



Regione Lombardia



Comune di Costa Valle Imagna



Provincia di Bergamo

COMUNE DI COSTA VALLE IMAGNA

Piano di Governo del Territorio



Coordinamento e Progetto:

dott. ing. PIERGUIDO PIAZZINI ALBANI

dott. arch. MIRKO RONCELLI

collaboratori

dott. ing. Alessandra Frosio

dott. Silvia Cividini

dott. Giselle De Minicis

Studio Paesistico

STUDIO DRYOS - dott. Angelo Ghirelli

Studio Geologico

STUDIO ASSOCIATO EUROGEO

Gestione Informatizzata del P.G.T.

GLOBO S.r.l.

PIANO DELLE REGOLE

All. 1

Approvato con deliberazione del C.C. n. 8/2012 del 17.05.2012
Pubblicato sul B.U.R.L. n. Serie Avvisi e Concorsi del

Normativa

Revisione n.

-

Data

Ottobre 2012

Scala

PARTE PRIMA**DISPOSIZIONI PRELIMINARI****Art. 1 Attuazione**

- 1) Le presenti norme stabiliscono la disciplina sia urbanistica sia edilizia per l'attuazione del Piano delle Regole del Comune di Costa Valle Imagna, ai sensi della LR 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.
- 2) Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o di interesse pubblico.
- 3) La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art.40 della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 2 Modalità di attuazione e perequazione urbanistica

Il Piano delle Regole si applica sia per interventi diretti o per quelli indiretti stabiliti dalle presenti Norme.

Gli interventi diretti del Piano delle Regole sono quelli stabiliti sulla base di: Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività (Dia) o Segnalazione Certificata di Inizio Attività (Scia).

Il rilascio del Permesso di Costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, qualora prescritti nelle presenti norme.

L'intervento diretto si applica negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, nel centro storico e nelle aree libere interne al tessuto consolidato per le previsioni del Piano dei Servizi, delle infrastrutture e degli impianti nonché per gli ambiti rurali e il recupero degli edifici esistenti negli ambiti a valenza paesistica e ambientale.

Gli interventi indiretti di attuazione del Piano delle Regole sono quelli realizzabili sulla base di strumenti attuativi di iniziativa pubblica o privata previsti dalle vigenti legislazioni in materia.

L'intervento indiretto stabilisce le modalità di attuazione negli Ambiti di trasformazione così come riportati dal Documento di Piano e negli interventi di riqualificazione urbana, nonché negli ambiti per servizi per i quali è ammesso in alternativa anche l'intervento diretto attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.

I Piani Attuativi devono procedere in "convenzionamento" ed essere redatti in relazione al principio della perequazione urbanistica, in modo da garantire l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale da parte delle proprietà interessate.

Il Piano delle Regole si attua quindi mediante:

1. Interventi indiretti:

- a) Piani Particolareggiati di esecuzione, le cui modalità di definizione verranno stabilite dall'Amministrazione Comunale, che terrà conto anche delle eventuali richieste avanzate dai privati, fatti sempre salvi i disposti delle leggi in materia;
- b) Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
- c) Programmi Integrati di intervento di cui agli Artt. 87 e segg. della LR 12/2005;

- d) Piani per Insempiamenti Produttivi di cui all'Articolo 27 della legge 865/71;
- e) Piani di Lottizzazione Convenzionata;
- f) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli Art. 28 e seguenti della legge 05.08.78 n. 457, negli ambiti assoggettati a obbligo di P.R. dal presente Piano delle Regole o con successiva deliberazione del Consiglio Comunale, all'interno delle zone di recupero individuate ai sensi dell'Art. 27 e seguenti della citata legge 05.08.78 n. 457;

2. Interventi diretti:

- g) Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'Art. 10, 2° comma della L.R. 12/2005 e delle presenti norme;
- h) Permesso di Costruire secondo gli allineamenti stradali, le prescrizioni dell'ambito, quando non sia prevista dal Piano delle Regole la necessità di un preventivo Piano Attuativo;
- i) Denuncia di Inizio Attività (Dia) di cui al D.P.R. 380/2001 e L.R. 12/2005;
- j) Segnalazione Certificata di Inizio Attività (Scia) di cui alla Legge 122 del 30 Luglio 2010.

Il piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- a. Contenimento del consumo del suolo ;
- b. Realizzazione di edilizia bioclimatica al fine del risparmio energetico;
- c. Definizione delle destinazioni d'uso;
- d. Possibilità di cambi di destinazione d'uso e di trasformazioni con demolizione e ricostruzione degli edifici, all'interno del tessuto consolidato mediante Permesso di Costruire convenzionato;
- e. Possibilità di presentare Piani di Recupero all'interno del centro storico anche se non individuati nel Documento di Piano;
- f. Definizione degli interventi edilizi;
- g. Definizione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le relative opere;
- h. Definizione degli ambiti e degli interventi volti alla valorizzazione e tutela degli ambiti agricoli;

Inoltre il Piano delle Regole:

- A. Recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano;
- B. Definisce un assetto conformativo dei suoli.

Art. 3 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole

Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le aree ed i vincoli del Piano delle Regole, archivio da aggiornarsi con continuità anche in sede di rilascio di Permessi di Costruire o di D.I.A. e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici delle aree le cui possibilità edificatorie hanno già avuto utilizzazione in tutto o in parte.

La domanda di Permesso di Costruire o di D.I.A. o S.C.I.A. devono essere corredate di una tavola estratta dalle mappe di cui ai precedenti commi, aggiornata alla data di presentazione della domanda sulla quale devono essere riportati in modo chiaro ed evidente l'ingombro e la localizzazione dell'edificio, nonché la superficie che vien allo stesso vincolata per il rispetto degli indici.

In aree sprovviste o carenti di urbanizzazioni, la domanda deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo previsto dalla normativa vigente; in tal caso deve essere prodotto idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e della modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima.

Il Permesso di Costruire sarà convenzionato in ordine alla definizione della modalità attuativa.

Ove il concessionario abbia dichiarato ai sensi del comma che precede, di volersi obbligare a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, il Responsabile del Procedimento notifica con lo stesso atto le valutazioni del comune in ordine al progetto ed al capitolato delle opere stesse proposte dal richiedente; precisa la misura in cui tali opere sono accettate dal comune a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione; comunica l'entità della quota di contributo eventualmente ancora dovuto dopo avere effettuato lo scomputo; prescrive le garanzie per l'esatta esecuzione delle opere urbanizzative; indica i tempi di realizzazione delle opere medesime.

Gli elaborati del Piano delle Regole sono i seguenti:

- C1ns - Ambiti da assoggettare a specifica disciplina – 1:2.000
- C2 - Tavola dei Vincoli
- C3 - Centro Storico – Disciplina degli interventi
- Allegato 1 – NORMATIVA
- Allegato 2 – CENTRO STORICO - Schedatura
- Allegato 3 – Censimento costruzioni in area agricola: fabbricati principali e fabbricati minori

PARTE SECONDA

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

I seguenti indici e parametri con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planivolumetrica ed urbanistica delle aree di attuazione del Piano delle Regole e degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano

Art. 4 ST = superficie territoriale

E' l'area comprensiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati; comprensiva della superficie fondiaria (SF), delle aree di urbanizzazione ordinaria, di quelle per l'urbanizzazione secondaria e delle aree per la viabilità pubblica, indicate dal Piano delle Regole.

Art. 5 SF = superficie fondiaria

È l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurate in metri quadrati, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie e secondarie.

Art. 6 RU = rapporto di utilizzazione

E' il rapporto tra la superficie residenziale complessiva ammissibile e la superficie del lotto edificabile; si esprime in mq./mq.

Art. 7 Src = superficie residenziale complessiva

E' la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali, ivi comprese anche le superfici dei vani non abitabili ed accessori, nonché le eventuali scale esterne chiuse di accesso agli alloggi o ai sottotetti, quand'anche questi non siano abitabili.

Dal computo sono tuttavia escluse:

Le superfici dei box interrati; le superfici dei box seminterrati, fino alla concorrenza complessiva di 1 mq. ogni 10 mc. teorici di costruzione, purché questi non fuoriescano dal piano di spiccato più di ml.1,00 misurati all'estradosso della relativa soletta di copertura; il locale caldaia, depositi delle immondizie e i locali contatori, nonché locali per servizi tecnologici strettamente funzionali all'edificio.

Le superfici dei locali completamente interrati solo quando detti locali non siano destinati ad attività, le superfici dei locali seminterrati quando questi non fuoriescano dal piano di riferimento del terreno più di ml. 1,00 all'estradosso e non abbiano altezza superiore a ml. 3,00.

Le superfici dei sottotetti che abbiano un'altezza all'imposta interna dalla gronda non superiori a ml. 0,50 e un'altezza all'intradosso del colmo della copertura non superiore a ml. 3,00.

Per imposte interne della gronda si intende l'intersezione reale o virtuale della facciata interna del muro perimetrale con l'intradosso della soletta di copertura.

I balconi e le logge quando siano aperti su tre lati; i balconi e le logge, ancorché chiusi su due o tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a ml. 1,50 o quando la superficie di calpestio dalla parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 8,00.

Art. 8 Calcolo delle volumetrie teoriche ai fini del dimensionamento di Piano delle Regole e dei riferimenti agli obblighi di legge

Il volume teorico degli edifici negli insediamenti residenziali è calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica di ogni piano, fissata convenzionalmente in m. 3,00 , per la superficie residenziale complessiva computata secondo i criteri di cui al precedente art.7

Art. 9 Rc = rapporto di copertura

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale tra la superficie coperta delle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/SF$).

Art. 10 Rapporto di impermeabilizzazione

E' il rapporto fra la superficie impermeabilizzabile e superficie lorda dell'area di intervento, comprendendosi nel computo le eventuali fasce di rispetto in fregio al lotto medesimo. La superficie impermeabilizzabile è la superficie massima che è possibile rendere impermeabile sia con coperture che con semplice pavimentazione. Le pavimentazioni parzialmente permeabili sono computate secondo il loro effettivo grado di permeabilità.

Art. 11 Sc = superficie coperta

Misura l'area risultante dalla proiezione - su un piano orizzontale - delle parti fuori terra (riferite alla quota 0,00) del fabbricato principale delimitato dal profilo esterno delle murature perimetrali, compresi i porticati e i corpi in aggetto (balconi chiusi ecc.), le sporgenze (aggetti - gronde) superiori a ml. 2,00 per i fabbricati residenziali, e mt. 3,50 per i fabbricati in zone produttive artigianali, industriali e commerciali e di servizio all'agricoltura.

Sono escluse dal computo della superficie coperta le rientranze chiuse da tre lati così come previsto all'art. 7.

Nelle zone residenziali, gli sbalzi superiori a ml. 2,00 per ogni tipo di fabbricato rientrano nei conteggi della superficie coperta e dovranno rispettare le distanze dai confini dai fabbricati e dalle strade previste delle presenti Norme.

Nelle zone residenziali pertanto, gli sbalzi inferiori o uguali a ml. 2,00 non vengono considerati nei conteggi della superficie coperta e nel calcolo delle distanze dai confini dai fabbricati e dalle strade.

Nelle zone produttive, artigianali, industriali e commerciali non rientrano nei conteggi della superficie coperta, gli sbalzi fino ad un limite massimo di mt. 3,50; tali sbalzi dovranno comunque rispettare le distanze dai confini dai fabbricati e dalle strade previste delle presenti Norme; gli sbalzi fino ad un limite massimo di ml. 2,00 non vengono considerati nel calcolo della superficie coperta né al fine della verifica delle distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade.

Nel calcolo della superficie coperta valgono i disposti di cui al D.Lgs. 115/2008 e alla L.R. n. 26/1995 (successive modifiche ed integrazioni) "Nuove modalità di calcolo delle volumetrie edilizie e dei rapporti di copertura" limitatamente ai casi di aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali ed orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica.

Art. 12 Su = superficie utile

È la superficie totale che può essere effettivamente destinata all'esercizio di una funzione e all'assolvimento di un dato servizio.

Per i fabbricati residenziali si ricava dalla sommatoria delle superfici di pavimento dei singoli vani dell'alloggio, al netto delle murature; sono esclusi i vani accessori, i balconi, le terrazze, i porticati, le scale interne, le cantine, le soffitte non abitabili, le autorimesse, i corselli coperti e gli eventuali spazi comuni.

Art. 13 Snr = Superficie non residenziale

La superficie non residenziale è la superficie destinata ai servizi e ai vani accessori, misurata al netto delle murature. Essa concerne:

- cantinole, soffitte non abitabili, locali motore per ascensori, cabine idriche, centrali termiche e altri locali a stretto servizio delle residenze;
- autorimesse singole e collettive, corselli coperti d'accesso;
- androni d'ingresso e porticati di uso privato;
- logge e balconi;
- corpi scala comuni;
- spazi condominiali in genere.

Art. 14 SC = Superficie complessiva

Ai fini della determinazione del costo di costruzione di un edificio residenziale o di un alloggio ai sensi della legge n. 10/1977 la superficie complessiva è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e del 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi e accessori.

La formula da utilizzare è la seguente:

$$SC = Su + 0.60 Snr$$

dove:

SC = Superficie complessiva

Su = Superficie utile

Snr = Superficie non residenziale

Art. 15 Slp = Superficie lorda di pavimento

La superficie lorda di pavimento è la superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti perimetrali di ciascuno piano agibile o abitabile, nonché degli eventuali piani seminterrati, interrati o soppalchi, adibiti a laboratori, uffici e magazzini, sale riunioni, locali pubblici e comunque agibili o abitabili con permanenza, almeno temporanea, di persone.

Non sono computati nella superficie lorda di pavimento gli oggetti aperti, le terrazze, i balconi nei limiti fissati dall'art. 11 delle presenti Norme.

Art. 16 Superficie di occupazione del sottosuolo

La superficie di occupazione del sottosuolo è la proiezione sul piano di campagna della porzione di fabbricato situata al di sotto del piano di campagna stesso.

L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta drenante, non inferiore al 30% per i complessi residenziali e misti e al 15% per le zone destinate ad insediamenti produttivi o commerciali; tale superficie non può essere adibita a posto macchina e/o deposito di qualsiasi genere.

Art. 17 Piano di spiccatto

Per piano di spiccatto (quota 0.00) di una costruzione si intende:

- a) nel caso di edifici in fregio alle strade e cioè ricadenti in una fascia di 10.00 mt. di distanza dal ciglio stradale, la quota del marciapiede stradale o in assenza di essa della sede stradale. Qualora la strada risulti essere in pendenza la quota del piano di spiccatto è la quota del marciapiede o in assenza di esso dalla sede stradale, riferita alla mezzeria del fabbricato.
- b) nel caso di edifici ricadenti oltre la fascia di mt. 10.00 dal ciglio stradale il piano di spiccatto è la quota naturale del terreno. Qualora il terreno risulti essere inclinato la quota del piano di spiccatto è quella naturale del terreno calcolata in mezzeria del fabbricato;
- c) nel caso di edifici in fregio alla strada, cioè ricadenti in una fascia di mt. 10.00 di distanza dal ciglio stradale, qualora esista un dislivello maggiore o minore di 0.50 mt. fra il piano naturale del terreno e la sede stradale, si assume quale piano di spiccatto la quota naturale del terreno. Qualora il terreno risulti essere inclinato la quota di piano di spiccatto è quella naturale del terreno calcolata in mezzeria del fabbricato.

Art. 18 Altezza dei fabbricati

Per gli edifici a carattere residenziale o simili l'altezza è determinata dalla media aritmetica delle altezze delle quattro facciate misurate dal piano di spiccatto (quota 0.00) fino alla quota più alta fra le seguenti:

- intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile; nel caso di sottotetti abitabili, se il solaio risultasse inclinato, deve essere considerato il punto medio.
- linea superiore della gronda o parapetto pieno di coronamento.

Vengono considerate abitabili tutte le superfici rientranti nei disposti dell'art. 7 "Superficie residenziale complessiva".

In presenza di terreno con forte acclività è necessario procedere ad un rimodellamento dello stesso, in relazione ai fronti di valle, in maniera tale che il paramento esterno, a quota depressa rispetto alla quota del piano di spiccatto non sia maggiore di m. 2,00.

Per gli edifici a carattere produttivo e per impianti e attrezzature agricole l'altezza è determinata tra il piano di spiccatto e la più alta delle seguenti quote:

- ❖ imposta delle travi trasversali d'appoggio della copertura;
- ❖ intradosso della volta misurato a 2/3 della freccia della stessa;
- ❖ l'intradosso del solaio di copertura del piano più elevato con destinazione compatibile a quella dell'ambito.

La pendenza massima delle falde di copertura, con esclusione dell'ambito "Storico" sia per gli edifici civili, che industriali, artigianali e commerciali, non potrà essere superiore al 45%.

Art. 19 Spazi di sosta - dotazione di aree a servizi

In tutte le aree residenziali di Piano delle Regole gli interventi di sostituzione, ristrutturazione urbanistica, completamento, nuovo impianto, ricostruzione e ampliamento determinano un nuovo carico urbanistico che incide in particolare sui sistemi di sosta.

Riguardo i parcheggi privati, in zone residenziali, ad esclusione dei "tessuti storici" nel caso di interventi sopra richiamati dovrà essere prevista una dotazione paria a 10,0 mq. ogni 100,00 mc. con minimo di un posto auto per ogni unità abitativa.

Tali parcheggi privati potranno essere coperti e/o scoperti nelle aree pertinenziali al fabbricato, ma dovrà essere rispettato il parametro di un "posto auto coperto" per ogni unità abitativa.

Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, o al momento del rogito notarile, nel caso di vendita o cessione dell'immobile, dovrà esser prodotto "vincolo di pertinenzialità" fra la nuova unità immobiliare e il posto auto ad essa collegato.

Relativamente ai "tessuti storici" valgono le prescrizioni dell'ambito di appartenenza.

In caso di destinazioni d'uso complementari e/o accessorie alla residenza nelle zone di Piano delle Regole ad esclusione di quelle inserite nel "tessuto storico" valgono le seguenti prescrizioni:

- a) Dotazioni a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovute a mezzo di titolo convenzionato pari a:
 - ❖ 75% delle superfici lorde di pavimento oltre alla quota privata prevista dalla ex L. 122/89, per le nuove destinazioni di tipo terziario – direzionale - ricettivo e commerciale di vicinato;
 - ❖ 100% delle superfici lorde di pavimento oltre alla quota privata prevista dalla L. 122/89 , per le nuove destinazioni commerciali di media struttura;
 - ❖ 20% delle superfici lorde di pavimento, per le nuove destinazioni di tipo produttivo compatibili (escluse, quindi, le attività esistenti);
- b) modalità alternativa di reperimento: in caso di accertata materiale impossibilità del reperimento totale o parziale delle aree di cui al punto precedente l'Amministrazione ha facoltà di accettare la cessione di altre aree idonee e funzionali nel territorio comunale;
- c) monetizzazione: sempre a giudizio dell'Amministrazione, in riferimento all'intervento proposto, è ammessa la monetizzazione, anche nella misura massima del 100%, subordinatamente all'espletamento di adeguate analisi strutturali, in ordine alla sussistenza di idonee condizioni di accessibilità, alle esigenze di riqualificazione del tessuto urbano e alla disponibilità di spazi di sosta attrezzati esistenti o da realizzare, nelle aree limitrofe all'insediamento.

Art. 20 Distanza degli edifici – metodo di misurazione

Le distanze delle costruzioni devono essere misurate a squadra e raggio nel punto di minimo distacco dall'elemento a cui viene riferita la misurazione partendo dalla proiezione verticale dei punti di massima sporgenza determinati come all'art. 11 - superficie coperta (Sc).

Nel caso di soprizzo di fabbricati esistenti la distanza fra i fabbricati sarà misurata unicamente a squadra.

Art. 21 Distanza fra i fabbricati (Df)

La distanza minima che intercorre tra pareti di edifici staccati antistanti, finestrati o no, anche se della stessa proprietà, deve corrispondere all'altezza del fabbricato più alto e comunque non risultare inferiore a m. 10,00, salvo i casi particolari di deroga previsti nelle presenti Norme.

Nel caso di costruzioni con piani arretrati rispetto alla facciata, la verifica delle distanze dovrà essere effettuata per ogni arretramento in relazione alla rispettiva altezza.

È ammessa la costruzione di fabbricati in aderenza sul confine quando tale possibilità sia espressamente prevista dai Piani Attuativi approvati.

È altresì ammessa, anche in tempi diversi, la costruzione di fabbricati in aderenza sul confine, purché venga stipulata una Convenzione, registrata e trascritta tra le proprietà per l'edificazione a confine; in questo caso al momento della richiesta di edificazione del primo fabbricato dovrà essere presentato il progetto complessivo dell'intervento; tale progetto, qualora approvato, dovrà divenire parte integrante della Convenzione sopra richiamata.

Non verranno considerati, ai fini del calcolo della distanza fra i fabbricati, balconi aperti, gronde, pensiline o simili, purché la sporgenza dal filo del fabbricato non sia superiore a ml. 2,00, nel caso di edifici a carattere residenziale.

