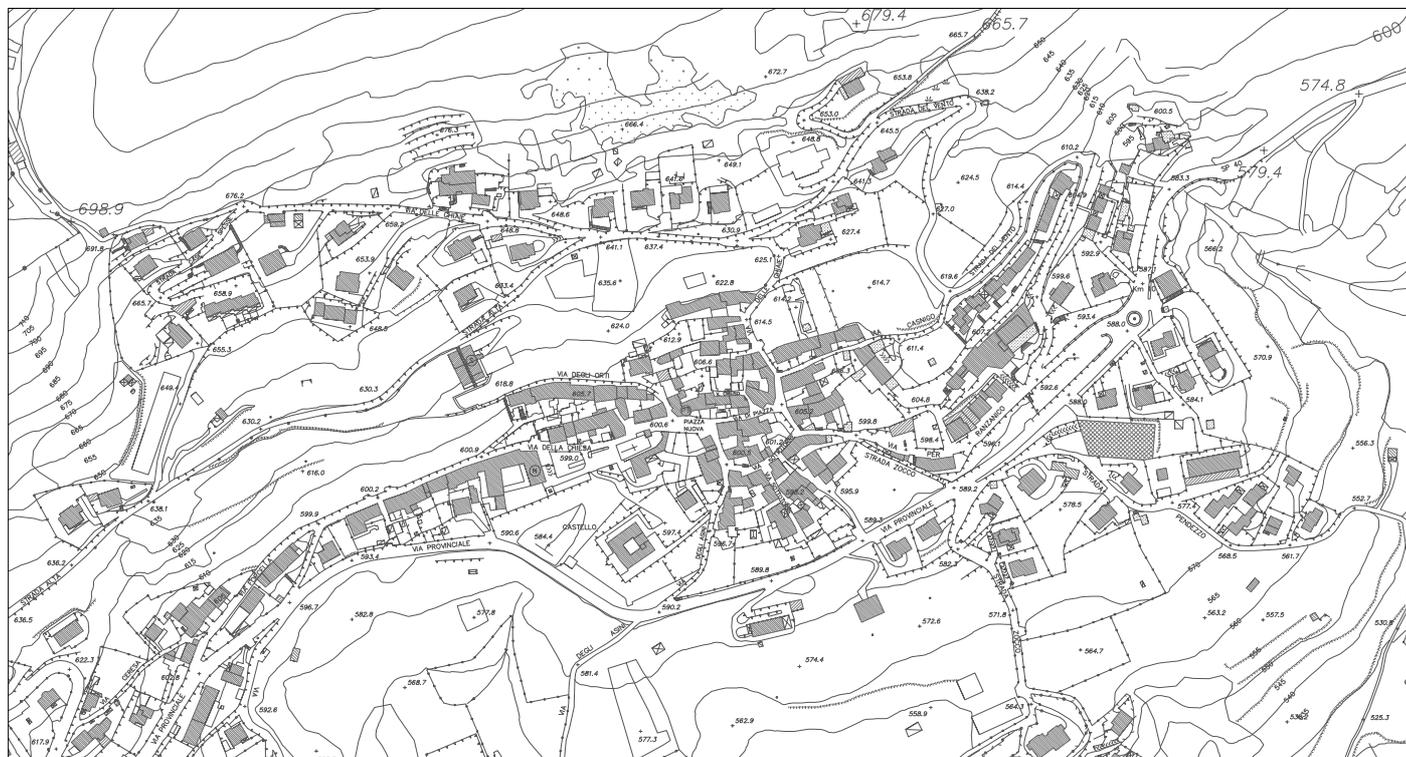


Piano di Governo del Territorio
(L.R. 11 marzo 2005 n°12)



Indice:

Pag 3: **Premesse** del piano delle regole e direttive derivanti dal documento di piano-

PARTE PRIMA – Disposizioni preliminari e generali

- art. 1 – Pag 5: Strumenti e finalità del Piano di Governo del Territorio
- art. 2 – Pag 5: Elaborati costituenti il Piano delle Regole
- art. 3 – Pag 5: Operatività del Piano di Governo del Territorio
- art. 4 – Pag 6: Il Piano delle Regole
- art. 5 – Pag 6: Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi
- art. 6 – Pag 7: Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti
- art. 7 - Pag 7: Recupero dei sottotetti. Normativa vigente ed esclusione dall'applicazione
- art. 8 – Pag 8: Immobili assoggettati a tutela

PARTE SECONDA – Attuazione del Piano di Governo del Territorio

- art. 9 – Pag 9: Piani urbanistici attuativi
- art. 10 – Pag 10: Documentazione progettuale per gli interventi edilizi indiretti
- art. 11 - Pag 11: Piano delle opere pubbliche (P.O.P.)
- art. 12 – Pag 11 Permessi di Costruire
- art. 13 – Pag 12: Documentazione progettuale per gli interventi edilizi diretti
- art. 14 – Pag 13: Regolamento edilizio

PARTE TERZA – Definizioni

A. Parametri urbanistici ed edilizi

- art. 15- Pag 14: Parametri urbanistici
- art. 16 – Pag 15: Parametri edilizi

B. Distanze e Altezze

- art. 17 – Pag 19: Norme sulle distanze

C. Destinazioni d'uso

- art. 18 – Pag 21: Destinazioni d'uso
- art. 19 – Pag 21: Destinazioni d'uso: definizione, catalogazione ed esclusioni
- art. 20 – Pag 23: Mutamenti delle destinazioni d'uso

PARTE QUARTA – Classificazione del territorio e relative prescrizioni

- art. 21 – Pag 24: Classificazione degli ambiti
- art. 22 – Pag 25: Ambiti agricoli E1
- art. 23 – Pag 30: Ambiti di salvaguardia ambientale e paesaggistica E2
- art. 24 – Pag 35: Verde privato vincolato V1
- art. 25 – Pag 35: Verde privato V2
- art. 26 – Pag 36: Piano territoriale di coordinamento provinciale PTCP
- art. 27 - Pag 36: Ambito dell'edificato storico: nuclei storici ed edifici di valore storico A
- art. 28 – Pag 47: Ambito edificato consolidato B
- art. 29 – Pag 48: Ambito edificabile di trasformazione/nuova espansione residenziale C

art. 30 – Pag 49: Prescrizioni per tutti gli ambiti

art. 31 – Pag 49: Vincoli sovracomunali

art. 32 – Pag 49: Limiti di rispetto

PARTE QUINTA – Norme specifiche sulle attività commerciali

art. 33 – Pag 50: Definizioni di commercio

art. 34 – Pag 50: Tipologie e caratteristiche delle attività commerciali

art. 35 – Pag 50: Settori merceologici

art. 36 – Pag 50: Contestualità dei procedimenti

art. 37 – Pag 51: Criteri di accessibilità pedonale e veicolare

art. 38 – Pag 51: Esercizi di vicinato

art. 39 – Pag 52: Disciplina dei subentri

PARTE SESTA – Valenza Paesistica del PGT

art. 40 – Pag 53: Norme generali

PARTE SETTIMA – Norme transitorie, di rimando e finali

art. 41 – Pag 55: Componente geologica, idrogeologica, sismica

art. 42 – Pag 55: Facoltà di deroga

art. 43– Pag 55: Rapporti con la pianificazione sovracomunale

art. 44 – Pag 55: Norme finali

Premesse del Piano delle Regole e direttive derivanti dal Documento di Piano

L'impostazione del piano ha permesso di costruire un Piano delle Regole in forma di strumento pratico per la gestione delle componenti fisiche del territorio.

Il Piano delle Regole è uno strumento fondamentale, nel quadro del PGT, per il controllo della componente fisica dello spazio costruito e dello spazio aperto; in questo si definiscono le regole per ogni azione da intraprendere sul territorio (compito che svolgevano le vecchie NTA, ma con molti limiti) ma soprattutto in questo si articolano le guide, i manuali, le indicazioni progettuali che il Comune intende utilizzare per tutto quello che riguarda lo spazio aperto e lo spazio costruito, affinché entrambi con lo stesso peso concorrano alla costruzione della migliore situazione ambientale e urbanistica del Comune.

Le regole ambientali per la fruizione dello spazio aperto, per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente, per il contenimento del consumo di suolo, per il compattamento della forma costruita si inseriscono in un quadro normativo che aiuta a definire le modalità di conservazione dello spazio storico abitato, recuperandone le tradizionali forme di utilizzo, le modalità di riqualificazione dello spazio costruito oltre il centro storico, nel quale vive la maggior parte della popolazione con forme insediative tipiche degli ultimi anni della crescita insediativa italiana e, infine, le modalità di trasformazione e di riqualificazione delle aree non più utilizzate.

E' nel Piano delle Regole che si definiscono i criteri per la migliore gestione delle funzioni costruite sul territorio, da quella agricola tradizionale (sistema dello spazio aperto) alle nuove aree residenziali (sistema dello spazio costruito), comprendendo le strategie perché economicamente il contesto, seppur in relazione con i suoi vicini, possa funzionare.

Nel Piano delle Regole sono così individuati:

ambito edificato storico, ossia il centro storico di Bianzano, nonché i manufatti edilizi isolati, principalmente insistenti in zona agricola, che costituiscono testimonianza e rilevanza storica.

Per questi ambiti il piano individua e detta le regole per la gestione ordinaria dell'edificato e riconosce i piani di recupero definiti e/o da definire sia di iniziativa pubblica che privata.

In questa parte di edificato le regole indicano l'esigenza di innescare operazioni di conservazione dei caratteri storici esistenti, al fine di una riqualificazione del patrimonio del centro storico.

ambito edificato consolidato, ossia tutta la parte di patrimonio costruito oltre i centri storici nonché, le piccole aree di completamento dello spazio edificato.

Per questo ambito il piano prevede, attraverso quanto indicato nelle presenti regole, operazioni che mirino alla riqualificazione dello spazio costruito.

ambito edificato di trasformazione/nuova espansione, ovvero quella parte del territorio comunale che, per l'assenza di particolari vincoli, è suscettibile di nuova edificazione nel rispetto dell'ambiente previa adeguata dotazione di standard.

ambito agricolo ossia tutta quella parte del territorio destinato all'esercizio dell'attività agricola, per il quale, sulla base dei criteri e delle modalità dettate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) viene indicata la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, contestualmente recependo i contenuti dei piani di assestamento e di bonifica ed individuando tutto il sistema degli edifici presenti in ambito agricolo, a seconda che siano

adibiti all'attività agricola oppure utilizzati per la funzione residenziale.

Al piano delle regole spetta l'applicazione sulla base dei criteri definiti nel Documento di Piano del meccanismo della perequazione urbanistica, la definizione degli edifici o delle categorie di edifici escluse dall'applicazione delle normative sul recupero dei sottotetti, e soprattutto spetta al piano delle regole la disciplina del pregresso di piano, ossia di tutte quelle aree già sottoposte a previsione di trasformazione, per le quali il Piano di Governo del Territorio decide di non modificare alcuna indicazione, ma di controllare soltanto la qualità di quanto edificato.

Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi:

- contenimento del consumo di suolo con priorità e incentivazione agli interventi di recupero e riqualificazione;
- realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali;
- definizione delle destinazioni d'uso per l'ambito edificato storico e consolidato;
- possibilità di cambi di destinazione d'uso e di trasformazioni con demolizione e ricostruzione degli edifici, all'interno dell'ambito edificato consolidato e storico (laddove in quest'ultimo caso, non presentino caratteristiche storiche e architettoniche di pregio o siano soggetti a vincoli) al fine di adeguare e implementare le aree di interesse pubblico e consequenzialmente sopperire alle carenze esistenti.

Gli interventi di trasformazioni con demolizione e ricostruzione degli edifici di cui al precedente punto, si attuano attraverso la presentazione di un piano di recupero, ancorché non individuato nel documento di piano, che disciplini:

- le caratteristiche dell'intervento edilizio;
- la quantificazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le relative opere;
- le aree a standard o laddove impossibile il reperimento la loro monetizzazione.

In questi casi, l'Amministrazione potrà valutare e conseguentemente definire un incremento di volumetria e/o superficie lorda di pavimento, in una percentuale massima del 10% dell'esistente, purché effettuata nel rispetto della superficie drenante del lotto di riferimento e limitatamente all'ambito edificato consolidato, al fine di promuoverne la sua riqualificazione.

Inoltre, il Piano delle Regole:

- definisce un assetto conformativo dei suoli;
- recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano.

Eventuali modifiche al Piano delle Regole, incidenti sugli obiettivi e sulle prescrizioni dello stesso e, più in generale, laddove coinvolgano anche gli indirizzi e le prescrizioni del Documento di Piano, comporteranno oltre che variante al Piano delle Regole anche variante al Documento di Piano.

Articolo 1 - Strumenti e finalità del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio Comunale (PGT) è costituito da tre strumenti principali:

1. Il Documento di Piano
2. Il Piano dei Servizi
3. Il Piano delle Regole

Sono altresì strumenti della pianificazione comunale i Piani Attuativi, i piani negoziati e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

L'azione di governo del territorio deve intendersi come una coerente e coordinata attuazione delle indicazioni e delle prescrizioni contenute in detti strumenti, ancorché essi abbiano termini di validità differenti. Tale coerente e coordinata attuazione ha lo scopo di garantire uno sviluppo socio-economico equilibrato ed un uso urbanistico sostenibile delle diverse parti del territorio, affinché le previsioni di trasformazione non abbiano conseguenze negative sulla qualità degli insediamenti esistenti e/o previsti, in termini di traffico, rumore, flessibilità, salubrità dell'aria e qualità dell'ambiente e sicurezza idrogeologica.

Ove uno degli strumenti sopra elencati risulti decaduto per superamento dei termini di validità, le sue previsioni conservano un valore indicativo di riferimento, fino alla approvazione di un nuovo strumento.

Il Piano Territoriale Regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale hanno efficacia di orientamento ed indirizzo, fatte salve le previsioni aventi efficacia prevalente e vincolante.

Sono strumenti sussidiari i piani e gli studi settoriali predisposti per la definizione dei contenuti del Piano: quanto in tali studi risulta definito, si intende recepito, sia come vincolo che come indirizzo e/o prescrizione, negli strumenti del Piano; essi comunque conservano un valore prevalente per quanto riguarda gli elementi eventualmente non rappresentati nelle tavole del PGT, ma compresi, con valore prescrittivo, nel PTCP della Provincia, e valore di riferimento indicativo nel caso in cui da detti studi risulti necessario assumere informazioni o indicazioni per una corretta interpretazione degli strumenti di governo comunali.

Articolo 2 - Elaborati costituenti il Piano delle Regole

Il presente Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

- 1 Norme Tecniche del Piano delle Regole
- 2 Tavola planimetrica delle previsioni del Piano delle Regole

Articolo 3 - Operatività del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio opera mediante i seguenti strumenti:

- piani urbanistici attuativi e piani negoziati (interventi edilizi indiretti)
- permesso di costruire, denuncia inizio attività e altri provvedimenti abilitativi in

ottemperanza alla vigente legislazione in materia (interventi edilizi diretti)

- regolamento edilizio comunale
- piano per le opere pubbliche (POP)
- eventuali interventi in ordine alla compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica.

Articolo 4 - Il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della Legge Regionale 11 marzo 2002 n. 12 e successive modifiche ed integrazioni. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle Regole:

- definisce, all'interno del territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione e la trasformazione dei suoli;
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'art. 57 comma 1 lettera b) della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
- individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni soggetti a tutela storica-monumentale o per i quali si intende formulare proposta di vincolo.

Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'art. 8 comma 1 lettera b) della L.R. n. 12/2005, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente impianto edilizio-urbanistico, da rispettare in caso di interventi di trasformazione nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa.

Il Piano delle Regole per le aree destinate all'agricoltura detta la disciplina d'uso e di salvaguardia delle stesse e recepisce i contenuti dei piani di indirizzo forestale e di bonifica ove esistenti; individua altresì gli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo dettandone le normative d'uso e le metodologie di intervento.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Articolo 5 - Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi

Ai fini di promuovere e incentivare sul territorio comunale la realizzazione di un patrimonio edilizio innovativo dal punto di vista qualitativo, dell'efficienza e del risparmio energetico, nonché rispettoso delle risorse naturali, **sarà riconosciuto un indice premiale del 10% della Superficie Lorda di Pavimento assentibile, qualora nella realizzazione degli interventi si preveda la presenza di almeno 3 delle seguenti voci:**

- installazione di impianti fotovoltaici e/o geotermici che garantiscano una percentuale

- di copertura del fabbisogno energetico annuo non inferiore al 75%;
- raggiungimento almeno della prestazione energetica “Classe B” di cui alla D.G.R. Lombardia n. VIII/5773 del 31.10.2007, per tutte le unità immobiliari costituenti l’edificio;
 - installazione di impianto di riscaldamento centralizzato;
 - installazione di rete idrica duale, economizzatori di flusso dell’acqua e cassetta wc a doppio pulsante per tutte le unità immobiliari costituenti l’edificio;
 - utilizzo di materiali bioclimatici certificati che concorrano all’abbattimento del 10% del consumo energetico dell’edificio.

Le succitate installazioni dovranno essere inserite in modo armonico ed integrato con l’architettura dell’edificio e l’ambiente circostante; la loro realizzazione è subordinata all’ottenimento del parere favorevole da parte della competente commissione paesistica comunale.

Il succitato indice premiale, non è cumulabile con altri indici premiali previsti da norme comunali.

Articolo 6 - Valutazione dell’impatto paesistico dei progetti

In tutto il territorio del Comune di Brianzo, i progetti di trasformazione che incidono sull’aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto ambientale e paesistico di riferimento; a tal fine si specifica che prima del rilascio dei provvedimenti di approvazione dei progetti (ivi compresi i piani attuativi), dovranno essere acquisiti i pareri derivanti dall’esame dell’impatto paesistico del progetto.

Ai fini di tale esame si deve fare riferimento al grado di incidenza del progetto e la valutazione dell’impatto paesistico determinati dal progettista sulla base delle disposizioni contenute nella D.G.R. Regione Lombardia n. VII/11045 del 08.11.2002, così come previsto dall’art. 30 del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Sono escluse dall’analisi dell’impatto paesistico le lavorazioni sui terreni che rientrano nelle normali pratiche agricole colturali.

Articolo 7 - Recupero dei sottotetti. Normativa vigente ed esclusione dall’applicazione

Nel recupero dei sottotetti ad uso abitativo, per i quali si potrà raggiungere un’altezza media di **mt. 2,40**, si applica quanto di seguito disposto:

Ambiti dell’edificato storico

Tali ambiti sono definiti “zone di recupero” ai sensi e agli effetti della legge n. 457 del 05.08.1978 e successive modifiche ed integrazioni.

Per i fabbricati e le aree non soggette o assoggettabili a Piano Attuativo (Piano di Recupero) è ammesso il recupero dei sottotetti per la realizzazione di nuove unità immobiliari, **purché contenuti entro il limite massimo della sagoma degli edifici limitrofi e in allineamento con il colmo degli stessi**. In tali casi è consentita la monetizzazione degli spazi da adibire a parcheggio pertinenziale come previsto dalla legge regionale in materia di recupero dei

sottotetti.

Negli ambiti da convenzionare, essendo assoggettati a pianificazione esecutiva, non si potrà porre in essere il recupero dei sottotetti, in quanto nelle apposite convenzioni si definiranno i parametri edilizi ed urbanistici di intervento.

Ambito edificato consolidato

E' ammesso il recupero dei sottotetti subordinato al reperimento del parcheggio pertinenziale; laddove sarà dimostrata l'oggettiva impossibilità del reperimento degli spazi a parcheggio, sarà consentita la monetizzazione degli stessi.

Tale facoltà sarà preclusa ad interventi già assentiti sulla base di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, nei quali sia stata espressamente prevista la non possibilità di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

Ambito edificato di trasformazione/nuova espansione

Si esclude tutta la zona in quanto l'edificazione è regolata da precisi parametri urbanistici ed edilizi convenzionati con la Pubblica Amministrazione.

In ottemperanza e in ossequio alle disposizioni legislative di cui agli artt. 11 e 11bis della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., è ammesso il trasferimento di SLP all'interno degli ambiti aventi la stessa destinazione d'uso, purché effettuato in rispetto dei parametri urbanistici di cui ai successivi artt. 15 e 16.

Sempre allo stesso dispositivo legislativo, si rimanda per quanto concerne gli interventi di compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica da attuare sul territorio comunale.

Articolo 8 - Immobili assoggettati a tutela

Sono immobili assoggettati a tutela i beni ambientali e storico artistico monumentali nonché ambiti ed immobili o nuclei di valore storico, artistico e culturale.

Su tali edifici sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica dello stesso.

Qualora su suddetti beni si rendesse necessaria l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, la cui necessità sia attestata e verificata dall'ufficio tecnico comunale, gli stessi saranno esclusivamente assentibili attraverso la presentazione di idoneo Piano di Recupero.

PARTE SECONDA Attuazione del Piano di Governo del Territorio

Articolo 9 - Piani urbanistici attuativi

L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo del Piano di Governo del Territorio avviene attraverso piani attuativi, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

Nei piani attuativi vengono fissati i parametri urbanistico-edilizi necessari alla corretta attuazione degli stessi.

Per la presentazione dei piani attuativi è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.

Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Gli interventi sono così definiti:

- *Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente* di iniziativa pubblica o privata ai sensi dell'art. 27 e seguenti della Legge n. 457/1978; definiscono l'insieme degli interventi previsti su organismi edilizi preesistenti, prevedendo se del caso, la localizzazione o riallocazione delle opere di urbanizzazione e delle aree a standard disciplinando le caratteristiche costruttive degli edifici attraverso gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di demolizione e ricostruzione e trasformazione necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree comprese nel piano stesso.

- *Piani di edificazione convenzionati* il Piano di Governo del Territorio indica gli ambiti edificabili di trasformazione e nuova espansione assoggettati a piani di edificazione convenzionati obbligatori ai sensi dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni, e art. 14 l. 12/2005 e s.m.i..

Tali ambiti sono individuati dallo studio dell'organizzazione di una determinata porzione del territorio comunale prescindendo dal frazionamento fondiario, nell'intento di regolamentare tempi e modi dello sfruttamento edificatorio del suolo contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli standard asserviti al comparto.

Ove l'intervento sia previsto attraverso la preventiva approvazione dei piani urbanistici attuativi di varia iniziativa, gli stessi dovranno essere obbligatoriamente accompagnati da idonea convenzione urbanistica.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei vari provvedimenti abilitativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 (modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150) deve prevedere:

1. la cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione e l'attrezzatura gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipula i soggetti obbligati

corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree simili. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;

2. la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite e quantificate; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per l'urbanizzazione primaria e secondaria secondo le tabelle approvate dal Comune e vigenti alla data della stipula della convenzione, al comune viene corrisposta la differenza. Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento, e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;
3. altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dal comune per l'attuazione degli interventi.

La convenzione deve stabilire i tempi di realizzazione della totalità degli interventi contemplati dal piano attuativo; in ogni caso detto termine non può eccedere i dieci anni.

Articolo 10 – Documentazione progettuale per gli interventi edilizi indiretti

Per gli edifici soggetti ad intervento indiretto (piani urbanistici attuativi e piani negoziati) la proposta progettuale deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- relazione tecnico illustrativa con analisi storico ambientale e contenente le indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire, con le eventuali precisazioni e verifiche delle caratteristiche e modalità d'intervento dettate dal PGT;
- documentazione fotografica con planimetria esplicativa dei punti di ripresa;
- titolo di proprietà;
- norme tecniche d'attuazione del piano attuativo;
- estratto PGT, estratto fotogrammetrico ed estratto mappa catastale;
- rilievo planimetrico dello stato attuale con identificazione dei confini del comparto ed individuazione delle quote di riferimento;
- calcoli tecnici di dimensionamento del Piano Attuativo;
- progetto planimetrico e sezioni longitudinali e trasversali quotate.
- progetto di massima delle urbanizzazioni, con la precisazione della localizzazione della rete viaria interna al P.A. e di quella di allacciamento agli spazi pubblici; dovranno essere inoltre individuate all'interno del P.A. le aree a standard urbanistici previste nel calcolo della capacità insediativa teorica. La cessione delle aree a standard dovrà avvenire gratuitamente a favore del Comune, nelle modalità e nei termini prevista dalla convenzione allegata al Piano stesso;

- progetto planivolumetrico;
- materiali, tipologie e coloriture esterne di finitura degli edifici;
- previsione della tipologia della piantumazione esterna delle zone a verde ed idonea polizza fidejussoria a garanzia dell'impegno alla piantumazione;
- render o simulazione fotografica rappresentante il progetto nell'ambito del contesto edilizio ed urbanistico di riferimento;
- relazione geologica in conformità al Piano Geologico allegato al PGT;
- schema di convenzione.

Qualora non sia espressamente escluso dal Piano Attuativo, è possibile introdurre delle lievi modifiche in fase esecutiva dell'opera, tali da non alterare sostanzialmente le caratteristiche tipologiche, planivolumetriche e il dimensionamento globale del piano, e da non ridurre o modificare le aree a standard; suddette modifiche dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

E' facoltà del Comune di richiedere ulteriore documentazione tecnica e amministrativa oltre a quella sopra elencata, in ragione dell'entrata in vigore di diversa legislazione e/o normativa o per la particolarità architettonica e urbanistica del progetto

Articolo 11 – Piano delle Opere Pubbliche

Il Piano di Governo del Territorio nel suo complesso ed il Piano dei Servizi in particolare trovano attuazione anche nei Piani Triennali per le opere pubbliche; in particolare il Piano Triennale deve verificare la conformità delle sue previsioni, anche economiche, con le previsioni del Piano dei Servizi.

Ove il Piano Triennale individuasse opere, attrezzature e interventi non previsti dal Piano dei Servizi, dovrà preliminarmente essere approvata specifica variante al Piano dei Servizi medesimo, al fine di garantire la congruità tra i diversi strumenti di programmazione e pianificazione.

Articolo 12 – Permesso di Costruire, DIA o SCIA

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia diretta del territorio, possono essere subordinati al rilascio del permesso di costruire, fatto salvo quanto disposto, in materia di interventi realizzabili mediante denuncia di inizio attività, dall'art. 41 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i..

Nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza dei cantieri, della sicurezza degli impianti e, in particolare delle disposizioni contenute nel D.Lgs n. 42/2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio), i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe e/o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagome dell'edificio;

- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in ambiti esterni al centro edificato;
- strutture temporanee di cantiere;
- interventi previsti dall'art. 6 del TUED (D.P.R. 380/2001 e s.m.i.).

Per le opere pubbliche comunali, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21 dicembre 1999 n. 554 e s.m.i. (regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici), ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

Il permesso di costruire è disciplinato dagli articoli 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 40 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i..

Articolo 13 – Documentazione progettuale per gli interventi edilizi diretti

Per gli edifici soggetti ad intervento diretto (permesso di costruire o denuncia di inizio attività), il progetto deve essere costituito dalla seguente documentazione:

- relazione tecnico illustrativa attestante la situazione delle aree, dell'immobile e delle sue pertinenze, il tutto accompagnato da una dettagliata documentazione fotografica;
- estratti mappa catastale, aerofotogrammetrico e di PGT;
- titolo di proprietà;
- rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per rappresentare esattamente l'edificio); e per eventuali particolari architettonici di pregio in scala 1:20;
- sezioni trasversali alle sedi stradali compiutamente quotate e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti, in scala 1:100;
- calcolo analitico della superficie coperta e dei volume del fabbricato oggetto di intervento edilizio;
- rilievo degli spazi esterni e dei loro elementi con particolare riguardo al verde - scala 1:200;
- progetto esecutivo in scala 1:100 con piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione grafica differenziata, delle demolizioni e delle nuove opere;
- descrizione delle finiture interne ed esterne, della colorazione delle facciate e dei tipi architettonici quali serramenti esterni, portoni, portoncini, vetrine, cancelli, ecc.;
- Modalità di allacciamento degli scarichi fognari
- ogni altra documentazione prevista dalle vigenti disposizioni di legge e dal Regolamento locale d'Igiene.

E' facoltà del Comune di richiedere ulteriore documentazione tecnica e amministrativa oltre a quella sopra elencata, in ragione dell'entrata in vigore di diversa legislazione e/o normativa o per la particolarità architettonica e urbanistica del progetto.

In caso di intervento su complessi edilizi unitari, tale intervento deve essere esteso a tutte

le parti esterne dell'edificio, anche se di diverse proprietà.

Articolo 14 – Regolamento edilizio

Il Regolamento edilizio comunale disciplina, in conformità ai disposti della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., alle altre Leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti:

- le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie (fatte salve le prescrizioni specifiche contenute nelle presenti norme), nonché i termini e le modalità per il rilascio del permesso di costruire, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività;
- le modalità di compilazione dei progetti (fatte salve le prescrizioni specifiche contenute nelle presenti norme) di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e, le modalità per la relativa valutazione;
- le modalità per il conseguimento del certificato di agibilità;
- le modalità per l'esecuzione delle opere provvisorie di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità, e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
- la vigilanza sull'esecuzione dei lavori in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza;
- i criteri per la manutenzione e la conservazione del decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti aree pubbliche e/o di interesse pubblico e degli spazi non edificati;
- le norme igieniche di particolare interesse edilizio, ad eventuale integrazione e specificazione delle disposizioni di cui al locale Regolamento d'Igiene;
- la composizione e le attribuzioni delle commissioni comunali chiamate ad esprimersi in materia edilizia, urbanistica ed ambientale.

Il Regolamento edilizio non può contenere norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti di pianificazione comunale.

PARTE TERZA Definizioni

A. Parametri urbanistici ed edilizi

Articolo 15 - Parametri urbanistici

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.

ST = superficie territoriale

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati.

Suddetta area è comprensiva della superficie fondiaria (SF), delle aree di urbanizzazione primaria (U1), di quelle per l'urbanizzazione secondaria (U2) e delle aree per la viabilità pubblica, indicate dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole.

IT = indice territoriale

L'indice territoriale genera i diritti edificatori destinati all'edificazione e al libero mercato.

Rappresenta la superficie lorda di pavimento massima edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale. Tale indice si usa solo per gli Ambiti di Trasformazione di nuova previsione (AT).

SF = superficie fondiaria

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

IF = indice fondiario

L'indice fondiario genera i diritti edificatori destinati all'edificazione e al libero mercato.

