblica o privata) di asili nido, scuole per l'infanzia, scuole elementari e medie, altre strutture per l'istruzione, luoghi di cura e residenze per anziani, parchi gioco e aree attrezzate a verde pubblico, oratori, chiese, edifici sottoposti a vincolo monumentale, edifici sottoposti a interventi di restauro o risanamento conservativo.

Nelle Aree di particolare tutela è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione di cui alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11, ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 300 W.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

In Area 1, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11, ad eccezione di quelli con potenza totale ai connettori d'antenna superiore a 1000 W.

In Area 2, fuori dalle aree di particolare tutela, è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione di cui alla legge regionale 11 maggio 2001, n. 11.

E' fatto comunque salvo quanto previsto dai piani nazionali di assegnazione delle frequenze televisive e di radiodiffusione sonora.

Gli impianti collocati nelle aree definite conformemente ai criteri di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n. VII/7351 dell'11 dicembre 2001 devono comunque rispettare i limiti fissati dalla normativa vigente in materia.

A seguito della sentenza della Corte Costituzionale n. 331/2003, l'articolo 4, comma 8, della legge regionale 11 maggio 2001, n.11, si applica seguendo la seguente formulazione:

“E' comunque vietata l'installazione di impianti per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione in corrispondenza di asili, edifici scolastici, nonché strutture di accoglienza socio-assistenziali, ospedali, oratori, parchi gioco, case di cura, residenze per anziani, e strutture similari, e relative pertinenze”.

La prescrizione è da ritenersi soddisfatta quando gli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione siano installati in punti che non ricadano in pianta entro il perimetro degli edifici e strutture di cui al suddetto comma e delle loro pertinenze, come già chiarito nella Circolare della Direzione Regionale Qualità dell'Ambiente 9 ottobre 2001, n. 58.

Per quanto concerne installazione degli impianti con potenza totale al connettore d'antenna superiore a 300W, si dovrà valutare l'inserimento dei manufatti nel contesto con riferimento alle norme ed agli indirizzi del Piano Territoriale Regionale, con particolare considerazione:

- Degli ambiti percepibili da punti o percorsi panoramici;
- Del Piano di sistema “infrastrutture a rete”;

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

- Delle “linee guida per l’esame paesistico dei progetti”.

L’installazione degli impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione dovrà essere armonizzata con il contesto urbanistico, architettonico e paesaggistico - ambientale, salvaguardando i caratteri storici, artistici, monumentali e naturalistici; gli impianti possono essere collocati su edifici aventi particolare valore storico – artistico solo a condizione che, per la loro collocazione e visibilità, siano compatibili con tali valori.

Sotto il profilo esecutivo, dovranno essere privilegiate scelte cromatiche di tipo neutro, che riducano l’impatto visivo dei manufatti, evitando superfici metalliche riflettenti.

L’installazione degli impianti dovrà essere realizzata in modo da evitare che il centro del sistema radiante sia posizionato a quote inferiori a quelle di edifici destinati a permanenza di persone superiori alle quattro ore situati:

- entro 100 mt. nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d’antenna non superiore a 300 W;
- entro 250 mt. nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d’antenna non superiore a 1000 W;
- entro 500 mt. nel caso di impianti con potenza totale ai connettori d’antenna superiore a 1000 W.

Sulle proprietà comunali possono essere autorizzate installazioni se ritenute conformi alle presenti disposizioni.

Tali autorizzazioni dovranno essere supportate da un atto di Convenzione tra il Comune proprietario e la società richiedente, in cui vengano regolate le condizioni tecniche, economiche e temporali cui l’installazione viene assoggettata.

In considerazione della durata temporale della concessione ministeriale all’esercizio dell’attività di telecomunicazione, per gli impianti da realizzare su proprietà del Comune, siano esse aree libere o edifici, il richiedente dovrà inoltre sottoscrivere un atto unilaterale di obbligo alla conservazione in buono stato dell’impianto e di tutte le sue pertinenze, recante, altresì, l’impegno a provvedere alla relativa rimozione e al ripristino dello stato dei luoghi a propria cura e spese entro tre mesi dalla scadenza della concessione ministeriale, ove questa non venga rinnovata o l’impianto non sia

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

oggetto di trasferimento ad altra società concessionaria subentrante.