Art. 22 Distanza dal confine (Dc)

È la distanza minima che deve intercorrere tra il fronte dell'edificio ed il confine su cui prospetta.

Deve corrispondere a:

$Dc = H/2$ per edifici con $H > 10,00$ mt.

$Dc = 5$ metri per edifici con $H < 10,00$ mt.

Prescrizioni diverse sono possibili quando siano espressamente previste o da previsioni piani - volumetriche di Piani Attuativi approvati.

Non verranno considerati ai fini del calcolo della distanza dal confine i balconi aperti, gronde, pensiline o simili purché, la sporgenza dal filo del fabbricato non sia superiore a ml. 2,00.

Art. 23 Distanza dalle strade (Ds)

1) Per quanto riguarda le distanze minime che devono intercorrere tra i manufatti (fossi, recinzioni, fabbricati, ecc.) ed il ciglio stradale vale quanto definito dal D.L. 30.04.1992 n. 285 in particolare dagli artt. 2 - 4 - 14 - 16 - 18 - 19 - 20 (Nuovo Codice della Strada) e dal D.P.R. 16.12.1992 n. 495 modificato dal D.P.R. 26.04.1993 n. 147 in particolare dagli artt. 26 - 27 - 28 - 29 (Regolamento di esecuzione ed attuazione del Nuovo Codice della Strada) salvo maggiori arretramenti previsti dalle tavole di Azzonamento, e dai successivi articoli delle presenti norme.

2) Il Comune è dotato di Delimitazione del Centro Abitato effettuata ai sensi dell'art. 4 del D.L. 30.04.1992 n. 285.

3) In tutti i casi non previsti dal Nuovo Codice della Strada ed in particolare all'interno del centro abitato, qualora non siano presenti fasce di arretramento o di rispetto nella tavola di Piano, le distanze dal confine stradale per le nuove costruzioni, ricostruzioni e ampliamenti sono le seguenti:

- per le strade con larghezza inferiore a mt. 7 = mt. 5,00
- per le strade con larghezza compresa tra mt. 7 e 15 = mt. 7,50
- per le strade con larghezza superiore a mt. 15 = mt. 10,00

- 4) Ove esistano e/o siano previsti o prescritti parcheggi pubblici laterali alle strade, le distanze di cui sopra vanno ancora riferite alla sede stradale comprensiva di eventuali marciapiedi e non al parcheggio; la distanza delle costruzioni dal ciglio di parcheggi esistenti previsti e/o prescritti non potrà comunque essere inferiore a mt. 5,00.
- 5) Per quanto riguarda la distanza dei fabbricati da strade esistenti, ove non vi sia alcun allineamento preconstituito e/o ove non sia previsto alcun allargamento o rettifica nelle tavole di Piano, la larghezza stradale deve essere considerata di mt. 6,00, per cui la fascia da computarsi al fine delle distanze per i nuovi fabbricati e/o ampliamenti degli esistenti, e non per i sopralti, deve essere considerata, partendo dalla mezzera stradale esistente, di mt. 3,00 più mt. 5,00. Per quanto riguarda l'ambito CS di valorizzazione dei "tessuti storici" le distanze dalle strade sono quelle esistenti o quelle prescritte dalle norme di attuazione di singoli piani attuativi (Piani di Recupero).
- 6) Non verranno considerate ai fini del calcolo della distanza balconi aperti, gronde, pensiline purché la sporgenza dal filo del fabbricato non sia superiore a ml. 2,00.

Art. 24 Lotti liberi

Ad ogni effetto si considerano lotti liberi quelli totalmente inedificati di proprietà del richiedente del Permesso di Costruire o DIA e che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di piani attuativi vigenti, né dalla sua stessa proprietà, se già edificate, né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastale unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.

I lotti liberi sono esclusivamente destinati alla edificazione, in essi è pertanto vietato il deposito o l'accatastamento di materiali di qualsiasi tipo.

Art. 25 Lotti di pertinenza

Si definisce "lotto di pertinenza" relativamente ad insediamenti esistenti, l'area complessiva della medesima proprietà, anche se costituita da più mappali, sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua struttura completa ed originaria (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori), all'interno di un medesimo ambito.

La capacità edificatoria massima ammissibile, a seconda dei vari indici degli ambiti, deve essere computata al lordo dei volumi esistenti sul medesimo "lotto di pertinenza".

L'area già edificata non potrà artificialmente essere frazionata per incrementare la volumetria sulla parte residua libera.

Il lotto di pertinenza per ciascun insediamento esistente è quello risultante dagli atti riferiti all'epoca di costruzione dei fabbricati.

Vengono esclusi dai conteggi plani volumetrici i fabbricati accessori fuori terra, regolarmente autorizzati, con altezza interna massima di mt. 2,50; nel caso il solaio di copertura fosse inclinato l'altezza deve essere misurata in mezzera della falda inclinata.

Art. 26 Abitante teorico insediato o da insediare (Ab)

Per abitante teorico insediato o da insediare si intende il numero di abitanti che si ritiene insediati o da insediare in una determinato ambito di piano a prevalente destinazione residenziale, e viene così calcolato:

$$S.r.c. (mq.) \text{ su } 50 (mq./Ab) \text{ ovvero } V. (mc.) \text{ su } 150 (mc/Ab)$$

Gli abitanti teorici insediabili servono per determinare le aree a servizi da cedere e/o da asservire all'uso pubblico o a monetizzazione da parte del comune qualora previsto dal P.G.T.

Art. 27 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.

Le istanze per il rilascio dei Permessi di Costruire, Denunce di Inizio Attività o Segnalazione Certificata, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per ciascun immobile ed, ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.

Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi devono contenere l'obbligazione assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della L.R. 12/2005 o, ove necessaria, la Denuncia di Inizio Attività.

Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella in atto.

Il mutamento della destinazione d'uso si configura anche senza realizzazione di opera edilizia.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del Presente Piano, le categorie di destinazione d'uso sono definite come segue:

- a) Residenziale e attività connesse e compatibili quali: attività delle istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche, religiose e similari; circoli privati; attività indirizzate all'istruzione o alla formazione professionale; residenze collettive, ulteriori attività a diretto servizio dei residenti, non moleste né nocive; è inoltre compatibile con la destinazione d'uso residenziale l'uso di unità immobiliari per attività professionali e uffici;
- b) Produttiva artigianale di servizio, costituita dalle attività artigianali per la produzione di servizio o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; autorimesse non pertinenti; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe);
- c) Produttiva costituita dalle attività di produzione, di beni e servizi; sono compatibili le attività di ricerca, direzionali di supporto alla produzione di beni, nonché quelle attinenti alla gestione delle merci e dei magazzini;
- d) Commerciale per la vendita al dettaglio:
l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome o per conto proprio e la rivende direttamente al consumatore finale; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti, e circoli privati che somministrano bevande e/o alimenti nonché quelle relative alla vendita di servizi quali quelle bancarie, assicurative, di agenzia turistica, immobiliare, stazione di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi e self service;
- e) Commerciale per la vendita all'ingrosso: l'attività svolta da chiunque professionalmente

acquista merci e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e merci;

- f) Direzionale, che prevede l'impiego degli immobili in forma prevalente ad uffici e centri di consistenti dimensioni, destinati a svolgere funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati, di dimensioni maggiori di 200 mq. di Slp.
- g) Turistico ricettiva: oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar, nonché strutture socio - assistenziali di iniziativa privata;
- h) Sportiva per l'impiego del tempo libero, in cui rientrano le attività di spettacolo e ricreative;
- i) Agricola produttiva;
- j) Residenziale agricola;
- l) Attività di Agriturismo.

Altre destinazioni compatibili oltre a quelle individuate nei precedenti commi, possono essere individuate nella disciplina specifica delle singole zone urbanistiche.

Art. 28 Inammissibilità di deroghe

Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o di interesse pubblico. La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio comunale nell'osservanza dell'art.4 della L.R. n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

PARTE TERZA**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI****INSEDIAMENTI RESIDENZIALI****Art. 29 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti**

- 1) La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.
- 2) La destinazione d'uso, in sintonia con i disposti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, è costituita dal complesso di usi o di funzioni corrispondenti alla definizione delle destinazioni principali, accessorie e complementari ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio, che non siano vietate dal Piano Urbanistico stesso.

Si dice:

Principale: la destinazione d'uso qualificante dell'ambito in cui l'area o l'edificio è incluso;

Complementari: gli usi costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessari per renderne possibile lo svolgimento; detti usi sono dipendenti dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione dei servizi (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);

Accessori: gli usi compatibili con la destinazione principale ed opportuni per l'organico ed ordinato uso del territorio; detti usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione dei servizi.

- 3) Il P.G.T. in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51-53 della L.R. n. 12/2005:
 - definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie ammesse;
 - definisce, per ogni ambito, le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati.
Ogni destinazione principale comprende, per l'effetto, tutti gli usi e le attività non vietati corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi.
- 4) Sono conseguentemente ammissibili, negli ambiti residenziali, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale, anche se non espressamente elencati; sono altresì ammissibili gli usi accessori e complementari alla destinazione principale, e non vietati.
- 5) Gli usi e le funzioni che costituiscano attività di servizio, anche se ad iniziativa privata, sono ammessi in tutti gli ambiti residenziali, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.
- 6) Ai fini della verifica di ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale a residenza sono consentiti i seguenti usi complementari o accessori:
 - a) gli studi professionali, gli uffici pubblici e privati;
 - b) le sedi di associazioni d'enti, le attività culturali;
 - c) le attività ricettive, terziarie, le attrezzature alberghiere, attività di Agriturismo, i ristoranti, i pubblici esercizi, i teatri, i cinematografi che non provochino emissioni acustiche moleste ai sensi delle disposizioni vigenti;
 - d) magazzini e depositi con Slp massima di mq. 200, limitatamente ai piani seminterrati o ai

piani terreni;

- e) le attività di servizio per l'artigianato con SIp massima di mq. 200 che non siano fonte di immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani seminterrati o ai piani terreni;
- f) le autorimesse interrate private e pubbliche;
- g) le attività commerciali di vicinato: con superfici di vendita non superiore a mq. 150.

7) Sono tassativamente esclusi dalle zone residenziali i seguenti usi:

- a) le industrie (in particolare le industrie insalubri di prima classe ai sensi dell'art.216 T.U. e successive modifiche ed integrazioni);
- b) le attività artigianali di produzione: per i fabbricati esistenti all'interno delle zone urbanizzate, con esclusione dell'ambito CS di valorizzazione dei "tessuti storici", aventi tipologia costruttiva estranea alle caratteristiche degli edifici di civile abitazione, è consentito l'utilizzo, limitatamente ai piani seminterrati o ai piani terreni, oltre che per le attività di servizio della residenza, anche per attività artigianali non strettamente legate alla produzione, che non siano fonte di immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive;
- c) i macelli, le stalle di ogni tipo.
- d) Sono tollerate le stalle e le scuderie preesistenti, l'Amministrazione Comunale potrà prevedere, tramite convenzionamento con i privati, un graduale spostamento.
- e) l'attività agricola (non intendendosi per tale le modeste coltivazioni ad orto nell'area di pertinenza di edifici e nei lotti interclusi, oppure le serre ad uso familiare) ove non diversamente disposto;
- f) depositi di materiali a cielo aperto;
- g) le attività vietate, per l'ambito CS di valorizzazione dei "tessuti storici", dal successivo articolo;
- h) eventuali ulteriori attività vietate dalle normative specifiche degli ambiti di cui ai successivi articoli.

8) La destinazione d'uso del sottosuolo, del suolo, del soprasuolo e delle costruzioni deve sempre essere indicata in ogni progetto di intervento edilizio.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, e fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste dal PGT nei termini sopra precisati, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie e conforme alle destinazioni previste dal PGT, che comporti un aumento del peso insediativo e, correlativamente, determini la necessaria integrazione o modificazione della dotazione di servizi dovuta.

9) Ai fini della determinazione delle dotazioni dei servizi, si applicano i seguenti criteri generali: per gli usi complementari: la dotazione dei servizi è determinata in funzione della destinazione d'uso principale di cui l'uso complementare costituisce elemento integrativo, fatte salve le specifiche prescrizioni dettate per l'attività commerciale; per gli usi accessori: la dotazione dei servizi è determinata in funzione dello specifico uso accessorio medesimo; nell'ambito della destinazione principale ad attività economiche, la dotazione dei servizi è determinata in funzione delle diverse categorie d'uso indicate nei successivi articoli.

10) Conseguentemente, affinché la modificazione d'uso sia urbanisticamente rilevante, è necessario cumulativamente che detto mutamento, se connesso ad opere edilizie:

- intervenga tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali tra quelle indicate dalle presenti NTA, oppure intervenga tra usi appartenenti, nell'ambito della medesima destinazione principale ad attività economiche, a categorie diverse di attività tra quelle indicate al successivo articolo;
- introduca l'uso in via principale o accessoria.

Per l'effetto, non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste dal PGT, 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 di un uso da complementare a principale o accessorio.

Ai fini della individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione catastale.

Costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal PGT, in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali superiori al vicinato, di cui alla lett. d) dell'art. 4 del D.Lgs. 31.3.1998, n. 114. In conformità al comma precedente, è 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, (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 PGT 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 dell'ambito di appartenenza e non è in tale zona specificamente vietato. Inammissibile nel caso contrario.

E' altresì inammissibile la modifica d'uso, anche non connessa ad opere edilizie, diretta a costituire la sede di esercizi commerciali di media o grande distribuzione, di cui alle lett. e) e f) del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114, in aree o immobili in cui tali tipologie di esercizi non siano espressamente ammessi.

In conformità all'art. 52 della L.R. n. 12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di piani attuativi in corso di esecuzione; conseguentemente, i mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire, ovvero a denuncia d'inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso o denuncia di inizio attività.

I mutamenti di destinazione d'uso, se consentiti dalle relative norme di ciascun ambito e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico – sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune, ad esclusione di quelli riguardanti un'unità immobiliare, o parti di essa, la cui superficie lorda di pavimento non sia superiore a mq 150, per i quali la comunicazione non è richiesta, ad eccezione delle dovute comunicazioni agli organi amministrativi per le necessarie variazioni fiscali.

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

L'immobile variato senza l'esecuzione di opere dovrà essere adeguato alla normativa legislativa in riferimento alla nuova destinazione prevista.

Agli effetti della presente normativa, e al fine di prevenire fenomeni elusivi, è equiparato al mutamento di destinazione d'uso connesso ad opere edilizie quello, dichiaratamente effettuato in assenza di opere, che concerne immobili o unità immobiliari interessati da opere edilizie concluse con il rilascio del titolo di abitabilità/agibilità, entro il biennio precedente alla modifica di destinazione d'uso. L'equiparazione di cui al presente comma ha effetto per ciò che concerne la verifica delle condizioni di ammissibilità e compatibilità del mutamento di destinazione, nonché la determinazione degli oneri urbanizzativi dovuti per le opere edilizie compiute nel biennio precedente, con conseguente debenza di conguaglio.

I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere adeguati in ordine al nuovo regime fiscale, da comunicare ai competenti organi amministrativi per le necessarie variazioni. A tal fine, è d'obbligo depositare presso il Comune, anche per i mutamenti concernenti unità immobiliari inferiori a mq. 150 di slp, l'atto di variazione del classamento catastale delle porzioni immobiliari interessate, e contestuale aggiornamento della dichiarazione ICI.

In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, nel senso precisato ai precedenti commi, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento della dotazione di servizi eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione. L'integrazione della dotazione può effettuarsi, alternativamente:

- 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, (ovvero convenzione), da allegarsi all'istanza di permesso di costruire o alla denuncia di inizio attività, ai sensi dell'art. 30 delle presenti Norme.

Nei casi, di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie ed urbanisticamente rilevanti, si procede all'integrazione delle dotazioni di servizi aggiuntivi (qualora dovuti), ovvero all'assunzione delle misure condizionanti la compatibilità della modifica d'uso, con le modalità indicate al successivo art. 30; tali casi, inoltre, l'osservanza delle prescrizioni inerenti tale integrazione o tali misure è condizione necessaria per il rilascio e l'efficacia dell'agibilità dei locali e delle autorizzazioni commerciali.

La dotazione di servizi mancante può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:

- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso;
- tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi e relative modifiche;
- tramite monetizzazione, se accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione nella disponibilità dell'interessato, e con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

L'Amministrazione nel rilascio del Permesso di Costruire o il concessionario, nel caso del denuncia di inizio di attività o Segnalazione Certificata, devono uniformarsi a quanto previsto nelle tavole di Piano e/o nelle presenti Norme.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

La violazione delle prescrizioni di cui ai precedenti articoli in materia di mutamenti d'uso dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste all'art. 53, L.R. 12/2005.

Per i fabbricati produttivi esistenti in zone con destinazione d'uso diverse, sono vietate le ristrutturazioni salvo che per motivi igienico sanitari (creazione di servizi, docce ecc.) e/o sociali

(mense, spogliatoi e simili) richiesti dalla Normativa A.S.L.. Nel caso di cessazione dell'attività produttiva esistente o di cambio di tipo di produzione, all'adozione delle presenti norme vale quanto previsto dalla normativa dell'ambito di appartenenza.

- 11) Relativamente alle attività ricettive di cui al comma 6, lettera c), a riguardo la possibilità di insediare bed & breakfast viene concessa la possibilità di incrementare la Slp esistente fino ad un massimo del 20% previo assoggettamento a titolo edilizio convenzionato di cui all'articolo 30.

Art. 30 Titolo edilizio convenzionato

Gli interventi edilizi possono essere assoggettati allo strumento del titolo edilizio convenzionato in presenza di situazioni che rendano eccedente l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa previsto dallo strumento urbanistico o, qualora, pur in presenza di interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dello stesso.

Conseguentemente l'approvazione con le modalità di cui al presente articolo è prevista quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto un intervento concernente unità immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero.

Al titolo edilizio convenzionato può, inoltre, farsi riferimento qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.

Per l'effetto, sono soggetti in particolare a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti alla modifica di destinazioni d'uso se, rispetto alla destinazione d'uso in atto, sussiste, ai sensi dei precedenti artt. 19 e 29, la necessità di conferire o integrare la dotazione di servizi in rapporto alla nuova destinazione, ovvero sussiste la necessità di assicurare, con le opportune misure, la compatibilità dell'uso con la destinazione residenziale principale dell'ambito.

Per "titolo edilizio convenzionato" si deve intendere che l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da permesso di costruire, o da equipollente DIA ai sensi della normativa vigente, sia corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:

- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a servizi, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture a servizio, ovvero monetizzazione sostitutiva;
- osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- osservanza di indirizzi plani volumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento.

Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti in:

- apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato (o autocertificazione ai sensi delle vigenti Leggi);
- apposita convenzione sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241, come modificato dall'art. 7 della L. 11.2.2005, n. 15, avente, se espressamente precisato nell'atto e a condizione preesistano i pareri e le autorizzazioni richieste dalla legge, efficacia sostitutiva del titolo edilizio.

In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:

- precedentemente approvato dall'Organo Comunale competente;
- richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
- trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurare adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

I contenuti dell'atto di impegnativa devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

La Giunta comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti Norme.

Art. 31 Disciplina degli insediamenti commerciali: definizione delle tipologie commerciali

Le presenti norme dettano la normativa specifica per le attività commerciali, in adeguamento ai vigenti criteri regionali di urbanistica commerciale, ed hanno validità in riferimento ad ogni edificio od area avente destinazione d'uso commerciale.

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. Per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi in esso inseriti.

Negli esercizi concernenti in via esclusiva l'esposizione e la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), la superficie di vendita è computata nella misura di 1/10 della SIp se questa è inferiore o uguale a 1500 mq., e di 1/4 della SIp se questa è superiore a tale limite. In tali esercizi è vietata l'introduzione e la vendita di merci diverse da quelle aventi caratteristiche sopra tassativamente indicate, salvo che non venga richiesta e rilasciata autorizzazione per l'intera ed effettiva superficie di vendita. Il calcolo delle dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico (servizi) deve essere effettuato conteggiando la SIp a destinazione commerciale, compresi, oltre agli spazi destinati alla vendita e alla distribuzione, anche gli spazi di esposizione ed i magazzini commerciali qualora siano, in qual modo, accessibili al pubblico.

Su tutto il territorio comunale sono consentite unicamente attività commerciali di Vicinato qualora previste nella normativa del singolo ambito di appartenenza; sono pertanto escluse qualsiasi attività di vendita di medie dimensioni.

Art. 32 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali

Per tutti gli insediamenti commerciali, le dotazioni di servizi dovute sono determinate secondo i parametri indicati all'art.19 da applicarsi in rapporto alla SIp delle parti dell'immobile destinate ad uso commerciale.

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 dell'applicazione della disciplina sul commercio si assume la superficie di vendita reale, di esposizione, vendita e distribuzione.

I centri di telefonia in sede fissa potranno essere collocati esclusivamente nelle zone a carattere produttivo.

Per gli spacci aziendali, la dotazione di servizi è dovuta secondo l'attività economica principale a cui si riferiscono.