Rappresenta la superficie lorda di pavimento massima edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Sono ammesse trasposizioni della superficie lorda di pavimento tra lotti appartenenti agli ambiti con medesima destinazione d'uso (residenziale, produttivo, commerciale, ecc.), fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi, da costituire con atto di asservimento trascritto anche a favore del Comune da produrre preventivamente al rilascio del provvedimento abilitativo.

IP = Indice premiale

Sono previsti i seguenti indici premiali:

* 10% della volumetria e/o superficie lorda di pavimento assentibili, in caso di esecuzione di edifici innovativi sotto il profilo del contenimento e risparmio energetico di cui al precedente art. 5;

* 10% della volumetria e/o superficie lorda di pavimento assentibili, in caso di interventi su edifici e/o comparti esistenti tesi alla riqualificazione del tessuto urbano di riferimento.

I suddetti indici premiali non sono cumulabili tra loro ed utilizzabili in alternativa a quelli previsti da norme regionali e statali previsti per le medesime finalità.

Dotazione di servizi minima

La quantificazione per ogni ambito è definita dal Piano dei Servizi; ad ogni modo la stessa non

potrà essere inferiore a 26,5 mq/Abitante, di cui il 50% con destinazione a parcheggio (1abitante=150 metri cubi).

Articolo 16 - Parametri edilizi

Sc = superficie coperta

La superficie coperta, è l'area misurata in metri quadrati della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta: gli elementi decorativi, i cornicioni, i porticati, le pensiline, i balconi aperti e/o a sbalzo, le logge, i passaggi coperti e qualsiasi altro manufatto avente profondità inferiore a 1,50 mt..

Per gli ambiti produttivi consolidati, rientrano nel conteggio della Sc anche le pensiline o tettoie con struttura a sbalzo o non a sbalzo maggiore di 3,00 mt..

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 pertinenziale ($Rc = Sc/Sf$).

SLP = Superficie lorda di pavimento

Per superficie lorda di pavimento si intende la somma delle superfici abitabili dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio, anche se costituite da serramenti fissi o mobili, intendendosi abitabili anche quelle dei sottotetti e dei piani interrati aventi i requisiti di abitabilità ai sensi della legislazione vigente.

Sono altresì compresi nel calcolo della SLP, i locali posti nei sottotetti aventi altezza minima interna superiore a mt. 1,00, qualora questi siano collegati o non al piano sottostante.

Sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento, per quanto attiene agli immobili aventi destinazione residenziale, in ogni ambito del PGT:

- le superfici destinate a parcheggio (autorimesse e posti auto) sia interrate, seminterrate che fuori terra purché abbiano altezza netta interna non superiore a mt. 2,40; vengono considerate seminterrate le autorimesse e i posti auto aventi la quota dell'estradosso della soletta di copertura non superiore a mt. 1,20 rispetto alla linea dell'andamento naturale del terreno e con sovrastante riporto di terra da coltivo per un'altezza non inferiore a 0,30 mt.;
- le superfici dei locali interrati di stretta pertinenza della residenza, aventi altezza netta uguale e/o inferiore a mt. 2,40;
- le intercapedini controterra con larghezza non eccedente mt. 1,20;
- le superfici dei volumi tecnici dei fabbricati esclusivamente se ricompresi nel perimetro del corpo fabbrica (si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio quali impianti termici e di condizionamento, idrico ed elettrico, ascensori ecc.);
- le superfici dei vani scale e dei loro ballatoi e/o disimpegni, purché ricompresi nel perimetro del corpo fabbrica e che siano al servizio di almeno 2 unità immobiliari;
- le superfici dei pergolati, dei gazebo, delle logge e dei porticati, la cui somma non abbia

superficie lorda superiore al 25% della SLP dell'unità immobiliare alla quale sono asserviti. I porticati non potranno mutare di destinazione e non potranno essere tamponati o chiusi in alcun modo, neppure con semplici serramenti, vetrate etc.. Per tali porticati dovrà essere prodotto idoneo atto unilaterale d'obbligo registrato.

Sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento, per quanto attiene agli immobili aventi destinazione terziaria/commerciale, in ogni ambito del PGT:

- le superfici destinate agli impianti tecnici nel limite massimo di mq. 20,00.

Sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento, per quanto attiene agli immobili aventi destinazione produttiva, in ogni ambito del PGT:

- le superfici delle aree coperte destinate alla raccolta dei rifiuti, nel limite massimo di mq. 20,00.

SUA = Superficie utile alloggio

Su tutto il territorio comunale, fatto salvo per gli immobili vincolati, la superficie utile minima degli alloggi (*corrispondente alla superficie abitabile compresa entro il profilo interno delle pareti perimetrali dell'edificio*) non potrà essere inferiore a mq. 55,00.

Sdr = Superficie drenante

La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde e non inferiore a:

- 30% nelle zone residenziali;
- 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.

Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

Le superfici scoperte drenanti non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti. Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante, deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

Nei casi di:

- a) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone residenziali;

I parametri di superficie scoperta e drenante (30% e 15%) costituiscono obiettivo a cui tendere. In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

All'interno dei Piani Attuativi, per il raggiungimento di tale parametro, concorrono anche le aree a verde individuate come standard.

Eventuali casi di materiale impossibilità di rispetto della norma, verificati a livello di istruttoria tecnico-amministrativa, potranno usufruire di metodologie alternative di raccolta e dispersione delle acque bianche che consentano comunque il soddisfacimento della norma a livello di

bacino idrico.

V = Volume di un fabbricato

E' il prodotto della SLP per l'altezza dei piani, intendendo per altezza dei piani l'altezza virtuale di mt. 3,00 per le destinazioni d'uso residenziali e mt. 5,00 per le destinazioni d'uso produttive e commerciali.

Per i locali abitabili o agibili con solaio di copertura inclinato, il volume si calcola moltiplicando la superficie lorda di pavimento per l'altezza media del locale, presa con riferimento all'intradosso del solaio. Ai fini del calcolo volumetrico ci si riferisce esclusivamente ai volumi al di sopra della quota 0,00.

H = altezza del corpo di fabbrica

Per altezza del fabbricato si intende quella compresa tra il piano di spiccato e l'imposta di gronda.

Il piano di spiccato risulterà dalla media del terreno naturale presa in corrispondenza dei quattro spigoli principali dell'edificio.

Nel caso di edifici a gradoni su terreni in pendenza, l'altezza dell'edificio sarà misurata separatamente per ciascun gradone.

È facoltà del Comune impostare un punto di livello di riferimento.

Si specifica, inoltre, che l'altezza degli edifici è riferita all'imposta di gronda e qualsiasi movimentazione della copertura deve esser compresa all'interno della pendenza massima del 45% e minima del 25%.

Per gli edifici a destinazione artigianale/produttiva, ricadenti in qualsiasi ambito, l'altezza è misurata dalla quota 0,00 di pavimento all'estradosso della soletta di copertura.

E' vietato l'artificioso innalzamento del terreno sul lato a valle, attraverso terrapieni e/o muri di sostegno, per una quota superiore a mt. 2,00 rispetto alla quota del terreno naturale; sono altresì vietate opere di sbancamento dei versanti che comportino, a lavori ultimati, muri di sostegno e/o intercapedini a monte del fabbricato con altezza superiore a mt. 2,50.

Previa puntuale valutazione del competente Servizio Tecnico Comunale, sentito in merito anche il parere della commissione del paesaggio, potrà essere concesso che si superino le altezze massime consentite, nell'ambito edificato, quando si tratti di torri campanarie, di ciminiere e di altre speciali attrezzature ed impianti tecnologici, nonché, per edifici pubblici o di uso pubblico.

Le specifiche norme dei singoli ambiti regolano l'altezza massima effettiva.

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli

E' una parte di superficie fondiaria da destinarsi a parcheggio degli autoveicoli, da ricavarsi all'interno del lotto di pertinenza ed anche nella costruzione stessa (box interrati o seminterrati). In tutte le nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati idonei spazi necessari per la sosta degli autoveicoli in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione, e comunque in numero non inferiore ad un posto auto ogni unità abitativa, fatto salvo per gli edifici ad un solo piano fuori terra a destinazione produttiva, commerciale, direzionale dove dovranno essere riservati idonei spazi necessari per la sosta degli autoveicoli, in ragione di 1 mq/10 mq. di costruzione.

Diritti edificatori

È istituito il registro dei diritti edificatori, questi potranno essere trasferiti negli ambiti con medesima destinazione (residenziale, produttivo o commerciale.)

L'Amministrazione Comunale alla data di adozione del PGT gode di una volumetria disponibile di mc 25.000.

Prevenzione rischio Radon

Per tutti i nuovi fabbricati (e anche per gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente) destinati in qualsiasi modo alla permanenza continuativa di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio, ecc...) si dovranno utilizzare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da garantire un'esposizione della popolazione al radon a livelli ritenuti di sicurezza.

Le linee guida in materia (Piano Nazionale Radon, pubblicazioni scientifiche del WHO (Handbook indoor radon 2009), alla luce anche delle nuove linee guida in materia emanate dalla Regione Lombardia con decreto n. 12678 del 21/12/2011, per ridurre il più possibile la concentrazione di gas radon negli ambienti confinati si propongono, in aggiunta all'aumentata ventilazione dei locali, la realizzazione/predisposizione dei seguenti sistemi combinati:

- Isolamento dal suolo per evitare il passaggio di radon dal pavimento nei locali di abitazione mediante sigillatura dei pavimenti e muri (attenzione alle forometrie per passaggi tubazioni, impianti tecnologici, ecc) e la stesura della apposita guaina antiradon.
- Implementazione della ventilazione naturale dei vespai aerati, con particolare attenzione all'ubicazione delle prese di aerazione degli stessi, che se possibile dovrebbero sfociare sul tetto, realizzazione di intercapedini aerate per i muri contro terra.
- Depressurizzazione del suolo (base dell'edificio) per intercettare il radon prima che entri all'interno degli edifici aspirandolo per espellerlo in atmosfera: predisposizione sotto il pavimento di un pozzetto per posizionare un ventilatore centrifugo di aspirazione del gas radon dal suolo, collegato a tubazioni sfocianti all'esterno dell'edificio.
- Pressurizzazione di vespai/intercapedini/locali interrati e seminterrati (base dell'edificio) per deviare il percorso del radon creando delle sovrappressioni sotto l'edificio per allontanare il gas.

La verifica dell'efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante determinazioni sulle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

B. Distanze

Articolo 17 - Norme sulle distanze

Le distanze si misurano a partire dalla sagoma determinata dalla superficie coperta (Sc).

Df = distanza dagli edifici

È la distanza che intercorre sia a squadra che a raggio tra le pareti o parte di pareti di edifici fronteggianti.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Nell'ambito edificato consolidato, non soggetto a piano urbanistico esecutivo, sempre fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di ambito per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione, è prescritta tra le pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza (H) del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a mt. 10,00.

La norma inoltre non si applica quando almeno una delle pareti che si fronteggiano abbia altezza (H) non superiore a mt. 2,50.

Dc = distanza dai confini

È la distanza che intercorre perpendicolarmente tra le pareti dell'edificio ed il confine del lotto. Tale distanza si misura, a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a mt. 1,50.

I confini che delimitano gli ambiti a destinazione pubblica dalle altre zone, sono equiparati ai fini della distanza degli edifici dai confini, ai confini di proprietà.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.

Nell'ambito edificato consolidato, non soggetto a piano urbanistico esecutivo, sempre fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di ambito per gli interventi di nuova edificazione e di ampliamento di edifici esistenti, è prescritta una distanza minima dai confini di mt. 5,00, fatta salva la possibilità di costruire a confine, previo accordo tra confinanti che risulti da atto opportunamente registrato e trascritto.

Ds = distanza minima degli edifici dal ciglio stradale

Salvo i casi in cui è consentita l'edificazione a confine di proprietà o a filo strada o secondo gli allineamenti preesistenti ovvero fissati dal Comune, le distanze del ciglio delle strade (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici) risultano essere le seguenti:

- mt. 5,00 per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;
- mt. 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00;
- mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00.

Opere accessorie, rettifiche ed allineamenti stradali:

La distanza minima da rispettare, per le costruzioni o ricostruzioni di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non potrà essere inferiore a 2,00 mt. Limitatamente all'Ambito dell'edificato storico (nuclei storici ed edifici di valore storico A) si

potrà derogare a tale distanza minima, valutando caso per caso.

Fuori dal perimetro del centro abitato, a protezione del nastro stradale, l'edificazione deve osservare dal ciglio della strada le distanze minime stabilite dal Codice della Strada; in questo caso le fasce di rispetto sono comunque indicate con opportuna retinatura sulle tavole di azionamento del PGT.

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Per larghezza della strada si intende la larghezza del nastro asfaltato o delimitato da linee bianche o altro colore, in assenza di asfalto si prende come larghezza, lo spazio carrabile.

Da suddetta determinazione delle distanze sono esclusi:

- i parcheggi pubblici;
- gli allineamenti preesistenti degli edifici ricompresi nel perimetro del Centro Storico.

Per strade ubicate fuori dal centro abitato (definito dall'art. 4 del D.Lgs. n. 285 del 30 aprile 1992 e s.m.i.):

La distanza minima da rispettare per l'edificazione di nuovi edifici, di integrali demolizioni e successive ricostruzioni, negli ampliamenti fronteggianti le strade, rispetto al ciglio stradale è quella indicata dall'art. 28 del Regolamento di Attuazione del nuovo Codice e più precisamente:

20 mt per strade di tipo F

10,50 mt dalla linea di mezzera di "strade vicinali" come definito dall'art. 3 comma 1 nr 52 del Codice della Strada.

Opere accessorie, rettifiche ed allineamenti stradali:

La distanza minima da rispettare, per le costruzioni o ricostruzioni di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non può essere inferiore a 3,00 mt per strade di tipo C, D, E, F.

Per le altre distanze da rispettare dal ciglio stradale, di alberi, siepi ecc., si fa riferimento al citato articolo 26 commi 5-6-7-8-9 del Regolamento di Attuazione del Codice della Strada.

Accessi e diramazioni:

Senza la preventiva autorizzazione dell'Ente proprietario della strada, non possono essere realizzati nuovi accessi e nuove diramazioni dalla strada ai fondi o ai fabbricati laterali, né nuovi innesti di strade soggette ad uso pubblico o privato.

Gli accessi e le diramazioni dovranno essere realizzati in conformità all'art. 25 delle presenti norme, nonché all'art. 22 del Codice della Strada, e relativo Regolamento di Attuazione.

Per quanto attiene ai nuovi ingressi carrali, fatta salva l'uniformità tipologica e qualitativa della recinzione alla quale sono asserviti, è prescrittivo l'arretramento di 4,50 mt. dal ciglio stradale, sia che la strada sia dotata o no di marciapiedi.

Per gli adeguamenti degli ingressi carrali esistenti e/o per quelli derivanti dalla integrale ristrutturazione dei lotti e degli edifici ai quali sono asserviti, previo parere congiunto della

Polizia Locale e del Servizio Gestione del Territorio, potranno essere mantenuti gli allineamenti preesistenti se non si ravvisa la pubblica autorità nell'arretramento. La realizzazione di nuovi ingressi carrali, gli adeguamenti e/o ristrutturazioni di quelli esistenti, sono assoggettati a preventiva richiesta di idoneo provvedimento abilitativo.

