

comune di pian camuno

provincia di brescia

Piano di Governo del Territorio

piano delle regole

norme tecniche di attuazione

pr b

MAGGIO 2025

variante 2 / 2025 art.13 L.R. 12/2005 e s.m.i.

adottata dal Consiglio Comunale con Delibera n°.....del
approvata dal Consiglio Comunale con Delibera n°.....del

pianificazione e coordinamento

arch. claudio nodari esine - bs

rapporto ambientale

ing. marcella salvetti edolo - bs

aggiornamenti

**il responsabile
del procedimento**
ing. fabio gaioni

il sindaco
giorgio ramazzini

claudio nodari architetto

studio di architettura e urbanistica

*ordine degli architetti, pianificatori, paesaggisti e conservatori
della provincia di brescia n. 544*

collaboratori

PIANO DELLE REGOLE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

aaaaaaa norma integrata Variante 2/2025

INDICE	
ESTRATTO NTA del Documento di Piano	
CAPO II	
DESTINAZIONI D'USO, INDICI URBANISTICI E PARAMETRI EDILIZI	
Art. 5	Destinazioni d'uso pag. 1
Art. 6	Definizione degli interventi edilizi pag. 4
Art. 7	Descrizione degli indici urbanistici pag. 5
Art. 8	Parametri edilizi pag. 7

NTA del Piano de Piano delle Regole	
TITOLO I	
DISPOSIZIONI GENERALI	
CAPO I	
GENERALITA'	
Art. 1	Applicazione del piano pag. 1
Art. 2	Il piano delle regole pag. 1
Art. 3	Contenuti paesaggistici del Piano delle Regole ed esame dell'impatto paesaggistico dei progetti pag. 2
Art. 3bis	Rete Ecologica Comunale (REC): indicazioni operative pag. 2
Art. 4	Aree a vincolo ambientale e idrogeologico pag. 3
Art. 5	Immobili assoggettati a tutela pag. 3
Art. 6	Componente geologica, idrogeologica, sismica e acustica pag. 3
Art. 7	Destinazione d'uso, definizione degli interventi edilizi, indici urbanistici e parametri edilizi pag. 4
Art. 8	Norme generali pag. 4
Art. 9	Norme particolari per le ristrutturazioni..... pag. 5
CAPO II	
NORME PROCEDURALI	

Art. 10	Modalità di attuazione degli atti di P.G.T.	pag.	7
Art. 11	Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto e composizione del lotto minimo	pag.	7
Art. 12	Edificazione aggiuntiva	pag.	7
Art. 13	Perequazione-compensazione-incentivazione	pag.	8

TITOLO II

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E DELLE AREE AGRICOLE

CAPO I

SISTEMA INSEDIATIVO

Art. 14	Ambiti residenziali e turistici.....	pag.	9
Art. 15	A - Nuclei di antica formazione	pag.	10
Art. 16	B1 - Ambiti residenziali esistenti di contenimento edilizio.....	pag.	19
Art. 17	B2 - Ambiti residenziali esistenti e di completamento	pag.	21
Art. 18	Ambiti residenziali a volumetria definita	pag.	23
Art. 19	T - Ambito turistico	pag.	23
Art. 19bis	Ambiti di trasformazione (AdT) residenziale e turistica.....	pag.	26
Art. 20	Ambiti industriali e artigianali	pag.	26
Art. 21	D1 - Ambiti industriali esistenti e di completamento	pag.	29
Art. 22	D2 - Ambiti artigianali esistenti e di completamento	pag.	29
Art. 23	D3 - Ambiti industriali ed artigianali a Volumetria Definita	pag.	32
Art. 24	D4 - Ambiti per impianti tecnologici e distributivi.....	pag.	33
Art. 25	Zone di rispetto da aziende a Rischio di Incidente Rilevante.....	pag.	35
Art. 25bis	Ambiti di trasformazione (AdT) produttivi	pag.	35
Art. 25ter	Verde privato.....	pag.	36