Nei casi di ampliamento delle superfici di vendita di vicinato di insediamenti commerciali esistenti, per i quali l'adeguamento è dovuto unicamente per la Slp afferente la superficie di vendita in ampliamento.

L'insediamento od ampliamento di esercizi eccedenti il vicinato, in qualunque forma attuato comporta l'obbligo di costituire o integrare la dotazione complessiva di parcheggi, secondo le quantità previste dell'art. 19 salvo maggiori quantità fissate dalle leggi in materia.

Qualora, nel lotto interessato o nelle sue immediate vicinanze, sia già presente una dotazione di parcheggi ad uso pubblico sufficiente a quanto prescritto, è ammessa la monetizzazione, totale o parziale, della dotazione dovuta.

I nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere un'adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale.

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 gli interventi di carattere commerciale 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.

PARTE QUARTA

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

Art. 33 Suddivisione del territorio

Ai fini di un ordinato impianto delle costruzioni nuove e di un eventuale riordino di quelle esistenti, il territorio del Comune è diviso nelle seguenti zone omogenee e relative specifiche:

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI RESIDENZIALI:



CS_ambiti di valorizzazione dei tessuti storici



VE_ambiti a verde privato edificato



R1_ambiti consolidati a destinazione residenziale



R2_ambiti liberi per nuova edificazione residenziale



VP_verde privato

AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO – INSEDIAMENTI PRODUTTIVI



SUAP_sportello unico attività produttive in attuazione

AMBITI AGRICOLI E DI TUTELA AMBIENTALE PAESAGGISTICA



ambiti agricoli



ambiti boschivi



ambiti di salvaguardia idrogeologica e ambientale

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 34 CS_Ambiti di valorizzazione dei “tessuti storici”



La tavola C2 e l'Allegato 2 al Piano delle Regole individuano gli interventi sull'edilizia di antica formazione di cui al seguente articolo.

Destinazione d'uso

Si applicano le disposizioni generali per le zone residenziali di cui al precedente art. 29, con le seguenti prescrizioni particolari:

- la destinazione diversa dalla residenza deve essere contenuta nella misura di 1/3 della superficie lorda di pavimento complessiva dell'intero fabbricato, con esclusione dei solai di sottotetto. Sono consentite destinazioni d'uso diverse dalla residenza, interessanti fino al 100% del fabbricato, unicamente nel caso di interventi pubblici e/o di interesse pubblico, ovvero con obbligo di piano attuativo;
- le attività artigianali compatibili sono ammesse con superficie lorda di pavimento non superiore a 200 mq. Per quanto concerne le attività artigianali esistenti, esse dovranno trovare conferma o non in seguito alla verifica di compatibilità con l'ambiente e con la necessaria stretta connessione con la abitazione; ove esse siano confermate, non potrà comunque essere consentito l'ampliamento della superficie lorda di pavimento in misura superiore al 20% dell'esistente;
- la funzione commerciale è ammessa per la sola tipologia di vicinato.

Gli immobili o parte di essi già utilizzati per usi non abitativi possono essere utilizzati, in ogni caso, per abitazione, purché siano osservate le norme igienico-sanitarie, anche a mezzo di specifica deroga.

Sarà possibile il cambiamento della destinazione d'uso di tutti quei locali con diversa destinazione che abbiano requisiti di certificato di agibilità d'uso previste dal vigente Regolamento Locale d'Igiene.

L'intervento edilizio dovrà rispettare le caratteristiche del fabbricato ed in particolare dovranno essere mantenuti gli obblighi previsti dalla “Scheda dei tessuti Storici” per quanto concerne le facciate e le strutture da salvaguardare.

I rapporti tra le eventuali destinazioni ammesse gli spazi circostanti e il contesto urbano dovrà essere calibrato, attraverso idonee indagini conoscitive e relazionali, in modo tale da preservare la peculiarità identificativa del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione terziario - commerciale.

L'inseadimento delle attività compatibili, deve comunque essere eventualmente prevista nel rispetto dei valori ambientali architettonici e del contesto sociale, con interventi privilegiati aree interessate da fenomeni di degrado riconosciuto dall'Amministrazione, nel quadro di un programma, anche proposto (Piano attuativo di recupero o titolo edilizio convenzionato) di riqualificazione.

Densità Edilizia

Nel caso di interventi a titolo abilitativo edilizio diretto, ovvero a titolo edilizio convenzionato, non potranno essere realizzati aumenti di volume.

Nel caso di interventi edilizi di ristrutturazione sui fabbricati principali, eventuali superfetazioni (quali baracche di materiali vari) dovranno essere demolite; se dette strutture risultino autorizzate e/o condonate, è consentito il recupero della volumetria, nel rispetto dalle distanze dai confini dai

fabbricati e dalle strade.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia con incremento delle unità abitative rispetto alla situazione esistente, la superficie di ogni unità abitativa dovrà essere di almeno mq. 50 calpestabili, tranne una che può avere superficie calpestabile minima inferiore, nel rispetto del Regolamento Locale di Igiene vigente.

Nel caso di edifici aventi sottotetti con altezza utile rispondente ai minimi previsti dalla normativa per il recupero dei sottotetti, è possibile in ogni caso la loro trasformazione a condizione che vengano reperiti gli spazi da adibire a parcheggi pertinenziali, nel caso di formazione di nuova Unità Immobiliare, almeno nella misura del 50%, la restante parte potrà essere monetizzata.

Prescrizioni d'intervento

Ogni intervento edilizio dovrà comunque rispettare le tipologie del Nucleo Storico.

Sarà inoltre consentita l'aggregazione e la suddivisione delle unità immobiliari esistenti, sempre nel rispetto delle prescrizioni delle "schede del Centro storico" e del "grado di intervento" prescritto nonché dell'utilizzo dei materiali prescritti per l'ambito.

Gli interventi di cui sopra saranno valutati come una "ristrutturazione edilizia" e pertanto è consentito l'inserimento di elementi quali corpi scale, vani ascensori, spazi per disimpegno atti ad una miglior distribuzione funzionale.

E' consentita la chiusura di porticati o loggiati esistenti mediante l'interposizione di serramenti di legno collocati sul filo interno degli elementi strutturali in maniera tale da consentire la lettura degli stessi.

Le distanze minime tra i fabbricati non potranno essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti.

Nel caso di demolizione e ricostruzione, con sagoma diversa dall'esistente, in assenza di Piano Attuativo dovranno essere rispettate le distanze di mt. 5.00 dai confini di proprietà e di mt. 10.00 tra i fabbricati; quando anche una sola delle due pareti è finestrata, nel caso che l'altezza massima di uno degli edifici prospicienti, sia maggiore di mt.10.00, la distanza dai confini dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto.

Negli edifici esistenti i locali attualmente destinati ad abitazione, aventi altezza netta interna libera inferiore a mt. 2.70 e/o rapporti aeroilluminanti inferiori alle Norme di Regolamento d'Igiene, possono essere ristrutturati ed utilizzati, nella destinazione d'uso prevista dalle presenti Norme, con le altezze esistenti e senza che siano rispettati i rapporti aeroilluminanti, chiedendo al Responsabile del Servizio la deroga nelle forme di legge previste purché tali deroghe non configurino situazioni in contrasto con gli articoli 3.1.12 e 3.1.13 del Titolo III° del Regolamento Locale d'Igiene.

Nel caso di intervento edilizio rivolto al recupero ai fini abitativi di locali al piano terra è consentito l'abbassamento del piano di pavimento anche al di sotto della quota 0.00, fino al raggiungimento delle altezze previste dal vigente regolamento d'Igiene; tale modifica non rientra nei conteggi volumetrici.

È possibile realizzare soppalchi purché gli stessi non occupino più dei 2/3 della superficie del locale e ciò sia compatibile con le norme del vigente Regolamento d'Igiene, anche in relazione all'altezza. In caso di intervento di ristrutturazione edilizia i servizi igienici possono non essere completi in tutti i loro elementi abituali in relazione alle ridotte dimensioni dei locali.

Parcheggi ed autorimesse

In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, con incremento delle unità immobiliari residenziali, rispetto alla situazione esistente, dovrà, per quanto possibile, essere reperito un posto auto coperto o scoperto, effettivamente fruibile, per ogni unità abitativa o destinata ad ufficio.

Contestualmente alla dichiarazione di fine lavori o al momento del rogito notarile nel caso di vendita o cessione dell'immobile o di parti di esso nel corso dei lavori, dovrà essere prodotto all'ufficio tecnico comunale il "vincolo di pertinenzialità" fra la nuova unità immobiliare ed il posto auto ad essa collegato.

Qualora per ragioni di natura strettamente tecnica fosse dimostrata l'impossibilità, il concessionario dovrà pagare all'amministrazione comunale un corrispettivo pari al valore di tale posto auto per ogni unità immobiliare destinata a residenza e/o ufficio rispetto al numero delle unità esistenti.

Il valore di cui sopra sarà fissato con apposito provvedimento dalla Giunta Comunale.

È consentito realizzare autorimesse nel sottosuolo, qualora:

- a) le relative opere, una volta ultimate, non comportino variazioni sostanziali nel soprassuolo, che dovrà essere adeguatamente sistemato mantenendo le caratteristiche presenti nel Centro Storico;
- b) gli accessi siano realizzati in modo tale da non arrecare pregiudizio alla viabilità;
- c) eventuali scivoli siano costruiti con materiali e magisteri di tipo in uso per la costruzione degli edifici stessi.

Qualora si intenda realizzare autorimesse multiple interrate in aree scoperte è necessario predisporre un progetto unitario in modo da limitare gli accessi alle autorimesse stesse e salvaguardare l'entità architettonica dell'ambito di intervento.

Verranno concessi scivoli d'accesso ai box sotterranei nella misura minima in conformità delle norme in materia di prevenzione incendi.

Tipi architettonici

Tutti gli interventi edilizi, anche quelli di ordinaria manutenzione, dovranno essere finalizzati alla conservazione ed al ripristino dei tipi architettonici propri della tradizione.

A tale scopo per le finiture esterne dovranno essere usati i seguenti tipi architettonici:

- a. la copertura dovrà essere in tegole a canale (tipo coppi o simili) di cotto con pendenza massima del 45%;
- b. le gronde dovranno essere in legno con travetti in vista o cassettonati in legno o comunque rivestite in legno;
- c. canali di gronda dovranno essere circolari in rame;
- d. i pluviali dovranno essere circolari in rame;
- e. i serramenti di facciata dovranno essere in legno;
- f. gli oscuri con gelosie od antoni dovranno essere in legno di forma tradizionale; sono escluse le tapparelle anche se preesistenti;
- g. i serramenti per vetrine dovranno essere in legno o in ferro o alluminio anodizzato di colore brunito;
- h. i davanzali, contorni e voltini di finestra dovranno essere in pietra naturale non lucida (esclusi i marmi);
- i. le soglie dovranno essere in pietra naturale (esclusi i marmi) ;
- j. i rivestimenti esterni dovranno essere in intonaco civile; eventuali facciate in pietra esistenti potranno essere mantenute con superfici uniformi e continue;
- k. i portoni, i portoncini e i cancelli dovranno essere in ferro e/o legno di disegno tradizionale;
- l. la zoccolatura dovrà essere in pietra naturale, intonaco grezzo o stollato;
- m. è fatto obbligo della conservazione, a giudizio del Responsabile del Servizio, sentita la

Commissione del Paesaggio, di frontespizi o parte di essi che abbiano elementi strutturali in vista di particolare pregio;

- n. le colorazioni e le finiture delle facciate dovranno essere concordate ed autorizzate dal Responsabile del Servizio. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale dovrà essere depositata una adeguata campionatura;
- o. le ringhiere e i parapetti dovranno essere in ferro o legno a disegno tradizionale;
- p. le insegne dovranno essere applicate sui cassonetti coprirullo; se poste in opera sulle facciate dovranno essere in pietra naturale oppure in metallo del colore delle vetrine ed avere illuminazione indiretta con lettere tra loro disgiunte, oppure su pannelli metallici di minimo spessore, illuminati indirettamente, con disegni e colori tipici della tradizione. Sono di norma vietate le insegne a bandiera, se non quelle previste specificatamente dalla normativa vigente;
- q. le targhe potranno essere applicate sulle facciate e dovranno avere forma e disegno consoni all'ambiente;
- r. i comignoli dovranno essere di tipo tradizionale;
- s. le pavimentazioni dei cortili dovranno essere eseguite con disegno e materiali tradizionali.

Per quanto concerne la possibilità di illuminazione dei sottotetti resi abitabili valgono le seguenti disposizioni:

- a) inserimento di finestre in facciata sotto gronda dovrà essere oggetto di primaria valutazione progettuale, con particolare riferimento dei rapporti di allineamento fra "Vuoti e Pieni" sulle facciate nel rispetto delle dimensioni delle finestre già esistenti con una logica progettuale finalizzata al riequilibrio degli elementi tipologici e di contesto con ordine architettonico;
- b) la gronda potrà essere solo innalzata, mantenendo, pertanto, una linea continua con un equo rapporto al fine di inserire la superficie finestrata. Le antine o persiane di oscuramento (possibilmente in legno) dovranno essere di fatto modulate con apertura a pacchetto all'interno dello sguincio per ridurre l'apertura del triangolo di innalzamento della gronda;
- c) sono consentiti gli abbaini a camino, di moderata dimensione, all'interno della gronda con distacco dal muro perimetrale di cm. 80, al fine di ottenere una sorta di balcone interno con la larghezza pari agli allineamenti verticali dell'abbaino. Le antine o persiane di oscuramento (possibilmente in legno) dovranno essere anche in questo caso modulate con apertura a pacchetto all'interno dello sguincio, per contenere la dimensione verticale dell'abbaino a camino;
- d) l'inserimento di tagli di falda con terrazzo e relativa superficie finestrata sotto falda consentono di ottenere il rapporto illuminante senza compromettere eccessivamente l'impatto visivo. E' preferibile su edifici con una certa valenza storica e di contesto valutare l'idoneità di inserimento di questa soluzione;
- e) le finestre di tipo lucernari, posati senza particolarità di sbordo in falda e quindi complanari alla copertura, restano gli elementi più indicati sotto il profilo estetico e di risultato illuminante.

Tutti i progetti dovranno essere corredati da tavole di dettaglio in scala idonea, riportanti i particolari architettonici, i materiali e le tinte di tutti gli elementi di facciata e delle sistemazioni esterne.

Per i fabbricati con profondità netta interna inferiore a 5,00 mt., il Responsabile del Servizio, sentito il parere della Commissione del Paesaggio, qualora esistano comprovati motivi di difficoltà per disimpegnare i locali abitabili potrà concedere la realizzazione di sbalzi o aggetti con profondità non maggiore di mt. 2,00, in modo da creare ballatoi di servizio all'unità abitativa; è comunque vietata la chiusura con tamponamenti o con serramenti dei balconi esistenti o di nuova costruzione.

I balconi esistenti, qualora non rivestano particolari caratteristiche architettoniche, potranno essere demoliti e ricostruiti con caratteristiche più consone al centro storico.

I nuovi balconi ricostruiti dovranno adeguarsi in maniera corretta con l'estetica dell'edificio e non

dovranno in nessun modo risultare come appendici in contrasto con la tipologia del fabbricato, per cui nell'esecuzione dovranno essere adottati materiali e/o caratteristiche di tipo tradizionale. Non sono comunque consentiti oggetti in cemento armato a vista.

Negli spazi pertinenziali ai fabbricati, anche nel caso in cui sia possibile individuare le singole proprietà, è vietata la realizzazione di nuove opere di qualunque tipo atte a delimitare tali proprietà; si intendono vietate anche semplici cordonature in rilievo dal piano di calpestio.

È altresì vietata ogni costruzione di fabbricati accessori di qualsiasi genere e natura anche a carattere provvisorio.

Al momento del rilascio della licenza d'uso dovranno essere completate tutte le opere riguardanti le sistemazioni esterne; dovranno essere demolite tutte le superfetazioni di qualsiasi genere delle quali, se autorizzate o condonate, potrà essere concesso il recupero della volumetria.

Le insegne, le mostre di vetrine, i tabernacoli con immagini religiose, i frammenti decorativi, architettonici, pittorici o scultorei, lapidi, targhe varie, pozzi e fontane, ecc., sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino.

Quando nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico, ambientale, il titolare della concessione, il direttore dei lavori, il costruttore e chiunque ne venisse a conoscenza, deve darne immediatamente avviso al Sindaco e al Responsabile dell'Ufficio Tecnico, per i provvedimenti di competenza. All'atto dei ritrovamenti le persone sopra indicate devono immediatamente adottare opportune ed adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti, fermi i controlli e le successive determinazioni degli organi competenti.

Nel caso di intervento di ristrutturazione, le tubazioni dell'acquedotto, del metano, le linee elettriche, telefoniche e simili e le apparecchiature complementari devono essere eliminate e sostituite con impianti interrati o incassati o comunque non in vista, ferma restando l'osservanza delle norme vigenti in materia.

Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposti le tubazioni e gli accorgimenti tecnici allo scopo di raggiungere il fine di cui sopra.

Sono tollerate le tubazioni del metano a vista unicamente sui prospetti interni del fabbricato, compatibilmente con la normativa vigente.

Gli agganci per l'illuminazione pubblica devono armonizzarsi con l'ambiente ed essere posti, per quanto possibile, a sbalzo dai muri degli edifici.

Le nuove cabine dei servizi tecnologici (ENEL, metano, ecc.) devono essere inserite nei corpi di fabbrica e/o interrate nelle aree di pertinenza in modo da armonizzarsi con l'ambiente.

Nel caso di interventi di ristrutturazione, le parti in dissonanza dovranno essere modificate in modo da inserirle nel contesto edilizio circostante, tenendo comunque presente la tipologia architettonica dell'edificio e l'epoca di costruzione.

Il PGT tutela gli edifici nei centri storici e gli edifici di valore storico, artistico ed ambientale all'esterno dei centri storici attraverso l'apposizione, su ogni singolo edificio di un grado d'intervento (da I a V), di eventuali prescrizioni sulle singole facciate. I gradi d'intervento e le prescrizioni relative alle singole facciate sono i seguenti:

Grado I – RESTAURO



È finalizzato alla salvaguardia dell'edificio e delle sue pertinenze attraverso il restauro degli esterni ed il restauro e/o la ricostituzione degli interni e del contesto: gli interventi dovranno essere supportati da adeguate analisi e condotti con criteri filologici.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro delle facciate con divieto di formazione di nuove aperture e/o di modifica delle esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; sono ammessi il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata ed il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate; è prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; è vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti.
- il restauro delle coperture che dovranno mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di formazione di volumi tecnici emergenti dalla copertura, di abbaini, lucernari e terrazzi in falda;
- il consolidamento statico, anche attraverso la sostituzione con materiali compatibili alle strutture esistenti delle parti non recuperabili, senza modifica delle quote e delle posizioni degli elementi strutturali e tipologici quali solai, volte, murature portanti, scale, collegamenti orizzontali;
- la modifica delle divisioni interne purché in coerenza con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio; è comunque vietata la suddivisione o alterazione di spazi interni significativi quali locali voltati, saloni, elementi distributivi orizzontali e verticali, ecc.;
- l'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici che deve comunque essere compatibile con la tutela complessiva dell'organismo.

E' prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.

Grado II – CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO



E' finalizzato alla conservazione della presenza degli edifici attraverso il restauro dell'involucro esterno e il mantenimento delle parti interne significative.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro delle facciate con divieto di formazione di nuove aperture e/o di modifica delle esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; sono ammessi il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata ed il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate; è prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; è vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti. E' ammessa, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, la formazione di nuove singole aperture.
- il restauro delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari in misura non superiore ad 1/12 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;
- gli interventi di ristrutturazione interna nel rispetto delle tipologie strutturali e distributive esistenti

e della coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo con la conservazione delle murature portanti, delle volte e degli spazi interni particolarmente significativi;

- l'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici.

E' prescritta l'eliminazione delle aggiunte incongrue rispetto all'impianto originario ed alle sue stratificazioni coerenti.

Grado III – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA



E' finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture. Sono ammessi i seguenti interventi:

- il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto dell'eventuale ordine compositivo delle facciate fermo restando il mantenimento, ove esistenti, delle aperture e/o degli elementi di valore storico documentario; in caso di strutture murarie particolarmente degradate o prive di valore storico documentario è ammessa la loro parziale sostituzione; è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti
- il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari nella falda e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/12 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;
- gli interventi di ristrutturazione interna con mantenimento degli eventuali spazi interni particolarmente significativi (locali voltati, elementi distributivi verticali e/o orizzontali ecc.).
- In rapporto all'entità dell'intervento richiesto è prescritto il riambientamento degli eventuali elementi in contrasto.