C. Destinazioni d'uso

Articolo 18 - Destinazioni d'uso

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammessi dagli strumenti di pianificazione in ottemperanza alle classificazioni di cui al successivo articolo.

E' principale la destinazione d'uso qualificante, è complementare o accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.

Il Piano di Governo del Territorio indica in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dal Piano dei Servizi.

Il comune verifica la sufficienza della dotazione di aree per servizi ed attrezzature di interesse generale in essere, con riferimento a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio, e definisce le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o convenzione, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione.

Il Comune può stabilire i criteri e le modalità per cui, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o della dotazione di attrezzature di interesse pubblico nelle aree o edifici interessati al mutamento d'uso, si dia luogo alla cessione di altra area o immobile idonei allo scopo nel territorio comunale o alla corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal comune per incrementare la dotazione di aree, servizi ed attrezzature.

Articolo 19 - Destinazioni d'uso: definizioni, catalogazione ed esclusioni

Le destinazioni d'uso sono definite per categorie urbanistiche principali e all'interno delle stesse, per articolazioni costituenti ulteriori suddivisioni delle categorie urbanistiche principali. Sono di riferimento sia per il piano delle regole che per il documento di piano.

A. Destinazioni residenziali:

a1 - residenza di civile abitazione compreso gli spazi pertinenziali alla stessa quali: cantine, sottotetti, spazi per lo svago e per il tempo libero individuale e spazi per l'esercizio di arti e professioni nel limite massimo di mq. 150,00;

a2 - residenza di civile abitazione asservita agli insediamenti produttivi e commerciali, ad esclusivo utilizzo del custode e/o proprietario;

B. Destinazioni produttive:

b1 - attività artigianali ed industriali di produzione; sono inclusi i depositi ed i magazzini

connessi alle attività insediate, il commercio di beni e prodotti e di quelli integrativi o complementari al servizio fornito (con una superficie di vendita massima di 150 mq), i servizi e gli uffici connessi alle attività insediate;

b2 - attività artigianali di servizio; sono inclusi i depositi connessi alle attività insediate ed il commercio limitatamente ai beni prodotti o complementari al servizio fornito (parrucchieri, estetisti, sarti, copisterie, lavasecco, produzione di generi alimentari e non con connessa attività di vendita quali pasta fresca, gelateria, pasticceria, abbigliamento e simili);

C. Destinazioni commerciali

c1 - esercizi di vicinato aventi una superficie di vendita fino a mq. 150,00;

Ai fini della definizione della superficie di vendita, si intende quella dedicata esclusivamente alla commercializzazione del prodotto, con esclusione dal computo della stessa delle superfici destinate a servizi, depositi, spazi di lavorazione/assemblaggio minimale del prodotto nonché, per uffici amministrativi.

D. Destinazioni ricettive

d1 - attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva; sono compresi i servizi pubblici e privati, le attività complementari di ristorazione, le sale per riunioni e convegni; sono incluse, altresì, le attività connesse con l'artigianato di servizio, di commercio al dettaglio, di amministrazione aziendale, le palestre, i beauty center e le sale da ballo;

d2 - attrezzature ricreative e per il tempo libero; sono compresi i servizi pubblici e privati e le attività complementari di ristorazione; sono incluse le attività connesse di amministrazione aziendale.

E. Destinazioni direzionali

e1 – attività direzionali minute quali uffici pubblici e privati (studi professionali, ambulatori, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc)

e2 – attività direzionali pubbliche e private sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, enti pubblici e istituzioni;

F. Destinazioni agricole

f1 - attrezzature per la coltivazione e l'allevamento purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole, attrezzature produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, depositi;

f2 - locali per la lavorazione e la vendita dei prodotti agricoli;

f3 - attività di agriturismo connesse con le attività agricole;

f4 - residenza rurale complementare e di supporto all'attività produttiva agricola e costituita dall'abitazione e dalle sue pertinenze per chiunque eserciti attività in agricoltura;

G. Destinazioni di servizio

g1 - attività private di carattere sociale: teatri, cinematografi, attrezzature per lo svago e lo sport, scuole, sedi di associazioni culturali;

g2 - attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse comune: istruzione di vario ordine e grado, servizi sociali, parchi naturali e attrezzati, attrezzature sportive allo scoperto e al coperto, piattaforma per la raccolta e smaltimento dei rifiuti;

g3 – Impianti urbani e servizi tecnologici, distribuzione dell'energia elettrica e del gas, telecomunicazioni.

Il Piano delle Regole indica, in riferimento alla disciplina dei diversi ambiti e tessuti, le destinazioni d'uso non ammesse.

Articolo 20 - Mutamenti delle destinazioni d'uso

La destinazione d'uso in atto dell'immobile, o dell'unità immobiliare o locale, è quella stabilita dal permesso di costruire o dalla denuncia di inizio attività e, in assenza o indeterminazione degli atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

Essa deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi tipo di intervento ed è relativa sia allo stato di fatto sia a quello risultante dall'intervento medesimo.

I cambi di destinazioni d'uso sono regolamentati dagli articoli 51, 52, 53 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Gli interventi edilizi di cui all'art. 27 della Legge Regionale n. 12/05 e s.m.i., potranno essere attuati attraverso denuncia di inizio attività (DIA), segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o permesso di costruire esclusivamente quando non comportino una variazione del fabbisogno di aree e servizi del comparto di riferimento; in caso contrario potranno essere attuati solo attraverso permesso di costruire convenzionato che preveda l'adeguamento degli standard.

Nei casi che comportino modifiche del fabbisogno globale degli standard, riferiti a destinazioni d'uso residenziali, si dovranno reperire spazi da destinare a parcheggio pubblico nella misura di mq. 18,00 per ogni 150/mc., fatto salvo quanto previsto in ordine alla monetizzazione degli stessi.

Tale possibilità è motivata dall'obiettivo del documento di piano di aumentare il mix funzionale e sopperire alle carenze esistenti.

PARTE QUARTA Classificazione del territorio e relative prescrizioni

A. Classificazione e disposizioni generali per gli ambiti

Articolo 21 - Classificazione degli ambiti

Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti 2 sistemi dello spazio e relativi ambiti:

Sistema dello spazio costruito

ambito dell'edificato storico: ossia il centro storico e i nuclei di antica formazione di Bianzano nonché, i manufatti edilizi isolati, principalmente insistenti in zona agricola, che rivestono testimonianza e rilevanza storica.

ambito edificato consolidato: costituito dall'edificato a destinazione prevalentemente residenziale a media e alta densità di fabbricazione, ingloba anche le attività commerciali e terziarie cosiddette di vicinato nonché l'artigianato di servizio e manutenzione.

ambito edificato di trasformazione/nuova espansione: contiene le previsioni di nuova espansione dettate dal Documento di Piano, sia per quanto concerne le destinazioni residenziali che quelle commerciali, direzionali, terziarie, e produttive; prevede l'attuazione delle previsioni attraverso interventi edili diretti (permesso di costruire o denuncia di inizio attività) e indiretti (piani attuativi, piani integrati di intervento e piani negoziati previsti dalla normativa statale e regionale).

Sistema dello spazio aperto

ambiti agricoli

ambiti di salvaguardia ambientale e paesaggistica

corsi d'acqua

fasce e ambiti di rispetto

sistema dei servizi esistenti e di progetto (di cui al Piano dei Servizi).

B. Sistema dello spazio aperto

Articolo 22 - Ambiti agricoli E1

Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della L.R. 12/05 e s.m.i..

La costruzione di nuovi edifici residenziali destinati all'imprenditore agricolo o ai dipendenti dell'azienda, è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

E' ammessa la recinzione delle aree immediatamente pertinenziali e asservite alle costruzioni esistenti, purché giustificate da esigenze documentate delle coltivazioni e degli allevamenti, realizzate con materiali naturali (siepi o filari di essenze autoctone) e in integrazione all'ambiente circostante. La superficie massima recintabile non potrà superare le 10 volte la superficie coperta dell'edificio o complesso di edifici alla quale è asservita.

I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, non possono superare i seguenti limiti:

- 0,02 mq./mq. su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- 0,0033 mq./mq., per un massimo di 166,66 metri quadrati per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- 0,01 mq./mq. sugli altri terreni agricoli.

Nel computo delle SLP realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al primo paragrafo del presente articolo, le quali non sono sottoposte a limiti di SLP; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto – floro – vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Presupposti soggettivi e oggettivi

In ottemperanza con la vigente legislazione in materia, nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui al primo paragrafo del presente articolo, a titolo gratuito;
- b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale

rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione nonché al titolare o legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle sole attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;

- c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della L.R. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui al primo paragrafo del presente articolo.

Il permesso di costruire è subordinato:

- alla presentazione al Comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
- all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- limitatamente ai soggetti di cui alla precedente lettera b), anche alla presentazione al Comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

Il Comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'articolo 59, comma 6 della L.R. n. 12/05 e s.m.i..

Interventi regolati dal Piano di Governo del Territorio

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici, non sono soggetti alle disposizioni del presente titolo e sono regolati dalle previsioni del PGT.

Per gli interventi di ristrutturazione o ampliamento, la disposizione di cui al paragrafo precedente non trova applicazione nel caso di vigenza di contratto o rapporto di affitto rustico sulle strutture rurali oggetto di intervento, fatto salvo il caso di dimostrata dismissione delle medesime da almeno cinque anni. La ristrutturazione dell'immobile deve essere attuata senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sulle aree non direttamente interessate dall'intervento.

Norme sulle distanze delle costruzioni

- a) Gli edifici residenziali e produttivi, nonché i magazzini, appartenenti all'azienda

agricola, devono essere posti, dagli ambiti prevalentemente residenziali, scolastici e di interesse comune, con esclusione degli agglomerati isolati e delle case sparse con destinazione agricola, alla distanza di mt. 200,00.

- b) Gli edifici produttivi dell'azienda agricola (stalle, sale mungitura, depositi, silos e vasche per trinciato, ecc.), collegati agli allevamenti di suini, bovini di ogni tipo, animali da pelliccia, di polli da carne, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, conigli, equini, ovini, caprini, struzzi, di cani ed in genere altri allevamenti non specificatamente citati, devono essere posti di norma, dagli ambiti prevalentemente residenziali, scolastici e di interesse comune, con esclusione degli agglomerati isolati e delle case sparse con destinazione agricola, alla distanza di mt. 500,00.

Distanze superiori o inferiori, di quelle indicate al punto a) e b) del presente articolo, potranno essere eventualmente determinate dall'Amministrazione, su conforme parere favorevole dell'ASL competente, in relazione al numero di capi allevabili, alla direzione dei venti predominanti ed all'adozione di particolari cautele nella conduzione dell'allevamento e per l'abbattimento delle sostanze maleodoranti.

Le prescrizioni di cui al presente articolo devono essere osservate anche verso gli insediamenti ubicati nei territori comunali contermini.

Sono esclusi dalla presente norma, gli allevamenti avicunicoli a carattere familiare.

Disciplina dell'agriturismo

L'agriturismo secondo i contenuti della legge regionale 31.01.1992, n. 3 e s.m.i., è inteso quale attività integrata tra agricoltura e turismo, con lo scopo di rivitalizzare e valorizzare sotto l'aspetto sociale, territoriale ed economico le comunità rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali.

In tutti gli ambiti agricoli del PGT possono essere eseguiti gli interventi edilizi sugli immobili finalizzati a tale attività, mediante interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo e eccezionalmente attraverso possibili ampliamenti nella misura massima del 10% della superficie lorda di pavimento esistente.

Gli interventi ammessi possono riguardare solo la realizzazione di:

- minime unità ricettive per gli ospiti in camere e/o dormitori;
- servizi igienici e locali accessori;
- attività ricreative, culturali e sportive comunque consentite dalla L.R. 3/92 e s.m.i.

La domanda di intervento deve essere integrata da specifica certificazione del Servizio Provinciale Agricoltura Foreste ed Alimentazione (S.P.A.F.A.) che attesti:

- il rapporto di complementarità dell'attività agrituristica rispetto all'attività agricola svolta a titolo principale;
- il numero massimo di ospiti/giorno accoglibili;
- le esigenze edilizie in termini quantitativi.

Destinazioni d'uso non ammissibili

- destinazioni residenziali: a1, a2 (è ammessa la sola residenza a supporto dell'attività svolta nei limiti dimensionali definiti dal presente articolo)
- destinazioni produttive: b1, b2

- destinazioni commerciali: c1
- destinazioni ricettive: d1, d2
- destinazioni direzionali e1, e2
- destinazioni di servizio g1, g2, g3

Disposizioni speciali

La previsione e successiva realizzazione di strade comunali all'interno degli ambiti agricoli è possibile anche se non prevista all'interno del documento di piano. La previsione dovrà essere inserita all'interno del piano delle regole.

Interventi realizzabili da soggetti non aventi i requisiti di imprenditore agricolo o, di legale rappresentante dell'impresa agricola:

Al fine di promuovere la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio rurale, nonché del fondo agricolo pertinenziale allo stesso, sono ammissibili gli interventi di restauro, recupero e ristrutturazione degli immobili rurali esistenti, con contestuale cambio di destinazione d'uso da agricola a residenziale.

La riqualificazione e il riutilizzo degli immobili rurali esistenti, è possibile laddove l'originaria attività agricola alla quale gli stessi erano asserviti, sia stata dismessa da almeno 5 anni, in modo documentabile oppure mediante dichiarazione con atto sostitutivo di notorietà da effettuarsi a cura della proprietà.

Per adeguamenti funzionali e/o igienico-sanitari, saranno possibili incrementi della superficie lorda di pavimento in misura massima del 30%, da effettuarsi comunque nel pieno rispetto ed integrazione con le caratteristiche architettoniche del fabbricato preesistente e previa parere della commissione per il paesaggio.

Ai fini della tutela dei valori ambientali legati alle tipologie edilizie storiche e caratteristiche del luogo, è di norma vietata la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti. La completa demolizione e ricostruzione del fabbricato, sarà possibile esclusivamente per i fabbricati privi di valore storico e architettonico nel rispetto delle volumetrie regolari preesistenti, e in ogni caso il sedime dei nuovi fabbricati dovrà mantenersi all'interno del raggio di mt. 20,00 dal loro attuale perimetro.

Lo scarico delle acque nere provenienti dagli edifici recuperati a destinazione residenziale, dovrà rispettare i disposti della D. lgs. n. 152/06 ed il vigente Regolamento Locale d'Igiene.

I percorsi pedonali e carrai di accesso ai fabbricati, dovranno essere realizzati esclusivamente con materiale inerte e filtrante eventualmente cementato con leganti di colore neutro (es. resine).

Nuove strade private potranno essere realizzate esclusivamente se necessarie alla conduzione e gestione del fondo, qualora questo abbia estensione superiore a 12.000 mq appartenente al medesimo proprietario che dovrà essere in possesso dei presupposti soggettivi e oggettivi previsti alle lettere a), b) e c) del presente articolo; dovranno avere larghezza massima di tre metri e la carreggiata consolidata con semplice materiale inerte filtrante.

In assenza dei citati presupposti soggettivi ed oggettivi è ammesso il solo adeguamento della viabilità esistente.

Le arature dovranno mantenersi ad una distanza di mt. 1,00 dal ciglio stradale e dal ciglio dei fossi.

