

COMUNE DI ENDINE GAIANO

Provincia di Bergamo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ADOZIONE deliberazione del C.C. n. 37 del 29 ottobre 2009

APPROVAZIONE deliberazione del C.C. n. 22 del 19 aprile 2010

DOCUMENTO DI PIANO

PIANO DEI SERVIZI

PIANO DELLE REGOLE

MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

all. **A2**

Norme tecniche di attuazione

data 12 ottobre 2009

9 aprile 2010

20 aprile 2010

- A** progetto urbanistico
- B** studio socio economico
- D** studio geologico
- E** Valutazione Ambientale Strategica
- H** Studi ecologici e ambientali

arch. Gian Piero Pedretti - arch. Marco Tomasi
dott. Natale Carra
dott. Alberto Manella
ERA - dott. Umberto Locati
dott. Giambattista Rivellini

INDICE

1. Principi.....	2
2. Contenuti ed ambito di applicazione.....	2
3. Elementi costitutivi del Documento di piano.....	2
4. Definizioni.....	3
5. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini.....	6
6. Destinazioni d'uso.....	6
7. Misure di salvaguardia.....	8
8. Deroghe.....	8
9. Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori.....	9
10. Tutela idrogeologica del territorio.....	9
11. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio.....	9
12. Ambiti di trasformazione.....	9
13. Tutela delle aree esterne al SIC IT2060010 / Riserva naturale "Valle del Freddo".....	14

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DOCUMENTO DI PIANO

1. Principi

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

In particolare il Piano di Governo del Territorio ha come scopi principali:

- il contenimento del consumo di suolo orientandosi verso azioni di riqualificazione urbanistica e paesistico ambientale;
- la caratterizzazione morfologica, funzionale e quantitativa delle aree destinate alla residenza, alle attività produttive, all'agricoltura, ai servizi, alla tutela ed alla fruizione dell'ambiente naturale;
- la perequazione urbanistica intesa come una ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri da sostenere per gli interventi urbanistici ed edilizi nel territorio comunale,
- la sostenibilità ambientale degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia intesa come riduzione del consumo di risorse, tutela dell'ambiente e del paesaggio, salvaguardia dei valori della memoria storica e dell'identità locale;
- la definizione della rete infrastrutturale.

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

2. Contenuti ed ambito di applicazione

Il Piano di governo del territorio, di seguito denominato PGT, ai sensi della legge regionale 12 marzo 2005 n. 12 definisce l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti:

- il documento di piano;
- il piano dei servizi;
- il piano delle regole.

Tutte le opere edilizie, nonché le trasformazioni urbanistiche per le quali in base alla vigente legislazione risulti necessaria l'acquisizione di idoneo titolo abilitativo, debbono essere conformi alle prescrizioni del presente Piano di governo del territorio.

Le disposizioni di carattere generale contenute nelle presenti norme (definizioni, distacchi, destinazioni d'uso) si applicano nel Documento di piano, nel Piano dei servizi e nel Piano delle regole nonché nei piani attuativi e nei programmi integrati d'intervento.

3. Elementi costitutivi del Documento di piano

Sono elementi costitutivi del Documento di piano gli elaborati A2, A11 e A12.

In caso di contrasto fra le tavole di diversa scala prevale la tavola di maggior dettaglio.

Tutti gli altri elaborati sono a corredo del PGT.

4. Definizioni

Superficie fondiaria (Sf)

E' la superficie disponibile del lotto edificabile al netto delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie.

Superficie coperta (Sc)

E' la superficie ottenuta dalla proiezione orizzontale del perimetro esterno fuori terra degli edifici con esclusione di sporti di gronda, aggetti e balconi non superiori a m 1,50.

Superficie permeabile (Sp)

E' l'area sistemata a verde (giardino, prato, ecc.) non occupata da edifici, coperture, aggetti, balconi, pavimentazioni non drenanti e costruzioni sotterranee.

Superficie lorda di pavimento (SLP)

E' la somma delle superfici dei singoli piani, inclusi i seminterrati ed i sottotetti, compresi entro il perimetro esterno delle murature, escludendo dal conteggio la parte di muratura perimetrale che supera lo spessore di cm 30.

Sono anche esclusi dal computo:

- i balconi, le terrazze, le coperture praticabili;
- le logge ed i porticati aperti su almeno due alti nel limite del 20% della SLP realizzata fermo restando che la parte eccedente sarà conteggiata;
- le scale comuni con superficie fino a 12 mq ogni vano scala;
- i locali o le loro parti completamente interrati purché destinati a locali accessori senza permanenza di persone e con altezza interna netta inferiore a m 2,40;
- i soppalchi aperti;
- i sottotetti o le loro parti con altezza netta inferiore a m 1,80;
- le autorimesse nei limiti di 1 mq ogni 3 mq di SLP e con altezza netta interna non superiore a m 2,50

Ai fini del calcolo della SLP si considerano fuori terra le parti dei fabbricati che sporgono dal piano di riferimento; qualora il piano di riferimento sia in pendenza si considera l'altezza media, calcolata come di seguito specificato.

L'altezza media si calcola dividendo l'area della parte di facciate per lo sviluppo orizzontale dei muri perimetrali senza considerare le rientranze inferiori a m 2,50 e/o ad un terzo della lunghezza complessiva della facciata.

Densità fondiaria (Df)

E' il rapporto tra la SLP complessivamente edificabile e la superficie fondiaria (SF).

Rapporto di copertura (R)

E' il rapporto, espresso in percentuale, tra la superficie coperta (Sc) di tutti i fabbricati fuori terra, compresi quelli accessori e le autorimesse, e la superficie fondiaria.

Fabbricato fuori terra

Si considerano fuori terra i fabbricati o le parti di essi sporgenti dal terreno esistente più di cm 80 misurati all'intradosso del solaio di copertura.

Rapporto di impermeabilizzazione (Im)

E' il rapporto tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie fondiaria (Sf).

Distacco dai confini (Dc)

E' la distanza minima dei fabbricati fuori terra dai confini circostanti riferita alla perpendicolare ai confini stessi misurata senza considerare balconi, pensiline, gronde o scale aperte con sporgenza fino a m 1,50.

Distacco fra gli edifici (De)

E' la distanza minima, misurata in modo ortogonale fra i fabbricati fuori terra o fra i corpi di fabbrica di un medesimo edificio senza considerare balconi, pensiline, gronde con sporgenza fino a m 1,50. Detta distanza si applica anche quando almeno una delle pareti antistanti sia finestrata.

Distacco dalle strade (Ds)

E' la distanza minima dei fabbricati fuori terra dal confine stradale riferita alla perpendicolare al confine stesso misurata senza considerare balconi, pensiline, gronde o scale aperte con sporgenza fino a m 1,50.

Si definisce confine stradale il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Altezza degli edifici (H)

E' l'altezza massima raggiungibile dagli edifici misurata dal piano di riferimento all'imposta della copertura in corrispondenza del filo esterno dei muri perimetrali.

In caso di terreno in pendenza l'altezza massima è riferita alla media delle altezze misurate dal piano di riferimento (area delle facciate diviso per lo sviluppo orizzontale dei muri perimetrali senza considerare le rientranze inferiori a m 2,50 e/o ad un terzo della lunghezza complessiva della facciata).

In ogni caso l'altezza degli edifici non potrà in ogni punto della facciata essere maggiore del 25% dell'altezza massima consentita per la zona.

Nelle sole zone produttive (zone D) l'altezza massima è riferita al punto più alto dell'estradosso della copertura.

Piano di riferimento

E' il terreno sistemato ma solo se questo è preesistente o comunque è stato espressamente autorizzato; altrimenti è riferito al terreno naturale.

Lungo la Strada Statale n. 42 del Tonale e della Mendola, per il piano di riferimento si assume la quota del marciapiede, se esistente; la quota della mezzaria della strada se non esiste il marciapiede. Nel caso di strada in pendenza, per piano di riferimento si assume la quota media del fronte strada. Tali quote vanno considerate per una

profondità di mt 20 dal ciglio strada, oltre i 20 mt si considera la quota del terreno naturale o la quota del profilo dello stesso dopo l'ultimo intervento edilizio assentito e regolarmente eseguito.

Pendenza delle coperture

La pendenza delle coperture non potrà essere superiore a 30 gradi.

Indice di conversione in mc

Per le sole zone A, B, C e per le abitazioni rurali (zona E) la conversione dall'indice di fabbricazione volumetrica (mc/mq) all'indice superficiale (mq/mq) si effettua assumendo che a 30 mq di SLP corrispondano 100 mc.

Edifici esistenti

Sono gli edifici legittimamente assentiti o comunque legalmente edificati esistenti alla data di adozione del PGT.

Aree libere

Si considerano aree libere quelle totalmente inedificate di proprietà del richiedente e che non risultino stralciate, dopo l'adozione del PGT, né dalla sua proprietà se già edificata, né da aree contigue edificate, né gravate da asservimento volumetrico.

Opere di urbanizzazione primaria

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- le strade, gli slarghi, i percorsi veicolari, pedonali e ciclabili d'uso pubblico al servizio degli insediamenti comprese le aiuole e gli spazi verdi di stretta pertinenza;
- i parcheggi;
- le reti, le aree e gli impianti tecnici per la raccolta ed il trattamento delle acque reflue, per l'approvvigionamento idrico, per la distribuzione dell'energia elettrica, per la distribuzione del gas metano, per le telecomunicazioni, per l'illuminazione stradale, per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti. Non sono considerate urbanizzazioni primarie le opere necessarie all'allacciamento ai pubblici servizi.