Grado IV – RISTRUTTURAZIONE CON POSSIBILITA' DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE



E' finalizzato alla trasformazione degli edifici nel rispetto della coerenza con il contesto mediante ristrutturazione degli edifici esistenti e/o demolizione e ricostruzione totale o parziale.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- la demolizione e la ricostruzione totale o parziale entro i limiti di giacitura, altezza, volumetria e sagoma esistenti o, quando specificato, secondo le prescrizioni riportate nelle schede di progetto.
- gli interventi, anche tramite ricostruzione, sulle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture;
- il rifacimento delle coperture anche con forme diverse fermo restando la quota d'imposta esistente e con pendenza delle falde non superiore al 35% con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;
- gli interventi di ristrutturazione interna;
- gli eventuali interventi di ampliamento o sopralzo come specificati nelle schede di progetto.

Grado V – DEMOLIZIONE



E' finalizzato a liberare un'area da costruzioni o da parti di esse prive di valore ambientale ed in contrasto con il tessuto storico mediante la demolizione. Sono ammessi, in attesa della demolizione, esclusivamente interventi di manutenzione per necessità igienica e per la salvaguardia della incolumità pubblica e degli immobili confinanti con divieto di cambio di destinazione d'uso.

Conservazione delle aree libere

La previsione di conservazione delle aree libere prevede l'inedificabilità.

Su tali aree è fatto divieto assoluto di costruzioni di elementi anche provvisori, quali serre, capannoni per deposito, autorimesse, ecc., ad eccezione di autorimesse interrato realizzate ai sensi della L.R. 122/89 e successive modifiche ed integrazioni.

Si deve provvedere all'interno di tali aree alla conservazione di pozzi, muri, pavimentazioni e di tutti gli elementi di arredo esistenti, con caratteri di pregio ambientale.

In caso di intervento di ristrutturazione sui fabbricati principali devono essere prese tutte le provvidenze atte alla tutela dei caratteri esistenti di cui sopra, e devono essere eseguite tutte le opere per il loro recupero.

Il progetto di ristrutturazione del fabbricato dovrà prevedere la sistemazione di tutte le aree libere scoperte con materiali e magisteri propri della tradizione.

Prima del rilascio del certificato di agibilità dovranno essere ultimate le opere esterne.

Crolli di edifici

In caso di crollo o di demolizione non autorizzata o comunque non prevista dal progetto d'intervento licenziato, di qualsiasi struttura o elemento architettonico, è d'obbligo il ripristino dello stato originale e la ricostruzione dovrà avvenire per quanto possibile con i materiali esistenti o con i materiali tipici nel Centro Storico.

Al momento del crollo dovranno essere sospesi i lavori nelle forme di legge. Prima della ripresa dei lavori dovrà essere ottenuta nuovo titolo abilitativo per le opere da realizzare.

Interventi per progetto edilizio diretto

Per tutti gli edifici in cui è consentito l'intervento edilizio diretto previo rilascio di titolo abilitativo edilizio, nel rispetto dei gradi di intervento individuati e delle prescrizioni riportate nelle schede.

L'Amministrazione comunale può comunque imporre il ricorso al titolo edilizio convenzionato, sussistendone i presupposti ai sensi del precedente art. 30.

Per i fabbricati accessori regolarmente autorizzati o condonati, nel caso di intervento di ristrutturazione sul fabbricato principale potrà essere consentita la demolizione ed il recupero della volumetria in modo da ricreare un organismo edilizio più consono con l'ambiente circostante.

Qualora da parte del concessionario si volesse procedere ad interventi di ristrutturazione anche urbanistica non previsti dal grado di appartenenza del fabbricato è ammissibile procedere attraverso un Piano di Recupero da sottoporre all'approvazione nei termini di legge.

Negli interventi di risanamento del patrimonio abitativo di edificazione non recente (realizzato quando non esistevano parametri di abitabilità o erano inadeguati), al fine di renderlo rispondente alle vigenti disposizioni su detta abitabilità, possono essere consentiti "una tantum" interventi di adeguamento, nei limiti di quanto fissato nel presente articolo. Tali interventi circostanziati, in ogni caso vengono concessi fatti salvi i diritti di terzi, per quanto concerne le distanze tra pareti finestrate e dai confini: nell'eventualità di una riduzione dei valori esistenti di tali parametri, si devono rispettare i limiti fissati dall'art. 19 delle norme. E' ammissibile la realizzazione dell'incremento massimo previsto pari al 15%, anche in deroga delle distanze minime dal confine fissate dall'art. 20, 21, 21 e 23, solo ove esista una convenzione tra confinanti che faccia salve le distanze tra edifici così come disciplinato dall'art. 9 del D.M. 02.04.1968.

In relazione a quanto detto sopra, possono essere concessi i seguenti adeguamenti:

- un limitato aumento di altezza al fine di ottenere altezze di piano corrispondente al minimo richiesto per l'abitabilità, senza aumento del numero dei piani d'abitazione;

- un limitato aumento del volume esistente, concedendo la possibilità di ampliamento della Superficie Coperta per i fabbricati esistenti nella misura massima del 15% con un limite massimo pari a 30,00 mq

Gli interventi di cui al punto precedente sono subordinati a Titolo Edilizio convenzionato di cui all'articolo 30 delle presenti norme.

Prescrizioni

Prescrizione n. ②: Si concede la possibilità di incrementare la superficie coperta del fabbricato di mq.12,00 con un limite di altezza pari all'esistente.

Prescrizione n. ③: Si concede la possibilità di incrementare la superficie coperta del fabbricato di mq.12,00 con un limite di altezza pari all'esistente onde consentire la realizzazione di un corpo su tre livelli.

Prescrizione n. ④: Si concede la possibilità di incrementare la superficie coperta del fabbricato di mq.12,00 con un limite di altezza pari all'esistente onde consentire la realizzazione di un corpo su due livelli.

Art. 35 VE_Ambiti a Verde Privato Edificato



Gli ambiti di cui al presente articolo sono individuati nella tavola di Piano delle Regole con apposita notazione grafica.

In tutti gli ambiti di cui al precedente comma è confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole.

Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b), c), d) del DPR n. 380 del 2001.

Per i fabbricati esistenti sono altresì ammessi gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale 15-07-1996 n. 15 "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabiliti dalla stessa legge, come modificata con l'art. 6 della legge regionale 19-11-1999 n. 22 "Recupero di immobili e nuovi parcheggi: norme urbanistico-edilizie per agevolare l'utilizzazione degli incentivi fiscali in Lombardia" e s.m.i. senza modifica delle altezze del fabbricato e delle pendenze delle coperture.

Ai fini del recupero abitativo è definito sottotetto il volume sovrastante il piano abitato più alto caratterizzato da copertura a falda, qualora abbia una altezza media ponderale non inferiore a m 1,80. L'altezza media ponderale del sottotetto si ottiene dividendo il volume del sottotetto (cioè il volume delimitato dallo intradosso delle falde del tetto, dal paramento interno dei muri perimetrali e dallo estradosso del solaio di copertura del sottostante piano abitato) per la superficie del medesimo (cioè la superficie delimitata dal paramento interno dei muri perimetrali del sottotetto medesimo).

Il recupero dei sottotetti viene ammesso a condizione che vengano reperiti gli spazi da adibire a parcheggio pertinenziali, in ottemperanza a quanto stabilito in materia della L.R. 12/2005.

Viene concessa la possibilità di ampliamento della Superficie Coperta per i fabbricati esistenti nella misura massima del 20% con un limite massimo pari a 30,00 mq; tale possibilità è vietata per i fabbricati



individuati con il simbolo  sottoposti alle prescrizioni dell'articolo 39 delle presenti norme.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse interrato in misura tale che la superficie occupata del sottosuolo, esternamente alla sagoma del fabbricato fuori terra, non superi il 50% della superficie libera del lotto.

L'eventuale abbattimento di alberi può essere assentito, previa presentazione di perizia agronomica-forestale e comunque dovrà essere prevista la sostituzione con essenze compatibili.

Destinazioni d'uso:

- Principale – Residenza
- Accessorie – Art. 29 comma 6 lettere a), b), c), f), g)

Vengono confermate le destinazioni d'uso già in essere.

Prescrizione n. 6: Viene concesso un aumento della Src del fabbricato pari a 30,00 mq.

Art. 36 R1_Ambiti consolidati a destinazione residenziale



Gli ambiti di cui al presente articolo sono individuati nella tavola di Piano delle Regole con apposita notazione grafica.

In tutti gli ambiti di cui al precedente comma è confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole.

Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'art. 3 lettere a), b), c), d) del DPR 380 del 2001.

Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti: qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi dovranno essere oggetto di Piano di Recupero o di Programma Integrato di Intervento.

Le distanze tra i fabbricati, dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione convenzionato, di Piano di Recupero, di P.I.L., o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune (nel caso di distanza dalle strade).

In ordine alle distanze valgono i disposti del D.M. 1444/68; sono comunque sempre ammessi gli allineamenti con gli edifici preesistenti.

E' possibile l'ampliamento o il soprizzo degli edifici esistenti, nonché la demolizione e ricostruzione dei fabbricati nel rispetto dei seguenti parametri massimi:

- rapporto di utilizzazione (Ru) = 0,35 mq/mq;
- altezza massima H = 9,00 m.
- rapporto di copertura = 30%

Per i lotti liberi rispondenti per requisiti agli artt. 24 - 25 delle presenti norme, ricadenti negli ambiti del tessuto urbano consolidato, è consentita l'edificazione di nuovi fabbricati nel rispetto dei parametri planivolumetrici di cui all'art. 37 "Ambiti liberi di nuova edificazione".

Per i fabbricati esistenti sono altresì ammessi gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti esistenti alla data di entrata in vigore della legge regionale 15-07-1996 n. 15 "Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti" qualora sussistano le condizioni e nei limiti stabiliti dalla stessa legge, come modificata con l'art. 6 della legge regionale 19-11-1999 n. 22 "Recupero di immobili e nuovi

parcheggi: norme urbanistico-edilizie per agevolare l'utilizzazione degli incentivi fiscali in Lombardia" e s.m.i. senza modifica delle altezze del fabbricato e delle pendenze delle coperture.

Ai fini del recupero abitativo è definito sottotetto il volume sovrastante il piano abitato più alto caratterizzato da copertura a falda, qualora abbia una altezza media ponderale non inferiore a m 1,80. L'altezza media ponderale del sottotetto si ottiene dividendo il volume del sottotetto (cioè il volume delimitato dallo intradosso delle falde del tetto, dal paramento interno dei muri perimetrali e dallo estradosso del solaio di copertura del sottostante piano abitato) per la superficie del medesimo (cioè la superficie delimitata dal paramento interno dei muri perimetrali del sottotetto medesimo).

Il recupero dei sottotetti viene ammesso a condizione che vengano reperiti gli spazi da adibire a parcheggio pertinenziali, in ottemperanza a quanto stabilito in materia della L.R. 12/2005.

Destinazioni d'uso:

- Principale – Residenza
- Accessorie – Art. 29 comma 6 lettere a) ,b) ,c) ,d) ,e) ,f) ,g)

Vengono confermate le destinazioni d'uso già in essere.

Relativamente al fabbricato identificato con apposita notazione grafica (●), già destinato ad attrezzatura alberghiera, viene concessa la possibilità di soprizzo, onde implementare i servizi della struttura; l'intervento edilizio dovrà essere sottoposto a titolo edilizio convenzionato (art. 30 delle presenti norme). In sede di convenzionamento per l'eventuale soprizzo del fabbricato dovrà essere convenzionato l'uso pubblico a parcheggio di una superficie pari al 100% della nuova Slp in ampliamento all'esistente; tale parcheggio potrà essere ubicato sia nella posizione in fregio all'edificio alberghiero così come previsto dal PGT, o a valle della Strada Provinciale come identificato nella tavola C1. Nel caso che la dotazione a parcheggio per il soprizzo della struttura alberghiera venga soddisfatta realizzando il parcheggio a valle della strada provinciale, la previsione di parcheggio pubblico e/o di uso pubblico adiacente all'albergo non avrà efficacia e tale area potrà essere liberamente occupata quali spazi a parcheggio privato e/o a verde.

Art. 37 R2_Ambiti liberi per nuova edificazione residenziale



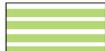
Sono individuati nella tavola di Piano delle Regole con apposita notazione grafica; è consentita l'edificazione dei lotti ineditati: i nuovi edifici su aree libere dovranno rispettare i seguenti indici:

- Rapporto di utilizzazione: 0,35 mq./mq.;
- Altezza massima: ml. 7,50;
- Rapporto di copertura: 30%;

Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli del comparto urbano all'interno dei quali sono collocati.

Destinazioni d'uso:

- Principale-Residenza;
- Accessorie – Art. 29 comma 6 lettere a), c), e), f), g)

Art. 38 VP_Verde privato

Il Piano delle Regole individua a verde privato alcune fasce di protezione e/o mitigazione fra i vari ambiti edificati e gli ambiti di valenza paesistica ambientale.

Di norma è fatto obbligo di preservare i caratteri morfologici dei terreni e le essenze arboree preesistenti.

Nelle tavole C1n e C1s del Piano delle Regole per alcuni lotti viene concessa una possibilità edificatoria in relazione ai parametri di Src e Altezza massimi indicati, mentre il rapporto di copertura viene stabilito in misura del 30% della superficie del lotto. L'intervento è subordinato a Titolo Edilizio convenzionato di cui all'articolo 30 delle presenti norme; in tal caso è ammesso il taglio di essenze arboree previa realizzazione di opere compensative riguardanti la messa a dimora di altre essenze.

È consentita la realizzazione di autorimesse interrato a servizio dei fabbricati principali; tali manufatti dovranno integrarsi in maniera corretta con l'ambiente circostante; in tal caso i margini verso gli ambiti di valenza paesistica ambientale dovranno essere debitamente piantumati, in maniera tale da creare opportune mitigazioni.

È consentita la realizzazione di recinzioni realizzate con pali in ferro o legno infissi nel terreno, collegati con reti metalliche.

Prescrizione n. ①: L'intervento sarà sottoposto a titolo edilizio convenzionato in maniera tale da consentire la realizzazione e cessione del parcheggio; la nuova costruzione potrà essere realizzata sul filo del parcheggio previsto sulla tavola di piano.

Prescrizione n. ⑤: Viene concessa la demolizione e ricostruzione del fabbricato esistente con i seguenti parametri:

Src max=120,00 mq

H max= 4,50 m

L'intervento dovrà essere subordinato a titolo edilizio convenzionato per regolamentare la sistemazione della strada comunale di accesso al fabbricato.

Prescrizione n. ⑨: Viene concessa la possibilità di spalmare la volumetria che il PGT attribuisce al lotto contiguo edificabile.

Prescrizione n. ⑩: La realizzazione del fabbricato deve essere sottoposta a titolo edilizio convenzionato, onde poter reperire il parcheggio pubblico a valle della strada.

Art. 39 Vincoli di salvaguardia – Edifici di pregio architettonico ambientale

A corredo del Documento di Piano sulla tavola A11 sono individuati i Vincoli amministrativi vigenti ai quali si dovrà far riferimento per qualsiasi intervento edilizio sul territorio comunale.

Sulle tavole C1n e C1s del Piano delle Regole sono rappresentati gli "edifici di pregio architettonico e

ambientale" con apposito segno grafico: .

Sono quegli immobili che, singolarmente o perché riuniti in cortine formanti spazi urbani, costituiscono, anche se non a livello di interesse artistico o storico tale da prevederne la rigorosa tutela ai sensi del decreto legislativo n. 42/2004, una testimonianza documentaria culturale ed ambientale, delle tecniche costruttive locali che si sono gradualmente stratificate nei tempi.

Per tali immobili o complessi sono consentite opere di restauro e di risanamento conservativo, di manutenzione, di consolidamento statico e di risanamento igienico.

Sono fatte salve le prescrizioni di ambito previste dal Piano di Governo del Territorio, nella quale gli edifici ricadono.

Prescrizione n. 7: Viene concessa la possibilità di creare una struttura porticata nel rispetto delle caratteristiche architettoniche del fabbricato; tale manufatto, per dimensioni, dovrà essere simile al portico del fabbricato limitrofo, in maniera tale da contenere l'altezza della muratura di valle.

Art. 40 Fabbricati accessori

Si intendono come tali quelle che sono destinate ad accogliere i servizi complementari dell'edificio.

Nella pertinenza esterna ai fabbricati, negli ambiti del tessuto consolidato, le eventuali costruzioni accessorie sono concesse solo se interrate nelle aree di pertinenza; l'estradosso della soletta di copertura dovrà essere posizionato almeno 40 cm. al di sotto del piano di campagna e dovrà essere ricoperto con terra vegetale.

L'altezza netta interna potrà superare i m. 2,50; dovrà essere comunque rispettato il parametro relativo alla superficie drenante previsto all'art. 16 delle presenti Norme; escludendo dal computo la superficie del solaio di copertura anche se ricoperto con terreno vegetale.

La copertura dovrà essere sistemata a giardino pensile, limitatamente attrezzata con percorsi pedonali.

Tali manufatti potranno essere eretti sul confine di proprietà mentre per quanto riguarda le distanze dalle strade dovranno essere arretrati di m. 1,50 dalla sede stradale.

Ove sono previsti allargamenti o rettifiche nelle tavole di Piano dovranno essere rispettati gli allineamenti di Piano, mentre nel caso in cui la strada abbia larghezza inferiore a m. 6,00 e non sia previsto alcun allargamento sulla tavola di Piano, la larghezza stradale dovrà essere considerata comunque di m. 6,00 per questo i fabbricati accessori devono distare dalla mezzera stradale almeno m. 3,00, oltre m. 1,50 previsti dal comma precedente.

Le costruzioni prefabbricate di qualsiasi materiale costruite, anche se solo appoggiate sul terreno senza essere fissate e infisse nello stesso, sono da considerare come "fabbricati" a tutti gli effetti e pertanto sono soggette in tutto e per tutto alle presenti norme ed in particolare ai conteggi plani volumetrici; ciò vale per qualunque altra costruzione prefabbricata.

Nelle aree di pertinenza di fabbricati residenziali esistenti sul territorio comunale (con esclusione degli ambiti di valorizzazione dei tessuti storici) è ammessa la realizzazione di fabbricati accessori "fuori terra" con le seguenti caratteristiche:

- pareti esterne e gronde realizzate o rivestite in legno (o simile);
- manto di copertura in materiali e colori di basso impatto ambientale e compatibili con le tipologie esistenti;
- superficie coperta massima di mq. 6,00;
- altezza massima al colmo pari a m.2,50;
- copertura a falde inclinate;
- lattonerie in rame;
- distanza minima dai confini di proprietà pari a m.1,50.

Su tutto il territorio comunale i fabbricati accessori realizzati con struttura in lamiera, legno, ondulix, materiali vari autorizzati e/o condonati alla data di adozione delle presenti norme, dovranno essere sistemati entro tre anni dalla approvazione del Piano, dal momento che di norma sono in grave contrasto con l'ambiente.

Trascorso tale termine il Responsabile del Servizio potrà ordinare la demolizione di tutti i manufatti ancora da riadattare.

L'intervento edilizio dovrà essere subordinato al rilascio di relativo Permesso di Costruire o alla facoltà di Denuncia di Inizio Attività.

PERGOLATI IN ZONE RESIDENZIALI:

E' consentita in tutte le zone residenziali, previa richiesta di Permesso di Costruire, S.C.I.A. o D.I.A., la realizzazione di pergolati liberi su tre lati se a ridosso dell'abitazione, o su quattro in caso diverso, senza copertura, con tralicciatura solo di sostegno alle eventuali essenze arboree vegetali.

Tali pergolati dovranno avere dimensione massima di mq. 25,00 ed altezza interna di m. 2,70, dovranno rispettare la distanza minima dai confini e dalle strade di m. 1,50.

La realizzazione dei fabbricati accessori (con esclusione delle autorimesse, delle serre e dei pergolati scoperti) è soggetta al pagamento del contributo per il Costo di Costruzione e degli Oneri di Urbanizzazione.

Art. 41 Tutela dell'inquinamento acustico

Per tutto quanto concerne la tutela dell'inquinamento acustico si fa espressamente riferimento al Piano di Classificazione Acustica del territorio del Comunale ed alle sue Norme Tecniche di Attuazione, in quanto lo stesso fa parte integrante e sostanziale del Piano e alla Normativa vigente.

Art. 42 Disciplina del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua

In fase di progettazione dovranno essere considerate le seguenti azioni al fine di un risparmi idrico e del riutilizzo dell'acqua:

- 1) è necessario pavimentare ed impermeabilizzare unicamente le superfici strettamente necessarie all'utilizzo sia residenziale che produttivo.
- 2) dovranno essere poste in essere scelte di materiali in parte permeabili (erba-block) in maniera tale da garantire la restituzione delle acque piovane nella falda; nel caso di presenza di carico inquinante, derivante dal deflusso da superfici impermeabili di pavimentazioni relative a piazzali di insediamenti industriali dovranno essere realizzate opportune vasche di laminazione in maniera tale da evitare in ogni caso la percolazione.
- 3) le acque pluviali dovranno essere convogliate in apposite vasche in maniera tale da garantire il loro riutilizzo per l'irrigazione dei giardini, il lavaggio degli autoveicoli o in certi casi, per il collegamento agli sciacquoni delle latrine.
- 4) le acque restituite dalle pompe di calore dovranno avere lo stesso utilizzo di cui al punto 3).
- 5) la progettazione dovrà privilegiare, ove consentito, l'utilizzo di coperture rinverdate al fine di ridurre il deflusso delle acque attraverso processi di ritenzione ed evaporazione, conseguendo una limitazione del carico inquinante.