In questo ambito per gli edifici con destinazione residenziale, al fine di ridurre il consumo del territorio è permesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti in ottemperanza con quanto pattuito dagli articoli 63 e 64 della Legge Regionale n. 12/2005.

È consentita la realizzazione di ricoveri attrezzi agricoli ad unico piano con altezza massima all'intradosso della copertura di 2.40 metri, purché realizzati interamente in legno e con copertura a doppia falda, pendenza max. 40% e manto in coppi e/o tegole in laterizio. Dette strutture dovranno rispettare la distanza minima di 10 mt dai confini e non potranno essere dotate di servizi (wc e cucine) né avere allacciamenti nessun tipo (acqua, fognatura, energia elettrica ecc.). La superficie coperta massima sarà di 16 mq realizzabile unicamente per le proprietà aventi estensione territoriale superiore a 4.000 mq (6.000 mq se ubicati oltre gli 800 mt. s.l.m.) e di mq. 25 per le proprietà aventi estensione territoriale superiore a 9.000 mq (12.000 mq se ubicati oltre gli 800 mt. s.l.m.). È ammessa la realizzazione di un unico portico con limiti dimensionali pari al 50% di quelli riportati nel presente paragrafo.

Articolo 23 - Ambiti di salvaguardia ambientale e paesaggistica E2

Il Piano di Governo del Territorio individua gli ambiti di valore ambientale e paesaggistico ai quali è affidata la funzione di salvaguardia dei contesti ambientali del territorio comunale nonché la tutela delle zone interessate ad azioni di bonifica e protezione idrogeologica.

E' ammessa la recinzione delle aree immediatamente pertinenziali e asservite alle costruzioni esistenti, purché giustificate da esigenze documentate delle coltivazioni e degli allevamenti, realizzate con materiali naturali (solo siepi o filari di essenze autoctone) e in integrazione all'ambiente circostante. La superficie massima recintabile non potrà superare le 10 volte la superficie coperta dell'edificio o complesso di edifici alla quale è asservita.

Qualsiasi intervento da realizzarsi in questo ambito, sia esso nuova costruzione, manutenzione o ristrutturazione-restauro, dovrà essere assoggettato a esame dell'impatto paesistico dei progetti (ai sensi dell'art.25 e seguenti delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale e secondo le "Linee guida" approvato con D.G.R. 8 novembre 2002 n.7 / 11045) e obbligo di sottoporre tutti i progetti alla commissione paesaggio ove costituita.

La costruzione di nuovi edifici residenziali destinati all'imprenditore agricolo o ai dipendenti dell'azienda, è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, non possono superare i seguenti limiti:

- 0,02 mq./mq. su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- 0,0033 mq./mq., per un massimo di 166,66 metri quadrati per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- 0,01 mq./mq. sugli altri terreni agricoli.

Nel computo delle SLP realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al primo paragrafo del presente articolo, le quali non sono sottoposte a limiti di SLP; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto – floro – vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Presupposti soggettivi e oggettivi

In ottemperanza con la vigente legislazione in materia, nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- d) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui al primo paragrafo del presente articolo, a titolo gratuito;

- e) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione nonché al titolare o legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle sole attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
- f) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della L.R. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui al primo paragrafo del presente articolo.

Il permesso di costruire è subordinato:

- alla presentazione al Comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
- all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- limitatamente ai soggetti di cui alla precedente lettera b), anche alla presentazione al Comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

Il Comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'articolo 59, comma 6 della L.R. n. 12/05 e s.m.i..

Interventi regolati dal Piano di Governo del Territorio

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici, non sono soggetti alle disposizioni del presente titolo e sono regolati dalle previsioni del PGT.

Per gli interventi di ristrutturazione o ampliamento, la disposizione di cui al paragrafo precedente non trova applicazione nel caso di vigenza di contratto o rapporto di affitto rustico sulle strutture rurali oggetto di intervento, fatto salvo il caso di dimostrata dismissione delle medesime da almeno cinque anni. La ristrutturazione dell'immobile deve essere attuata senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sulle aree non direttamente interessate dall'intervento.

Norme sulle distanze delle costruzioni

- c) Gli edifici residenziali e produttivi, nonché i magazzini, appartenenti all'azienda agricola, devono essere posti, dagli ambiti prevalentemente residenziali, scolastici e di interesse comune, con esclusione degli agglomerati isolati e delle case sparse con destinazione agricola, alla distanza di mt. 200,00.
- d) Gli edifici produttivi dell'azienda agricola (stalle, sale mungitura, depositi, silos e vasche per trinciato, ecc.), collegati agli allevamenti di suini, bovini di ogni tipo, animali da pelliccia, di polli da carne, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, conigli, equini, ovis, caprini, struzzi, di cani ed in genere altri allevamenti non specificatamente citati, devono essere posti di norma, dagli ambiti prevalentemente residenziali, scolastici e di interesse comune, con esclusione degli agglomerati isolati e delle case sparse con destinazione agricola, alla distanza di mt. 500,00.

Distanze superiori o inferiori, di quelle indicate al punto a) e b) del presente articolo, potranno essere eventualmente determinate dall'Amministrazione, su conforme parere favorevole dell'ASL competente, in relazione al numero di capi allevabili, alla direzione dei venti predominanti ed all'adozione di particolari cautele nella conduzione dell'allevamento e per l'abbattimento delle sostanze maleodoranti.

Le prescrizioni di cui al presente articolo devono essere osservate anche verso gli insediamenti ubicati nei territori comunali contermini.

Sono esclusi dalla presente norma, gli allevamenti avicunicoli a carattere familiare.

Disciplina dell'agriturismo

L'agriturismo secondo i contenuti della legge regionale 31.01.1992, n. 3 e s.m.i., è inteso quale attività integrata tra agricoltura e turismo, con lo scopo di rivitalizzare e valorizzare sotto l'aspetto sociale, territoriale ed economico le comunità rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali.

In tutti gli ambiti agricoli del PGT possono essere eseguiti gli interventi edilizi sugli immobili finalizzati a tale attività, mediante interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo e eccezionalmente attraverso possibili ampliamenti nella misura massima del 10% della superficie lorda di pavimento esistente.

Gli interventi ammessi possono riguardare solo la realizzazione di:

- minime unità ricettive per gli ospiti in camere e/o dormitori;
- servizi igienici e locali accessori;
- attività ricreative, culturali e sportive comunque consentite dalla L.R. 3/92 e s.m.i.

La domanda di intervento deve essere integrata da specifica certificazione del Servizio Provinciale Agricoltura Foreste ed Alimentazione (S.P.A.F.A.) che attesti:

- il rapporto di complementarità dell'attività agrituristica rispetto all'attività agricola svolta a titolo principale;
- il numero massimo di ospiti/giorno accoglibili;
- le esigenze edilizie in termini quantitativi.

Destinazioni d'uso non ammissibili

- destinazioni residenziali: a1, a2 (è ammessa la sola residenza a supporto dell'attività svolta nei limiti dimensionali definiti dal presente articolo)

- destinazioni produttive: b1, b2
- destinazioni commerciali: c1
- destinazioni ricettive: d1, d2
- destinazioni direzionali e1, e2
- destinazioni di servizio g1, g2, g3

Disposizioni speciali

La previsione e successiva realizzazione di strade comunali all'interno degli ambiti agricoli è possibile anche se non prevista all'interno del documento di piano. La previsione dovrà essere inserita all'interno del piano delle regole.

Interventi realizzabili da soggetti non aventi i requisiti di imprenditore agricolo o, di legale rappresentante dell'impresa agricola:

Al fine di promuovere la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio rurale, nonché del fondo agricolo pertinenziale allo stesso, sono ammissibili gli interventi di restauro, recupero e ristrutturazione degli immobili rurali esistenti, con contestuale cambio di destinazione d'uso da agricola a residenziale.

La riqualificazione e il riutilizzo degli immobili rurali esistenti, è possibile laddove l'originaria attività agricola alla quale gli stessi erano asserviti, sia stata dismessa da almeno 5 anni, in modo documentabile oppure mediante dichiarazione con atto sostitutivo di notorietà da effettuarsi a cura della proprietà.

Per adeguamenti funzionali e/o igienico-sanitari, saranno possibili incrementi della superficie lorda di pavimento in misura massima del 30%, da effettuarsi comunque nel pieno rispetto ed integrazione con le caratteristiche architettoniche del fabbricato preesistente e previa parere della commissione per il paesaggio.

Ai fini della tutela dei valori ambientali legati alle tipologie edilizie storiche e caratteristiche del luogo, è di norma vietata la demolizione e ricostruzione degli edifici esistenti. La completa demolizione e ricostruzione del fabbricato, sarà possibile esclusivamente per i fabbricati privi di valore storico e architettonico nel rispetto delle volumetrie regolari preesistenti, e in ogni caso il sedime dei nuovi fabbricati dovrà mantenersi all'interno del raggio di mt. 20,00 dal loro attuale perimetro.

Lo scarico delle acque nere provenienti dagli edifici recuperati a destinazione residenziale, dovrà rispettare i disposti della D. lgs. n. 152/06 ed il vigente Regolamento Locale d'Igiene.

I percorsi pedonali e carrai di accesso ai fabbricati, dovranno essere realizzati esclusivamente con materiale inerte e filtrante eventualmente cementato con leganti di colore neutro (es. resine).

Nuove strade private potranno essere realizzate esclusivamente se necessarie alla conduzione e gestione del fondo, qualora questo abbia estensione superiore a 12.000 mq appartenente al medesimo proprietario che dovrà essere in possesso dei presupposti soggettivi e oggettivi previsti alle lettere a), b) e c) del presente articolo; dovranno avere larghezza massima di tre metri e la carreggiata consolidata con semplice materiale inerte filtrante.

In assenza dei citati presupposti soggettivi ed oggettivi è ammesso il solo adeguamento della

viabilità esistente.

Le arature dovranno mantenersi ad una distanza di mt. 1,00 dal ciglio stradale e dal ciglio dei fossi.

In questo ambito per gli edifici con destinazione residenziale, al fine di ridurre il consumo del territorio è permesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti in ottemperanza con quanto pattuito dagli articoli 63 e 64 della Legge Regionale n. 12/2005.

È consentita la realizzazione di ricoveri attrezzi agricoli ad unico piano con altezza massima all'intradosso della copertura di 2.40 metri, purché realizzati interamente in legno e con copertura a doppia falda, pendenza max. 40% e manto in coppi e/o tegole in laterizio. Dette strutture dovranno rispettare la distanza minima di 10 mt dai confini e non potranno essere dotate di servizi (wc e cucine) né avere allacciamenti nessun tipo (acqua, fognatura, energia elettrica ecc.). La superficie coperta massima sarà di 16 mq realizzabile unicamente per le proprietà aventi estensione territoriale superiore a 4.000 mq (6.000 mq se ubicati oltre gli 800 mt. s.l.m.) e di mq. 25 per le proprietà aventi estensione territoriale superiore a 9.000 mq (12.000 mq se ubicati oltre gli 800 mt. s.l.m.). È ammessa la realizzazione di un unico portico con limiti dimensionali pari al 50% di quelli riportati nel presente paragrafo.

Articolo 24 - Verde privato vincolato V1

Nelle aree specificamente individuate nelle tavole di azionamento é fatto obbligo di conservazione dell'impianto di giardini o parchi esistenti.

In dette aree è vietata qualunque alterazione morfologica del terreno.

Sono vietati gli usi e le attività che possano compromettere il mantenimento e lo sviluppo del patrimonio arboreo. Il patrimonio arboreo identificato è soggetto a vincolo di conservazione: i soli interventi di avvicendamento e sostituzione di alberi danneggiati, malati, decrepiti o di specie non tipiche o in contrasto con i caratteri dell'impianto del giardino sono ammissibili.

Oltre alle normali attività colturali è consentita la formazione di serre temporanee, la messa a dimora di nuovi impianti arborei e l'impianto di nuovi giardini.

In queste aree non è prevista la nuova edificazione, ad esclusione di autorimesse totalmente interrata con copertura coperta da terreno ed erba.

In questo ambito le recinzioni potranno essere realizzate solo con la stessa tipologia di quelle previste per l'ambito edificato storico (A) - art. 27.

Articolo 25 - Verde privato V2

La destinazione d'uso prevalente è quella residenziale.

E' ammessa la trasposizione e l'accorpamento, all'interno della proprietà, dei volumi esistenti. In caso di interventi di demolizione e successiva ricostruzione, la SIp potrà essere calcolata con indice fondiario sotto indicato, oppure mantenersi minore o uguale a quella preesistente.

Tipo di intervento ammesso

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio

Demolizione

Nuova costruzione

Modalità d'intervento

Si attua mediante intervento edilizio diretto (permesso di costruire o denuncia di inizio attività); laddove è prevista la demolizione con contestuale ricostruzione si utilizzerà il permesso di costruire convenzionato al fine dell'individuazione delle aree di interesse pubblico di cui al Piano dei Servizi.

Destinazioni d'uso non ammissibili

- destinazioni produttive: b1, b2

- destinazioni agricole: f1, f2, f3, f4

Indici e parametri

IF = 0,12 mq./mq. SF

Rc = 25% SF

H = 8,50 mt. fatto salvo le disposizioni in materia di contenimento energetico

Dc = 10,00 mt.

Ds e Df come precedentemente definiti (art 17)

Dotazione di servizi minima

Come definita dal Piano dei Servizi; ad ogni modo non inferiore a quanto previsto nel precedente articolo 15 delle presenti norme.

Per edifici esistenti, che non superino l'altezza massima di zona, è possibile il sopralzo del fabbricato mediante l'applicazione delle L.R. 12/05 art. 63-64 con obbligo di individuazione dell'area a parcheggio privato. Si esclude la sua monetizzazione.

Articolo 26 - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP

Le previsioni urbanistiche del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP, sono vincolanti, e sono recepite di diritto negli strumenti urbanistici generali comunali e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute.

C. Sistema dello spazio edificato

Articolo 27 – Ambito dell'edificato storico A

Questo ambito è costituito da aree su cui insistono costruzioni storiche, rurali ed ex-rurali, quest'ultime oggi prevalentemente residenziali, e che posseggono caratteristiche di particolare pregio architettonico, storico e ambientale.

Lo stesso è definito “zona di recupero“ ai sensi e per gli effetti della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e s.m.i..

Nelle tavole grafiche del PGT è individuato il nucleo storico e gli immobili aventi caratteristiche architettoniche e storico-ambientali significative.

Destinazioni d'uso non ammissibili

- destinazioni produttive: b1, b2
- destinazioni agricole f1, f2, f3, f4

In questo ambito sono ammessi i seguenti interventi:

- a) opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di consolidamento, restauro, adeguamento igienico e tecnologico che non comportino alterazioni delle caratteristiche architettoniche; solo per gli interventi di manutenzione ordinaria si dovrà presentare apposita comunicazione;
- b) interventi di restauro e di risanamento conservativo riferiti ad immobili o complessi edilizi urbani e rurali di natura monumentale ovvero di riconosciuto valore o interesse storico, artistico, ambientale;
- c) impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione degli strumenti urbanistici;
- d) interventi di edilizia pubblica residenziale in attuazione della L. 167/1961, della L.

865/1971, della L. 457/1978 e loro successive modificazioni, nonché interventi promossi dall'Amministrazione comunale per il recupero abitativo di immobili di proprietà del Comune.

È ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti nel rispetto del precedente articolo 7.