Il medesimo obbligo viene esteso agli impianti insediati su aree di proprietà privata, onde scongiurare l'abbandono di manufatti una volta scadute le concessioni ministeriali e/o le convenzioni con i privati.

Ai sensi dell'art. 4, comma 8 della L.R. 11 maggio 2001, n.11, i gestori di reti di telecomunicazione sono tenuti a presentare al Comune e all'ARPA territorialmente competente, entro il 30 novembre di ogni anno, un piano di localizzazione, articolato per zone di decentramento comunale ove istituite, che, nel rispetto delle indicazioni del presente articolo, descriva lo sviluppo o la modificazione dei

sistemi da loro gestiti, in riferimento, in particolare, alle aree di ricerca per la collocazione di nuove stazioni ed alla ottimizzazione dei sistemi al fine del contenimento delle esposizioni.

Il Comune, sulla base delle informazioni contenute nei piani di localizzazione, promuove iniziative di coordinamento e di razionalizzazione della distribuzione delle stazioni, al fine di conseguire l'obiettivo di minimizzare l'esposizione della popolazione, compatibilmente con la qualità del servizio offerto dai sistemi stessi.

Nella fase di redazione dei piani di sviluppo da parte degli enti gestori deve essere fatto il possibile per evitare l'installazione di impianti per le telecomunicazioni di qualsiasi potenza (anche inferiore a 300W) all'interno dei siti sensibili così come definiti nel rispetto dell'Allegato A della DGRL n. 7351 del 11/12/2001.

Con riferimento a quanto prescritto dal Protocollo d'Intesa tra ANCI e Ministero Comunicazioni per l'installazione, il monitoraggio, il controllo e la razionalizzazione degli impianti di stazioni radio base che invita gli enti gestori "a tenere conto, nell'elaborazione del piano di sviluppo della rete, dell'eventuale presenza, nell'area di interesse, di siti di proprietà pubblica ai fini delle installazioni, ove tecnicamente possibile", per l'installazione di impianti per le telecomunicazioni saranno privilegiate le aree e gli edifici di proprietà comunale sempre che le stesse rispettino le previsioni dei piani di sviluppo presentati dagli enti gestori e successivamente approvati con Delibera di Giunta Comunale e nel rispetto di quanto prescritto dal presente articolo.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

Nel caso di impianti per le telecomunicazioni all'interno degli Ambiti di impianto storico, come individuati dal Piano delle Regole, non è consentita l'installazione di pali/tralicci mentre è consentita l'installazione di impianti sulla copertura di edifici con almeno 4 piani fuori terra.

Nel caso in cui l'installazione di impianti per le telecomunicazioni di qualsiasi potenza non preveda la realizzazione di rilevanti opere edilizie o il posizionamento di tralicci/pali, si recepisce integralmente quanto disposto dalla Delibera di Giunta Regionale n. 16752 del 12/04/2004 in merito ai procedimenti autorizzatori per l'installazione degli impianti fissi per le telecomunicazioni e la radiotelevisione.

In caso di installazione di impianti per le telecomunicazioni di qualsiasi potenza si preveda la realizzazione di rilevanti opere edilizie o il posizionamento di tralicci/pali, dovrà essere presentata richiesta di Permesso di Costruire ai sensi della vigente legislazione su apposito modello, comunque nel rispetto di tutte le autorizzazioni previste dalla Delibera di Giunta Regionale n. 16752 del 12/04/2004.

Per quanto concerne gli impianti temporanei per la telefonia mobile, si recepisce integralmente il seguente disposto dall'articolo 8 della L. R. 11 maggio 2001, n. 11 come modificato dall'art. 3, della L.R. 6 marzo 2002, n. 4.