Art. 43 Riduzione effetto gas Radon

Tutti i nuovi fabbricati e i fabbricati esistenti, nel caso di interventi che interessano tali ambienti, destinati in qualsiasi modo a permanenza di persone (abitazioni, e insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc...), devono essere progettati e realizzati previa adozione di modalità e criteri tecnico-costruttivi (di cui si dà indicazione nelle tabelle allegate alle presenti N.T.A.) tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione degli utenti al "Radon".

Le tabelle allegate hanno valore indicativo, in quanto andranno in ogni caso adottate soluzioni adeguate per quanto concerne i più recenti ed efficaci criteri tecnico costruttivi finalizzati ad impedire e/o mitigare la presenza di gas Radon negli ambienti confinati.

L'intervento edilizio deve tendere:

- a garantire l'isolamento dal suolo per evitare il passaggio di Radon dal pavimento nei locali di abitazione mediante sigillatura dei pavimenti e muri; particolare attenzione dovrà essere posta alle forometrie per il passaggio delle tubazioni;
- a incrementare la ventilazione naturale dei vespai aerati, con particolare attenzione all'ubicazione delle prese di aerazione che di norma, per quanto possibile dovranno essere convogliate in copertura;
- a prevedere intercapedini aerate per i muri contro terra;
- a depressurizzare il suolo mediante predisposizione al di sotto del pavimento di un pozzetto onde poter posizionare un ventilatore centrifugo di aspirazione dell'aria in maniera tale da convogliare il gas estratto all'esterno del fabbricato.

Edilizia abitativa e non abitativa

TABELLA 1: requisiti generali da applicare sempre

Riferimento normativo RLI tipo,	Prescrizione – obbligo Requisito	Soluzione prevista	Soluzione tecnica alternativa	Deroga al requisito-obbligo	Deroga su edifici esistenti per inter-venti parziali di ristrutturazione ecc.. (RLI art. 3.0.0 c.3):
3.2.6 comma 1	I muri dei locali di abitazione (rif. Art.3.4.3 a) non possono essere addossati ai terreni	Intercapedini con sistema di scolo delle acque	Ammissa: sistemi di impermeabilizzazione efficaci. Gli elementi costitutivi degli edifici devono garantire l'evacuazione delle acque di infiltrazione e impedire la formazione di condense	Non ammessa per spazi di abitazione	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva
3.6.4 comma .b (per locali interrati e seminterrati)	Assicurare sia lateralmente che internamente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici	Impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici I muri devono essere protetti efficacemente contro l'umidità	Ammissa	Non ammessa	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva
3.2.6 comma 2	Pavimenti a contatto del terreno) devono essere protetti dall'umidità <i>E dalle infiltrazioni di gas Radon (Requisito attualmente non normato dal RLI)</i>	<i>l'espazio: m 0,40 di h, con circolazione dell'aria con bocche di aerazione contrapposte</i> Pavimento unito e impermeabile	- Sempre ammessa: massicciata costituita da materiale inerte opportunamente costipato e di adeguato spessore (40 cm) aerato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convogliati normalmente al tetto - Altre soluzioni: da valutare	Ammissa per locali cantinati o interrati senza permanenza di persone a condizione che sia realizzata una adeguata ventilazione direttamente all'esterno	Sempre ammesso: dimostrazione di miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva

TABELLA 2: requisiti particolari da applicare in aggiunta ai requisiti della tabella 1: applicabile a partire da 200 Bq/mc rilevati negli ambienti confinati degli edifici esistenti, presenti nell'area interessata o limitrofi a questa

Riferimento normativo RLJ tipo	Prescrizione – obbligo Requisito	Soluzione prevista	Soluzione tecnica alternativa	Deroga al requisito/obbligo	Deroga su edifici esistente per interventi parziali di ristrutturazione ecc.. (art. 3.0.0 c.3 RLJ):
non previsto attualmente	Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'inquinamento da radon dell'ambiente confinato	<p><i>l'espazio areato per ogni pavimento poggiato su terreno (m 0,40 di h, con circolazione dell'aria con bocche di aerazione contrapposte)</i></p> <p>Pavimento unito e impermeabile</p> <p>Aperture, cunicoli, pozzetti convenientemente sigillati</p> <p>Sistemi di areazione naturale in grado di assicurare</p> <p>Doppio riscontro d'aria attraverso aperture finestrate regolamentari oppure attraverso dispositivi alternativi (aerazione orizzontale differenziata di Kápen, tubi di ventilazione naturale)</p> <p>e/o sistemi di ventilazione artificiale in grado di assicurare almeno 1 ricambio/ora (le prese e gli scarichi devono essere collegati con l'esterno e a debita distanza tra loro)</p>	<p>Ammissa previa valutazione in alternativa al Vespaio:</p> <ul style="list-style-type: none"> - massicciata costituita da materiale inerte opportunamente costipato e di adeguato spessore (40 cm) aerato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convogliati normalmente al tetto - guaina di adeguate caratteristiche di impermeabilità al Radon certificate e messa in opera "a regola d'arte". - valutazione del risultato mediante misurazione oggettiva 	NON AMMESSA	<p>Ammessi:</p> <ul style="list-style-type: none"> - dimostrazione di miglioramento e raggiungimento di un livello inferiore a 200 Bq/mq con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva (campionamento e analisi)

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 44 Norme generali in ambito di tessuto urbano consolidato per le zone per attività economiche

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51, comma 1, L.R. n. 12/2005, nelle zone, riportate ai successivi articoli, individuate con apposito segno grafico nelle tavole di Piano quali ambiti per insediamenti produttivi, è destinazione d'uso principale quella per attività economiche. Appartengono a tale destinazione tutte le attività inerenti il ciclo economico diretto alla produzione industriale o artigianale, nonché alla trasformazione, scambio e vendita di beni, anche immateriali, e servizi.

Ai fini della verifica di ammissibilità, negli ambiti destinati in via principale alle attività economiche, sono consentiti i seguenti usi:

a) Usi complementari:

residenza per custodia, esclusivamente in quanto residenza di servizio per il titolare o il custode dell'attività, o per i dipendenti. Il titolo edilizio abilitativo relativo alla realizzazione della residenza di servizio deve recare, a pena di inefficacia, l'obbligo di inserire il predetto vincolo di pertinenza, negli atti soggetti a trascrizione nei registri immobiliari; la funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento aziendale, contestualmente o successivamente ad esso; è condizione per la formazione dell'abitabilità delle superfici adibite a residenza di servizio il deposito di nota di trascrizione recante la limitazione predetta.

b) Usi accessori:

tutti gli usi compresi nelle destinazioni inerenti le attività di servizio, quali, a titolo meramente esemplificativo:

- attività amministrative ed istituzionali, ecc.;
- servizi sociali di proprietà pubblica e privata: servizi ed attrezzature per gli addetti, centri sociali, sedi locali di patronati, associazioni, mense, ecc.;
- le attività di servizio alla viabilità;
- centri congressuali, fieristici ed espositivi.

c) Disposizioni particolari per attività commerciali:

- nelle zone produttive soggette al Piano delle Regole sono ammesse unicamente le attività commerciali di vicinato
- per le attività commerciali svolte a titolo principale, sono dovute le dotazioni di aree a parcheggio previste all'art.19 delle presenti Norme.

d) Usi vietati:

- utilizzazione di parti di area od immobile per usi residenziali indipendenti dall'attività economica svolta a titolo principale;
- attività agricole;
- attività insalubri di 1° classe.

Art. 45 SUAP_Sportello Unico Attività Produttive in attuazione



Il Piano delle Regole conferma un ambito assoggettato a procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive approvato in via definitiva dal Consiglio Comunale in data 19.05.2005 deliberazione n.9.

In data 13.09.2006 è stata sottoscritta convenzione in atto pubblico notaio dott.ssa Alessandra Omboni, Segretario comunale pro tempore, repertorio n. 282/2006, reg. a Bergamo il 27.09.2006 al n.3711, serie 1; ogni intervento edilizio è pertanto regolamentato in relazione alla convenzione sopra richiamata.

DESTINAZIONI AGRICOLE

Art. 46 Ambiti agricoli

Le aree classificate dal Piano delle Regole come ambiti destinati all'attività agricola sono finalizzate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse intesa quale componente del sistema economico del territorio.

In relazione all'attività agricola sono ammessi, ove consentito dalla norma d'ambito con semplice Permesso di Costruire, nuovi edifici ed interventi di ristrutturazione e di adeguamento di quelli esistenti, compresa la residenza in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi dell'Art. 12 della Legge 09.05.1975 n° 153 e nel rispetto di tutte le Norme previste dalla L.R. 12/2005.

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

- a) case rurali per la residenza dei coltivatori della terra (imprenditore agricolo e dipendenti della azienda);
- b) stalle ed edifici per allevamenti esclusi gli allevamenti intensivi di qualsiasi genere (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'Art. 233 e seguenti del T.U. Leggi Sanitarie 27.07.34 n° 1265 e successive modificazioni);
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate e costruzioni destinate alla dotazione dei servizi accessori connessi;

Le nuove stalle devono essere poste alla distanza di ml. 150 nel punto più vicino, dal perimetro degli ambiti residenziali del Piano delle Regole.

Ogni intervento relativo ad edifici per allevamenti zootecnici è subordinato, nei casi previsti, al rispetto della Legge Regionale n.37/93 e successive modifiche ed integrazioni.

Le predette costruzioni se già esistenti e localizzate in aree a destinazione incompatibile (di fatto o per previsioni del Piano delle Regole) e in contrasto con le presenti Norme, non possono essere modificate o ampliate: sono ammesse la sola manutenzione ordinaria e straordinaria e gli adeguamenti tecnologici; tali costruzioni dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine concordati con l'Amministrazione Comunale.

I Permessi di Costruire potranno essere rilasciate esclusivamente ai soggetti previsti dall'Art. 60 della Legge Regionale 12/2005.

Le abitazioni di nuova costruzione e le ristrutturazioni di edifici esistenti dovranno essere utilizzate esclusivamente dalle famiglie degli addetti alle attività agricole e/o dell'imprenditore agricolo.

Il mutamento di destinazione d'uso, senza autorizzazione, degli edifici è da considerarsi variazione essenziale.

Sono ammesse le opere di infrastrutturazione dei fondi agricoli allo scopo di migliorarne la produttività e l'ambiente di vita dei residenti.

I limiti di edificazione a scopo residenziale sono:

- volume ammesso: mc./mq. 0,03
- volume massimo ammissibile per ogni Azienda: mc. 600;

- altezza: ml. 7,00;

Il volume ammissibile in nuova costruzione deve essere localizzato nel fondo ed in contiguità delle strutture dell'azienda.

L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano già esistenti e funzionanti.

Gli edifici destinati alla lavorazione dei prodotti agricoli, al ricovero dei mezzi e dei prodotti ed alla commercializzazione dei prodotti stessi dovranno rispettare gli indici seguenti:

- Volume: max = 0,05 mq./mq. di area computabile;
- Altezza: variabile per dimostrate esigenze funzionali da verificarsi sulla base di specifica relazione tecnica specialistica.

Per gli edifici destinati a stalle per allevamento è ammessa anche la nuova edificazione nel rispetto degli indici seguenti riferiti all'area computabile:

- S.l.p.: max = 0,1 mq./mq.

Su tutto il territorio comunale non sono consentiti allevamenti a carattere intensivo di qualsiasi genere.

Il rapporto massimo di S.l.p. complessivo per tali opere e per quelle del comma precedente non può superare il 10% della superficie totale computabile.

Nel caso di edifici o manufatti esistenti sul fondo della medesima azienda e che siano di analoga destinazione od a questa recuperabili, nel computo della S.l.p. dovranno sommarsi la nuova con la preesistente edificazione.

Nel computo della superficie di pertinenza possono essere considerate le zone destinate a verde di rispetto e di verde di contenimento dell'edificazione, ammettendo inoltre la computazione delle aree del territorio comunale ancorché non contigue, ma in conduzione da parte della medesima azienda agricola richiedente la concessione.

Per la computazione di aree ai fini di cui ai precedenti commi è necessario che il richiedente sia titolare del diritto di proprietà o di altro diritto reale.

Ogni intervento relativo a edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazioni di prodotti agricoli è sempre subordinato alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti, o comunque, prescritti dall'Ufficiale Sanitario.

In tali ambiti è consentita la realizzazione di strutture per l'equitazione, maneggi coperti e scoperti, scuderie ed attrezzature connesse a tale attività.

L'intervento edilizio è assoggettato allo strumento del "Titolo edilizio convenzionato" art.30 delle presenti Norme; il rapporto massimo di copertura non potrà superare il 10% della superficie totale dell'intervento.

Le scuderie devono essere poste alla distanza minima di ml. 150 dal punto più vicino del perimetro degli ambiti residenziali individuati nel Piano delle Regole.

Detta distanza potrà essere ridotta nel caso di interventi di modesta dimensione, sentito il parere dell'ASL e della Commissione Comunale Consultiva per l'Agricoltura se costituita.

Al fine dell'incentivazione dell'attività agricola è consentito ai soggetti non rientranti nei disposti dell'art.60 della L.R. 12/2005 la realizzazione di caselli per il deposito di attrezzature agricole e per il rimessaggio di scorte e prodotti del fondo alle seguenti condizioni:

- l'area oggetto dell'intervento abbia superficie maggiore di mq. 2000,
- la superficie massima coperta non potrà essere superiore a mq. 16,00

- l'altezza massima in gronda non potrà essere superiore a ml. 2,40 con tetto a due falde
- le caratteristiche edilizie del manufatto rispettino la tradizione (pietra e legno)

Sono consentite unicamente recinzioni realizzate con pali in legno infissi nel terreno, di altezza massima di mt 1,20, collegati fra loro con traversi sempre in legno o fili metallici.

Art. 47 Ambiti boschivi

Il PGT individua le fasce boschive cui viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo. In tale ambito sono vietate le nuove costruzioni anche parzialmente o completamente interrate. La capacità edificatoria, pari a 0,005 mc per mq e destinata esclusivamente alla realizzazione di infrastrutture ed attrezzature agricole con esclusione della residenza, potrà essere trasferita negli ambiti per attività agricola, art. 46 delle presenti Norme.

Per i fabbricati esistenti valgono le prescrizioni di cui all'art. 49 nonché quelle previste nella schedatura del censimento.

Sono vietate le recinzioni di qualsiasi genere, sono tollerate delimitazioni delle proprietà con essenze arboree.

Non è consentita la chiusura di sentieri esistenti ed è fatto obbligo ai proprietari frontisti della loro manutenzione.

La trasformazione del bosco ai sensi dell'art. 43 della L.R. 30/2008 è ammessa con le modalità e le indicazioni stabilite dal Piano di Indirizzo Forestale della Comunità Montana Valle Imagna.

Nelle aree boscate che, per localizzazione e caratteristiche selvicolturali, risultano di particolare rilevanza estetica e ricreativa ogni intervento di trasformazione è subordinato ad una specifica attenta valutazione da parte della Commissione Paesaggio del Comune.

Negli ambiti boscati sono ammesse gli interventi a carattere turistico, ricreativo e sportivo (percorsi vita, parchi avventura, piste ciclo-pedonali, sentieri equestri, ecc.) purché integrati nell'ambiente forestale e comportanti trasformazioni d'uso delle aree limitate allo stretto indispensabile.

Fatte salve le disposizioni e le procedure di competenza dell'Autorità Forestale competente (Comunità Montana Valle Imagna), sulle aree boscate di neo formazione, ovvero derivanti da imboschimento spontaneo dei prati-pascoli abbandonati nell'ultimo decennio, è sempre consentita la trasformazione d'uso del bosco finalizzata a ripristinare l'originaria destinazione agricola e foraggiera.

E' consentita la realizzazione di piste forestali e/o strade agro-silvo-pastorali previa acquisizione delle autorizzazioni da parte della Comunità Montana Valle Imagna.

Art. 48 Ambiti di Salvaguardia Idrogeologica e Ambientale

Il PGT individua le zone a verde di rispetto e di salvaguardia finalizzate alla tutela dello stato dei luoghi e soggette a inedificabilità assoluta sia in soprassuolo che in sottosuolo; dette aree sono comunque computabili ai fini edificatori applicando i parametri previsti per gli ambiti per attività agricola, art. 46 delle presenti norme, fermo restando che detta edificabilità è riservata esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo ed alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive e consentita esclusivamente ai soli soggetti di cui all'articolo 60 della L.R. 12/2005.

All'interno degli ambiti di Salvaguardia Idrogeologica e Ambientale sono ammesse le opere e gli interventi attinenti alle sistemazioni-idraulico-forestali e alla tutela idraulica e idrogeologica. Questi dovranno essere realizzati con metodologie a basso impatto ambientale e, preferibilmente, seguendo

i criteri e le tecniche dell'ingegneria naturalistica. Sono altresì ammesse, previa acquisizione delle autorizzazioni in materia di vincolo idrogeologico, paesaggistico e forestale, le opere di sistemazione fondiaria e di miglioramento agronomico e selvicolturale realizzate impiegando materiali locali e tecniche tradizionali.

All'interno degli ambiti di Salvaguardia Idrogeologica e Ambientale sono comunque consentite le opere dichiarate di pubblica utilità. Queste dovranno comunque tenere in particolare considerazione le peculiarità ambientali esistenti e la loro progettazione dovrà coinvolgere le figure professionali in grado di approfondire e verificare gli impatti sulle componenti geologiche, idrogeologiche, forestali e paesaggistiche.

All'interno delle aree perimetrate come "a rischio valanghe" nella Tavola C1 è vietata ogni edificazione residenziale, agricola o produttiva. Sono altresì vietati gli interventi di trasformazione d'uso del bosco che comportino interruzioni permanenti della copertura forestale.

Art. 49 Disciplina degli edifici esistenti in ambito agricolo

Nel piano delle Regole si è provveduto a schedare i fabbricati rurali (All.3), nonché i fabbricati accessori a carattere sparso: qualsiasi intervento edilizio su di essi dovrà essere subordinato alla preventiva verifica della "Regolarità", in relazione agli atti abilitativi rilasciati.

Le destinazioni previste sono quelle indicate nelle schede di rilevazione; per tali edifici sono consentite opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché di ristrutturazione edilizia.

Per i fabbricati individuati come residenze o destinati ad attività turistiche (albergo diffuso), è ammessa la possibilità di ampliamento "una tantum" nella misura massima di mq 15,00 di S.r.c.

Tale possibilità è consentita attraverso "Titolo Edilizio Convenzionato" (art. 30); il "Titolo Edilizio Convenzionato" dovrà regolare gli obblighi derivanti la dotazione delle urbanizzazioni, oltre ulteriori obbligazioni da porre in atto a giudizio dell'Amministrazione Comunale.

Relativamente ai fabbricati esistenti, non individuati nelle schede (All.3) e non riportati sulle tavole di C1n e C1s del Piano delle Regole, sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, nonché di ricostruzione e/o di ristrutturazione fatta salva la destinazione preesistente.

Tipi architettonici

Tutti gli interventi edilizi, anche quelli di ordinaria manutenzione, dovranno essere finalizzati alla conservazione ed al ripristino dei tipi architettonici propri della tradizione; a tale scopo per le finiture esterne dovranno essere usati i seguenti tipi architettonici:

- a. la copertura dovrà essere in coppi o coppo- tegola di cotto con pendenza massima del 45%;
- b. le gronde dovranno essere in legno con travetti in vista o cassettonati in legno o comunque rivestite in legno;
- c. i canali di gronda dovranno essere circolari in rame;
- d. i pluviali dovranno essere circolari in rame;
- e. i serramenti di facciata dovranno essere in legno;
- f. gli oscuri con gelosie od antoni dovranno essere in legno di forma tradizionale, sono escluse le tapparelle anche se preesistenti;
- g. i davanzali, contorni e voltini di finestra dovranno essere tipici della tradizione;
- h. le soglie dovranno essere in pietra naturale (esclusi i marmi);
- i. i rivestimenti esterni dovranno essere in intonaco civile in pasta, pietra o mattoni e nel caso di murature in pietra, di particolare importanza, dovranno essere conservate e/o recuperate ;

- j. i portoni, i portoncini e i cancelli dovranno essere in ferro e/o legno di disegno tradizionale;
- k. la zoccolatura dovrà essere in pietra naturale, intonaco grezzo o strollato;
- l. è fatto obbligo della conservazione, a giudizio del Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, di frontespizi o parte di essi che abbiano elementi strutturali in vista di particolare pregio;
- m. le colorazioni, le finiture delle facciate dovranno essere concordate ed autorizzate dal Responsabile del Servizio. Presso l'Ufficio Tecnico Comunale dovrà essere depositata una adeguata campionatura;
- n. le ringhiere e i parapetti dovranno essere in ferro o legno a disegno tradizionale;
- o. i comignoli dovranno essere di tipo tradizionale;
- p. le pavimentazione dei cortili dovranno essere eseguite con disegno e materiali tradizionali, particolare cura dovrà essere posta al recupero del concetto di "ruralità" del contesto edilizio preesistente.