Opere di urbanizzazione secondaria

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- i servizi per l'istruzione di base;
- le attrezzature di interesse comune (amministrative, sociali, sanitarie, culturali, religiose, ricreative, ecc.);
- le piazze e gli spazi scoperti di uso pubblico verdi e/o pavimentati e/o attrezzati;
- gli impianti sportivi.

Superficie di vendita

In un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita comprendete quella occupata da banchi, scaffalature e simili con esclusione delle aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi, scale ed ascensori, aree di sosta degli automezzi anche coperte.

Negli esercizi che vendono merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilitici, concessionari di autoveicoli, legnami, materiali edili e tipologie

simili alle precedenti) la superficie di vendita è computata nella misura di un ottavo della SLP.

Parcheggi pertinenziali

Sono quelli di cui all'articolo 41 sexies della legge 1150/1942; per quanto attiene alle attività diverse dalla residenza la dotazione minima è di 1 mq ogni 4 mq di SLP.

5. Limiti di distanza tra i fabbricati, dalle strade, dai confini

La distanza minima fra i fabbricati fuori terra, anche quando almeno una delle pareti antistanti sia finestrata, è pari all'altezza della facciata del fabbricato più alto con un minimo di m 10.

La distanza minima dei fabbricati dalle strade è di 5 m salvo maggiori distanze previste dal Codice della strada o prescritte dal piano.

La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà e di zona omogenea è di 5 m.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi:

- nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani attuativi con previsioni planivolumetriche;
- nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti nelle zone R.

L'Amministrazione ha facoltà di consentire la deroga alla distanza minima dai confini di proprietà, fermo il rispetto della distanza minima fra edifici, o l'edificazione a confine purché i proprietari confinanti convengano la costituzione di servitù connessa alla predetta deroga mediante atto di impegno sottoscritto registrato e trascritto.

Le distanze sono misurate in modo ortogonale e sono da applicarsi anche in caso di soprizzo

Per i soli edifici esistenti alla data di adozione del PGT è ammessa la deroga fino a cm 20 dalle distanze minime, ad esclusione di quelle fra fabbricati, al solo scopo di migliorare l'isolamento termico del fabbricato tramite l'applicazione di isolamento a cappotto o di altro sistema di isolamento che determini l'incremento dello spessore della muratura.

6. Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali contemplate dal PGT sono le seguenti:

- residenziale
- produttiva
- terziaria
- commerciale
- agricola
- servizi.

La destinazione d'uso residenziale comprende l'abitazione permanente libera e convenzionata, la residenza sociale e la residenza temporanea.

Le attività di seguito elencate sono ammesse purché non risultino in alcun modo incompatibili o di incomodo alla preminente funzione residenziale per sicurezza, rumori, vibrazioni, emissioni, orari di attività e non determinino incrementi di traffico e di fabbisogno di spazi di sosta:

- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- gli alberghi e le attività ricettive;
- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- i magazzini ed i depositi purché con SLP non superiore a 200 mq;
- i laboratori artigianali di servizio nei limiti di mq 250 di SLP a condizione che non producono rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo;
- i servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- le attività produttive;
- le nuove attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq fermo restando che quelle esistenti alla data di adozione del piano sono confermate;
- le attività agricole.

La destinazione d'uso produttiva comprende le attività artigianali, industriali e di deposito.

Oltre alle funzione principale sono ammessi:

- gli uffici amministrativi e tecnici, i laboratori, gli spazi di esposizione e di vendita diretta;
- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- la residenza esclusivamente per i titolari delle aziende e per gli addetti alla custodia e/o alla direzione ed a particolari attività lavorative che richiedano la permanenza del personale;
- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- i servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza salvo la quota prevista per i titolari e gli addetti alla custodia e/o alla direzione;
- le nuove attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq fermo restando che quelle esistenti alla data di adozione del piano sono confermate;
- le attività agricole.

La destinazione d'uso terziaria comprende gli uffici, le attività direzionali, i centri di servizi, le sedi di associazioni e organizzazioni, i centri per il tempo libero, il benessere e lo sport, le attività bancarie, le attività alberghiere e ricettive, le attività per pubblici esercizi, i locali pubblici per spettacoli e svago,

Oltre alle funzione principale sono ammessi:

- le attività commerciali con superficie di vendita non superiore 150 mq;
- i magazzini ed i depositi purché con SLP non superiore a 200 mq;
- i piccoli laboratori artigianali di servizio a condizione che non producono rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo;
- i servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza;
- le nuove attività commerciali con superficie di vendita superiore a 150 mq fermo restando che quelle esistenti alla data di adozione del piano sono confermate;
- le attività agricole.

La destinazione d'uso commerciale comprende le attività destinate al commercio ed alla vendita con superficie di vendita superiore a 150 mq.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività previste per la destinazione d'uso terziaria;
- i magazzini ed i depositi;
- i piccoli laboratori artigianali di servizio a condizione che non producono rumori, vibrazioni, odori molesti ed emissioni inquinanti di qualsiasi tipo;
- i servizi pubblici e/o di interesse pubblico.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza;
- le attività produttive;
- le attività agricole.

La destinazione agricola comprende le funzioni legate conduzione del fondo, all'allevamento ed alla silvicoltura e comprende le attività per la trasformazione e la vendita dei prodotti derivanti dalla conduzione del fondo, le serre, gli annessi necessari alla conduzione del fondo (depositi attrezzi e macchine, silos e serbatoi, locali per la conservazione e la trasformazione dei prodotti del fondo, stalle, ecc.), le abitazioni per i conduttori del fondo.

Oltre alla funzione principale sono ammesse:

- le attività agrituristiche;
- le attività agricole legate alla promozione dei servizi alla persona ed alla didattica;
- i servizi tecnologici.

Le destinazioni d'uso escluse sono le seguenti:

- la residenza;
- le attività produttive;
- le attività terziarie;
- le attività commerciali.

I servizi pubblici e/o di interesse pubblico sono specificati dal Piano dei servizi e comprendono i servizi istituzionali, i servizi per la cultura, lo sport ed il tempo libero, i servizi sociali e sanitari, i servizi per l'istruzione, i servizi religiosi, i servizi tecnologici, i servizi cimiteriali.

7. Misure di salvaguardia

Fino all'approvazione definitiva del PGT sono in vigore le misure di salvaguardia di cui alla legge 3/1/1952 n. 1902 e successive modificazioni e dell'art. 13 comma 12 della legge regionale n. 12/05.

8. Deroghe

Le prescrizioni del piano sono derogabili nei casi previsti dall'art. 40 della legge regionale n. 12/05.

9. Disciplina del trasferimento dei diritti edificatori

I proprietari delle aree sui quali il Piano dei Servizi prevede la realizzazione di opere o servizi pubblici, possono richiedere alla Amministrazione Comunale, in alternativa all'esproprio, a titolo di corrispettivo per la cessione bonaria, di trasferire su altri terreni i diritti di edificazione derivanti da dette aree. Il trasferimento riguarda il valore economico di tali diritti.

L'Amministrazione comunale valuterà di volta in volta l'opportunità, in relazione ad interessi pubblici ed in relazione ai programmi approvati, di concedere il diritto edificatorio o di percorrere la procedura ordinaria dell'acquisizione delle aree per opere o servizi pubblici.

All'atto del trasferimento del diritto volumetrico ad altra area, dovrà essere ceduta all'Amministrazione Comunale l'area con destinazione pubblica che ha generato il diritto volumetrico.

L'immissione dei diritti altrove maturati è ammessa esclusivamente all'interno degli ambiti di trasformazione e degli ambiti del tessuto urbano consolidato.

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

I trasferimenti dei diritti volumetrici debbono risultare da atto da registrare e trascrivere presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

10. Tutela idrogeologica del territorio

Tutti gli interventi previsti sul territorio comunale sono soggetti alla norme contenute nella "Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT" ai sensi della L.R. 12/2005 e secondo i criteri della D.G.R. n. 8/7374/2008 che sono parte integrante della normativa di piano.

11. Monitoraggio in fase attuativa del Piano di Governo del Territorio

Nell'ambito della procedura di VAS si sono individuate le modalità di attuazione del monitoraggio. Si rimanda a tale documentazione per la ricorrenza del monitoraggio, degli indicatori di processo impiegati e delle modalità per la loro acquisizione.

12. Ambiti di trasformazione

Il Documento di piano definisce gli Ambiti di trasformazione definendone il perimetro indicativo, i parametri edificatori massimi, le destinazioni d'uso ammesse, le aree destinate a servizi pubblici e le eventuali prescrizioni specifiche.

Gli ambiti di trasformazione si attuano tramite piani attuativi.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di approvare il piano attuativo di superficie non inferiore al 75% dell'area perimetrata quale ambito di trasformazione, fermo restando che il progetto urbanistico dovrà comunque prevedere il razionale assetto urbanistico dell'intero ambito di trasformazione, comprese quindi anche le aree dei soggetti che non hanno sottoscritto il piano.

Qualora il piano attuativo non comprenda l'intera area dell'ambito di trasformazione le parti non comprese nel piano attuativo potranno, in conformità al suddetto progetto, aderire anche in seguito previa sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo che preveda, la realizzazione della quota parte delle opere di urbanizzazione e/o l'assunzione della quota parte degli oneri e dei costi.

Negli ambiti di trasformazione è obbligatoria fra gli aventi titolo la solidarietà e la perequazione economica per tutte le operazioni urbanistiche ed edilizie in esso previste, sia per quanto riguarda l'attribuzione delle quote della capacità edificatoria a ciascun proprietario, sia per quanto riguarda la cessione delle aree di urbanizzazione e la corresponsione degli oneri.