CAPO II

SISTEMA PAESISTICO-AMBIENTALE E DELLE AREE AGRICOLE

Art. 26	Aree agricole.....	pag.	43
Art. 27	Norme generali per la tutela paesistico-ambientale delle aree agricole	pag.	44
Art. 28	Tipologie di intervento nelle zone agricole	pag.	49
Art. 29	Soggetti concessionari	pag.	51
Art. 29bis	E1/1 Rispetto dell'abitato-verde di connessione tra territorio agricolo ed edificato	pag.	52
Art. 30	E1 - Aree agricole	pag.	59
Art. 31	E2 - Aree montane – boschive	pag.	61
Art. 32	E3 - Aree agricole di rilevanza paesaggistica	pag.	64
Art. 32bis	Norme particolari per i capanni da caccia.....	pag.	66

Art. 33	Zone d'acqua e relative zone di rispetto	pag.	67
---------	--	------	----

III TITOLO

DISPOSIZIONI TRANSITORIE FINALI

Art. 34	Deroghe.....	pag.	68
Art. 35	Validità dei titoli abilitativi e dei Piani Esecutivi.....	pag.	68

ALLEGATO I

NORME PER L'ATTUAZIONE DELLA RETE ECOLOGICA COMUNALE

Art. 30 E1-Aree agricole

In queste aree sono consentite le opere di cui all'articolo precedente nel rispetto degli indici seguenti e di quanto dettato dal D.D.G. della Regione Lombardia del 29.12.2005 n.20109.

Si prescrive inoltre la verifica della compatibilità degli interventi con il P.T.R. come da prescrizioni definite dall'art.24 delle NTA del Documento di Piano.

a) per la residenza dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti:

If 0,03 mc/mq

H m 7,5

Ds min minimo m 5,0

salvo diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade

Dc m 0,0 o 5,0

Df m 0,0 o 10,0

Distanza dai confini di zona residenziale m 20,0

Ai sensi dell'art.59 comma 2 della L.R. n.12/2005 e s.m.i. si precisa che la costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al presente comma è ammessa qualora le esigenze abitative dell'imprenditore agricolo non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

b) per le attrezzature e infrastrutture agricole:

Q 10% Sf

H m 7,5 ad esclusione di impianti tecnologici quali silos, serbatoi, ecc.

Ds m 20,0

salvo diverse prescrizioni grafiche/diverse tipologie di strade

Dc m 0,0 oppure 10,0

Df m 0,0 oppure 20,0

per tutte le strutture che ai fini igienici possono risultare non compatibili con le destinazioni di zona limitrofe: stalle, porcilaie allevamenti in genere, letamaie, ecc.

Distanza dai confini di zona m 200,0

Distanza dai confini di zona m 50,0 (per altre strutture)

c) per le serre fisse:

Q 40% Sf

H m 4,00

d) Per le costruzioni esistenti alla data di adozione del P.G.T. adibite all'uso agricolo (riconducibili ai soggetti aventi titolo ai sensi dell'art. 60, comma 1, lettere a)-b)-c) della L.R. 12/2005 e s.m.i.) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento una tantum non superiore al 30% del volume esistente per la residenza fino ad un massimo di mc 120,00 e al 30% della S.l.p. esistente per le attrezzature produttive, nei limiti di altezza e distanze di zona.

Non determinano cambio di destinazione d'uso in senso abitativo gli spazi minimi necessari alla permanenza saltuaria del proprietario purché nel limite del 50% della S.l.p.

complessiva fino ad un massimo di mq 50,00.

Le ristrutturazioni e gli ampliamenti dovranno rispettare i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio preesistente e uniformarsi nell'uso dei materiali secondo quanto prescritto nel precedente art.27.

- e) per le costruzioni esistenti in quest'area a prevalente destinazione residenziale, contrassegnate sulle tavole di azionamento con asterisco, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di ristrutturazione e di ampliamento una tantum non superiore al 30% dell'esistente per adeguamento igienico-sanitario e funzionale, nei limiti di altezza e distanza di cui al punto a). Nel caso l'edificio esistente superi questi limiti, l'ampliamento potrà adeguarsi ai valori esistenti.