A giudizio del Responsabile dell'Ufficio Tecnico e previa presentazione di idonea campionatura, il legno potrà essere sostituito da materiali tecnologici che ne imitino fedelmente le caratteristiche ed i colori.

Documentazione a corredo dei progetti

Il progetto deve essere costituito dai seguenti elaborati principali:

- a. rilievo quotato dello stato di fatto delle aree esterne e dell'edificio in scala 1:100 (piante, prospetti e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e in scala 1:20 per eventuali particolari architettonici costruttivi;
- b. sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1:100 compiutamente quotate;
- c. calcolo analitico della superficie coperta e dei volumi esistenti del fabbricato oggetto di intervento edilizio;
- d. rilievo degli spazi esterni e dei loro elementi con particolare riguardo al verde in scala idonea;
- e. documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e dei particolari significativi;
- f. progetto esecutivo in scala minima 1:100 con piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione grafica differenziata, delle demolizioni e delle nuove opere nonché completo di
- g. planimetrie, sezioni, profili, particolari costruttivi delle opere di sistemazione esterna e di riqualificazione del verde;
- h. relazione descrittiva delle finiture interne ed esterne della colorazione delle facciate e dei tipi architettonici quali serramenti esterni, portoni, portoncini, vetrine, cancelli, ecc.;
- i. relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione e precisamente delle operazioni che si intendono eseguire a livello di restauro, consolidamento, risanamento, ristrutturazione, nuovo impianto, destinazione d'uso dei vari piani.
- j. ogni altra documentazione prevista dalle vigenti disposizioni di legge (L.13/89 - L.R. 6/89 - L. 104/92 - L. 46/90 - L.R. 12/2005 - D.P.R. 380/2001), dal Regolamento locale d'Igiene, dal Regolamento Edilizio Comunale e da tutte le Normative vigenti.

Approvvigionamento idrico

Per gli edifici recuperati o mantenuti ai fini abitativi e/o turistici (albergo diffuso) dovrà essere garantita la disponibilità di acqua riconosciuta potabile in quantità sufficiente (almeno 250 – 300 litri abit./giorno), privilegiando la fornitura a mezzo pubblico acquedotto.

Fognatura collettamento depurazione

Gli scarichi derivanti dai fabbricati dovranno essere smaltiti secondo la normativa vigente. In particolare gli scarichi derivanti dagli insediamenti abitativi e/o turistici (albergo diffuso) dovranno recapitare in pubblica fognatura in caso di zona servita. Nel caso le zone risultino non servite da pubblica fognatura sono ammessi sistemi di smaltimento nel suolo/strati superficiali del sottosuolo, nel rispetto dei criteri e della modalità stabiliti dalla normativa, previa autorizzazione della Provincia o dell'autorità competente al momento.

I trattamenti previsti sono quelli di chiarificazione in fossa settica tipo imhoff e smaltimento finale mediante, sub irrigazione, sub irrigazione-drenata. I sistemi andranno dimensionati in relazione alle caratteristiche geologiche e di permeabilità dei suoli. In ogni caso i sistemi non dovranno dare luogo a inconvenienti di natura igienico-sanitaria.

Per gli scarichi diversi da quelli provenienti da quelli abitativi, resta fermo il rispetto della normativa in vigore.

Requisiti igienico edilizi

Gli interventi ammessi di recupero ai fini abitativi dovranno garantire il rispetto dei requisiti igienico edilizi previsti in particolare dal titolo III del Regolamento Locale d'Igiene ricorrendo se nel caso all'istituto della deroga nei limiti e con le condizioni di cui all'art. 3.0.0. dello stesso.

PARTE QUINTA

SISTEMA DELLA MOBILITA'

Art. 50 Sistema della mobilità-fasce di rispetto stradale

I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicati nelle tavole di Piano.

Le strade esistenti attualmente "private" pur individuate negli elaborati grafici del PGT, conservano la loro natura giuridica.

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone di espansione, o comunque soggette a Piani attuativi a diversa destinazione, è rinviata agli inerenti Piani Attuativi stessi; che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alle soluzioni piani - volumetriche e all'organizzazione planimetrica delle zone interessate.

Le strade secondarie inerenti Piani Attuativi non potranno comunque avere un calibro stradale inferiore a mt. 6.00 più un marciapiede di almeno mt. 1.50, in caso di doppio senso di marcia e di mt. 4,00 più marciapiede di almeno mt. 1,50 nel caso di senso unico di marcia.

Le infrastrutture viarie indicate nella tavola di Piano hanno valore prescrittivo.

Le fasce o zone di rispetto a lato delle strade esistenti e in progetto e il limite di arretramento e di contenimento degli edifici e dei manufatti sia in superficie che in sottosuolo hanno valore prescrittivo.

In caso di modifiche esecutive dei tracciati stradali, rispetto alla loro individuazione nella tavola di Piano le relative fasce di rispetto ed i limiti di arretramento dovranno essere conseguentemente traslati estendendo sulle aree di risulta liberate, le destinazioni limitrofe di Piano mediante le procedure di legge vigenti.

In tali fasce possono inoltre trovare opportuna collocazione:

- a) le canalizzazioni dei vari servizi a rete, sempre comunque nel rispetto delle norme vigenti in materia;
- b) le sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni laterali nella strada;
- c) i percorsi pedonali e ciclabili;
- d) piantumazioni e sistemazioni a verde;
- e) i parcheggi pubblici e privati;
- f) cabine ed infrastrutture per servizi primari;
- g) fermate d'autobus attrezzate (pensiline);
- h) recinzioni e accessi nel rispetto del codice della strada;

Gli interventi di cui ai punti precedenti sono subordinati, alla trascrizione, a favore dell'Amministrazione interessata, di un atto unilaterale d'obbligo, per il non indennizzo delle nuove opere in caso di esproprio.

Gli interventi e le destinazioni di cui ai punti precedenti ammettono la costruzione di volumi fuori terra necessari alla destinazione stessa.

Art. 51 Percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o di uso pubblico

Il Piano individua con appositi segni grafici i sentieri pubblici e/o di uso pubblico pedonabili e/o ciclabili, ricoprenti interesse storico, naturalistico, ambientale e/o di collegamento dei centri abitati e rurali del territorio e/o di servizio podereale a zone agricole e/o boscate.

Tali percorsi dovranno essere oggetto di particolare "Piano di Dettaglio" di iniziativa pubblica e di apposita regolamentazione e non potranno in alcun modo essere chiusi o limitati al passaggio al pubblico.

Ulteriori percorsi pedonali e/o ciclabili potranno essere previsti nei piani attuativi o da parte dell'Amministrazione Comunale quando ne ravveda l'opportunità.

In assenza di un "Piano di Dettaglio", per tali sentieri sono consentiti interventi manutentivi atti a ripristinare e a conservare i materiali, le tipologie, le preesistenze murarie e gli aspetti ambientali.

In casi di interventi di manutenzione straordinaria la larghezza dei percorsi da sistemare di norma non dovrà essere inferiore a mt. 2.50 compatibilmente alla natura dei luoghi.

PARTE SESTA**FASCE DI PROTEZIONE E/O DI RISPETTO****Art. 52 Reticolo idrico minore – Riferimento normativi**

- 1) Riferimento normativo è la D.G.R. n.7/7868 del 25/01/2002: "Determinazione del reticolo idrico principale. Trasferimento delle funzioni relative alla polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore come indicato dall'art. 3 comma 114 della L.R. 1/2000 – Determinazione dei canoni regionali di polizia idraulica" e successiva D.G.R. n. 7/13950 del 01/08/2003 di modifica.
- 2) Ai fini delle definizioni di acque pubbliche e di attività vietate o soggette a restrizione, principale riferimento è il R.D. n. 523/1904 "Testo unico delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie".
Dello stesso anno è il R.D. n. 368/1904 "Regolamento per la esecuzione del T.U. della L. 22 marzo 1900, n. 195, e della L. 7 luglio 1902, n. 333, sulle bonificazioni delle paludi e dei terreni paludosi", il quale regola le attività di polizia idraulica per i canali e le opere di bonifica, attualmente di competenza dei Consorzi di Bonifica.
- 3) Con la D.G.R. n. 47310 del 1999 sono state fornite indicazioni alle Strutture del Territorio della Regione Lombardia per la redazione degli elenchi dei corsi d'acqua che costituiscono il reticolo idrico principale, sui quali la Regione stessa eserciterà funzioni di polizia idraulica.
- 4) La L.R. 1/2000 "Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia. Attuazione del D. Lgs. 31 marzo 1998, n. 112", citata nel titolo della D.G.R. 7/7868, ha decretato il trasferimento delle funzioni di polizia idraulica concernenti il reticolo idrico minore ai Comuni. Con successive D.G.R. di ottobre e novembre 2000 è stata approvata proposta di riparto delle risorse finanziarie e umane agli enti locali.
- 5) Per l'identificazione delle fasce di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrico principale, è necessario riferirsi anche al Piano di Assetto Idrogeologico ed al successivo Piano Stralcio delle Fasce Fluviali dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, adottato con deliberazione n. 26/97 dell'11 dicembre 1997.
- 6) Il D. Lgs. n. 490 del 29 ottobre 1999 "Testo unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali, a norma dell'art. 1 della legge 8 ottobre 1997, n. 352" definisce i beni tutelati per legge, in quanto di rilevante valore storico e/o paesaggistico. Per l'identificazione di fiumi, torrenti e corsi d'acqua è necessario rifarsi agli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. n. 1775 dell'11 dicembre 1933, ed alla successiva D.G.R. del 25/07/86, n. 4/12028 "Determinazione, in applicazione dell'art. 1 quater Legge 8 agosto 1985, n. 431 dei corsi d'acqua classificati pubblici, ai sensi del Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R. D. 11 dicembre 1933, n. 1775, esclusi in tutto o in parte, per la loro irrilevanza ai fini paesaggistici, dal vincolo ex lege 29 giugno 1939, n. 1497 imposto in forza dell'art. 1, lett. C, Legge 8 agosto 1985, n. 431.
- 7) Nella L.R. n. 7/2003 "Norme in materia di bonifica ed irrigazione", che si sovrappone in parte alle due Delibere relative al reticolo idrico, sono fornite indicazioni sul coordinamento dei rapporti Consorzio – Compagnie per le attività di gestione e manutenzione di parte della rete consortile, affidata alle Compagnie stesse. Nella L.R. viene anche affermato che la Giunta Regionale individua il reticolo idrico di competenza consortile ed approva il regolamento di polizia idraulica. Fino all'entrata in vigore di tale regolamento, vengono applicate le disposizioni di cui al R.D. n. 368/1904 – titolo VI.
- 8) La verifica delle distanze di protezione dai corsi d'acqua, inseriti nel reticolo idrico, dovrà essere eseguita in considerazione della situazione reale dello stato dei luoghi; nel caso di canali intubati si farà riferimento alla mappa catastale.

Art. 53 Regolamento attuativo

L'amministrazione comunale di Costa Valle Imagna, ai sensi della L.R. n. 23/1997, è dotata di "Norme Tecniche di Attuazione" relative al Reticolo Idrico Minore e Consortile; tutti gli interventi edilizi o di movimento terra interessanti fasce di rispetto, inserite nel Reticolo Idrico Minore dovranno rispettare i contenuti della normativa sopra richiamata che si intende parte integrante del presente documento.

Art. 54 Fasce di rispetto elettrodotti

Sugli elaborati grafici vengono identificate le seguenti distanze di prima approssimazione relative a ciascun lato dell'asse di percorrenza, fissate dalla Società Terna che gestisce gli elettrodotti:

- linea 265/266, tratto 202 ÷ 205, tensione 220 kV, palificazione doppia, dpa 20 m;

All'interno di tali distanze di prima approssimazione viene rispettato l'obiettivo di qualità di 3 microtesla previsto, per il valore di induzione magnetica, dall'art. 4 del DPCM 08 luglio 2003, richiesto nella progettazione di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenza non inferiore a 4 ore giornaliere in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti sul territorio.

Tutti i progetti che dovessero rientrare anche solo in parte entro tali distanze di prima approssimazione dovranno essere sottoposti al preventivo parere dell'ente proprietario dell'elettrodotto.

Art. 55 Fasce di rispetto cimiteriali

La zona a vincolo cimiteriale è destinata alle attrezzature cimiteriali e nella relativa area di rispetto sono consentite solo piccole costruzioni appoggiate al suolo e non fisse, per la vendita di fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti. All'interno dell'area di rispetto cimiteriale è consentita la realizzazione di opere di urbanizzazione, quali parcheggi ed aree verdi a servizio del cimitero.

Art. 56 Aree sottoposte a vincolo idrogeologico (ai sensi dell'art. 7 R.D. 3267/23 e dell'art. 44 L.R. 31/2008)

Le aree tutelate sono individuate e riportate con apposita notazione sulla tavola di piano.

Tutti gli interventi dovranno essere accompagnati da opportuna relazione in maniera tale da poter valutare le modifiche che l'opera da realizzare apporta sul territorio, con particolare attenzione agli aspetti di stabilità dei versanti, di regimazione idraulica (superficiale e sotterranea) e denudazione di eventuale soprasuolo boscato.

PARTE SETTIMA**COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA****Art. 57 Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica**

I seguenti elaborati contenuti nel Documento di Piano costituiscono la documentazione di riferimento:

Tav. 1 – Carta della pericolosità sismica locale

Tav. 2 – Carta dei Vincoli

Tav. 3 – Carta di Sintesi

Tav. 4 – Carta della Fattibilità Geologica delle Azioni di Piano

Tav. 5 – Carte del dissesto con legenda uniformata al P.A.I.

Art. 58 Prescrizioni di carattere geotecnica e idrogeologico**Aree pericolose dal punto di vista dell'instabilità dei versanti**

- cr:** area soggetta a crollo, transito e accumulo di massi;
- fa:** area franosa attiva; franosità superficiale diffusa;
- fq:** area di frana quiescente;
- fi:** area di frana inattiva;
- sl1:** area a pericolosità potenziale legata alla possibilità di innesco di scivolamenti di coperture detritiche su pendii molto acclivi;
- sl2:** area a pericolosità potenziale legata alla possibilità di innesco di scivolamenti di coperture detritiche a tessitura mista su pendii acclivi .

Aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico

- tor:** area di pertinenza torrentizia le cui dinamiche sono governate dallo scorrimento di acque all'interno di solchi di ruscellamento concentrato o torrenti. Le criticità sono causate dall'erosione accelerata delle sponde e possibilità di innesco di scivolamenti superficiali. Sono comprese le fasce perimetrali alle incisioni torrentizie lungo i versanti collinari;
- mi:** area con diffuse manifestazioni idriche con piccole venute d'acqua e presenza di coperture incoerenti;
- ac1:** area con frequenti manifestazioni carsiche;
- ac2:** area con singole manifestazioni carsiche o carsismo potenziale.

Aree che presentano scadenti caratteristiche geomeccaniche e geotecniche

- da:** area interessata dalla presenza di depositi antropici; terrapieni;
- dt:** area interessata dalla presenza di depositi detritici sciolti;
- arg:** substrato con frequenti strati argillitico-marnosi;
- rc:** area interessata dalla presenza di substrato roccioso competente.

Classi di fattibilità geologica

La D.G.R. 8/7374 del 28 maggio 2008 adotta quattro classi di fattibilità.

Classe 1 (bianca) - Fattibilità senza particolari limitazioni

La classe comprende quelle aree che non presentano particolari limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso e per le quali deve essere direttamente applicato quanto prescritto dalle *Norme Tecniche per le costruzioni, di cui alla normativa nazionale*.

Classe 2 (gialla) – Fattibilità con modeste limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnicocostruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa. Per gli ambiti assegnati a questa classe devono essere indicati gli eventuali approfondimenti da effettuare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori.

Classe 3 (arancione) – Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso per le condizioni di pericolosità/vulnerabilità individuate, per il superamento delle quali potrebbero rendersi necessari interventi specifici o opere di difesa. Il professionista deve in alternativa: se dispone fin da subito di elementi sufficienti, definire puntualmente per le eventuali previsioni urbanistiche le opere di mitigazione del rischio da realizzare e le specifiche costruttive degli interventi edificatori, in funzione della tipologia del fenomeno che ha generato la pericolosità/vulnerabilità del comparto; se non dispone di elementi sufficienti, definire puntualmente i supplementi di indagine relativi alle problematiche da approfondire, la scala e l'ambito di territoriale di riferimento (puntuale, quali caduta massi, o relativo ad ambiti più estesi coinvolti dal medesimo fenomeno quali ad es. conoidi, interi corsi d'acqua ecc.) e la finalità degli stessi al fine di accertare la compatibilità tecnico-economica degli interventi con le situazioni di dissesto in atto o potenziale e individuare di conseguenza le prescrizioni di dettaglio per poter procedere o meno all'edificazione. Si specifica che le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (l.r. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (l.r. 12/05, art. 38).

Si sottolinea che gli approfondimenti di cui sopra, non sostituiscono, anche se possono comprendere, le indagini previste dal d.m. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni".

Classe 4 (rossa) – Fattibilità con gravi limitazioni

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b), c) della l.r. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Il professionista deve fornire indicazioni in merito alle opere di sistemazione idrogeologica e, per i nuclei abitati esistenti, quando non è strettamente necessario provvedere al loro trasferimento, dovranno essere predisposti idonei piani di protezione civile ed inoltre deve essere valutata la necessità di predisporre sistemi di monitoraggio geologico che permettano di tenere sotto controllo l'evoluzione dei fenomeni in atto.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, deve essere allegata apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di grave rischio idrogeologico.

A discrezione del professionista ogni classe di fattibilità, con particolare riferimento alle classi 2 e 3, può essere, per maggiore chiarezza, suddivisa in sottoclassi riguardanti ambiti omogenei.

CLASSE 2

In questa classe ricadono le zone dove sono state riscontrate modeste limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei rischi individuati sia localmente che nelle aree immediatamente limitrofe.

In relazione alle condizioni di rischio riscontrate sono state individuate due sottoclassi:

- 2a

La sottoclasse 2a individua le aree da poco acclivi a mediamente acclivi su substrato roccioso affiorante e/o subaffiorante e circolazione idrica superficiale canalizzata.

L'utilizzo di queste aree è subordinato a un'analisi delle caratteristiche del sottosuolo nonché della situazione idrogeologica locale in un intorno significativo, al fine di prevedere già in fase progettuale quegli accorgimenti tecnici necessari a garantire la salubrità dei locali e la stabilità del complesso pendio-opera.

Tale approfondimento potrà essere effettuato mediante indagini geognostiche ad hoc, oppure essere basato sulla conoscenza della situazione geologica idrogeologica locale derivante dall'esperienza del tecnico incaricato.

Si applicano altresì le prescrizioni previste per le aree di dissesto P.A.I. (art. 9 delle Nda) agli ambiti che ricadono in tali perimetrazioni (Capitolo 3 della Relazione Geologica).

- 2b

Vi sono inclusi i settori del territorio con fenomenologie di tipo carsico manifeste o potenziali. Il substrato roccioso è costituito da dolomie o calcari dolomitici ad alta resistenza meccanica. L'acclività è solitamente inferiore a 20°.

Oltre a quanto già indicato per la classe 2a, particolare attenzione deve essere rivolta all'individuazione della profondità di contatto tra copertura e substrato roccioso e alla presenza di cavità carsiche subsuperficiali.

CLASSE 3

In questa classe ricadono le zone dove sono state riscontrate consistenti limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni per l'entità e la natura dei pericoli individuati sia localmente che nelle aree immediatamente limitrofe.

In relazione alle condizioni di rischio riscontrate sono state individuate tre sottoclassi:

- 3a

La sottoclasse 3a individua aree a pericolosità potenziale legata alla possibilità di innesco di scivolamenti della copertura detritica su versanti acclivi con substrato roccioso affiorante e/o subaffiorante.

L'utilizzo delle aree ricadenti in questa sottoclasse è subordinato alla realizzazione di indagini geognostiche ad hoc (D.M. 11 marzo 1988 e nelle N.T.C. del 14 gennaio 2008), necessarie per la caratterizzazione puntuale dei parametri meccanici del sottosuolo, nonché della situazione idrogeologica locale e di un intorno significativo, al fine di procedere all'analisi di stabilità del complesso pendio-opera.

Si applicano altresì le prescrizioni previste per le aree di dissesto P.A.I. (art. 9 delle NdA) agli ambiti che ricadono in tali perimetrazioni (Cap. 3 della relazione Geologica).

- 3b

La sottoclasse 3b individua specifici ambiti acclivi o a media acclività con fenomenologie di tipo carsico manifeste e/o potenziali.

Oltre a quanto già previsto per la classe 3a, dovrà essere posta particolare attenzione all'individuazione della superficie di contatto fra copertura e substrato roccioso e alle manifestazioni carsiche.