La SLP e la SC si intendono pertanto attribuite in modo omogeneo sull'intera superficie totale compresa entro il perimetro dell'ambito di trasformazione.

La convenzione dovrà prevedere quanto stabilito dall'articolo 46 della LR 12/2005.

In sede di approvazione del Piano Attuativo saranno indicate le aree che dovranno essere monetizzate con esclusione dei parcheggi pubblici che dovranno necessariamente essere localizzati nella misura stabilita dal Piano dei servizi.

Gli ambiti di trasformazione previsti sono i seguenti:

Ambito A	
modalità d'intervento	piano attuativo
superficie territoriale	mq 6.170
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	SLP 1.000 mq SC 500 mq altezza m 6,50
diritti edificatori da acquisire	no
aree per servizi da cedere	verde pubblico mq 2.938

Ambito B	
modalità d'intervento	piano attuativo
superficie territoriale	mq 5.326
destinazioni d'uso:	residenza
parametri edificatori	SLP 1.160 mq SC 600 mq altezza m 6,50
diritti edificatori da acquisire	SLP 290 mq
aree ed immobili per servizi da cedere	no

Ambito C	
modalità d'intervento	piano attuativo
superficie territoriale	mq 6.081
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	SLP 1.825 mq SC 950 mq altezza m 6,50

diritti edificatori da acquisire	SLP 456 mq
----------------------------------	------------

Ambito D	
modalità d'intervento	piano attuativo
superficie territoriale	mq 13.755
destinazioni d'uso	produttivo
parametri edificatori	SC mq 7.700 altezza m 11
diritti edificatori da acquisire	no
aree per servizi da cedere	parcheggio pubblico non localizzato mq 1.500

Ambito E	
modalità d'intervento	piano attuativo
superficie territoriale	mq 4.128
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	SLP 1.240 mq SC 650 mq altezza m 6,50
diritti edificatori da acquisire	SLP mq 310

Ambito F	
modalità d'intervento	piano attuativo
superficie territoriale	mq 5.488
destinazioni d'uso:	residenza
parametri edificatori	SLP 1.650 mq SC 850 mq altezza m 6,50
diritti edificatori da acquisire	SLP mq 413

Ambito G	
modalità d'intervento	piano attuativo
superficie territoriale	mq 8.670
destinazioni d'uso	residenza 50% massimo e produttivo 50% minimo
parametri edificatori	SLP 2.600 mq di cui massimo 50% residenza e minimo 50% depositi SC 2.000 mq altezza m 8,50
diritti edificatori da acquisire	SLP mq 325 (per la sola residenza)
aree per servizi da cedere	parcheggio pubblico localizzato di mq 1.355 nuovo tratto stradale

Ambito H	
modalità d'intervento	piano attuativo
superficie territoriale	mq 4.472
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	SLP 1.300 mq SC mq 700 altezza m 6,50
diritti edificatori da acquisire	no
aree per servizi da cedere	parcheggio pubblico localizzato mq 1.515

Ambito I	
modalità d'intervento	piano attuativo
superficie territoriale	mq 6.514
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	SLP 2.000 mq SC 1.000 mq altezza m 8,50
diritti edificatori da acquisire	SLP mq 1.000
aree per servizi da cedere	nuovo tratto stradale

Ambito L	
modalità d'intervento	piano attuativo
superficie territoriale	mq 22.779
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	SLP 4.500 mq SC 2.250 mq altezza m 6,50
diritti edificatori da acquisire	SLP mq 2.250
aree per servizi da cedere	parcheggio pubblico localizzato di mq 2.950

Ambito M	
modalità d'intervento	piano attuativo
superficie territoriale	mq 4.609
destinazioni d'uso:	residenza
parametri edificatori	SLP 1.400 mq SC 750 mq altezza m 6,50
diritti edificatori da acquisire	SLP mq 350

Ambito N	
modalità d'intervento	piano attuativo
superficie territoriale	mq 4.865
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	SLP 1.460 mq SC 750 mq altezza m 6,50
diritti edificatori da acquisire	SLP mq 365

Ambito O	
modalità d'intervento	piano attuativo
superficie territoriale	mq 11.991
destinazioni d'uso	residenza depositi completamente interrati con SLP massima di mq 800 localizzabili nelle aree a verde di rispetto.
parametri edificatori	residenza SLP 3.500 mq depositi completamente interrati SLP 800 mq SC 2.400 mq altezza m 6,50
diritti edificatori da acquisire	no

Ambito P	
modalità d'intervento	permesso di costruire convenzionato
superficie territoriale	mq 4.958
destinazioni d'uso	residenza
parametri edificatori	SLP 1.490 mq SC 800 mq altezza m 6,50
diritti edificatori da acquisire	no
aree per servizi da cedere	parcheggio pubblico non localizzato di mq 1.000

Ambito Q	
modalità d'intervento	piano attuativo
superficie territoriale	mq 146.064
destinazioni d'uso	produttivo superficie territoriale di mq 75.000 barriera alberata privata mq 65.366 SC mq 38.000 di cui mq 3.800 assegnati ai lotti di proprietà comunale altezza m 11
aree per servizi da cedere	<ul style="list-style-type: none"> – parcheggio pubblico non localizzato mq 7.500 – lotti edificabili da cedere al Comune mq 7.600 (superficie fondiaria) – realizzazione di percorso ciclopedonale collocato nella barriera alberata – realizzazione di dissuasori per la selvaggina per l'attraversamento della SS 42
note	il piano attuativo sarà attuato per fasi in conformità al vigente Piano Cave

13. Tutela delle aree esterne al SIC IT2060010 / Riserva naturale “Valle del Freddo”

Il territorio comunale confina con il SIC IT2060010 / Riserva naturale “Valle del Freddo”. Non essendo stata richiesta dal Soggetto Gestore la valutazione di incidenza durante la procedura di VAS, si sono comunque stabiliti alcuni elementi a carattere prescrittivo al fine di salvaguardare le emergenze presenti nel SIC IT2060010 “Valle del Freddo”.

Viene definita un'area di attenzione compresa tra il perimetro esterno del SIC ed il sistema lago di Piangaiano – fiume Oneto definita nell'ambito della procedura di VAS (si veda la Tavola E2a – VAS01 e E2a – VAS02), esterna al SIC, entro la quale tutti gli atti, fatti, opere ed interventi dovranno essere soggetti a valutazione di incidenza o a preventiva fase di screening.

La procedura di valutazione di incidenza o della preventiva fase di screening non è dovuta per opere interne, manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, che non comportino aumento di volumetria e/o di superficie e/o modifiche di sagoma, a condizione che il soggetto proponente dichiari, ai sensi degli articoli 38 e 47 del DPR 445/2000, che gli interventi proposti non abbiano, né singolarmente, né congiuntamente ad altri interventi, incidenze significative sul Sito.

Dovrà essere richiesto il preventivo parere all'Ente Gestore (Comunità Montana dei Laghi Bergamaschi) sull'opportunità di predisporre un apposito Studio di Incidenza o dell'eventuale preventiva fase di screening, per tutte le attività e le opere ritenute necessarie dalle previste azioni di monitoraggio sul SIC per la manutenzione degli

habitat e la cui realizzazione contribuisce alla formazione e/o al mantenimento di quelli espressamente tutelati dalla Direttiva 92/43/CEE, nonché per la realizzazione di opere e interventi strettamente funzionali allo svolgimento delle attività antropiche tradizionali (sfalcio, pascolamento, utilizzazioni forestali tradizionali, ecc.).

Sono in ogni caso escluse dalla procedura di Valutazione di Incidenza gli interventi fitosanitari, qualora sia dimostrato che l'assenza di questi ultimi possa compromettere il mantenimento degli habitat tutelati dalla Direttiva 92/43/CEE. In questo caso è fatto obbligo di comunicare all'Ente Gestore le modalità degli interventi fitosanitari previsti, affinché quest'ultimo possa effettuare le proprie valutazioni.

INDICE

1. Elementi costitutivi del Piano dei servizi.....	2
2. Zona S1: aree per l'istruzione pubblica.....	2
3. Zona S2: aree per servizi pubblici	2
4. Zona S3: aree per attrezzature religiose.....	2
5. Zona S4: aree pubbliche per parchi e per impianti sportivi.....	2
6. Zona S5: parcheggi	3
7. Zona S6: cimiteri.....	3
8. Zona S7: attrezzature tecnologiche di interesse pubblico	3
9. Aree per la mobilità.....	3
10. Percorsi pedonali e ciclabili	4
11. Edilizia convenzionata	4
12. Varianti al Piano dei Servizi.....	4
13. Dotazione di servizi e parcheggi pubblici	5
14. Criteri per la compensazione.....	5

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO DEI SERVIZI

1. Elementi costitutivi del Piano dei servizi

Sono elementi costitutivi del Piano dei servizi gli elaborati A2, A14/1 e A14/2

2. Zona S1: aree per l'istruzione pubblica

Il piano individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature per l'istruzione pubblica.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

R 60%

H 12 m

3. Zona S2: aree per servizi pubblici

Il piano individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature pubbliche di interesse comune (culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative).

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

R 60%

H 12 m

4. Zona S3: aree per attrezzature religiose

Il piano individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di edifici di culto ed di attrezzature destinate a servizi religiosi ai sensi del Capo III della L.R. 12/2005.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

R 60%

H m 12 *derogabili per edifici di culto e campanili*

5. Zona S4: aree pubbliche per parchi e per impianti sportivi

Il piano individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di spazi pubblici e/o di uso pubblico attrezzati a parco, per lo sport, per il gioco.