Assetto planivolumetrico.

- Volumetria. Deve essere conservata sull'attuale area di pertinenza una volumetria non superiore a quella preesistente, salvo incremento per adeguamento tecnologico o funzionale degli edifici esistenti (centrali termiche, vani ascensore, ecc.). Non sono computate quale volumetria preesistente le aggiunte di epoca recente, in contrasto con le caratteristiche dell'edificio e con i valori ambientali dell'area. Gli interventi di ristrutturazione possono comportare limitati incrementi volumetrici conseguenti alle modifiche in altezza strettamente necessarie a portare l'altezza interna di piani destinati ad abitazione e di quelli destinati a servizi ed accessori alle quote previste dalla legislazione vigente (e comunque in misura non superiore al 15% della volumetria esistente) e senza modificare l'altezza degli edifici esistenti.

- Superficie coperta. L'ingombro superficiale della costruzione deve mantenersi entro i limiti di quello preesistente, salvo modeste variazioni puntuali per adeguamenti tecnologici.

- Altezza massima. Non può essere superata l'altezza preesistente, salvo possibilità di diversa disposizione nell'ambito di specifico piano attuativo, in rapporto alle caratteristiche architettoniche dell'edificio e alla conformazione della cortina edilizia di cui l'edificio fa parte.

- Fili stradali. Devono essere mantenuti i fili preesistenti, salvo diversa disposizione delle tavole di P.G.T.

Assetto architettonico e formale.

Gli interventi edilizi devono rispettare le caratteristiche dell'ambiente urbano circostante e degli elementi strutturali, morfologici e distributivi dell'edificio su cui si interviene. In particolare devono essere rispettate le peculiarità delle fronti degli edifici con riferimento ad aperture, materiali, rivestimenti, eventuali tinte, gronde, coperture, zoccolature. Tutti gli elementi estranei esistenti sui fronti esterni ed oltre la quota originaria di copertura degli edifici dovranno essere eliminati. Analoghi provvedimenti sono obbligatori per adattamenti provvisori, coperture con materiali sintetici, costruzioni pensili.

Finitura delle superfici murarie di facciata.

Tutti gli edifici devono essere rifiniti esteriormente con intonaci a base di grassello di calce; l'uso di malte a base di cemento è tassativamente escluso.

Le finiture di facciata ammesse sono le seguenti:

a. Intonaco civile a base di calce con sabbie locali nei seguenti tipi di finitura:

- intonaco di rasatura colorato in pasta (intonachino pigmentato, marmorino, ecc.);

- intonaco bianco sporco, limitatamente agli edifici ottocenteschi o più recenti.

b. Intonaco rustico o "raso pietra" a base di calce da utilizzarsi prevalentemente nei tratti di muratura sbozzati, di fattura non particolarmente pregevole o nelle murature in pietrame eterogeneo. L'intonaco deve adattarsi alla tradizionale irregolarità della facciata senza essere tirato perfettamente in piano: esso deve mantenere una certa rugosità superficiale utilizzando inerti (sabbie locali) di idonea granulometria.

c. Intonaco strollato non tinteggiato eseguito con malte a base di calce e sabbie locali limitatamente alle zoccolature e ai muri di recinzione e di sostegno.

d. Murature in sassi a vista legati con malta anche bastarda. Le murature tradizionali in sassi disposti a spina di pesce devono essere mantenute: gli interventi su tali tipici manufatti devono limitarsi alla pulizia, al consolidamento, alla riparazione, alla sostituzione dei rappezzati difforni con sassi tradizionali (essi solo legati con malta a base di cemento), alla sigillatura dalle aperture e devono eseguirsi con malte di calce contenenti sabbie locali.

E' comunque vietato lasciare in vista la pietra di tratti di muratura che inizialmente non lo erano o di cui non è esplicitamente prescritto il mantenimento sullo stato attuale, salvo il rinvenimento di trame murarie o elementi di particolare pregio: strutture di servizio come archi strutturali, piattabande e simili non possono essere lasciate in vista.

Per le finiture di facciata sono vietati:

- intonaci plastici a base acrilica, al quarzo, in graniglia resinata, ecc.;
- rivestimenti posticci, pietra naturale e artificiale;
- mattoni a vista, piastrelle ceramiche, di gres, di Klinker, ecc.;
- legno, metallo, materiali plastici;
- verniciature al quarzo o diverse da quelle a calce o ai silicati.

Le decorazioni a bugne nonché le eventuali decorazioni pittoriche o a graffito su facciate o sottogronde esistenti devono essere adeguatamente conservate e/o ripristinate.

Zoccolature.

La zoccolatura deve di norma essere realizzata mediante intonaco di calce strollato di colore grigio e, comunque, di colore più intenso di quelli di fondo della facciata. Deve essere generalmente contenuta al di sotto dei davanzali delle finestre situate al piano terreno e deve riguardare l'intero edificio e non solo una porzione di facciata; per altezza ed esecuzione essa deve essere omogenea su tutta l'unità edilizia e non deve essere necessariamente unificata ad altri corpi di fabbrica confinanti.

Se coerente con i caratteri dell'edificio, è ammessa la zoccolatura in pietra da eseguirsi con lastre di arena di Sarnico o pietra calcare grigio "di Gazzaniga" o pietra del tutto simile di spessore minimo di 4 cm e superficie "spuntata" o "a piano di sega".

Impianti tecnologici.

I contatori del gas e dell'energia elettrica devono essere collocati preferibilmente all'interno degli androni. Dove ciò non sia possibile essi devono essere integrati nella facciata rispettandone il disegno, le proporzioni e le simmetrie e adottando comunque tutti i provvedimenti necessari a ridurre l'impatto visivo. A tal fine si devono impiegare sportelli che possano essere intonacati come la facciata o, quanto meno, verniciati con lo stesso colore di quella, evitando l'esibizione di sportelli zincati, in materia plastica, ecc. Tanto la collocazione di contatori su murature in sassi a vista o con trame murarie di pregio quanto la formazione di canne fumarie esterne sulle facciate sono in ogni caso vietati.

Al solo fine dell'adeguamento di impianti esistenti alla normativa vigente e comunque dove non altrimenti possibile, il Sindaco può autorizzare in via eccezionale l'installazione di canne fumarie esterne a sezione circolare con rivestimento in rame.

Le griglie di ventilazione devono essere in rame o colorate come la facciata; le griglie in alluminio, in materiale plastico, ecc. a vista sono vietate: l'uso di manufatti in massello

(tondino, ferri quadri e piatti di spessore analogo, manufatti tradizionali in ferro) è ammesso purché sottoposti a forte sabbiatura.

Materiali lapidei.

Gli elementi in pietra naturale lavorata esistenti (spalle, architravi, davanzali, contorni di archi, portali, elementi angolari, marcapiani e in generale tutti i componenti destinati a rimanere in vista) sono soggetti a vincolo di conservazione: è ammessa la sola sostituzione delle parti degradate e non recuperabili purché realizzate con analoghi materiali.

Nelle facciate degli edifici del centro storico è vietato l'impiego di materiali lapidei diversi dall'arenaria di Sarnico o pietra simile.

I davanzali e le soglie da eseguirsi in arenaria di Sarnico o pietra simile o in pietra artificiale a imitazione dell'arenaria devono avere uno spessore minimo di 5 cm, non devono essere lucidati ma finiti a piano di sega, sabbiati, bocciardati e spuntati.

E' tassativamente vietato il rivestimento di facciate o di parti di facciata con materiali lapidei naturali e artificiali, ad eccezione della formazione di zoccolature.

Finestre: vani, davanzali.

Negli edifici dove è ammessa la formazione di nuove aperture o la modifica di quelle esistenti le nuove aperture devono rispettare le proporzioni tipiche di quelle esistenti con larghezza, misurata sulla luce del vano murario. Le spalle e le architravi delle nuove aperture possono essere eseguite con semplice risvolto dell'intonaco ovvero in arenaria di Sarnico o similari riflettendo i caratteri stilistici di quelli storici.

Inferriate.

Le inferriate tradizionali esistenti sono soggette a vincolo di conservazione; è ammessa la sola sostituzione "filologica" (cioè con identica forma e analoghi materiali e finiture), delle parti degradate e non recuperabili.

Le inferriate sulle finestre devono essere di disegno semplice, realizzate con ferri tondi o quadri disposti verticalmente (eventualmente irrigiditi con piatti orizzontali).

Le inferriate devono essere verniciate nel colore grigio scuro (grafite). Sono vietate inferriate realizzate con altri materiali quali alluminio, acciaio zincato lasciato a vista, grigliati industriali, ecc.

Serramenti e dispositivi di serramento.

I serramenti devono essere realizzati di norma in legno naturale uguali per tutti i piani dell'edificio.

L'uso di serramenti metallici realizzati con profilati semplici in ferro con verniciatura coprente opaca o satinata di colore scuro può essere ammesso solo in casi particolari.

I dispositivi di oscuramento ammessi, uguali per tutti i piani dell'edificio, sono le persiane esterne ad anta con stecche o gli antoni in legno con tinta scura o con utilizzo del legno a vista. Nell'oscuramento di aperture ubicate dove le persiane o gli antoni interferirebbero con il paesaggio pubblico, si devono utilizzare ante cieche interne.

E' vietato l'utilizzo di:

- persiane, ante o antoni scorrevoli o a pacchetto;
- tapparelle avvolgibili (tapparelle) e veneziane di qualunque materiale;
- blocchi che integrano il serramento con l'oscuramento;
- materiali diversi dal legno quali materie plastiche, alluminio o altri metalli anche verniciati.

Porte, portoni, ingressi.

I portoni e portoncini tradizionali esistenti sono soggetti a vincolo di conservazione: è ammessa la sola sostituzione delle parti degradate e non recuperabili con analoghi materiali.

Portoni e portoncini devono essere realizzati in legno con disegno tradizionale e trattati con tinta naturale o tinta scura.

I portoni di grandi dimensioni devono essere realizzati in legno con doghe orizzontali senza telai metallici a vista. Nei nuovi manufatti, l'impiego di legno a vista è consentito così come la sola coloratura scura; per i manufatti in legno di cui è storicamente accertato il trattamento a vista naturale è ammesso il solo ripristino.

E' vietato l'impiego di alluminio, materiali plastici, profili tubolari, ecc.

L'impiego di lamiere piane senza nervature o telai a vista e verniciati con prodotti coprenti opachi o satinati di colore scuro, può essere ammesso in casi particolari.

Le spalle, le architravi, gli archi e ogni altro elemento tradizionale in pietra sono soggetti a vincolo di conservazione e in ogni caso è vietata la loro rimozione o l'alterazione delle loro dimensioni originali; è ammessa la sola sostituzione delle parti degradate con materiali, dimensione e lavorazione superficiale identici ai precedenti.

Le "roste" (inferriate semicircolari o semiellittiche a forma di raggera) sono soggette a vincolo di conservazione.

I campanelli, i citofoni e le cassette postali vanno preferibilmente incassati sui portoni, evitando ogni sporgenza; se tale soluzione non risulta praticabile, vanno incassate nella muratura.

E' in ogni caso vietato apporre o inserire campanelli, citofoni, cassette postali, insegne, targhe, ecc. nelle spalle in pietra delle aperture.

Portici, androni, loggiati.

La chiusura di portici, loggiati e androni esistenti è vietata. Il mantenimento degli esistenti solai in legno su porticati, androni e loggiati è prescritto e tassativo.

I nuovi porticati e/o loggiati dovranno essere realizzati con pilastri e architrave o archi a tutto sesto o a sesto ribassato in muratura intonacata, ovvero in arenaria di Sarnico o in calcare grigio di "Gazzaniga" o similare realizzato secondo i caratteri stilistici storici.

Balconi.

I balconi e/o parapetti di pregio esistenti sono soggetti a vincolo di conservazione; è ammessa la sola sostituzione delle parti degradate e non recuperabili con analoghi materiali.

La formazione di nuovi balconi di edifici esistenti e la copertura o la chiusura dei balconi esistenti con qualunque tipo di materiale sono vietate. La struttura dei nuovi balconi può essere realizzata in calcestruzzo (con spessore complessivo non superiore a cm. 18 e purché completamente intonacato), con elementi in pietra naturale o artificiale e in legno.

La formazione di parapetti ciechi in muratura o altro materiale, così come l'uso di vetro, materiali plastici, elementi prefabbricati in pietra artificiale, ecc. sono vietati. I parapetti dovranno di norma essere formati da profilati semplici di ferro (piatti, tondi e quadri: i primi per gli elementi orizzontali e gli altri per quelli verticali) escludendo l'impiego di profilati a L, T, U, Z, di elementi scatolari e tubolari, di reti e grigliati, di alluminio, ecc. Tutte le parti

metalliche devono essere verniciate con colore scuro coprente opaco o satinato di colore scuro. Quando la struttura del balcone è in legno anche i parapetti devono essere in legno con disegno tradizionale.

La pavimentazione dei balconi deve essere coerente, per tipo, materiali e colori, con i caratteri dell'edificio.

Gli elementi di contenimento della pavimentazione devono essere realizzati con materiali lapidei conformi, per tipo e lavorazione, a quanto specificato per i davanzali e le soglie, evitando superfici lucide o spessori limitati. L'impiego di profilati o di elementi metallici non è ammesso; dove non è correttamente realizzabile in altro modo è consentito l'uso di profili di lamiera di rame.

Scale esterne.

Le scale esterne di pregio esistenti sono soggette a vincolo di conservazione; è ammessa la sola sostituzione delle parti degradate e non recuperabili con analoghi materiali. La formazione di nuove scale esterne e la copertura o la chiusura, con qualunque tipo di materiale, di quelle esistenti è vietata.

Per i parapetti vale quanto specificato per i balconi.

Coperture degli edifici, gronde e grondaie.

Per tutti gli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione è prescritto l'impiego di tetti a falde inclinate con pendenza non superiore al 45% e non inferiore al 25% con manto di tegole a canale (coppi) in laterizio; altri materiali o forme sono esclusi.

Nel ripristino di edifici vecchi è prescritto il recupero dei coppi esistenti per la formazione del manto superiore. In edifici o manufatti di forma particolare (cupole, campanili, abbaini, ecc.), è ammesso l'impiego di lastre di rame, di piombo o di zinco titanio per la copertura.

I comignoli e i torrioni devono essere realizzati in muratura come le facciate; sono ammessi comignoli in laterizio (di forma esclusivamente circolare) o in rame mentre sono vietati i manufatti in cemento, fibrocemento, materiali metallici o plastici, ecc. La dimensione e la posizione dei comignoli deve comunque essere coerente con le caratteristiche dell'edificio e del tetto.

La formazione di terrazze, aperture, corpi sporgenti, volumi tecnici nelle falde del tetto è vietata. Specialmente nel caso di sottotetti abitabili, la formazione di abbaini è ammessa purché essi siano allineati con le finestre sottostanti, di contenute dimensioni e del tipo a cappuccina; l'apertura di lucernari, di forma rettangolare o quadrata, di dimensione non superiore a m 0,70 di base x 1,20 di altezza, complanari alla falda, nel limite di 1/10 della superficie della falda stessa, disposti regolarmente sulle falde è ammessa solo nei casi in cui non sia visibile dagli spazi pubblici.