Oltre ai supplementi di indagine previsti in classe 3a si dovranno eseguire indagini geofisiche allo scopo di accertare le condizioni del substrato.

- 3c

In questa sottoclasse è stato inserito un piccolo settore situato a monte del cimitero dove sono state rilevate modeste ma diffuse venute d'acqua.

La presenza dell'acqua determina un ulteriore scadimento delle proprietà meccaniche della copertura detritica e dell'ammasso roccioso accelerando situazioni di potenziale instabilità.

Si applicano le prescrizioni previste per la classe 3a. Particolare attenzione dovrà essere posta all'analisi della circolazione idrica superficiale e subsuperficiale. Tali approfondimenti dovranno essere estesi a un intorno significativo al fine di procedere all'analisi di stabilità del complesso pendio opera e prevedere già in fase progettuale quegli accorgimenti tecnici necessari a garantire la salubrità dei locali.

Si applicano altresì le prescrizioni previste per le aree di dissesto P.A.I. (art. 9 delle NdA) agli ambiti che ricadono in tali perimetrazioni (Cap. 3 della Relazione Geologica).

CLASSE 4

Nella classe 4 l'alta pericolosità e/o vulnerabilità comporta gravi limitazioni alla modifica delle destinazioni d'uso. Dovrà essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti saranno consentite esclusivamente le opere relative a interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1, lettere a), b) e c) della L.R. 12/05.

Eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico potranno essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili e dovranno comunque essere puntualmente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea. A tal fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, dovrà essere allegata un'apposita relazione geologica e geotecnica che dimostri la compatibilità degli interventi previsti con la situazione di rischio presente.

Nella classe 4 ricadono le aree a forte acclività, le aree di pertinenza torrentizia, le aree interessate da movimenti franosi superficiali, le aree soggette a crollo, transito e accumulo di massi.

Si applicano altresì le prescrizioni previste per le aree di dissesto P.A.I. (art. 9 delle NdA) agli ambiti che ricadono in tali perimetrazioni (Cap. 3 della Relazione Geologica).

Art. 59 Prescrizioni di carattere sismico

Il comune di Costa Valle Imagna ricade nella zona sismica 4, così come definita nell'O.P.C.M. n. 3274 del 20 marzo 2003.

La normativa regionale prevede l'applicazione del secondo livello di approfondimento sismico nelle zone a PSL Z3 e Z4 solo nelle aree in cui è prevista la realizzazione di edifici strategici e rilevanti (elenco tipologico di cui al D.D.U.O. N. 19904/03).

Al mosaico della fattibilità sono sovrapposte due campiture 'trasparenti' che individuano le aree dove è richiesta l'applicazione del terzo livello di approfondimento sismico senza passaggi intermedi.

Negli altri ambiti dovranno essere approfonditi gli aspetti relativi a ciascuno scenario e applicato il livello di analisi sismica richiesto.

Effetti di instabilità (PSL Z1)

L'analisi di terzo livello prevede la quantificazione dell'instabilità delle zone franose intesa come valutazione degli indici di stabilità in condizioni statiche, pseudostatiche e dinamiche. L'analisi prevede un approccio puntuale, finalizzato alla quantificazione dei singoli movimenti.

Gli approfondimenti devono essere eseguiti secondo le indicazioni riportate nell'allegato 5 della D.G.R. 8/7374 del 28 maggio 2008 e riassunte nel paragrafo 2.2.3.1 della Relazione Geologica.

Zone con terreni di fondazioni particolarmente scadenti (PSL Z2)

L'analisi di terzo livello prevede la valutazione quantitativa dei cedimenti mediante l'esecuzione di accertamenti geognostici e l'impiego di procedure note in letteratura e scelte a discrezione del professionista incaricato.

Il terzo livello di approfondimento dovrà essere applicato rispettando le direttive tecniche regionali riassunte nel paragrafo della relazione Geologica.

Potrà essere evitata l'applicazione del terzo livello di approfondimento sismico utilizzando lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore, seguendo il seguente schema:

-  in sostituzione dello spettro per la classe sismica B si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe C; nel caso in cui la soglia non fosse sufficientemente cautelativa si può utilizzare lo spettro previsto per il suolo di classe D;
-  in sostituzione dello spettro per la classe sismica C si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe D;
-  in sostituzione dello spettro per la classe sismica E si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe D.

Effetti di amplificazione morfologica (PSL Z3)

Nello scenario Z3 è richiesta l'applicazione del secondo livello di approfondimento sismico per edifici strategici e rilevanti di nuova previsione, e l'approfondimento di terzo livello solo quando il fattore di amplificazione calcolato è maggiore del valore soglia.

Gli scenari di pericolosità sismica locale Z3a, zona di ciglio, e Z3b, zona di cresta rocciosa sono rappresentati nella carta della pericolosità sismica locale da linee. Tali elementi individuano gli ambiti soggetti ad amplificazione topografica.

In questi ambiti il fattore di amplificazione deve essere calcolato per la quota di cresta o di ciglio e successivamente interpolato linearmente sino alla base del pendio dove assume valore pari all'unità. Possono pertanto essere soggette ad amplificazione topografica anche aree non collocate nelle immediate vicinanze delle scarpate e delle creste.

In fase progettuale dovrà essere considerata dal tecnico incaricato la presenza di scenari di Pericolosità Sismica Locale che rientrino nella casistica della classe Z3 e valutato il relativo fattore di amplificazione. Verificata la congruità o meno rispetto ai valori soglia previsti dalla normativa si potrà procedere alla progettazione oppure applicare il terzo livello di approfondimento sismico.

Il terzo livello di approfondimento sismico va sempre applicato negli scenari di pericolosità sismica locale Z3a e Z3b nel caso di progetti di costruzioni con strutture flessibili e sviluppo verticale indicativamente compreso tra i 5 e i 15 piani.

Il terzo livello di approfondimento dovrà essere applicato rispettando le direttive tecniche regionali riassunte nel paragrafo 2.2.3.3 della Relazione Geologica.

Potrà essere evitata l'applicazione del terzo livello di approfondimento sismico utilizzando lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore, seguendo il seguente schema:

- ✚ in sostituzione dello spettro per la classe sismica B si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe C; nel caso in cui la soglia non fosse sufficientemente cautelativa si può utilizzare lo spettro previsto per il suolo di classe D;
- ✚ in sostituzione dello spettro per la classe sismica C si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe D;
- ✚ in sostituzione dello spettro per la classe sismica E si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe D.

Effetti di amplificazione litologica (PSL Z4)

Nello scenario Z4 è richiesta l'applicazione del secondo livello di approfondimento sismico per edifici strategici e rilevanti di nuova previsione, e l'approfondimento di terzo livello solo quando il fattore di amplificazione calcolato è maggiore del valore soglia.

L'analisi di secondo livello condotta nell'ambito di questo studio ha rilevato che nei siti indagati e appartenenti agli scenari di pericolosità sismica locale Z4b e Z4d, non è necessario implementare il terzo livello di approfondimento sismico poiché i Fattori di amplificazione sono risultati verificati per entrambi gli intervalli del periodo di oscillazione (0,1-0,5 s e 0,5-1,5 s).

Lo scenario di pericolosità sismica locale Z4a non è stato caratterizzato in quanto gli ambiti inseriti in questa classe ricadono in classe di fattibilità 4.

In fase progettuale dovrà essere sempre verificata la classe di appartenenza del sottosuolo e calcolato il Fattore di Amplificazione.

Il terzo livello di approfondimento dovrà essere applicato rispettando le direttive tecniche regionali riassunte nel paragrafo 2.2.3.4. Tali approfondimenti dovranno essere preceduti dalla definizione della classe sismica di appartenenza del suolo (A, B, C, D, E).

Potrà essere evitata l'applicazione del terzo livello di approfondimento sismico utilizzando lo spettro di norma caratteristico della categoria di suolo superiore, seguendo il seguente schema:

- ✚ in sostituzione dello spettro per la classe sismica B si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe C; nel caso in cui la soglia non fosse sufficientemente cautelativa si può utilizzare lo spettro previsto per il suolo di classe D;
- ✚ in sostituzione dello spettro per la classe sismica C si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe D;
- ✚ in sostituzione dello spettro per la classe sismica E si può utilizzare quello previsto per il suolo di classe D.

PARTE OTTAVA

ELEMENTI DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO DELLE REGOLE**Art. 60 Ambiti ed edifici di interesse e uso pubblico**

Le aree e gli edifici di interesse e di uso pubblico sono così classificati:

- o Ambiti per attrezzature collettive
- o Ambiti per attrezzature scolastiche
- o Ambiti per attrezzature religiose
- o Ambiti per attrezzature sportive
- o Ambiti a verde pubblico
- o Ambiti per parcheggi pubblici e/o di uso pubblico
- o Attrezzature cimiteriali
- o Piattaforma ecologica

Negli ambiti sopra indicati sono da osservarsi le seguenti prescrizioni:

- 1) Gli interventi saranno attuati dalla Pubblica Amministrazione o dagli Enti che siano istituzionalmente finalizzati a svolgere attività pubbliche o di interesse pubblico e all'esercizio di tali attrezzature quali Consorzi, Enti, Fondazioni o altre Istituzioni che perseguano finalità di interesse pubblico o, in casi particolari, su richiesta dei proprietari, dai privati in convenzione con l'Amministrazione Pubblica.
- 2) Sugli **edifici esistenti – attrezzature collettive** per i quali è prevista l'utilizzazione totale o parziale con destinazione ed attrezzatura pubblica sono ammessi gli interventi edilizi di recupero previsti dall'art.3 del DPR 380 del 2001.
- 3) Le **aree per l'istruzione** primaria fanno riferimento alle attrezzature esistenti. All'interno di tali aree potranno essere ricavati spazi e volumi al servizio della istruzione scolastica od eventuali necessari ampliamenti degli edifici stessi. L'altezza degli edifici non dovrà superare in ogni caso i 3 piani fuori terra.
- 4) Le **aree per le attrezzature sportive ricreative** e gli edifici in esse compresi, saranno utilizzate, per destinazioni di interesse e di uso pubblico, sia con intervento diretto e in proprietà della Pubblica Amministrazione o degli Enti che siano istituzionalmente finalizzati all'esercizio di tali attrezzature, sia con intervento di privati, in convenzione con l'Amministrazione Comunale.

In questo ultimo caso gli interventi, ad eccezione di quelli previsti dall'art. 3 lettere a), b), c), d) del DPR 380 del 2001, saranno soggetti ad un Piano Attuativo che preveda l'eventuale realizzazione di nuovi volumi, la sistemazione dei volumi esistenti e la sistemazione delle aree libere e sarà corredato da una convenzione con l'Amministrazione Comunale che preveda i criteri di gestione delle aree e delle attrezzature su di esse esistenti

Gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare e saranno definiti in sede di Piano Attuativo o, nel caso di intervento diretto della Pubblica Amministrazione o degli Enti richiamati al punto 1, dal progetto esecutivo delle opere, che dovrà comunque essere definito all'interno di uno studio planivolumetrico esteso all'intera area.

- 5) Le aree destinate a **verde pubblico variamente attrezzato** sono da utilizzarsi, secondo le prescrizioni del presente Piano dei Servizi, per la realizzazione di spazi di verde, a livello di quartiere o a livello urbano, che saranno opportunamente attrezzati con sistemazione delle superfici scoperte a giardino o parco, o attrezzature sportive, con opportuno studio della viabilità anche pedonale,

interna. Nel caso delle aree con destinazione sportiva sarà possibile la realizzazione degli edifici a questa destinazione preposti o ad essa connessi con indici di volume e di copertura in funzione delle specifiche necessità. Nelle aree destinate a verde pubblico è possibile realizzare piccoli chioschi per il ristoro che potranno essere eventualmente realizzati anche dai privati purché in convenzione con l'Amministrazione Comunale. In tal caso gli indici di edificabilità, fatto salvo quanto previsto al successivo art. 4 sono:

- Sup. cop. max : mq. 40,00
- H max : ml. 3,50

Le aree di verde pubblico potranno essere sistemate anche con interventi di privati a scomputo degli oneri di urbanizzazione o in convenzione d'uso pubblico.

6) **Le aree destinate a parcheggio** potranno essere utilizzate solo allo scopo di rendere disponibili spazi per il parcheggio e la sosta dei veicoli; sono ammessi i parcheggi in sottosuolo i quali potranno interessare anche aree di verde pubblico. I parcheggi dovranno essere opportunamente sistemati a cura e spese dell'Amministrazione Comunale o dei privati che richiedessero la possibilità di effettuare la realizzazione di attrezzature a scomputo degli oneri di urbanizzazione come previsto dall'art. 45 della LR 12/2005. I parcheggi in sottosuolo potranno anche essere adibiti all'uso privato previa specifica convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Prescrizione n. 8: il solaio di copertura del parcheggio dovrà essere destinato a verde e l'altezza del manufatto sul fronte strada non potrà superare i metri 1,30.

7) Le aree per le **attrezzature religiose** sono individuate con una simbologia specifica. All'interno di tali aree potranno intervenire gli Enti e le istituzioni di cui all'art. 1 della Legge Regionale n° 20/92 per la realizzazione degli edifici e delle attrezzature rispondenti alle finalità degli Enti stessi, secondo quanto previsto dall'art. 2 della Legge Regionale 09.05.1992 n° 20 e successive modificazioni ed integrazioni. I parametri edificatori saranno definiti dai singoli progetti in funzione di dimostrate specifiche esigenze derivanti dalle necessità di attuazione delle finalità di cui al già citato art. 2 della Legge Regionale n° 20/92.

PARTE NONA

NORME DI COORDINAMENTO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO

Art. 61 Disciplina degli Interventi per la Tutela del Paesaggio

Tipi di intervento

Ci si riferisce ad edifici sia di civile abitazione che produttivi in caso di: nuova edificazione, manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia del patrimonio esistente, ampliamento, sopraelevazione di edificio, recupero di sottotetto, realizzazione di box auto o autorimessa interrata, fino ad interventi di adeguamento tecnologico e quant'altro di pertinenza del fabbricato.

Vanno considerate, congiuntamente a questa categoria di interventi, tutte le opere relative alla sistemazione delle aree di pertinenza.

Caratteristiche dell'intervento

Parte di questi interventi interagiscono direttamente con la conservazione e tutela delle componenti ambientali e paesaggistiche dei luoghi in quanto possono comportare:

- eliminazione di alberi e di vegetazione preesistente;
- movimenti di terra e scavi di fondazione;
- realizzazione di struttura portante, tamponamento;
- predisposizione di strade ed accessi carrabili all'area;
- installazione d'impianti tecnici necessari al corretto funzionamento dell'edificio, che possono, comportare la realizzazione di volumi esterni;
- allacciamento al pubblico acquedotto, alle fognature e alla rete di distribuzione della corrente elettrica: posa in opera di condutture interrate.

Per quanto riguarda gli interventi di ampliamento e sopraelevazione, questi possono determinare:

- aumento di volumetria edificata a scapito della superficie a verde;
- variazione dello "skyline" esistente.

Gli interventi di restauro sul patrimonio edilizio esistente possono comportare modificazione delle facciate e delle coperture con conseguente variazione dei caratteri tipologici presenti (uso di materiali non sempre coerenti con l'edilizia storica, variazioni di colorazioni e tinteggiature, inserimento di aperture non congruenti, ecc...) e della percezione dei manufatti.

Indirizzi progettuali e mitigazioni

In linea generale si ritiene che gli edifici debbano coerentemente inserirsi nel contesto ambientale esistente e che a tal fine si debba tener conto di una concordanza di linee compositive, coperture, materiali costruttivi e tinteggiature, ferma restando l'opportunità di richiamarsi, soprattutto nel caso di nuove costruzioni, agli edifici preesistenti tipologicamente più rappresentativi di una modalità costruttiva locale storicamente e culturalmente definita.

Si potranno altresì ammettere soluzioni diverse anche innovative in un contesto tradizionalmente connotato, purché si tenga presente la necessità di stabilire coerenza e congruità tra l'elemento antropico e la naturalità del sito.

Componente percettiva del paesaggio

Visibilità dell'opera:

- l'ampliamento e la sopraelevazione di edifici esistenti e la nuova costruzione di un edificio, soprattutto in zone collinari e in zone montane, possono comportare il cambiamento dello "skyline" esistente; pertanto la progettazione deve tener conto delle visuali che si hanno sull'edificio da punti privilegiati di osservazione (Figura 1 – Figura 2);
- l'intervento dovrà essere progettato adottando tutti gli accorgimenti necessari affinché possa essere minimizzato; qualora appaia suscettibile di particolare incidenza nel contesto ambientale esistente, si raccomanda l'utilizzo di barriere visive arboree o arbustive, verde pensile, che ne migliorino l'inserimento nel contesto ambientale;
 - sarà opportuno evitare la formazione di muri controterra troppo elevati; è preferibile la soluzione con terrazzamenti;
 - nelle aree extraurbane le nuove edificazioni dovranno preferibilmente collocarsi vicino alle strade esistenti per limitare l'apertura di nuove strade di servizio agli edifici;
 - l'impiego di coperture piane per i fabbricati produttivi e/o similari, fermo restando l'opportunità del ricorso a tale tipologia, necessita di un'attenta definizione dei materiali e delle finiture al pari delle facciate del manufatto;
 - eventuali volumi provvisori, funzionali alle esigenze di cantiere, dovrebbero essere collocati in posizioni di scarsa interferenza con le principali visuali e realizzati preferibilmente in legno o lamiera tinteggiata con colori che si armonizzino con il contesto ambientale nel quale dovranno essere inseriti.

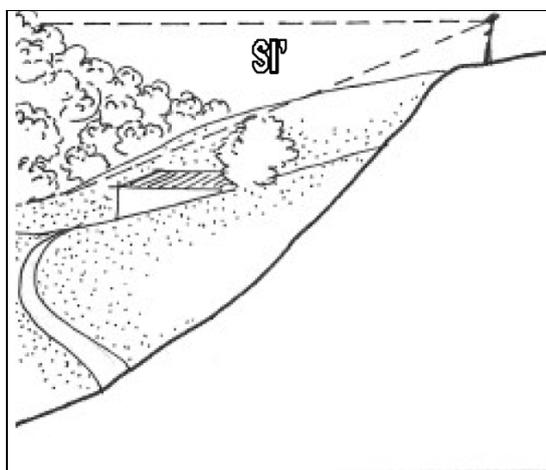


Figura 1

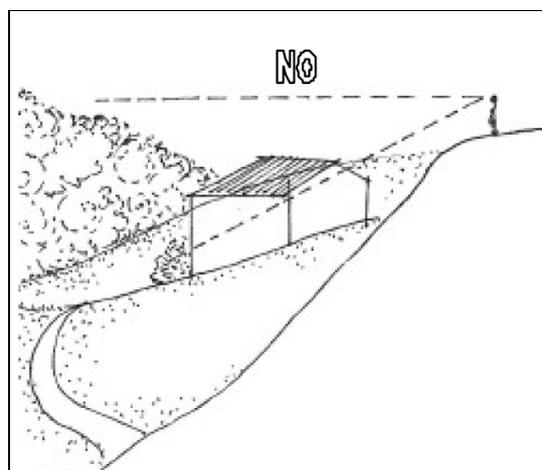


Figura 2

Componente antropico – culturale del paesaggio

E' necessario preservare e valorizzare elementi, trame e assetti storici dei luoghi;

Pertanto:

- gli interventi sull'esistente dovranno salvaguardare le strutture preesistenti di valore storico o costituenti elementi consolidati del paesaggio;
- le nuove costruzioni in contesti storicizzati dovranno armonizzarsi con i caratteri più ricorrenti e tipici dell'edilizia tradizionale-storica delle aree circostanti, senza per altro ricadere in forme di pura imitazione;

- l'orientamento dell'edificio deve tener conto della migliore esposizione rispetto ai punti cardinali e le falde della copertura dovranno fare riferimento alla disposizione delle coperture dei manufatti circostanti: in contesti storico-tradizionali sarà preferibile mantenere la disposizione della copertura a due falde con la linea di colmo disposta parallelamente o perpendicolarmente all'asse stradale mentre l'inclinazione delle falde di copertura dovrà adeguarsi in linea di massima a quella che contraddistingue la zona d'intervento (Figura 3);
- gli ampliamenti dovranno integrarsi con i volumi delle preesistenze e adottare soluzioni congruenti con le caratteristiche compositivo-architettoniche dei manufatti esistenti (Figura 4);
- l'inserimento di volumi di ridotte dimensioni, destinati ad impianti tecnici, dovrà legarsi in maniera organica con l'edificio principale evitando di assumere l'aspetto di superfetazione¹;
- tipo e materiali dei paramenti esterni e delle decorazioni degli edifici, finiture, coloriture dei fabbricati ed opere esterne, dovranno essere scelti in maniera consona ed integrata al contesto nel quale si inseriscono;
- in superfici limitate (ad esempio sulla stessa facciata), è da evitare l'utilizzo di materiali e finiture diversi, come anche l'utilizzo di abbaini, aggetti, travature, cornicioni di dimensioni sproporzionate rispetto alle dimensioni e forme dei fabbricati circostanti e/o tipici dei luoghi (Figura 5);
- è necessario tener conto del rapporto del manufatto con i tracciati e le aree scoperte e gli edifici confinanti.