In tali aree, oltre alla conferma dei fabbricati eventualmente esistenti, è ammessa la possibilità di realizzare impianti sportivi all'aperto, manufatti, strutture, aree di parcheggio e costruzioni accessorie necessarie per la migliore fruizione pubblica degli spazi.

Qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse l'attuazione degli interventi in dette aree potrà essere effettuata anche da soggetti privati subordinatamente a convenzione che garantisca l'uso pubblico delle aree.

6. Zona S5: parcheggi

Le aree destinate a parcheggi pubblici o di uso pubblico sono contrassegnate da specifico segno grafico.

In tali aree oltre ai parcheggi di superficie è consentita la realizzazione di parcheggi multipiano sotterranei che, qualora l'Amministrazione ne rilevi il pubblico interesse, potranno, previa convenzione, essere attuati da soggetti privati.

I parcheggi pubblici o di uso pubblico e privati dovranno avere forma regolare ed ordinata con spazi di sosta per le autovetture di dimensione minima di m 2,50 x 5,00.

Nei parcheggi privati con capienza superiore a 10 posti auto è prescritta la sistemazione a verde alberato di una superficie minima di mq 1,5 per ogni posto auto.

In ogni caso il numero dei posti auto realizzati non dovrà essere inferiore a quelli risultanti dalla superficie dell'area destinata a parcheggi divisa per 25.

7. Zona S6: cimiteri

Le aree destinate a cimiteri sono contraddistinte da specifico simbolo: in tali aree e nelle relative aree di rispetto si applicano le disposizioni previste dalle norme vigenti ed in particolare dal DPR 10 settembre 1990 n.285 e dal Piano Regolatore Cimiteriale.

8. Zona S7: attrezzature tecnologiche di interesse pubblico

Il piano individua mediante specifico simbolo di zona le aree esistenti e/o previste per la localizzazione di attrezzature tecnologiche di interesse pubblico, per la raccolta ed il trattamento delle acque reflue, per l'approvvigionamento idrico, per la distribuzione dell'energia elettrica, per la distribuzione del gas metano, per le telecomunicazioni, per l'illuminazione stradale e per la raccolta e lo smaltimento dei rifiuti.

Tali attrezzature, qualora si ravvisi l'interesse pubblico, sono comunque realizzabili anche in altre zone omogenee al di fuori della zona S7 fermo restando che all'interno del centro storico e nel sistema ambientale la loro realizzazione dovrà essere limitata all'indispensabile attuando tutti i provvedimenti necessari ad un corretto inserimento nel contesto.

9. Aree per la mobilità

Le aree per la mobilità comprendono:

- le strade pubbliche e/o di uso pubblico inclusi cigli, scarpate, fossi di guardia e cunette, ecc.;
- i percorsi ciclabili e/o pedonali; i marciapiedi, i sentieri;
- i parcheggi;
- le aiuole e le fasce alberate;

– le piazze, i piazzali, gli slarghi, gli spazi aperti prevalentemente pavimentati. Tali aree sono destinate all'uso pubblico e sono inedificabili. I tracciati delle nuove strade e gli allargamenti delle strade esistenti sono indicati dal Piano dei servizi. I tracciati delle strade e dei percorsi previsti dal piano potranno subire modeste variazioni di sede di progettazione senza che ciò costituisca variante al piano. In considerazione della valenza paesaggistica del luogo in tutto il territorio comunale lungo le strade o in vista di esse è ammessa esclusivamente la collocazione delle segnalazioni legate alla disciplina della mobilità ed alla segnaletica stradale mentre è vietato collocare cartelli o impianti di pubblicità o propaganda.

10. Percorsi pedonali e ciclabili

Il piano individua con apposito segno grafico i percorsi pedonali e/o ciclabili su tracciati esistenti e/o di nuova formazione: tali percorsi sono pubblici e/o assoggettati all'uso pubblico e destinati prevalentemente ai pedoni ed ai ciclisti con ammessa circolazione di mezzi a motore per le attività agricole e per l'accesso ai fabbricati esistenti. I percorsi pedonali e/o ciclabili di nuova formazione dovranno avere una larghezza minima di m 1,50 e massima di m 3 salvo casi particolari ove lo stato dei luoghi non lo consenta.

Il tracciato dei percorsi di nuova formazione indicato nel piano, fermi restando i punti di recapito, potrà subire modeste modifiche al tracciato.

Le strade ed i percorsi storici esistenti sono soggetti a tutela.

Sono prescritti il mantenimento delle dimensioni esistenti con divieto di allargamento e/o di modifica del tracciato, la conservazione delle pavimentazioni tradizionali dove esistenti, dei muri di sostegno e di contenimento, dei manufatti di pertinenza (ponti, edicole votive, ecc.) e delle caratteristiche ambientali delle aree limitrofe (morfologia del terreno, corsi d'acqua e relativi manufatti, filari di alberi, siepi, ecc.) nonché il ripristino delle parti alterate.

11. Edilizia convenzionata

Gli interventi di edilizia residenziale convenzionata sono individuati, in sede di piano attuativo, all'interno degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di piano ed aventi edificabilità residenziale superiore a 2.500 mq di SLP nella misura minima del 10% della SLP assegnata.

In tali aree l'alienazione e l'affitto avverranno a prezzi e canoni convenzionati con l'Amministrazione Comunale per un periodo di 15 anni decorrenti dalla data di rilascio dell'agibilità.

12. Varianti al Piano dei Servizi

Nell'ambito delle specifiche zone S non costituisce variante al Piano dei servizi la realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale diverse da quelle previste dal Piano stesso: in questi casi i progetti preliminari delle opere dovranno essere approvati dal Consiglio Comunale.

13. Dotazione di servizi e parcheggi pubblici

Gli interventi soggetti a piani attuativi devono prevedere, in rapporto alle destinazioni d'uso, la seguente dotazione minima di aree per servizi pubblici:

<i>destinazione d'uso</i>	<i>dotazione complessiva di aree per servizi</i>	<i>di cui dotazione di aree per parcheggi pubblici</i>
residenza	24 mq ogni 50 mq di SLP	5 mq ogni 50 mq di SLP
terziario e alberghiero	20% della SLP	15% della SLP
commercio: esercizi di vicinato	100% della superficie di vendita	60% della superficie di vendita
commercio: medie strutture di vendita fino a 700 mq di superficie di vendita	130% della superficie di vendita	100% della superficie di vendita
commercio: medie strutture di vendita oltre 700 mq di superficie di vendita	180% della superficie di vendita	150% della superficie di vendita
produttivo	20% della superficie territoriale	10% della superficie territoriale

Qualora il Piano dei servizi non localizzi in tutto o in parte le aree per servizi dovrà essere prevista la monetizzazione ai sensi dell'articolo 46 della L.R. 12/2005 ad esclusione dei parcheggi pubblici per i quali è obbligatoria la realizzazione.

14. Criteri per la compensazione

Le aree classificate nelle zone S1, S2, S4, S5 e quelle destinate alla mobilità (nuove strade, allargamenti stradali, percorsi ciclopedonali, parcheggi) non comprese negli Ambiti di trasformazione individuati dal Documento di piano e negli Interventi specifici individuati dal Piano delle regole hanno un diritto edificatorio pari a 0,15 mq di SLP per ogni mq di area: tali diritti possono, con le modalità specificate dall'articolo 9 delle NTA del Documento di piano, essere trasferiti nelle zone R2 e negli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di piano.

Le aree di proprietà comunale o pubblica non hanno diritti edificatori da trasferire.

INDICE

PIANO DELLE REGOLE	2
1. Elementi costitutivi del Piano delle regole.....	2
2. Articolazione del territorio comunale.....	2
3. Esame paesaggistico dei progetti.....	2
4. Edifici isolati di valore storico e architettonico.....	3
5. Ambiti di esclusione del recupero dei sottotetti.....	3
6. Cambio di destinazione d'uso.....	4
7. Gradi d'intervento per gli edifici nei centri e nei nuclei storici e gli edifici di valore storico e artistico.....	4
8. Permesso di costruire convenzionato.....	8
9. Limite di arretramento degli edifici dalle strade.....	8
10. Zona R1: centri e nuclei storici storici.....	8
11. Zona R2: residenziali esistenti.....	9
12. Zona R3: piani attuativi vigenti.....	9
13. Interventi con prescrizioni specifiche.....	9
14. Zona P1: produttiva esistente.....	16
15. Zona P2: produttiva in piani attuativi vigenti.....	17
16. Zona C1: commerciale esistente.....	17
17. Insediamenti commerciali.....	17
18. Insediamenti produttivi esistenti all'esterno delle zone produttive.....	18
19. Aree per attività estrattive.....	18
20. Distributori di carburante.....	18
21. Siti archeologici.....	19
22. Ambiti di rilevanza naturalistica.....	19
23. Il sistema ambientale.....	19
24. Provvedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale.....	20
25. Recinzioni nel sistema ambientale.....	21
26. Strade e percorsi veicolari nel sistema ambientale.....	21
27. Edifici residenziali esistenti nel sistema ambientale.....	21
28. Edifici con altre destinazioni esistenti nel sistema ambientale.....	22
29. Edificazione nel sistema ambientale.....	23
30. Strutture accessorie nelle zone A1.....	25
31. Guida per l'intervento sull'edilizia storica.....	25
32. Riduzione effetto gas radon.....	26
33. Usi civici.....	26
34. Vincoli.....	26
35. Impianti fotovoltaici.....	28

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

PIANO DELLE REGOLE

1. Elementi costitutivi del Piano delle regole

Sono elementi costitutivi del Piano delle regole gli elaborati A2, A15/1, A15/2, A15/3, A15/4, A15/5, A16/1, A16/2 e A16/3.