1. Si definiscono impianti temporanei per la telefonia mobile le stazioni radio di terra del servizio di telefonia mobile (stazioni radio base) destinati ad operare per un periodo di tempo limitato per esigenza temporanee o in attesa della realizzazione di un impianto fisso, e che, comunque, non siano in attività per un periodo di tempo superiore a centottanta giorni.

2. Gli impianti temporanei di cui al comma 1, con potenza totale al connettore d'antenna non superiore a 7 W, hanno i medesimi obblighi previsti per gli impianti di cui all'articolo 6, comma 1, lettera a). Il Comune può chiedere al gestore una diversa localizzazione dell'impianto.

3. Gli impianti temporanei di cui al comma 1, con potenza totale al connettore d'antenna superiore a 7 W ma non superiore a 20 W, in deroga a quanto stabilito dall'articolo 7, sono soggetti agli obblighi di comunicazione stabiliti all'articolo 6, comma 1, lettera a) e non necessitano dell'autorizzazione di cui all'articolo 7. Il Comune può chiedere al gestore una diversa localizzazione dell'impianto.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

4. Scaduti i termini temporali di esercizio specificati nella comunicazione inviata ai sensi dei commi precedenti l'impianto potrà essere mantenuto attivo a copertura della stessa area.

Le disposizioni contenute nel presente articolo potranno essere soggetto a revisione a seguito di variazione della normativa nazionale o regionale o ad evoluzione della tecnologia, senza che ciò comporti necessità di approvare variante al Piano delle Regole.

#### **ART. 35 VERDE PRIVATO**

Sono aree inedificabili prive di capacità edificatorie, sistemate in superficie a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti.

E' sempre ammessa nel sottosuolo delle suddette aree la creazione di parcheggi pubblici, privati e privati pertinenziali, nel rispetto, comunque, della percentuale di superficie drenante prevista per ogni Ambito normativo. In tali casi, il soprasuolo deve essere sistemato a prato, giardino o parco privato, fatta eccezione per le eventuali rampe di accesso ai parcheggi.

E', altresì, ammessa la realizzazione, in soprasuolo, di impianti sportivi pertinenziali scoperti nonché piscine pertinenziali scoperte (eventualmente richiudibili con strutture mobili), bassi fabbricati.

Per i soli edifici esistenti ed edificati a seguito di rilascio di regolari titoli edilizi abilitativi sono ammessi tutti gli interventi di conservazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, compresi fra la manutenzione e la ristrutturazione edilizia con cambio d'uso residenziale (ivi compresa, solo per le destinazioni residenziali, la demolizione con ricostruzione secondo le disposizioni legislative vigenti e le ulteriori disposizioni riportate nelle presenti norme).

Per i soli edifici esistenti destinati o da destinare all'uso residenziale è inoltre ammesso *una tantum* l'intervento di ampliamento (in sopralzso o in superficie) pari a non oltre il 30% del volume esistente, nell'osservanza dei parametri di copertura, altezza e distanza da confini e fabbricati dettati per gli ambiti residenziali consolidati. Detto ampliamento è ammesso anche in caso di demolizione con ricostruzione.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

#### **ART. 36 APPLICAZIONE DEI CRITERI PER LA SOSTENIBILITÀ EDILIZIA**

Tutte le nuove costruzioni e ricostruzioni o sostituzioni edilizie, gli ampliamenti (oltre il 20% del volume esistente) e le ristrutturazioni per qualsiasi tipo di destinazione d'uso, privata o pubblica, dovranno ottemperare i "criteri di sostenibilità" previsti dalla legislazione e dalle normative vigenti.

Ai sensi dell'art. 3 della D.G.R. 26/06/2007 n. VIII/5018 e s.m.i. sono esonerati dagli obblighi di cui sopra:

- gli immobili di cui alla parte 2 e all'art. 136, comma 1, lett. b) e c) del D.L. 22/01/2004 n. 42 e s.m.i. (Codice dei beni culturali e del paesaggio), nei casi in cui il rispetto dei successivi criteri implicherebbe una alterazione inaccettabile del loro carattere o aspetto, con particolare riferimento ai caratteri storici e artistici;
- i fabbricati isolati con una superficie totale inferiore a mq. 50, se a destinazione non residenziale;
- i fabbricati industriali, artigianali, commerciali, agricoli non residenziali, quando gli ambienti sono mantenuti a temperatura controllata per esigenze del processo produttivo o utilizzando reflui energetici del processo produttivo non altrimenti utilizzabili;
- gli impianti installati ai fini del processo produttivo.