Figura 3

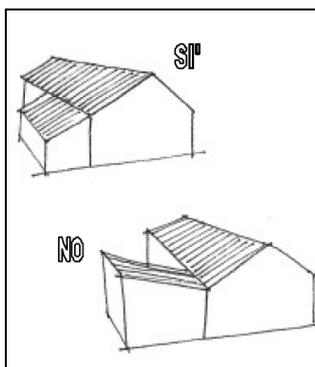


Figura 4

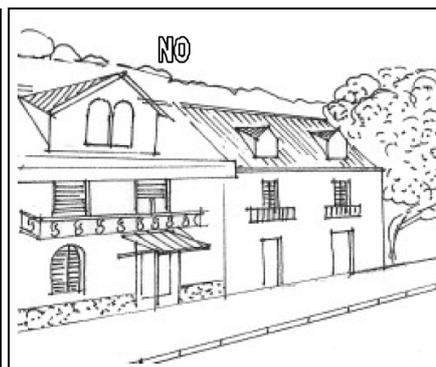


Figura 5

L'intervento edilizio può essere l'occasione per:

- ricucire il tessuto edilizio e completare l'impianto tipologico originario, partendo dall'analisi del rapporto tra edificato, orografia e morfologia del luogo;
- eliminare strutture non compatibili, corpi estranei e superfetazioni che non permettono la leggibilità dell'insieme.

Componente naturale del paesaggio

Per quanto riguarda la componente naturale del paesaggio:

- gli interventi di dimensioni significative, che comportano un forte impatto sul contesto paesaggistico - ambientale e una conseguente diminuzione della naturalità, è opportuno che vengano compensati da adeguati interventi di miglioramento ambientale che potranno

¹ Si riconoscono quali "superfetazioni" gli elementi estranei rispetto alle caratteristiche tipologiche e formali del manufatto, aggiunti in seguito ad interventi eseguiti in tempi successivi e non coordinati tra loro, quali ad esempio l'inserimento di verande di tamponamento di logge e balconi.

interessare anche ambiti degradati in aree limitrofe;

- l'insediamento non deve essere in contrasto con l'andamento morfologico e orografico dei luoghi e comportare eccessivi movimenti di terra, scavi, riporti e terrapieni;
- è sempre opportuno che il ripristino dei luoghi avvenga all'interno della considerazione di quelle che sono le peculiarità ambientali e paesaggistiche della zona d'intervento, e sia volto a ricostruire nella maniera più opportuna la situazione di partenza o a migliorarla con interventi mirati (Figura 6 - Figura 7);
- eventuali alberature, filari, macchie dovranno, se di valore storico-testimoniale e/o di qualità o importanza ecologica, diventare parte integrante del progetto di trasformazione.

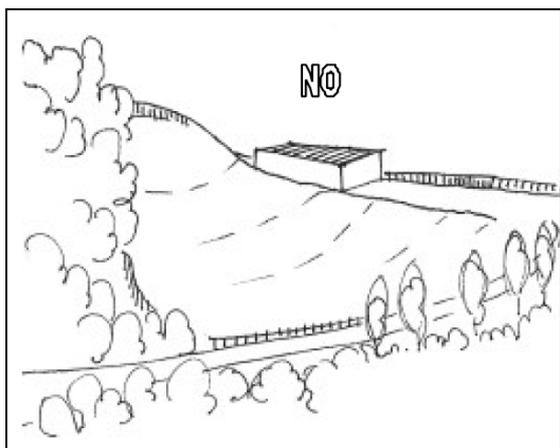


Figura 6

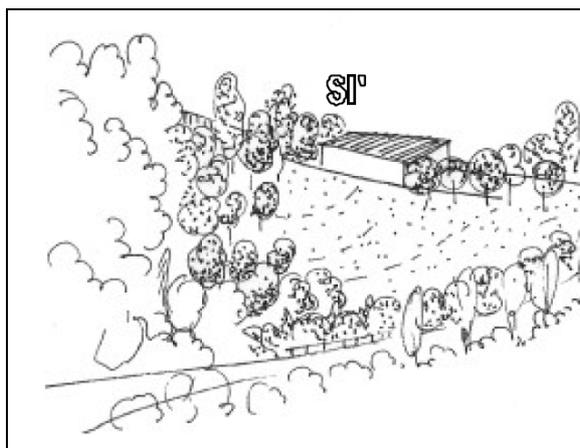


Figura 7

Particolare attenzione dovrà essere prestata alla definizione degli spazi aperti di pertinenza degli edifici che possono rappresentare un valido collegamento tra l'edificato e il paesaggio circostante; essi dovranno diventare parte integrante della progettazione:

- la progettazione degli spazi verdi deve tener conto della dimensione "temporale", in quanto la vegetazione varia a seconda delle stagioni e cresce/deperisce nell'arco degli anni;
- lo studio di volumi e masse di vegetazione di altezze e consistenza differenti aumenta la varietà e l'articolazione degli spazi di pertinenza dell'edificio;
- per la realizzazione delle aree verdi si potrà prevedere l'utilizzo di specie sia autoctone sia ornamentali; inoltre l'utilizzo di vegetazione locale in contesti extra-urbani crea un collegamento (ideale e percettivo ed ecologico) con la campagna circostante;
- le piante utilizzate come barriera verde lungo il confine della proprietà dovranno essere integrate con le piante interne ed esterne al lotto;
- per i percorsi si dovrà privilegiare in contesti storico-tradizionali l'utilizzo di materiali conformi alla tradizione costruttiva locale; la scelta dovrà essere in ogni caso congruente con i caratteri tipologici e costruttivi dell'edificio; in ogni caso è sempre preferibile la realizzazione di superfici drenanti (ad esempio prato armato, ghiaia, asfalti ecologici, terra stabilizzata, ecc...) rispetto a pavimentazioni impermeabili;
- le recinzioni dovranno essere tipologicamente coerenti con le caratteristiche degli edifici (Figura 8), evitando l'introduzione di elementi estranei ed altezze eccessive e dovranno seguire l'andamento del terreno in modo tale da favorire l'integrazione dell'edificio e delle sue pertinenze con il contesto di appartenenza;

- un'accorta progettazione della recinzione dovrà permettere visuali verso l'esterno inquadrandole e sottolineandole e al contempo contribuirà a mascherare/occultare eventuali elementi dequalificanti;
- può essere consigliabile l'utilizzo di verde pensile soprattutto nei centri abitati, come risposta alla carenza di aree verdi; ad esempio, nella realizzazione di coperture di box auto e parcheggi interrati, contribuendo a migliorare l'aspetto degli spazi di pertinenza dell'abitazione e a diminuire l'impatto visivo degli interventi (Figura 9).

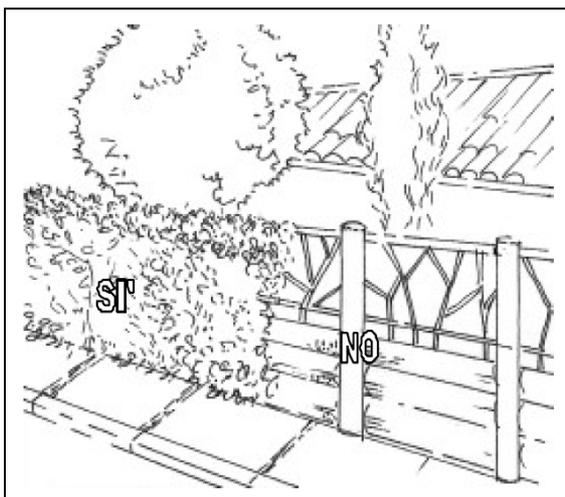


Figura 8

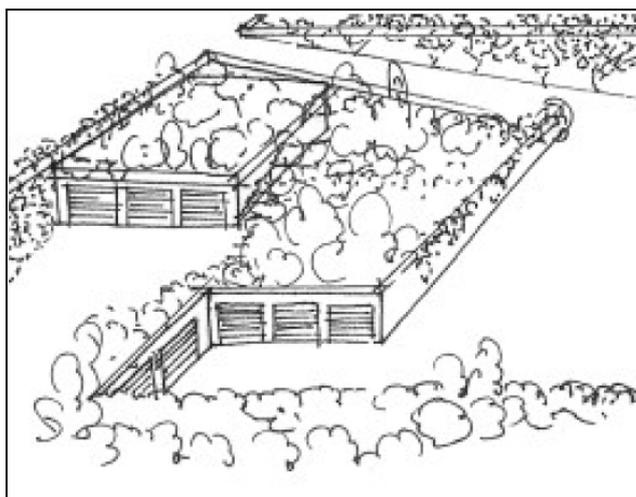


Figura 9- Utilizzo di verde pensile per le coperture piane

Art. 62 Disciplina per la tutela e la conservazione delle alberature

Nell'intero ambito comunale tutte le alberature d'alto fusto esistenti devono essere conservate e tutelate, a meno che si tratti di:

- a) coltivazione e attività silvo-pastorali (vivai, pioppeti, alberi da frutta e simili);
- b) alberature da abbattere per la realizzazione di Servizi Pubblici ed opere di urbanizzazione o per la manutenzione e conservazione dei boschi e per l'attività silvo-pastorali;

Le alberature esistenti dovranno essere salvaguardate ed i progetti per i singoli permessi o per piani attuativi dovranno essere redatti in modo da mantenere gli alberi esistenti che dovranno essere opportunamente indicati sulle tavole dello stato di fatto.

In casi particolari di grave compromissione del progetto di intervento l'A.C. potrà autorizzare lo spostamento delle alberature esistenti nell'ambito dello stesso lotto e, qualora il trapianto risultasse tecnicamente impossibile, il taglio con obbligo di messa a dimora nel lotto di alberi delle medesime essenze.

I terreni sui quali vengono abbattute o distrutte in qualsiasi modo alberature in difformità delle presenti norme, non sono utilizzabili a fini edificatori e l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di imporre ai proprietari il ripristino delle aree interessate nei modi e nei tempi che, di volta in volta, verranno definiti.

Art. 63 Recinzioni e muri di sostegno all'interno del Tessuto Consolidato

Le recinzioni, siano esse su confini privati o verso spazi pubblici o privati aperti al pubblico, possono essere edificate fino all'altezza massima di ml. 1,70 e costituite da strutture trasparenti a partire da una parte piena di altezza massima pari a ml. 0,50.

Sono ammesse parti cieche, sempre nel rispetto dell'altezza massima di ml. 1,70, secondo un rapporto massimo pari al 20% dell'intera superficie della recinzione, calcolata al lordo dei cancelli e degli smussi; i tratti pieni non potranno superare la lunghezza di ml. 10,00, e dovranno essere alternati a spazi aperti della lunghezza minima di ml. 2,00.

Le parti cieche sono vietate sugli smussi prospicienti incroci stradali ed accessi carrai, in prossimità dei quali recinzione e vegetazione dovranno comunque essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità.

In prossimità di incroci stradali o curve, la recinzione e la vegetazione dovranno essere sistemate in modo da non ostacolare la visibilità e comunque rispettare un minimo di smusso di ml. 3,00 su ogni lato, opportunamente maggiorato nel caso che i due lati formino un angolo diverso da quello retto.

L'altezza delle recinzioni deve essere calcolata come segue:

a) Recinzioni verso sedi stradali:

H= ml. 1,70 calcolata dalla quota di spiccato del marciapiede stradale esistente o in progetto, e comunque secondo le prescrizioni dettate dall'Ufficio Tecnico Comunale che dovranno sempre essere richieste per l'assegnazione dei punti fissi.

b) Recinzioni su confini privati e pubblici:

H= ml. 1,70 calcolata dalla quota naturale del terreno o della quota del terreno sistemato o pavimentato.

Le recinzioni al limite tra le proprietà pubbliche e quelle private, devono essere contenute completamente sulla proprietà privata, compreso le parti interrato.

Le recinzioni devono essere costruite con tipologie decorose ed in armonia con l'ambiente naturale e comunque dovranno essere utilizzati i seguenti materiali di finitura:

- muri in elevazione e parti piene: pietre naturali, intonaci, è vietato il calcestruzzo a vista se non in casi particolari da concordare con l'Ufficio Tecnico comunale;
- strutture trasparenti: pannelli in ferro, reti metalliche plastificate, lastre in vetro, legname.

Per motivi estetici l'Amministrazione Comunale può sempre richiedere l'uso di materiali e tipologie adeguate all'ambiente.

È vietato impiegare nelle recinzioni materiali che possono provocare danni alle persone, quali fili spinati, cocci di vetro e simili e terminali di ferro appuntiti.

Qualora fosse richiesto da particolari condizioni di viabilità o da esigenze specifiche anche stagionali (spazi per l'ammasso delle nevi spalate, ecc.) l'Amministrazione Comunale può imporre arretramenti ulteriori rispetto ai limiti fissati per la viabilità generale.

È ammessa la realizzazione dei muri di sostegno atti a contenere il dislivello di materiali franabili e per creare terrapieni artificiali.

Viene prescritto in ogni caso l'uso di materiali di finitura o mascheramenti vegetali, sulla parte visibile, in modo da garantire un insediamento armonico nel contesto ambientale.

I muri di sostegno non possono superare i ml. 2,50 di altezza complessiva (compresa l'eventuale parte piena della soprastante recinzione) misurata dallo spiccato di marciapiede esistente o previsto sui fronti stradali o dalla quota naturale del terreno. Nel caso di realizzazioni a confine l'Amministrazione può chiedere che i nuovi muri mantengano dal confine un arretramento pari all'altezza del muro.

Tutti i muri di sostegno dovranno essere realizzati in pietra a vista o in cemento armato rivestiti con pietra locale salvo i casi particolari da concordare con l'Ufficio Tecnico comunale.

Nel caso in cui a causa del particolare stato dei luoghi, fossero imposte altezze del muro di sostegno superiori a ml. 2,50, l'Amministrazione Comunale può autorizzare maggiori altezze a condizione che l'altezza eccedente i ml. 2,50 sia realizzata su un piano verticale arretrato di almeno ml. 1,00 in modo da poter ricavare nell'interspazio una fascia a di terreno coltivo, ove porre a dimora rampicanti e discendenti.

Art. 64 Accessi carrai alle proprietà private

Si considera accesso ogni entrata carrabile da un lotto ad una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito.

Ogni accesso carrabile deve rispondere ai seguenti requisiti:

- assicurare una buona visibilità della strada e dalla strada stessa
- distare da incroci stradali almeno ml. 8,00, misurati dal ciglio della strada normale all'accesso;
- l'area di raccordo deve avere una pendenza non superiore al 10% per almeno tre metri dal ciglio della strada o dal filo del marciapiede e deve essere pavimentata od avere un trattamento superficiale anti polvere;
- l'acqua piovana deve essere incanalata e raccolta in modo da non defluire sull'area stradale;
- il confine tra l'area privata e area pubblica deve essere opportunamente contrassegnato con soglie, ecc;
- cancelli carrabili e porte di autorimesse debbono aprirsi verso l'interno della proprietà privata e distare almeno ml. 4,00 dal ciglio della strada; nel caso di apertura automatizzata la distanza minima dal ciglio stradale può essere ridotta fino a mt. 2,50.
- la recinzione eventuale deve essere raccordata con smussi in modo da ottenere la massima visibilità;
- lo smusso e l'abbassamento dei marciapiedi deve essere eseguito con le caratteristiche tecniche prescritte dall'Amministrazione Comunale.
- la larghezza minima degli accessi carrai, non deve essere inferiore a m. 3,50.

L'Amministrazione Comunale può dettare ulteriori prescrizioni costruttive o limitazioni per una maggiore sicurezza del traffico, quando gli accessi servono impianti industriali, edifici commerciali od artigianali, edifici di uso collettivo, edifici residenziali plurifamiliari.

Gli accessi devono in ogni caso essere conformi alle disposizioni di cui al Regolamento di Attuazione del Nuovo Codice della Strada - DPR 16.12.1992 n° 495 e successive modifiche ed integrazioni.

INDICE:

PARTE PRIMA.....	1
DISPOSIZIONI PRELIMINARI.....	1
Art. 1 Attuazione	1
Art. 2 Modalità di attuazione e perequazione urbanistica	1
Art. 3 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole	3
PARTE SECONDA	4
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	4
Art. 4 ST = superficie territoriale	4
Art. 5 SF = superficie fondiaria	4
Art. 6 RU = rapporto di utilizzazione	4
Art. 7 Src = superficie residenziale complessiva.....	4
Art. 8 Calcolo delle volumetrie teoriche ai fini del dimensionamento di Piano delle Regole e dei riferimenti agli obblighi di legge	5
Art. 9 Rc = rapporto di copertura.....	5
Art. 10 Rapporto di impermeabilizzazione.....	5
Art. 11 Sc = superficie coperta.....	5
Art. 12 Su = superficie utile	6
Art. 13 Snr = Superficie non residenziale.....	6
Art. 14 SC = Superficie complessiva	6
Art. 15 Slp = Superficie lorda di pavimento	6
Art. 16 Superficie di occupazione del sottosuolo.....	7
Art. 17 Piano di spiccato	7
Art. 18 Altezza dei fabbricati.....	7
Art. 19 Spazi di sosta - dotazione di aree a servizi.....	8
Art. 20 Distanza degli edifici – metodo di misurazione.....	8
Art. 21 Distanza fra i fabbricati (Df)	9
Art. 22 Distanza dal confine (Dc)	9
Art. 23 Distanza dalle strade (Ds).....	9
Art. 24 Lotti liberi.....	10
Art. 25 Lotti di pertinenza	10
Art. 26 Abitante teorico insediato o da insediare (Ab)	11
Art. 27 Destinazioni d'uso	11
Art. 28 Inammissibilità di deroghe	12
PARTE TERZA.....	13
DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI.....	13
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI.....	13
Art. 29 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti	13
Art. 30 Titolo edilizio convenzionato.....	17
Art. 31 Disciplina degli insediamenti commerciali: definizione delle tipologie commerciali	18
Art. 32 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali.....	18
PARTE QUARTA	20
TESSUTO URBANO CONSOLIDATO.....	20
Art. 33 Suddivisione del territorio.....	20
INSEDIAMENTI RESIDENZIALI.....	21
Art. 34 CS_Ambiti di valorizzazione dei "tessuti storici".....	21
Art. 35 VE_Ambiti a Verde Privato Edificato	29
Art. 36 R1_Ambiti consolidati a destinazione residenziale	30
Art. 37 R2_Ambiti liberi per nuova edificazione residenziale	31
Art. 38 VP_Verde privato.....	32
Art. 39 Vincoli di salvaguardia – Edifici di pregio architettonico ambientale	32

Art. 40 Fabbricati accessori	33
Art. 41 Tutela dell'inquinamento acustico	34
Art. 42 Disciplina del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua	34
Art. 43 Riduzione effetto gas Radon	35
INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	38
Art. 44 Norme generali in ambito di tessuto urbano consolidato per le zone per attività economiche	38
Art. 45 SUAP_Sportello Unico Attività Produttive in attuazione	38
DESTINAZIONI AGRICOLE	39
Art. 46 Ambiti agricoli.....	39
Art. 47 Ambiti boschivi	41
Art. 48 Ambiti di Salvaguardia Idrogeologica e Ambientale.....	41
Art. 49 Disciplina degli edifici esistenti in ambito agricolo.....	42
PARTE QUINTA	45
SISTEMA DELLA MOBILITA'	45
Art. 50 Sistema della mobilità-fasce di rispetto stradale.....	45
Art. 51 Percorsi pedonali e/o ciclabili pubblici o di uso pubblico	46
PARTE SESTA	47
FASCE DI PROTEZIONE E/O DI RISPETTO	47
Art. 52 Reticolo idrico minore – Riferimento normativi	47
Art. 53 Regolamento attuativo	48
Art. 54 Fasce di rispetto elettrodotti	48
Art. 55 Fasce di rispetto cimiteriali.....	48
Art. 56 Aree sottoposte a vincolo idrogeologico (ai sensi dell'art. 7 R.D. 3267/23 e dell'art. 44 L.R. 31/2008)	48
PARTE SETTIMA	49
COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA	49
Art. 57 Elaborati della Componente geologica, idrogeologica e sismica.....	49
Art. 58 Prescrizioni di carattere geotecnica e idrogeologico	49
Art. 59 Prescrizioni di carattere sismico.....	53
PARTE OTTAVA.....	55
ELEMENTI DELLA DISCIPLINA DEL PIANO DEI SERVIZI DI RIFERIMENTO PER GLI INTERVENTI PREVISTI DAL PIANO DELLE REGOLE.....	55
Art. 60 Ambiti ed edifici di interesse e uso pubblico	55
PARTE NONA.....	57
NORME DI COORDINAMENTO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO.....	57
Art. 61 Disciplina degli Interventi per la Tutela del Paesaggio	57
Art. 62 Disciplina per la tutela e la conservazione delle alberature	61
Art. 63 Recinzioni e muri di sostegno all'interno del Tessuto Consolidato	62
Art. 64 Accessi carrai alle proprietà private	63