In caso di contrasto fra le tavole di diversa scala prevale la tavola di maggior dettaglio. Tutti gli altri elaborati sono a corredo del PGT.

2. Articolazione del territorio comunale

Il territorio comunale è articolato nei seguenti sistemi:

- sistema insediativo
- sistema ambientale
- servizi ed infrastrutture
- ambiti di trasformazione.

Il sistema insediativo si articola nelle seguenti zone:

- zona R1: centri e nuclei storici
- zona R2: residenziali esistenti
- zona R3: piani attuativi residenziali vigenti
- zona P1: produttiva esistente
- zona P2: piani attuativi produttivi vigenti
- zona C1: commerciale esistente (medie strutture di vendita)

Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

- zona A1: aree agricole a prevalente carattere produttivo
- zona A2: aree di valore ecologico ed ambientale
- zona A3: aree boscate
- zona A4: aree verdi di tutela
- zona A5: aree verdi di mitigazione ambientale

Per i servizi e le infrastrutture si rinvia al piano dei servizi.

Per gli ambiti di trasformazione si rinvia al documento di piano.

Per la definizione delle destinazioni d'uso ammesse in ciascun ambito ed in ciascuna zona si richiama l'articolo 6 delle NTA del Documento di piano.

3. Esame paesaggistico dei progetti

Tutti i progetti di opere devono essere oggetto di valutazione paesistica in relazione alla sensibilità dei luoghi, definita dalla "Carta di sensibilità paesaggistica" allegata al PGT.

I criteri da applicare sono quelli di cui alla D.G.R. 8 novembre 2002 "Linee guida per l'esame paesaggistico dei progetti", gli indirizzi di tutela delle singole componenti del paesaggio di cui al PTCP della Provincia di Bergamo e gli indirizzi ed i criteri che verranno fissati dal Regolamento edilizio.

Non sono soggetti ad esame paesaggistico gli interventi ricadenti nelle classi di sensibilità 1 (molto bassa) e 2 (bassa).

4. Edifici isolati di valore storico e architettonico

Il piano individua, sulla base dei catasti storici, gli edifici di interesse storico e architettonico posti nel sistema ambientale e li assoggetta a tutela.

Per tali edifici è previsto:

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

In rapporto all'entità dell'intervento richiesto è prescritto il riambientamento degli eventuali elementi in contrasto.

Gli interventi sugli edifici dovranno seguire le indicazioni contenute nella la "Guida per l'intervento sull'edilizia storica" ed eventuali ampliamenti dovranno prevedere l'impiego di materiali e tecniche tipiche allo scopo di inserirsi senza contrasto nel luogo evitando l'intromissione di elementi estranei o falsamente tradizionali.

5. Ambiti di esclusione del recupero dei sottotetti

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'art. 65 della legge regionale n. 12/05 e successive modificazioni ed integrazioni, è escluso per i seguenti ambiti ed immobili:

- la zona A "Centri e nuclei storici" ed edifici isolati di valore storico e architettonico individuati dal Piano delle Regole limitatamente agli edifici a quali siano attribuiti i gradi I e II e qualora la modifica interessi facciate da conservare integralmente o facciate da conservare parzialmente. Per tutti gli altri edifici che non abbiano più di tre piani fuori terra, sentita la Commissione per il paesaggio, qualora non contrasti con i caratteri architettonici ed urbanistici della zona, può essere ammessa ai fini del recupero dei sottotetti la traslazione verso l'alto della copertura in misura non superiore a cm 30 in deroga all'altezza massima di zona;
- ambiti di trasformazione individuati dal Documento di piano.

6. Cambio di destinazione d'uso

La destinazione d'uso legittimamente in atto nell'immobile è quella risultante dal relativo provvedimento abilitativo: per i fabbricati di epoca remota in mancanza di provvedimenti abilitativi si fa riferimento alla classificazione catastale originaria.

Il cambio di destinazione d'uso da residenza ad altro uso anche senza l'esecuzione di opere edilizie è subordinato al reperimento, nell'ambito del lotto o in un raggio di 300 m dai limiti dell'area oggetto d'intervento, della dotazione di parcheggi pubblici in rapporto alla destinazione d'uso prevista nella misura indicata dal Piano dei servizi.

Nell'ambito del tessuto urbano consolidato, qualora il reperimento non sia realizzabile, è ammessa la monetizzazione della dotazione di parcheggi fino ad una superficie massima di 100 mq.

7. Gradi d'intervento per gli edifici nei centri e nei nuclei storici e gli edifici di valore storico e artistico

Il piano tutela gli edifici nei centri e nei nuclei storici e gli edifici di valore storico e artistico attraverso l'apposizione, su ogni singolo edificio di un grado d'intervento (da I a V), di eventuali prescrizioni sulle singole facciate.

I gradi d'intervento e le prescrizioni relative alle singole facciate sono i seguenti:

Grado I

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

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro delle facciate con divieto di formazione di nuove aperture e/o di modifica delle esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; sono ammessi il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata ed il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate; è prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; è vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti.
- il restauro delle coperture che dovranno mantenere la sporgenza di gronda, l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di formazione di volumi tecnici emergenti dalla copertura, di abbaini, lucernari e terrazzi in falda;
- il consolidamento statico, anche attraverso la sostituzione con materiali compatibili alle strutture esistenti delle parti non recuperabili, senza modifica delle quote e delle

posizioni degli elementi strutturali e tipologici quali solai, volte, murature portanti, scale, collegamenti orizzontali;

- la modifica delle divisioni interne purché in coerenza con i caratteri tipologici ed architettonici dell'edificio; è comunque vietata la suddivisione o alterazione di spazi interni significativi quali locali voltati, saloni, elementi distributivi orizzontali e verticali, ecc.;

- l'inserimento di servizi igienici e di impianti tecnologici che deve comunque essere compatibile con la tutela complessiva dell'organismo.

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

Grado II

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

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il restauro delle facciate con divieto di formazione di nuove aperture e/o di modifica delle esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; sono ammessi il ripristino di aperture chiaramente preesistenti e recentemente chiuse purché coerenti con i caratteri attuali della facciata ed il riadattamento, in coerenza ai caratteri compositivi della facciata, di quelle recentemente alterate; è prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; è vietata la chiusura di portici, loggiati, balconi, nonché la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti. E' ammessa, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, la formazione di nuove singole aperture.

- il restauro delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari in misura non superiore ad 1/12 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;

- gli interventi di ristrutturazione interna nel rispetto delle tipologie strutturali e distributive esistenti e della coerenza fra involucro esterno e organismo complessivo con la conservazione delle murature portanti, delle volte e degli spazi interni particolarmente significativi;

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

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

Grado III

E' finalizzato al mantenimento dell'involucro esterno dell'edificio anche con modifica delle aperture.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- il mantenimento delle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture nel rispetto dell'eventuale ordine compositivo delle facciate fermo

restando il mantenimento, ove esistenti, delle aperture e/o degli elementi di valore storico documentario; in caso di strutture murarie particolarmente degradate o prive di valore storico documentario è ammessa la loro parziale sostituzione; è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti esclusivamente per le facciate che prospettano o sono visibili da spazi pubblici;

- il rifacimento delle coperture che dovranno mantenere l'imposta e l'inclinazione delle falde esistenti con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari nella falda e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/12 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;

- gli interventi di ristrutturazione interna con mantenimento degli eventuali spazi interni particolarmente significativi (locali voltati, elementi distributivi verticali e/o orizzontali ecc.).

In rapporto all'entità dell'intervento richiesto è prescritto il riambientamento degli eventuali elementi in contrasto.

Grado IV

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

Sono ammessi i seguenti interventi:

- la demolizione e la ricostruzione totale o parziale entro i limiti di giacitura, altezza, volumetria e sagoma esistenti o, quando specificato, secondo le prescrizioni riportate nelle schede di progetto;

- gli interventi, anche tramite ricostruzione, sulle murature perimetrali con soppressione, aggiunta o modifica delle aperture;

- il rifacimento delle coperture anche con forme diverse fermo restando la quota d'imposta esistente e con pendenza delle falde non superiore al 40% con divieto di volumi tecnici emergenti dalla copertura; è ammessa la formazione di lucernari complanari e/o di abbaini sporgenti dalla falda in misura non superiore ad 1/10 della superficie della falda stessa; è vietata la formazione di terrazzi nelle falde;

- gli interventi di ristrutturazione interna;

- gli eventuali interventi di ampliamento o soprizzo come specificati nelle schede di progetto.

Grado V

E' finalizzato a liberare un'area da costruzioni o da parti di esse prive di valore ambientale ed in contrasto con il tessuto storico mediante la demolizione.

Sono ammessi, in attesa della demolizione, esclusivamente interventi di manutenzione per necessità igienica e per la salvaguardia della incolumità pubblica e degli immobili confinanti con divieto di cambio di destinazione d'uso.

Facciate da conservare parzialmente

Negli edifici di grado I e III il piano individua con apposito segno grafico le facciate da conservare parzialmente per le quali sono previste le seguenti modalità d'intervento:

- è vietata la modifica delle aperture esistenti: i davanzali, le spalle, le architravi in pietra o in laterizio, le inferriate tradizionali devono essere conservate limitando

l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili; è ammessa, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, la formazione di nuove singole aperture;

- sono ammessi, in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, il ripristino delle aperture chiuse e di quelle recentemente alterate; la formazione di nuove singole aperture e la chiusura. E' prescritta la conservazione di marcapiani, fasce, zoccolature, balconi e ballatoi compresi i parapetti, portoni in legno e in genere tutti gli elementi decorativi di facciata limitando l'intervento al solo ripristino con eventuale sostituzione con identici materiali e forme delle parti degradate e non recuperabili;
- è vietata la formazione di nuovi balconi, scale esterne, pensiline, tettoie, corpi aggettanti;
- è prescritta l'eliminazione degli elementi recenti e contrastanti.