Lo sporto di gronda deve essere realizzato con travetti e assito in legno trattato al naturale o verniciato. In coerenza con i caratteri dell'edificio, il sottogronda può essere realizzato a cassonetto, anche sagomato, in legno o in muratura intonacata.

L'utilizzo del cemento armato a vista e del rivestimento in legno a listelli ("perline") è vietato.

I canali di gronda devono essere realizzati in rame o in lamiera zincata verniciata di colore grigio scuro o marrone ed avere sezione semicircolare; i pluviali devono essere a vista, di sezione circolare, realizzati con gli stessi materiali dei canali di gronda. La realizzazione di

canali di gronda e pluviali a sezione diversa da quella circolare e l'impiego di altri materiali quali materie plastiche, lamiera zincate a vista, ecc. sono vietati. Il tratto terminale del pluviale, per un'altezza minima di m 2,50 da terra, deve essere realizzato con apposito elemento in ghisa ovvero, negli spazi pubblici aperti al traffico, annegato in facciata con gocciolatoio ai gomiti.

Vetrine.

Negli edifici dove è ammessa la modifica delle facciate, la formazione di nuove aperture per vetrine con luci di dimensioni superiori a m 3,00 x 3,00 è vietata fermo restando il rispetto delle proporzioni e degli allineamenti e ai soprastanti serramenti. I contorni delle aperture devono essere realizzati in arenaria di Sarnico o simili, di adeguato spessore, ovvero in muratura intonacata. Il rivestimento delle superfici con materiali lapidei naturali o artificiali, con piastrelle di qualunque genere, con metalli, legno, materie plastiche, ecc. è vietato.

I serramenti devono essere realizzati in legno o in profilati semplici di ferro con verniciatura coprente opaca o satinata; serramenti in legno a vista o in alluminio e l'impiego di profilati metallici tubolari sono vietati. Le vetrine devono essere mantenute sul filo della battuta del serramento: rientranze e sfondati parziali o sporgenze di ogni genere sono vietate.

Per le soglie è prescritto l'impiego di arenaria di Sarnico o similari, pietra artificiale a imitazione dell'arenaria, graniti bianchi o porfidi rossi con superfici spuntate o a piano di sega: sono vietate le lavorazioni lucide. Le pavimentazioni interne dei locali non devono sporgere oltre il filo del serramento.

Le serrande sono ammesse solo se realizzate con antoni ripiegabili o rimovibili in legno o in lamiera di ferro, entrambi con verniciatura coprente opaca e satinata. L'impiego di serrande avvolgibili purché completamente cieche e con verniciatura coprente opaca o satinata può essere ammesso solo se è impossibile installare gli antoni.

L'impiego di cancelletti retrattili con maglie a pantografo è comunque vietato.

Le vetrine devono essere trattate unitariamente per ciascuna facciata. Compatibilmente con la dimensione delle vetrine, le tende devono essere uniformi per tipo, forma, materiale e colore per tutta l'unità edilizia. Non è consentito l'uso di materiali plastici per le tende ma esclusivamente quello della tela; sono inoltre vietate le forme non lineari ("a bauletto"). Sulle facciate visibili da spazi pubblici, le tende esterne possono essere applicate solo al piano terra al servizio di vetrine; l'oggetto massimo consentito è inferiore di cm 40 alla dimensione del marciapiede, i lembi inferiori devono mantenersi ad almeno m 2,20 dal suolo e lateralmente non possono sporgere più di 15 cm dal filo della vetrina.

Su strade aperte al traffico e prive di marciapiedi, la posa di tende sporgenti più di 20 cm dal filo di facciata non è consentita.

Segnaletica, insegne, targhe.

Nel centro storico i cartelli per la segnaletica stradale dovranno avere dimensione ridotta a essere posizionati in materia tale da non alterare la veduta di elementi di pregio ambientale. Per la toponomastica si utilizzeranno preferibilmente targhe lapidee, in acciaio porcellanato opaco o la semplice pittura o graffito sulle murature.

L'apposizione di insegne (comprese targhe e altri mezzi informativi e pubblicitari) all'interno del centro storico è soggetta a specifica autorizzazione.

All'interno del centro storico sono consentiti:

- insegne a bandiera di tipo opaco non autoilluminante; con superficie non superiore a mq 0,80 e poste ad un'altezza minima, misurata dal punto più basso dell'insegna, di m 4,00 dal piano stradale;
- insegne dipinte sulla facciata o graffite nell'intonaco;
- pannelli in lamiera verniciata di colore opaco con fondo scuro con scritte dipinte;
- pannelli in lamiera verniciata in colore opaco con fondo scuro e scritte traforate, illuminate dall'interno.

Sono invece vietate:

- le insegne di tipo autoilluminante;
- le insegne con illuminazione anche esterna intermittente;
- le insegne a messaggio variabile;
- l'apposizione di apparecchi illuminanti abbaglianti e/o sporgenti dalla facciata e/o posizionati fuori dall'insegna;
- le insegne che occultino, anche parzialmente, la vista di elementi di interesse architettonico o ambientale.

Le insegne possono essere ubicate in una delle seguenti posizioni:

- all'interno del fornice della vetrina senza limiti di dimensione;
- entro i fili verticali dell'apertura della vetrina.
- In caso di apertura ad arco, la sporgenza laterale non deve essere superiore a cm 15, la sporgenza dal filo facciata non può superare i cm 5 e l'altezza non deve essere maggiore di cm 45 misurati in corrispondenza della chiave dell'arco;
- sulla muratura, lateralmente alla vetrina, nel solo caso delle insegne di ceramica dipinta o di acciaio smaltato, con una superficie non superiore a mq 0,80.

Le insegne non aderenti alla facciata e in particolare le insegne sui parapetti dei balconi e quelle collocate nelle lunette sovrapporta munite di rosta sono vietate.

In presenza di portico le insegne non possono essere portate sulla facciata esterna ma devono essere collocate in corrispondenza della vetrina.

Le insegne devono riportare soltanto scritte riguardanti il genere e il nome dell'attività, i relativi simboli (marchio e/o logotipo). Di norma è ammessa una sola insegna per attività e comunque, non più di un'insegna per vetrina, contenuta entro il fornice dell'apertura.

L'apposizione di insegne-dipinti sugli antoni di chiusura è ammessa.

Per servizi di pubblica utilità (uffici pubblici, farmacie, ecc.) la deroga alle norme sopra elencate può essere esaminata.

All'interno del centro storico, l'installazione esterna di apparecchi fissi per la distribuzione di beni di consumo non è consentita.

Le targhe indicanti arti, mestieri, professioni o qualunque attività non devono essere autoilluminate, devono essere unificate per ogni edificio e non possono essere realizzate in materiale plastico.

Più targhe devono essere posizionate unitariamente, nel rispetto delle caratteristiche della facciata e senza alterare o nascondere contorni lapidei o altri elementi di interesse architettonico e ambientale.

Pavimentazione di cortili.

La pavimentazione dei cortili deve essere realizzata con:

- selciato di materiale lapideo locale tradizionale;
- lastre di pietra spuntata;
- ghiaietto o terra battuta;
- cubetti in porfido e/o granito grigio.
- lastre di cotto.

Le pavimentazioni in piastrelle di ceramica, grès o materiali simili, in blocchetti di cemento, in conglomerato bituminoso, in pietra a lastre poste ad opus incertum o con finitura lucida sono vietate.

Recinzioni.

La formazione di recinzioni che frazionino spazi liberi tipo logicamente unitari è vietata. Dove ammesso o in sostituzione di recinzioni non di pregio esistenti di cui non sia prescritta l'eliminazione, le recinzioni possono essere realizzate:

- con inferriate, senza muretto sporgente dal terreno, realizzate mediante profilati pieni in ferro semplici (quadri o tondi come elementi verticali, piatti come elementi prevalentemente orizzontali) verniciati di colore scuro, opaco satinato. L'impiego di profilati metallici a L, T, U, Z, ecc., di elementi scatolari e tubolari, di reti e grigliati, di materiali quali l'alluminio o la plastica è vietato.
- con muri intonacati con le stesse tecniche e materiali previsti per le facciate degli edifici (dove sono coerente con i caratteri del contesto, non in contrasto con diritti di terzi e dove non ostacola il soleggiamento e la ventilazione dei luoghi).

Autorimesse sotterranee.

Le autorimesse sotterranee con le rampe d'accesso hanno le seguenti caratteristiche:

- a. quelle contenenti fino a 15 automezzi avranno una sola rampa con larghezza non superiore a m 3;
- b. quelle contenenti più di 15 automezzi avranno una sola rampa con larghezza non superiore a m 4,50;
- c. la porzione a cielo libero, misurata in proiezione orizzontale, non dovrà essere superiore a m 16.

I parapetti a protezione delle rampe e delle scale di sicurezza saranno realizzati con profilati semplici (quadri o tondi come elementi verticali, piatti come elementi prevalentemente orizzontali) verniciati come previsto per le opere in ferro; parapetti ciechi o in muratura sono vietati.

Le griglie di ventilazione dovranno essere posizionate ordinatamente e in armonia con l'impianto dello spazio aperto; la superficie delle griglie di ventilazione non dovrà eccedere il minimo necessario per raggiungere la superficie ventilante prescritta dalle normative vigenti.

L'estradosso della copertura delle autorimesse interrato dovrà essere finito con le pavimentazioni ammesse per i cortili e gli spazi inediti o con tappeto erboso.

Fienili.

La chiusura dei vani originariamente aperti dei fienili dovrà avvenire nel seguente modo:

a. i pilastri in mattoni dei fienili devono essere conservati e mantenuti a vista: dove, in caso di ricostruzione, la loro conservazione non è possibile, essi dovranno essere ricostituiti con mattoni formati a mano di dimensioni e colore simile a quelli preesistenti e stilatura dei giunti a raso eseguita con malte a base di calce.

Il loro tamponamento dovrà essere eseguito con muratura intonacata o con assito in legno naturale posizionato in sfondato rispetto ai pilastri.

Edifici di interesse storico-artistico ed ambientale.

Sugli edifici di interesse storico-artistico, soggetti ai vincoli di tutela ai sensi della L.1.6.1939 n.1089 ora D.Lvo 490/99, individuati nelle tavole di azionamento, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro. Sono altresì vincolati ai soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro gli edifici di interesse storico e ambientale specificamente individuati nelle tavole di azionamento.

Gli elementi di valore storico, artistico o documentario negli edifici e nelle aree libere pubbliche e private sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino.

In particolare, i seguenti elementi sono sottoposti a vincolo di conservazione:

- le volte, gli archi e i solai in legno di pregevole fattura;
- i manufatti lapidei storici;
- gli affreschi e le decorazioni pittoriche in genere sia all'interno che all'esterno degli edifici;
- i manufatti storici in ferro quali inferriate, parapetti, cancelli, recinzioni, ecc.;
- le murature di edifici ed i muri di recinzione tradizionali in sassi, di pregevole fattura;
- le pavimentazioni in sassi o in lastre di pietra di pregevole fattura.

Nuova edificazione ed ampliamento.

E' ammessa la costruzione in aderenza ad edifici contigui, purché con disposizione sullo stesso filo ed allineamento.

Verde privato vincolato nel centro storico.

Sono individuate con specifico segno grafico le aree verdi di particolare interesse ambientale (parchi, giardini, orti, vigneti e aree agricole, ecc.) soggette a vincolo di tutela. In dette aree è vietata qualunque alterazione morfologica e la formazione di costruzioni anche completamente interrate, di strade, di piazzali, di parcheggi, di percorsi carrai, di recinzioni, di pavimentazioni non drenanti e di manufatti in genere; sono inoltre vietati gli usi e le attività che possano compromettere il mantenimento e lo sviluppo del patrimonio arboreo. Il patrimonio arboreo identificato è soggetto a vincolo di conservazione: i soli interventi di avvicendamento e sostituzione di alberi danneggiati, malati, decrepiti o di specie non tipiche o in contrasto con i caratteri dell'impianto del giardino sono ammissibili.

Previa autorizzazione e purché non comportino l'alterazione del patrimonio arboreo suddetto e

non contrastino con i caratteri del sito, i seguenti interventi sono ammessi:

- la formazione di serre completamente vetrate con superficie massima di mq 6 e con altezza massima non superiore a m 2,00;
- la formazione di pergolati aperti su tutti i lati compresa la copertura;
- la formazione di percorsi pedonali con pavimentazione di tipo drenante.

Oltre alle normali attività colturali, nelle aree agricole, negli orti, nei vigneti, nei prati è consentita la formazione di serre temporanee, la messa a dimora di nuovi impianti arborei e l'impianto di nuovi giardini.

Elementi isolati con vincolo integrale o parziale.

Sono individuate con specifica simbologia gli elementi isolati (recinzioni, muri di sostegno, percorsi, manufatti rurali, edicole, ponti, ecc.) di interesse storico, artistico e ambientale soggetti a vincolo di tutela integrale o parziale.

Per gli elementi con vincolo integrale è prescritta la conservazione mentre è ammesso il solo ripristino delle parti degradate o perdute con analoghi materiali e tecniche.

Per gli elementi con vincolo parziale è ammessa la ricostruzione, anche con diverse tecniche e materiali, nel rispetto della giacitura esistente.

Spazi inedificati.

Gli spazi inedificati, pavimentati e non pavimentati (cortili, ecc.), dovranno essere mantenuti liberi da manufatti e costruzioni fuori terra, anche provvisorie, di qualunque genere.

Nelle sopraddette aree sono vietate:

- tettoie, autorimesse e costruzioni in genere;
- recinzioni di qualunque genere;
- alterazioni morfologiche quali ribassamenti o sopralzi.

Nel rispetto delle eventuali prescrizioni, è ammessa la formazione di autorimesse completamente interrate purché la morfologia dei cortili non venga alterata e le rampe, le scale di accesso, le aperture di ventilazione e le altre parti visibili rispettino le prescrizioni.

Nei cortili vincolati, contraddistinti con specifico segno grafico, è vietata la formazione di autorimesse o costruzioni sotterranee.

Percorsi pedonali pubblici o di uso pubblico.

Sono individuate con specifica simbologia i percorsi pedonali pubblici o di uso pubblico esistenti, da confermare e/o da ripristinare, e quelli di nuova formazione da assoggettare a pubblico transito. Negli edifici che comportano la conferma, il ripristino o la formazione ex novo di percorsi pedonali, dette realizzazioni possono essere prescritte contestualmente al rilascio del Permesso di costruire e sancite mediante convenzione che istituisca le relative servitù di pubblico transito.

Decoro ambientale.

Al fine di armonizzare gli interventi nel contesto, sentita la Commissione del Paesaggio, il Sindaco ha facoltà di imporre l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) o soluzioni progettuali diverse, nonché la rimozione degli elementi (scritte, insegne, decorazioni,

coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali del centro storico.

Gli interventi relativi sulle facciate (rifacimento di intonaci, tinteggiature, sostituzione di serramenti, ecc.) dovranno essere estesi all'intera loro superficie. Qualora, a seguito di demolizioni o di interruzione di lavori, parti di edifici costituiscano deturpamento dell'ambiente, il Sindaco ha facoltà di imporre ai proprietari la loro sistemazione. Ingiungendo l'esecuzione delle opere, il Sindaco può indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini di inizio e ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Articolo 28 - Ambito edificato consolidato B

L'ambito edificato consolidato prevalentemente residenziale, è caratterizzato dalla presenza di edifici ed aree pertinenziali agli stessi che costituiscono, fatto salvo gli edifici ricadenti negli ambiti storici, la genesi dello sviluppo edificatorio avvenuto sul territorio negli anni intercorrenti tra il 1960 e la data odierna.