Per tutto quanto non disciplinato o previsto, si richiama l'osservanza di tutte le disposizioni di cui alla D.G.R. 26/06/2007 n. VIII/5018 e s.m.i. nonché dalla normativa specifica dettata dal vigente Regolamento Edilizio Comunale e dal Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (PAES) comunale.

Resta inteso che le disposizioni contenute nel presente articolo potranno essere soggetto a revisione a seguito di variazione della normativa nazionale o regionale o ad evoluzione della tecnologia, senza che ciò comporti necessità di approvare variante al Piano delle Regole.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

#### TITOLO IV

#### DISPOSIZIONI DERIVATE DA STRUMENTI E NORMATIVE DI VALENZA SOVRACOMUNALE

#### **ART. 37 NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE REGIONALE**

Si richiamano le disposizioni paesistiche delle Norme di Attuazione del vigente P.T.R., aventi carattere di immediata operatività nell'ambito del governo del territorio comunale, fatte salve eventuali successive disposizioni di maggiore dettaglio contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e nei Piani urbanistici comunali e fatte salve inoltre le ulteriori disposizioni contenute nella L.R. n.12/2005. Analogamente, si richiamano le disposizioni del Piano Paesaggistico contenuto nel Piano Territoriale Regionale, definitivamente approvato con DCRL n. 951 del 19.01.2010.

#### **ART. 38 NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA PROVINCIA DI BERGAMO**

Si richiamano le disposizioni delle Norme di Attuazione del vigente Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo relative allo sviluppo di specifici contenuti di P.T.C.P. da recepire negli strumenti urbanistici comunali ed alla conseguente valutazione di compatibilità, fatte salve eventuali successive disposizioni di maggiore dettaglio contenute nei Piani urbanistici comunali e fatte salve inoltre le successive procedure di adeguamento del P.T.C.P. medesimo alla L.R. n.12/2005, così come avviate dalla Giunta Provinciale.

#### **ART. 39 NORME DI ATTUAZIONE DEL PARCO REGIONALE DEL FIUME SERIO**

Si richiamano le disposizioni di tutela del piano territoriale di coordinamento del Parco Regionale del fiume Serio. Si richiamano inoltre le disposizioni dettate dal precedente art. 24 delle presenti NTA.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

#### TITOLO V

#### **ART. 40 COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA**

La componente geologica, idrogeologica e sismica a supporto del Documento di Piano e del Piano delle Regole, costituisce, ai sensi e per gli effetti di quanto disposto dall'art. 57 della LR 12/2005 e s.m.i., parte integrante del presente Piano.

Come contemplato dalle vigenti disposizioni regionali, le norme di carattere geologico, idrogeologico e sismico contenute in tale Studio, con specifico riferimento alla "Carta della fattibilità geologica con elementi di pericolosità sismica locale" e alla "Carta dei vincoli", sono parte integrante, con carattere prevalente, delle presenti N.d.A., ed ogni intervento dovrà essere conforme ed ottemperante, previa verifica tecnica in fase istruttoria, alle prescrizioni geologiche ivi contenute.

#### **ART. 41 FACOLTÀ DI DEROGA**

Su tutto il territorio comunale sono ammissibili le deroghe previste dall'articolo 41 quater della legge 17 agosto 1942 n. 1150 e dall'articolo 40 della L.R. n.12/2005 e s.m.i., da applicarsi secondo le procedure di legge.

#### **ART. 42 FASCE DI RISPETTO E VINCOLI**

Il P.d.R. individua le fasce di rispetto ed i vincoli.

Le aree ricadenti in dette fasce sono soggette alle prescrizioni delle leggi vigenti in materia; esse assumono i parametri urbanistici ed edilizi degli Ambiti normativi in cui ricadono.