Facciate o elementi da riambientare

Sugli edifici di grado II il piano individua con apposito segno grafico le facciate che presentano elementi contrastanti con i caratteri tradizionali del centro storico per le quali sono previsti i seguenti interventi:

- la modifica di aperture di negozi, finestre, porte, accessi di autorimessa, ecc. con ricomposizione del vano in coerenza con i caratteri compositivi della facciata, l'eliminazione di contorni e davanzali in materiali lapidei di recente fattura; la sostituzione di serramenti, oscuramenti ed altri elementi non conformi all'abaco;
- la sostituzione di finiture di facciata eseguite con materiali e tecniche non tradizionali con quelle previste dall'abaco;
- la modifica di balconi, ballatoi, logge e relativi parapetti non conformi all'abaco;
- la modifica dei manti di copertura, dei canali di gronda e dei pluviali, dei comignoli, degli sporti di gronda non conformi all'abaco;
- è prescritta l'eliminazione degli elementi contrastanti e di quelli recenti non conformi all'abaco;
- è prescritta la conservazione delle aperture tradizionali e degli elementi pregio eventualmente presenti.

Pavimentazioni da conservare

All'interno dei centri e nuclei storici il piano individua con apposito segno grafico le aree esterne con pavimentazioni tradizionali per le quali è prescritto il mantenimento e, per le parti alterate o mancanti, il ripristino con materiali e tecniche tradizionali.

Muri da conservare

All'interno dei centri e nuclei storici il piano individua con specifica simbologia i muri di recinzione e/o di sostegno soggetti a vincolo di tutela integrale o parziale.

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

Elementi isolati da conservare

All'interno dei centri e nuclei storici il piano individua con specifica simbologia gli elementi isolati (volte, archi, i manufatti lapidei, affreschi e decorazioni pittoriche, murature in pietra di pregevole fattura, ecc.).

Per tali elementi è prescritta la conservazione con ammesso il solo ripristino delle parti

degradate o perdute con analoghi materiali e tecniche.

Allineamenti da mantenere

All'interno dei centri e nuclei storici il piano individua con specifica simbologia gli allineamenti di fabbricati da mantenere anche in caso di demolizione e ricostruzione.

8. Permesso di costruire convenzionato

Ove il permesso di costruire debba essere condizionato alla realizzazione obbligatoria di opere di urbanizzazione o alla sola cessione di aree per opere pubbliche, il titolo abilitativo, a condizione di inefficacia, è accompagnato da un impegno unilaterale da trasciversi a cura e spese degli interessati.

L'impegno è volto a disciplinare la realizzazione di particolari opere di urbanizzazione indicate dal piano e la cessione al Comune delle aree necessarie alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria pertinenti l'intervento.

9. Limite di arretramento degli edifici dalle strade

Il piano individua con apposito segno grafico il limite di arretramento degli edifici dalle sedi viarie: oltre tale limite non possono essere collocati fabbricati fuori terra o interrati.

10. Zona R1: centri e nuclei storici storici

Il piano fissa il perimetro dei centri e dei nuclei storici.

La destinazione d'uso di tale zone è quella residenziale.

Per tali zone il piano stabilisce specifiche modalità d'intervento al fine di tutelare i valori storici, artistici ed ambientali attribuendo a ciascun immobile un grado d'intervento di cui all'articolo 6.

I gradi d'intervento e le eventuali prescrizioni relative alle aree libere, alle facciate ed ai manufatti isolati sono riportati nelle tavole A16/1, 16/2 e 16/3.

L'altezza massima degli edifici nelle zone A è quella esistente.

Il volume massimo ammesso nelle zone A è quello esistente.

Gli elementi di valore storico, artistico, documentario negli edifici e nelle aree libere pubbliche e private, anche quando non esplicitamente indicati dal piano, sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino.

In particolare sono soggetti a vincolo di conservazione i seguenti elementi:

- le volte, gli archi, i solai in legno di pregevole fattura;
- i manufatti lapidei storici (contorni di finestre, davanzali, elementi decorativi, scale, ecc.);
- 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;
- le pavimentazioni in ciottoli, in lastre di pietra o in altro materiale di pregevole fattura.

Tutti gli spazi in edificati, pavimentati ed a verde, dovranno essere mantenuti liberi da manufatti e costruzioni fuori terra, anche provvisorie, di qualunque genere.

In dette aree sono vietate tettoie, autorimesse parzialmente o completamente sporgenti dal terreno esistente, costruzioni in genere, recinzioni, alterazioni morfologiche quali ribassamenti o sopralzi del terreno.

11. Zona R2: residenziali esistenti

Il piano classifica nella zona R2 le aree residenziali consolidate: in tali aree tutti i volumi esistenti alla data di adozione del piano sono confermati.

La destinazione d'uso della zona è quella residenziale.

Per gli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi inclusi ampliamenti e/o sopralzi nei limiti dei parametri edificatori di zona e inclusa la demolizione e la ricostruzione anche su diverso sedime.

In caso di demolizione e ricostruzione è confermata la SLP esistente alla data di adozione del PGT anche se superiore ai parametri edificatori di zona.

Sui lotti liberi e sui lotti non saturi è ammessa la nuova costruzione applicando i seguenti parametri edificatori:

Df	0,30 mq/mq
R	40 %
H	m 7.50
SP	minimo 40%

Nella zona R2 possono essere utilizzati i diritti edificatori di cui all'articolo 9 del Documento di Piano e all'art.14 del Piano dei servizi: in tal caso i parametri relativi alla densità fondiaria (Df) sono elevabili del 10% .

Le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti nelle zone R2 alla data di adozione del PGT sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona fermo restando che l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non potrà eccedere di cm 60 rispetto all'altezza esistente

12. Zona R3: piani attuativi vigenti

Il piano conferma i piani attuativi ed i programmi integrati d'intervento vigenti alla data di adozione del PGT.

Per tali aree si continuano ad applicare le norme della convenzione fino alla scadenza della convenzione medesima.

Per i piani attuativi residenziali dopo la scadenza della convenzione, se risultano realizzate tutte le opere di urbanizzazione, si applicano le norme della zona B1.

Per i programmi integrati d'intervento, alla loro scadenza ed alla dismissione delle attività produttive esistenti alla data di adozione del PGT, la destinazione d'uso è residenziale e si applicano le norme della zona R2.

13. Interventi con prescrizioni specifiche

Il piano identifica con perimetro e numero gli interventi con prescrizioni specifiche: per ciascun intervento il PGT specifica le modalità d'intervento, la destinazione d'uso, i dati dimensionali e tipologici, le eventuali prescrizioni specifiche e le aree per servizi localizzate e/o da monetizzare.

La dotazione di parcheggi pubblici indicata dal Piano dei servizi non è monetizzabile e dovrà essere obbligatoriamente realizzata.

Oltre alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e, ove previsto, della monetizzazione delle aree per servizi per tutti gli interventi di seguito elencati è obbligatoria la realizzazione, a totale carico del richiedente, degli allacciamenti ai pubblici servizi necessari all'attuazione dell'intervento.

Gli interventi previsti saranno attuati tramite obbligatoria progettazione unitaria estesa a tutto il comparto perimetrato e potranno essere realizzati anche per stralci.

Gli interventi previsti dal piano sono i seguenti:

<i>intervento n. 1</i>	<i>conversione di aree ora produttive</i>
<i>destinazione d'uso</i>	<i>residenza massimo mq 1.000 di SLP altre funzioni (alberghiero, terziario, commerciale, servizi) mq 2.000 di SLP</i>
<i>superficie territoriale</i>	<i>mq 7.976</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>SLP mq 3.000 altezza massima m 9,50</i>
<i>modalità d'attuazione</i>	<i>piano di recupero</i>
<i>aree da cedere per servizi</i>	<i>cessione del mappale 1266 di mq 2.440 destinato a parco pubblico</i>

<i>intervento 2</i>	
<i>destinazione d'uso</i>	<i>residenza</i>
<i>superficie territoriale</i>	<i>mq 812</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>SLP mq 250 altezza m 7,50</i>
<i>modalità d'attuazione</i>	<i>permesso di costruire</i>
<i>aree da cedere per servizi</i>	

<i>intervento 3</i>	
<i>destinazione d'uso</i>	<i>produttivo</i>
<i>superficie territoriale</i>	<i>mq 34.056</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>ampliamento del 10% della SLP esistente altezza massima m 6,50</i>
<i>modalità d'attuazione</i>	<i>uno o più piani attuativi riferiti ai comparti 3a, 3b, 3c</i>
<i>prescrizioni specifiche</i>	<i>il piano attuativo in considerazione della vicinanza dell'area del lago di Gaiano dovrà prevedere la riqualificazione paesaggistica dell'area in particolare con la realizzazione di barriere alberate sul perimetro. La superficie minima delle aree a verde privato (non pavimentate e non destinabili a deposito di materiali) da prevedere è di mq 9.000.</i>

<i>intervento 4</i>	
<i>destinazione d'uso</i>	<i>residenza</i>

<i>superficie territoriale</i>	<i>mq 967</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>nuova costruzione SLP mq 250 altezza massima m 4,5</i>
<i>modalità d'attuazione</i>	<i>piano attuativo</i>
<i>aree da cedere per servizi</i>	<i>parcheggio pubblico mq 360</i>