E' ammesso per tali costruzioni il cambio di destinazione d'uso dei locali non già residenziali esclusivamente verso gli usi consentiti per gli ambiti residenziali: il cambio d'uso è comunque subordinato alla verifica della distanza dell'edificio da eventuali allevamenti limitrofi, che non potrà in ogni caso essere inferiore a m 100,00, per allevamenti con un numero di capi di bestiame superiore a cinque. Si specifica che, la distanza di cui sopra, relativamente alle sole case sparse o isolate, può essere determinata ed eventualmente ridotta in relazione al tipo di capi allevati. Qualora il fabbricato esistente presenti una distanza dalla strada inferiore a quella di zona l'intervento di ampliamento non deve ridurre ulteriormente la distanza preesistente tra il fabbricato e la strada nel rispetto comunque della distanza minima di m 3,00.

Sono inoltre consentiti interventi di razionalizzazione del fondo mediante la demolizione degli accessori autorizzati esistenti che potranno essere accorpati al fabbricato principale nel limite del volume esistente senza cambio di destinazione d'uso.

Al di fuori del limite dei boschi è ammessa l'attività agrituristica nel rispetto della normativa vigente, ed in particolare della Legge Regionale 05.12.2008 n.31 ed al suo Regolamento di Attuazione.

- f) Per le restanti costruzioni esistenti alla data di adozione del presente PGT, a destinazione non agricola (non riconducibili ai soggetti aventi titolo ai sensi dell'art. 60, comma 1, lettere a)-b)-c) della L.R. 12/2005 e s.m.i.), sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione finalizzati anche al cambio di destinazione d'uso verso la residenza di tipo non continuativo. Il cambio di destinazione d'uso è ammissibile solo fino ad un massimo di mc 350,00 del volume geometrico esistente. Non è ammesso il cambio d'uso verso la residenza per le autorimesse/box fuori terra autorizzate ai sensi della Legge 122/89.

Il Piano si attua per intervento edilizio convenzionato nel rispetto dei seguenti parametri:

H maxcome esistente

P112,5 mq/150 mc (n.1 posto
auto/150mc)

Ds m 5,0

Dc m 5,0

Df m 10,0

La convenzione deve essere finalizzata in particolare alla definizione dei servizi pubblici da cedere/monetizzare ed a definire i tempi ed i modi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a totale carico del richiedente.

Il cambio d'uso è comunque subordinato alla verifica della distanza dell'edificio da eventuali allevamenti limitrofi, che non potrà in ogni caso essere inferiore a m 100,00 per allevamenti con un numero di capi di bestiame superiore a cinque.

E' inoltre consentita la realizzazione di autorimesse interrato, di sola pertinenza agli edifici preesistenti in tale zona, ai sensi dell'art. 2 della Legge 24.03.1989 n° 122 nel limite massimo del rapporto 1 mq/10mc, con un arretramento minimo dalle strade di m 5,00.

g) Per l'attività agrituristica:

- sono ammissibili interventi secondo i criteri della Legge Regionale 05.12.2008 n.31 ed al suo Regolamento di Attuazione;
- possono essere utilizzati gli immobili facenti parte dei nuclei rurali esistenti;
- possono essere eseguiti interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento commisurati alla potenzialità agrituristica riconosciuta all'azienda in base ai criteri della Legge Regionale 05.12.2008 n.31 ed al suo Regolamento di Attuazione;

h) Per aree contigue ad ambiti edificati a destinazione residenziale:

- È ammessa la realizzazione di autorimesse interrato di sola pertinenza agli edifici preesistenti nella zona residenziale, ai sensi dell'art. 2 della Legge 24.03.1989 n° 122 nel limite massimo del rapporto 1 mq/10mc, con un arretramento minimo dalle strade di m 5,00.

Norma puntuale * T

Il simbolo * T indica l'area di sedime sulla quale viene consentita la realizzazione, su un unico livello, di un volume geometrico pari a mc 610 a destinazione residenziale.

Tale volume potrà essere realizzato solo previa completa demolizione del fabbricato esistente sul limitrofo mappale n. 7615, ad esclusione della porzione interrato adibita a deposito.

Il tecnico estensore

esine, maggio 2025