Sugli edifici compresi nelle fasce di rispetto sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comportino la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio.

Nelle fasce di rispetto stradale sono ammessi solo cambi di destinazione d'uso verso attività connesse con le destinazioni dell'area tutelata dal vincolo.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

La viabilità prevista e le relative fasce di rispetto indicate nelle tavole di piano possono subire parziali modifiche di tracciato a seguito della realizzazione della infrastruttura, in relazione alle effettive caratteristiche della stessa da rilevare in sede di progetto.

Nelle fasce di rispetto cimiteriale valgono le disposizioni dettate dal vigente Piano Cimiteriale e relative norme di attuazione.

Per quanto concerne le fasce di rispetto degli elettrodotti, valgono le disposizioni stabilite dal D.M. Ambiente del 29/05/2008 (*“Metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti”*), il quale, fra l'altro, demanda agli enti gestori delle linee il calcolo delle medesime fasce, da comunicare a Comuni e operatori privati caso per caso e su richiesta degli stessi.

Per quanto concerne i corsi d'acqua e i tracciati infrastrutturali per la mobilità si dettano inoltre le seguenti norme specifiche:

#### 1. Corsi d'acqua

Lungo i corsi d'acqua deve essere rispettato per ogni manufatto rispettivamente un arretramento di mt. 10 da ciascuna sponda del corpo idrico e la protezione di un'area circolare di 50 ml. di raggio con centro nel punto in cui si trova una sorgente, fatti salvi i vincoli di salvaguardia di cui a normative specifiche contenute nella vigente legislazione nazionale o regionale.

Dette zone sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta e di divieto di trasformazione dello stato dei luoghi sia in soprasuolo che in sottosuolo.

Dove non possibile diversamente, è ammesso comunque l'intervento di manutenzione, adeguamento, potenziamento delle attrezzature e dei servizi ed impianti esistenti nelle suddette fasce di rispetto.

Le norme di cui sopra si applicano anche se non espressamente indicato graficamente dal P.d.R..

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale sono fissati, secondo quanto disposto nel R.D. 523/1904, in misura pari a m. 10, salvo eventuali modifiche definite dalla Regione, e sono riportate nella cartografia allegata con simbologia distinta.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

Allo stesso modo, sono individuate le fasce di rispetto definite dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali per quanto attiene il fiume Serio.

Le distanze delle fasce di rispetto devono essere misurate dal piede arginale o, in assenza di argini in rilevato, dalla sommità della sponda incisa.

A causa di possibili imprecisioni nella rappresentazione cartografica, dovute alle dimensioni del segno grafico, si renderà necessario verificare con opportuni rilievi e/o ispezioni mirate la correttezza di quanto evidenziato in carta da parte del soggetto che presenterà istanza di autorizzazione ad interventi inerenti la rete idrica.

Nell'eventualità in cui un corso d'acqua, per cause naturali, modifichi nel tempo la sua linea di normale deflusso, si renderà necessario ridefinire le fasce di rispetto sul nuovo tracciato, mantenendo comunque anche quella applicata alla sede originaria, a meno che non si dimostri che quest'ultima non riveste più alcuna funzione idraulica e si attivino le procedure per la sdemianializzazione dell'alveo abbandonato.

Si rinvia in ogni caso alla specifica disciplina di tutela, anche con riferimento al reticolo idrico minore, contenuta nella Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del P.G.T..

#### 2. Tracciati infrastrutturali

##### **A. Definizione**

Il P.d.R., in conformità con il Piano dei Servizi, individua gli Ambiti destinati alla viabilità stradale e su ferro, derivanti anche da scelte programmatiche sovracomunali contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, ovvero nel Piano Territoriale Regionale.

Gli Ambiti per la viabilità e le infrastrutture sono destinati alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico veicolare, tramviario, ciclabile e pedonale.

##### **B. Modificazione degli edifici esistenti**

Per gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di Piano, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate alla viabilità e alle infrastrutture, sono ammessi, fino alla utilizzazione pubblica dell'area, solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

#### **C. Modificazione delle aree**

I tracciati viari di progetto riportati nelle tavole delle varie articolazioni del P.G.T. hanno valore indicativo e devono essere meglio definiti in sede di progetto di opera pubblica.