<i>intervento 5</i>	
<i>destinazione d'uso</i>	<i>agricola turistico ricettivo esclusa la residenza servizi pubblici e/o privati per il turismo</i>
<i>superficie territoriale</i>	<i>mq 719.454</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>il recupero dei fabbricati esistenti tutelando gli elementi di interesse storico e architettonico e loro eventuale ampliamento fino al 30% della SLP esistente alla data di adozione del PG, altezza massima m 7,50; ricostruzione di fabbricato demolito mq 750 di SLP, altezza massima m 7,50, posizionamento entro un raggio di 100 m dalla posizione del fabbricato demolito</i>
<i>modalità d'attuazione</i>	<i>uno o più piani attuativi estesi ad ambiti significativi per caratteristiche e dimensioni</i>
<i>prescrizioni specifiche</i>	<i>Il piano attuativo ha la finalità della tutela del complesso del lago di Gaiano di alta valenza ambientale, naturalistica e paesaggistica. Tale area è destinata alla conservazione attiva e passiva di speci animali e vegetali, di associazioni vegetali, di biotopi, di formazioni geologiche, di valori scenici e panoramici, alla promozione ed allo sviluppo della attività agro - silvo - zootecniche ed alla fruizione turistica, ricreativa ed educativa compatibili con gli ecosistemi naturali. Nell'ambito di tale area non sono consentiti:</i> <ul style="list-style-type: none"> <i>– la costruzione di recinzione della proprietà se non con siepi salvo le recinzioni temporanee a protezione delle aree di nuova piantagione e quelle di stretta pertinenza dei fabbricati esistenti;</i> <i>– la chiusura di sentieri pubblici o di uso pubblico;</i> <i>– l'ammasso anche temporaneo di materiali di qualsiasi natura: è ammesso esclusivamente il deposito temporaneo di materiali o prodotti direttamente pertinente alla conduzione del fondo;</i> <i>– l'apposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura esclusa la segnaletica per il servizio del parco;</i> <i>– l'esercizio di attività sportive comportanti l'uso di mezzi motorizzati nonché il transito motorizzato fatta eccezione per i mezzi di servizio e di emergenza, per quelli occorrenti all'attività agricola e forestale e per l'accesso alle proprietà private;</i>

	<ul style="list-style-type: none"> – <i>l'attivazione di discariche di qualunque tipo;</i> – <i>la formazione di derivazioni dalle acque pubbliche;</i> – <i>l'apertura di nuove strade e l'ampliamento di quelle esistenti;</i> – <i>l'allestimento di campeggi al di fuori delle aree ove sono espressamente previsti.</i>
--	--

<i>intervento 6</i>	
<i>destinazione d'uso</i>	<i>campeggio</i>
<i>superficie territoriale</i>	<i>mq 11.473</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>nuova costruzione SLP mq 250 per servizi del campeggio altezza massima m 3,50</i>
<i>modalità d'attuazione</i>	<i>permesso di costruire convenzionato</i>
<i>prescrizioni specifiche</i>	<i>allargamento strada</i>

<i>intervento 7</i>	
<i>destinazione d'uso</i>	<i>residenza</i>
<i>superficie territoriale</i>	<i>mq 3.246</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>SLP mq 700 altezza massima m 6,50</i>
<i>modalità d'attuazione</i>	<i>permesso di costruire convenzionato</i>
<i>prescrizioni specifiche</i>	<i>Cessione dell'area e realizzazione dell'area a verde pubblico localizzato di mq 460</i>

<i>intervento 8</i>	
<i>destinazione d'uso</i>	<i>residenza</i>
<i>superficie territoriale</i>	<i>mq 3.059</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>SLP mq 500 altezza massima m 6,50</i>
<i>modalità d'attuazione</i>	<i>permesso di costruire convenzionato</i>
<i>prescrizioni specifiche</i>	<i>cessione dell'area e realizzazione dell'area a parcheggio pubblico localizzato di mq 450</i>

<i>intervento 9</i>	
<i>destinazione d'uso</i>	<i>residenza</i>
<i>superficie territoriale</i>	<i>mq 2.257</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>SLP mq 735 altezza massima m 9,50</i>
<i>modalità d'attuazione</i>	<i>permesso di costruire convenzionato</i>
<i>prescrizioni specifiche</i>	<i>cessione e realizzazione dell'area localizzata a verde e parcheggi pubblici di mq 1.100; è ammessa nel sottosuolo delle aree pubbliche la realizzazione di autorimesse sotterranee private</i>

<i>intervento 10</i>	
----------------------	--

<i>destinazione d'uso</i>	<i>residenza</i>
<i>superficie territoriale</i>	<i>mq 1.236</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>È ammessa la demolizione e ricostruzione con traslazione del volume geometrico esistente Altezza massima come esistente</i>
<i>modalità d'attuazione</i>	<i>permesso di costruire convenzionato</i>
<i>prescrizioni specifiche</i>	<i>cessione delle aree e realizzazione dell'allargamento stradale</i>

<i>intervento 11</i>	
<i>destinazione d'uso</i>	<i>residenza</i>
<i>superficie territoriale</i>	
<i>parametri edificatori</i>	<i>SLP mq 250 compreso fabbricato esistente altezza massima m 6,50</i>
<i>modalità d'attuazione</i>	<i>Permesso di costruire</i>
<i>prescrizioni specifiche</i>	

<i>intervento 12</i>	
<i>destinazione d'uso</i>	<i>residenza</i>
<i>superficie territoriale</i>	<i>mq 1.116</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>SLP mq 250 altezza massima m 6,50</i>
<i>modalità d'attuazione</i>	<i>Permesso di costruire convenzionato</i>
<i>prescrizioni specifiche</i>	<i>Cessione dell'area e realizzazione del parcheggio pubblico localizzato di mq 420 e della strada di accesso</i>

<i>intervento 13</i>	
<i>destinazione d'uso</i>	<i>residenza</i>
<i>superficie territoriale</i>	<i>mq 6.293</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>SLP mq 250 in aggiunta all'esistente che viene confermato alla destinazione residenziale altezza massima m 7,50</i>
<i>modalità d'attuazione</i>	<i>Permesso di costruire convenzionato</i>
<i>prescrizioni specifiche</i>	

<i>intervento 14</i>	
<i>destinazione d'uso</i>	<i>Turistico alberghiera</i>
<i>superficie territoriale</i>	<i>mq 9.036</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>SLP mq 1.500 in aggiunta all'esistente altezza massima m 9,00</i>
<i>modalità d'attuazione</i>	<i>Permesso di costruire convenzionato</i>
<i>prescrizioni specifiche</i>	<i>Prcheggio pubblico esistente di mq 1.210</i>

<i>intervento 15</i>	
<i>destinazione d'uso</i>	<i>Residenza - produttivo</i>
<i>superficie territoriale</i>	<i>mq</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>SLP mq 1.400 di cui minimo mq 700 con destinazione residenziale e massimo mq 700 con destinazione produttiva altezza massima m 8,50</i>
<i>modalità d'attuazione</i>	<i>Permesso di costruire convenzionato</i>
<i>prescrizioni specifiche</i>	<i>Cessione dell'area e realizzazione di parcheggio pubblico localizzato di mq 1.100</i>

<i>intervento 16</i>	
<i>destinazione d'uso</i>	<i>Residenza</i>
<i>superficie territoriale</i>	<i>mq</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>SLP mq 250 Altezza massima m 7,50</i>
<i>modalità d'attuazione</i>	<i>Permesso di costruire convenzionato</i>
<i>prescrizioni specifiche</i>	<i>Cessione dell'area per la pista ciclabile</i>

<i>intervento 17</i>	
<i>destinazione d'uso</i>	<i>Residenza</i>
<i>superficie territoriale</i>	<i>mq 959</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>SLP mq 250 Altezza massima m 6,50</i>
<i>modalità d'attuazione</i>	<i>Permesso di costruire</i>
<i>prescrizioni specifiche</i>	<i>il nuovo fabbricato dovrà avere un distacco minimo di m 10 dal limite del centro storico</i>

<i>intervento 18</i>	
<i>destinazione d'uso</i>	<i>Residenza</i>
<i>superficie territoriale</i>	<i>mq 2.407</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>SLP mq 250 Altezza massima m 6,50</i>
<i>modalità d'attuazione</i>	<i>Permesso di costruire</i>

<i>intervento 19</i>	
<i>destinazione d'uso</i>	<i>Residenza</i>
<i>superficie territoriale</i>	<i>mq 1.268</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>SLP mq 250 Altezza massima m 6,50</i>
<i>modalità d'attuazione</i>	<i>Permesso di costruire</i>

<i>intervento 20</i>	
<i>destinazione d'uso</i>	<i>Residenza</i>
<i>superficie territoriale</i>	

<i>parametri edificatori</i>	<i>SLP mq 250 compresa la SLP esistente Altezza massima m 6,50</i>
<i>modalità d'attuazione</i>	<i>Permesso di costruire</i>

<i>intervento 21</i>	
<i>destinazione d'uso</i>	<i>Residenza</i>
<i>superficie territoriale</i>	<i>mq 1.777</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>SLP mq 250 compresa la SLP esistente Altezza massima m 6,50</i>
<i>modalità d'attuazione</i>	<i>Permesso di costruire</i>

<i>intervento 22</i>	
<i>destinazione d'uso</i>	<i>Residenza</i>
<i>superficie territoriale</i>	
<i>parametri edificatori</i>	<i>SLP mq 250 Altezza massima m 6,50</i>
<i>modalità d'attuazione</i>	<i>Permesso di costruire</i>