In questi ambiti normalmente privi di valore ambientale, esiste una presenza residuale di edificabilità che può essere realizzata mediante intervento edilizio diretto (permesso di costruire o denuncia di inizio attività).

La disciplina delle destinazioni commerciali presenti in questi ambiti è normata dal piano del commercio contenuto all'interno del piano delle regole (vedi PARTE QUINTA).

Tipo di intervento ammesso

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio

Demolizione

Nuova costruzione

Modalità d'intervento

Si attua mediante intervento edilizio diretto (permesso di costruire o denuncia di inizio attività); laddove è prevista la demolizione con contestuale ricostruzione si utilizzerà il permesso di costruire convenzionato al fine dell'individuazione delle aree di interesse pubblico di cui al Piano dei Servizi.

Destinazioni d'uso non ammissibili

- destinazioni produttive: b1, b2

- destinazioni agricole: f1, f2, f3, f4

Indici e parametri

IF = 0,20 mq./mq. SF

Rc = 40% SF

H = 8,50 mt. fatto salvo le disposizioni in materia di contenimento energetico

Dc, Ds e Df come precedentemente definiti (art 17)

Dotazione di servizi minima

Come definita dal Piano dei Servizi; ad ogni modo non inferiore a quanto previsto nel precedente articolo 15 delle presenti norme.

Articolo 29 - Ambito edificabile di trasformazione/nuova espansione residenziale C

Per gli ambiti edificabili di nuova espansione, individuati con la sigla AT1, AT2, AT3, AT4, AT5, AT6 e AT7, AT8 vale quanto espresso nel Documento di Piano e quanto indicato nelle schede d'ambito che accompagnano il Documento di Piano.

Si riportano le seguenti specifiche:

Tipo di intervento ammesso

Nuova costruzione

Modalità d'intervento

Si attua mediante intervento edilizio indiretto (piani attuativi, piani negoziati, ecc.).

Destinazioni d'uso non ammissibili

- destinazioni residenziali: a2

- destinazioni agricole: f1, f2, f3, f4

Indici e parametri

IT = 0,20 mq./mq. ST

Rc = 40% SF

H = 8,50 mt.

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. 17

Dotazione di servizi minima

Come definita dal Piano dei Servizi; ad ogni modo non inferiore a 26,5 mq/abitante di cui il 50% con destinazione a parcheggio. E' consentita la monetizzazione fino al massimo di 8,5 mq/abitante.

L'Amministrazione Comunale prima dell'adozione dei singoli AT dovrà ottenere parere favorevole da parte dell'ente gestore del servizio idrico e del servizio fognario.

Articolo 30 – Prescrizioni per tutti gli ambiti

In tutti gli ambiti, in caso di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione è obbligatoria l'installazione di vasche di accumulo aventi capacità volumetrica pari al 15% della superficie della copertura, per la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture. Le suddette acque di recupero potranno, ad esempio, essere impiegate per l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali, per il lavaggio di aree e automezzi e per l'alimentazione delle vaschette wc attraverso l'utilizzo della rete duale.

L'ottenimento del titolo abilitativo è inoltre subordinato –per gli edifici non ancora collegati al collettore fognario comunale laddove esistente– alla predisposizione del relativo allacciamento.

In tutti gli ambiti è fatto assoluto divieto di installare antenne paraboliche o di altro genere sulle facciate o sulle coperture per ogni singola unità immobiliare costituente l'edificio; è ammessa esclusivamente l'installazione, sulla copertura, di un'unica antenna centralizzata a servizio di tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio.

In tutti gli ambiti, la posa di impianti tecnologici (condizionatori, antifurti, ecc.) non potrà essere realizzata sui fronti principali degli edifici e/o su quelli prospicienti gli spazi pubblici.

Articolo 31 – Vincoli sovracomunali

Le tavole del PGT individuano i vincoli alla scala sopra comunale che sono prescrittivi.

Vincoli preesistenti alla stesura del PGT appartenenti a tutte le scale di pianificazione anche se non esplicitamente rappresentati, sono da ritenersi validi e come tali devono essere rispettati dalla pianificazione attuativa.

Vincoli sovra ordinati, successivi alla formazione del PGT costituiscono variante allo stesso qualora previsto dalla normativa.

Articolo 32 – Limiti di rispetto

Sono individuate con apposita simbologia in cartografia gli ambiti di rispetto derivanti da norme prevalenti quali i limiti di rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua, delle reti e degli impianti tecnologici. Per tali ambiti si rimanda alle relative norme sovra ordinate di riferimento.

Articolo 33 – Definizioni di commercio

Ai fini della presente normativa si intendono per:

- *commercio all'ingrosso*, l'attività svolta da chiunque acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali;

- *commercio al dettaglio*, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;

- *superficie di vendita di un esercizio commerciale*, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella di altri punti di vendita anche se contigui.

Ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita, una sola comunicazione, o autorizzazione commerciale, ai sensi degli art. 7, 8 e 9 del D. Lgs n. 114/1998 e s.m.i..

- *superfici accessorie di un esercizio commerciale*, le aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, locali di impianti tecnici, uffici, servizi igienici escluso lo spazio occupato da muri perimetrali e divisorii.

Articolo 34 – Tipologie e caratteristiche delle attività commerciali

Come riportato all'art. 19 delle presenti regole, le destinazioni commerciali prevalentemente esistenti nel tessuto urbanistico comunale, sono quelle riconducibili agli esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 mq.

Articolo 35 – Settori merceologici

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento al settore alimentare, non alimentare o entrambi.

Ai fini di monitorare l'articolazione dell'offerta commerciale, il richiedente è tenuto ad indicare, nella domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o nella comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato, la merceologia prevalente relativa al settore di vendita per cui chiede l'autorizzazione.

Articolo 36 – Contestualità dei procedimenti

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi che necessitano di autorizzazione, può essere contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.

Per la realizzazione di nuove strutture di vendita, il rilascio dell'autorizzazione commerciale sarà subordinata alla verifica dei criteri e parametri di compatibilità localizzativi, della struttura commerciale e alla verifica di dotazione sufficiente di aree per attrezzature e servizi come da

Piano dei Servizi.

Sarà data priorità alle attività che presenteranno domanda per posizionarsi in aree urbane sotto utilizzate e oggetto di riqualificazione.

Dovrà essere eseguita una verifica dettagliata sul contesto socio economico e situazione di squilibrio presente al momento della domanda, eventuali situazioni di rarefazione della densità abitativa all'interno del Comune, oltre alla predisposizione di un progetto che tenga in considerazione del contorno dell'edificato presente e si inserisca in modo armonioso allo stesso.

Articolo 37 - Criteri di accessibilità pedonale e veicolare

Per l'insediamento di nuove attività di vendita si deve prestare particolare attenzione all'accessibilità pedonale e veicolare, ai parcheggi, agli spazi di manovra nonché ai percorsi preferenziali o riservati per gli automezzi che effettuano il rifornimento merci e simili.

Dovranno quindi essere valutate:

- idoneità della collocazione rispetto alla rete viaria comunale;
- idoneità degli innesti fra viabilità pubblica e privata;

Inoltre è prescrittiva la dotazione di parcheggi a raso e/o interrati in misura minima pari alla superficie di vendita del locale commerciale.

L'insediamento delle attività commerciali è escluso nelle fasce di rispetto stradali.

Articolo 38 - Esercizi di vicinato

L'apertura, il trasferimento e l'ampliamento degli esercizi di vicinato sono soggetti a preventiva comunicazione al Comune.

Nella comunicazione il soggetto interessato dichiara:

- l'ubicazione, la superficie di vendita dell'esercizio e le superfici complessive;
- il settore o i settori merceologici e le merceologie prevalenti;
- la conformità con le norme urbanistiche di zona, con il regolamento edilizio, con le disposizioni igienico sanitarie e con i regolamenti locali di polizia urbana.

Fermi restando le destinazioni di zona del PGT e i requisiti igienico-sanitari, negli esercizi di vicinato autorizzati alla vendita dei prodotti di cui all'articolo 4 della legge 25 marzo 1997, n. 77, è consentito il consumo immediato dei medesimi a condizione che siano esclusi il servizio di somministrazione e le attrezzature ad esso direttamente finalizzati.

L'inizio dell'attività può avvenire trascorsi 30 giorni dall'avvenuta comunicazione, in mancanza di un provvedimento di diniego da parte del Comune o di eventuale sospensione dei termini per integrazione documentale prevista per legge. Rimangono sempre salvi gli accertamenti e le verifiche previste per legge anche successive al trentesimo giorno e la relativa adozione dei provvedimenti di competenza.

Per l'inizio dell'attività si applicano, in quanto compatibili, le norme generali dell'ordinamento in materia di commercio e le disposizioni di cui al d.lgs. 114/98 (art. 26 c. 5), ora S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) ai sensi dell'art. 19 della legge 241/1990, come

modificato dalla Legge 122 del 30.07.2010 (G.U. 176 DEL 30.07.2010).

E' consentito l'ampliamento degli esercizi di vicinato esistenti alla data di adozione del presente PGT, fino ad una superficie max di vendita di mq 250.

Articolo 39 - Disciplina dei Subentri

Il subentrante per atto tra vivi in un'attività commerciale, purché sia in possesso dei requisiti di cui all'art. 5 del D.Lgs. n.114/98 e abbia trasmesso la comunicazione di subingresso al Comune, ha facoltà di iniziare immediatamente l'esercizio dell'attività.

Il subentrante per causa di morte in una attività commerciale può svolgere l'attività del dante causa qualora non si trovi in una delle condizioni previste dai commi 2, 3 e 4 dell'art. 5 del D.Lgs. n.114/98 e qualora entro un anno dal subentro sia in possesso dei requisiti di cui al comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 114/98.

Tale termine è prorogato dal sindaco quando il ritardo non risulti imputabile all'interessato.

In ogni caso contrario il sindaco ordina la cessazione dell'attività ed il subentrante decade dal diritto alla continuazione dell'attività.

Articolo 40 – Norme generali

Il paesaggio è il risultato di un lungo processo interattivo tra la struttura originaria e naturale del territorio e l'attività antropica. Ne deriva che il paesaggio non è immagine o soggetto statico e che la sua tutela non può esaurirsi in provvedimenti di mera conservazione, ma, piuttosto, attraverso una disciplina che ne consenta il controllo del processo evolutivo.

Pertanto l'analisi delle componenti paesistico - ambientali e dei loro processi di evoluzione e definizione, nonché il governo dei potenziali processi di trasformazione deve avvenire secondo un principio dinamico e non museale.

Gli obiettivi sono quelli di garantire la conservazione dei caratteri che definiscono le identità locali, la conservazione delle preesistenze e dei relativi contesti e la loro tutela nei confronti dei nuovi interventi, l'elevazione della qualità paesistica degli interventi di trasformazione del territorio, unitamente alla diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e della loro fruizione da parte dei cittadini.

Ciò significa, da un lato, definire modalità di conservazione o di intervento diverse in relazione alle caratteristiche ed alla specifica identità dei luoghi, dall'altro, individuare classi di sensibilità in rapporto alla maggiore o minore capacità della componente paesistica di caratterizzare il paesaggio, sia dal punto di vista strutturale che percettivo, alla sua interattività con altre componenti, ed alla maggiore o minore fragilità intrinseca.

Le classi di sensibilità attribuite, in maniera uniforme o differenziata, alle componenti paesistiche sono così individuate:

Classe 1 – sensibilità paesistica bassa: identifica ambiti del territorio fortemente urbanizzati, dove risultano dominanti i caratteri tipologici e morfologici dell'edilizia recente, residenziale e produttiva; in questi ambiti le norme della strumentazione urbanistica, risultano totalmente esaustive per regolamentarne le attività di trasformazione.

Classe 2 – sensibilità paesistica media: identifica ambiti del territorio di recente urbanizzazione, con densità minori rispetto a quelli ricadenti nella classe precedente e, di norma, caratterizzate da un buona dotazione di aree verdi che garantiscono un migliore inserimento ambientale; anche in questo caso le norme della strumentazione urbanistica, risultano totalmente esaustive per regolamentarne le attività di trasformazione. Tuttavia in casi particolari per dimensioni e/o localizzazione dell'intervento, l'Amministrazione potrà richiedere l'applicazione della procedura di Valutazione di Compatibilità Ambientale.

Classe 3 – sensibilità paesistica alta: identifica ambiti del territorio prevalentemente non urbanizzati o appartenenti al paesaggio insediativo storico, paesisticamente rilevanti e variamente caratterizzati; in questi ambiti sono, di norma, autorizzabili direttamente esclusivamente opere di manutenzione, gli interventi di nuova edificazione o di modifica dello stato dei luoghi, ove ammessi dalla normativa di piano, sono sempre subordinati a procedura di Valutazione di Compatibilità Ambientale di cui al successivo articolo.

Classe 4 – sensibilità paesistica molto alta: identifica gli ambiti territoriali o le componenti paesistiche di maggiore pregio ambientale o comunque tali da costituire elemento fondamentale per la definizione del paesaggio; in tali ambiti sono vietate, di norma, le nuove edificazioni o modificazioni dello stato dei luoghi se non espressamente previste dal PGT. In

ogni caso, qualsiasi intervento, anche manutentivo, risulta subordinato a procedura di Valutazione di Compatibilità Ambientale di cui al successivo articolo.

Tutti i progetti che comportano una trasformazione territoriale devono pertanto essere esaminati in rapporto al contesto paesaggistico di contorno ed alla complessiva situazione del paesaggio locale, con particolare riguardo al grado di sensibilità.

In questo senso, l'azione progettuale dovrà avere come elemento di riferimento il livello di sensibilità del contesto in cui si colloca; la fattibilità dell'azione progettuale sarà in larga misura correlata alla sua compatibilità con tale livello.

I caratteri identificativi, gli elementi di criticità e le soluzioni per una valorizzazione e riqualificazione del paesaggio a cui tendere nella trasformazione urbanistica del territorio, sono dettati dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

PARTE OTTAVA Norme transitorie, di rimando e finali

Articolo 41 – Componente geologica, idrogeologica e sismica

Per quanto attiene alla normativa e agli studi geologici, idrogeologici e di caratterizzazione sismica costituenti parte integrante dell'apparato normativo del PGT, si rimanda alla documentazione e agli elaborati progettuali costituenti il Piano Geologico Comunale.

Articolo 42 - Facoltà di deroga

Le previsioni del PGT e del Piano delle Regole possono essere derogate esclusivamente nei casi e con le procedure previsti dalla legislazione vigente.

Articolo 43 - Rapporti con la pianificazione sovracomunale

Le previsioni del PGT e del Piano delle Regole possono essere modificate senza preventiva variante in caso di progetti derivanti da Accordi di Programma o Conferenza di Servizi con Enti Territoriali quali Comuni limitrofi, Comunità Montana, Provincia, Regione o Autorità competenti in materia di gestione territoriale.

Articolo 44 - Norme finali

L'insediamento di attività in tutti gli ambiti è subordinato al rispetto delle prescrizioni del PGT relativamente alle destinazioni d'uso consentite.

Le attività insediate non devono recare molestia di ogni genere agli insediamenti finitimi.