In tali progetti, i calibri stradali dovranno consentire la realizzazione di parcheggi a lato delle carreggiate, nonché, ove ciò non sia impedito dalle condizioni fisiche preesistenti, la realizzazione di piste ciclabili, salvo che le stesse non siano già previste in prossimità.

La viabilità prevista può subire parziali modifiche di tracciato, di dimensionamento e di intersezione, all'interno delle relative fasce di rispetto indicate nelle tavole di Piano, in relazione alle effettive caratteristiche della stessa, da motivare in sede di progetto da approvarsi con delibera di Consiglio Comunale.

Nell'ambito dei Piani Attuativi possono essere previste opere di viabilità destinate al traffico veicolare, pedonale e ciclabile, anche se non indicate nelle tavole di P.d.R. oppure anche a modifica di quelle indicate nelle tavole di Piano.

Si evidenzia comunque la necessità che i tracciati stradali siano compatibili con le "direzioni naturali" del terreno, al fine di ridurre il più possibile l'impatto paesistico-ambientale dell'opera rispetto al contesto.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e nel recupero ambientale delle aree che presentano i più alti livelli di criticità (corsi d'acqua, cascate, aree di frangia a ridosso delle zone urbanizzate).

Si prescrive, inoltre, la necessità di una progettazione ambientale dettagliata che evidenzi in modo puntuale sia le modalità di inserimento, nonché tutti quegli elementi utili a ricomporre continuità con le forme strutturali del paesaggio interessato; da ultimo, si rappresenta che le aree di frangia tra l'urbanizzato e la nuova sede stradale siano sistemate a verde, al fine di creare una cintura con funzioni di connessione tra la città, la strada e le zone agricole.

Nelle aree per la viabilità, oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali, possono essere realizzati impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti ecc.), aree di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimento carburanti, fatte salve norme più restrittive contenute nelle diverse aree normative.

Sono ammesse le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale. Tali interventi devono essere compresi in progetti per la valorizzazione dello spazio

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

pubblico che permettano di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante ed essere particolarmente attenti a non alterare le caratteristiche presenti se di pregio.

Nelle aree per la viabilità, costituite da tracciati a fondo chiuso, sono ammesse chiusure o interdizioni all'accesso fino alla loro acquisizione da parte dell'Amministrazione.

#### **D. Modalità di attuazione**

L'acquisizione delle aree avverrà secondo le vigenti normative.

La progettazione esecutiva potrà introdurre modifiche non sostanziali al tracciato senza che ciò comporti variante urbanistica.

Le nuove opere di attraversamento, stradale o ferroviario e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica laddove necessario e prescritto dalle vigenti normative di settore.

## Comune di Grassobbio

### Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

#### SOMMARIO

Principi generali valevoli per tutte le articolazioni del P.G.T.

CONTENUTI ED AMBITO DI APPLICAZIONE

APPLICAZIONE DELLE NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

CONTENUTI E OBIETTIVI DEL PIANO DELLE REGOLE

#### TITOLO I

##### DISPOSIZIONI GENERALI

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

ART. 2 ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

ART. 3 AMBITI NORMATIVI: CLASSIFICAZIONE

#### TITOLO II

##### CAPO I

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

##### AMBITI RESIDENZIALI

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 CONFERMATI DAL PGT

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

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

**CAPO II**  
**DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DI RILEVANZA EDILIZIA E**  
**URBANISTICA**  
**AMBITI PER ATTIVITA' ECONOMICHE**

- 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)
- 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

Comune di Grassobbio

Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR

---

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

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

**CAPO III**

**TUTELA E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE ED URBANA. LINEAMENTI ED ELEMENTI GUIDA**

ART. 29 NORME DI TUTELA AMBIENTALE

ART. 30 LUOGHI DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA

**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

150

---

**Comune di Grassobbio**  
**Proposta definitiva di Variante alle NTA del PdR**

---

**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**