<i>intervento 23</i>	
<i>destinazione d'uso</i>	<i>Residenza</i>
<i>superficie territoriale</i>	<i>mq 1.693</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>SLP mq 250 in aggiunta alla SLP esistente Altezza massima m 6,50</i>
<i>modalità d'attuazione</i>	<i>Permesso di costruire</i>

<i>intervento 24</i>	
<i>destinazione d'uso</i>	<i>Residenza</i>
<i>superficie territoriale</i>	
<i>parametri edificatori</i>	<i>SLP mq 250 Altezza massima m 6,50</i>
<i>modalità d'attuazione</i>	<i>Permesso di costruire</i>

<i>intervento 25</i>	
<i>destinazione d'uso</i>	<i>Residenza</i>
<i>superficie territoriale</i>	<i>mq 807</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>SLP mq 250 Altezza massima m 6,50</i>
<i>modalità d'attuazione</i>	<i>Permesso di costruire</i>

<i>intervento 26</i>	
<i>destinazione d'uso</i>	<i>Campo fotovoltaico fino a 2,1 mW</i>
<i>superficie territoriale</i>	<i>mq 36.919</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>nessuno</i>
<i>modalità d'attuazione</i>	<i>Permesso di costruire convenzionato subordinato, per la parte in zona boschiva, alle autorizzazioni previste dalla normativa vigente.</i>

<i>intervento 27</i>	
<i>destinazione d'uso</i>	<i>Residenza</i>
<i>superficie territoriale</i>	
<i>parametri edificatori</i>	<i>SLP mq 250 Altezza massima m 6,50</i>
<i>modalità d'attuazione</i>	<i>Permesso di costruire subordinato, per la parte in zona boschiva, alle autorizzazioni previste dalla normativa vigente.</i>

<i>intervento 28</i>	
<i>destinazione d'uso</i>	<i>Residenza</i>
<i>superficie territoriale</i>	<i>mq 653</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>SLP mq 250 Altezza massima m 6,50</i>
<i>modalità d'attuazione</i>	<i>Permesso di costruire</i>
<i>prescrizioni specifiche</i>	<i>il nuovo fabbricato dovrà avere un distacco minimo di m 20 dal limite del centro storico</i>

<i>intervento 29</i>	
<i>destinazione d'uso</i>	<i>deposito commerciale/artigianale</i>
<i>superficie territoriale</i>	
<i>parametri edificatori</i>	<i>SLP mq 200 altezza massima m 4,00</i>
<i>modalità d'attuazione</i>	<i>permesso di costruire convenzionato</i>
<i>prescrizioni specifiche</i>	<i>il nuovo fabbricato dovrà essere realizzato totalmente interrato e rispettare le norme relative alle linee elettriche. Dovrà essere effettuato un riordino ambientale dei manufatti esistenti sul lotto interessato</i>

<i>intervento 30</i>	
<i>destinazione d'uso</i>	<i>residenza</i>
<i>superficie territoriale</i>	<i>mq 5.416</i>
<i>parametri edificatori</i>	<i>si applicano gli indici della zona R2</i>
<i>modalità d'attuazione</i>	<i>permesso di costruire convenzionato</i>
<i>prescrizioni specifiche</i>	<i>Cessione dell'area e realizzazione di parcheggio pubblico localizzato di mq 1.200. Cessione dell'area per la pista ciclabile</i>

14. Zona P1: produttiva esistente

Il piano individua le zone produttive industriali e artigianali esistenti: in tali zone la destinazione d'uso ammessa è quella produttiva.

Per i fabbricati esistenti è consentita la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo, la loro sostituzione totale e/o parziale nonché l'utilizzo dei lotti liberi nel rispetto degli indici di edificabilità di seguito specificati:

La quota di abitazioni per i titolari e gli addetti alla custodia non potrà essere superiore al 15% della SLP totale realizzata con un massimo di mq 120 salvo maggiori quote residenziali esistenti alla data di adozione del piano che si intendono confermate.

Per motivate esigenze produttive i fabbricati di non più di un piano fuori terra e gli impianti tecnologici potranno, verificata la compatibilità ambientale, derogare all'altezza massima prevista.

I parametri edificatori sono i seguenti:

R	60%
H	m 10,50
SP	10%

15. Zona P2: produttiva in piani attuativi vigenti

Il piano conferma i piani attuativi con destinazione d'uso produttiva vigenti alla data di adozione del PGT.

Per tali aree si continuano ad applicare, anche per quanto riguarda la destinazione d'uso, le norme della convenzione fino alla scadenza della convenzione medesima e le norme originarie del PRG.

Per i piani attuativi produttivi dopo la scadenza della convenzione, se risultano realizzate tutte le opere di urbanizzazione, si applicano le norme della zona P1.

16. Zona C1: commerciale esistente

Il piano individua le aree sulle quali sono collocate medie strutture di vendita che vengono confermate alla destinazione commerciale.

Per i fabbricati esistenti è consentita la ristrutturazione, l'ampliamento, il soprizzo, la loro sostituzione totale e/o parziale nonché l'utilizzo dei lotti liberi nel rispetto degli indici di edificabilità di seguito specificati:

R	50%
H	m 8,50

17. Insediamenti commerciali

Le tipologie distributive definite dall'articolo 4 del d.lgs. 114/1998 previste nel territorio comunale sono le seguenti:

- gli esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- le medie strutture con superficie di vendita con superficie fino a mq. 700 (MSV1)
- le medie strutture di vendita con superficie fino a mq 1.500 (MSV2).

Con riferimento agli insediamenti commerciali si precisa quanto segue.

- La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può precedere le determinazioni sulle domande di cui agli art. 8 e 9 del D.Lgs 114/98. Per determinazioni sulle domande si intende il rilascio dell'autorizzazione o parere di autorizzabilità da parte del responsabile del competente servizio.
- In caso di insediamenti sottoposti a D.I.A., la comunicazione di apertura di esercizi di vicinato o domanda di autorizzazione commerciale dovrà essere accompagnata da relazione tecnica asseverata di cui all'art. 2 della legge 662/96.

- Nei locali che alla data dell'entrata in vigore delle presenti norme siano già in atto medie strutture di vendita, con superfici superiori ai limiti indicati dalle nuove norme del PGT, è ammessa la prosecuzione senza modifica della tipologia commerciale.
- Agli esercizi che hanno ad oggetto la vendita di merci ingombranti, non immediatamente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionari di autoveicoli, legnami, materiali edili e simili) si applicano, agli effetti urbanistici, le disposizioni corrispondenti alla tipologia autorizzatoria derivante dal computo delle superfici di vendita nella misura di 1/8 della SLP.
- L'autorizzazione di medie strutture di vendita superiori a mq 700 è soggetta a preventivo piano attuativo.

Per gli esercizi commerciali di vicinato esistenti alla data di adozione del PGT è ammesso l'ampliamento della superficie di vendita fino a 300 mq con possibilità di monetizzazione degli spazi di sosta eventualmente non reperibili in loco.

18. Insediamenti produttivi esistenti all'esterno delle zone produttive

Gli insediamenti produttivi esistenti alla data di adozione del piano ricadenti in zone diverse da quelle produttive sono soggetti a contenimento dello stato di fatto: per tali insediamenti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nel caso in cui l'attività produttiva sia concretamente in atto può essere autorizzata l'esecuzione di opere di aggiornamento tecnologico degli impianti di produzione, di razionalizzazione del lavoro e di miglioramento delle attrezzature di servizio anche qualora tutto questo comporti un aumento non superiore al 10% della SLP esistente alla data di adozione del piano.

La possibilità di realizzare tale ampliamento è condizionata al miglioramento delle condizioni di compatibilità dell'attività produttiva con la preminente funzione residenziale ed alla stipula di una convenzione con il Comune che preveda miglioramenti qualitativi dell'insediamento produttivo quali la riduzione dell'impatto ambientale e la formazione di barriere alberate.

Per gli edifici esistenti è ammessa la conversione alla destinazione residenziale previo permesso di costruire convenzionato che preveda la cessione e/o la monetizzazione della dotazione di servizi.

19. Aree per attività estrattive

Le aree per attività estrattive sono individuate sulla base del vigente Piano cave le cui indicazioni, per il suo periodo di validità, prevalgono su quelle del presente PGT.

20. Distributori di carburante

Ai sensi del Regolamento Regionale 13.5.2002 n. 2, le aree nelle quali sono insediati gli attuali impianti di distribuzione carburante sono confermate nella loro destinazione d'uso in quanto non presentano i profili di incompatibilità previsti dell'articolo 4 del regolamento.

La localizzazione di nuovi impianti di distribuzione carburante potrà avvenire solamente nelle aree così caratterizzate:

- zone adiacenti la strada statale e la strada provinciale, esclusivamente fuori dal centro abitato;
- trovarsi ad una distanza non inferiore a 1.500 metri da altri impianti, calcolati sullo sviluppo più breve delle vie pubbliche che collegano i due impianti;
- essere collocati in aree di superficie minima di mq 1.800 e disporre dei seguenti servizi:
 - fabbricato a servizio dell'utenza con relativi parcheggi e servizi igienici;
 - isole di distribuzione coperte da idonee pensiline;
 - erogazione di almeno due prodotti;
 - apparecchiature per self-service prepagamento e pagamento posticipato;
 - almeno un servizio all'automezzo; (controllo aria e acqua, lubrificazione, gommista, ecc.)
 - almeno un'attività commerciale; (alimentari, bar, tabacchi, giornali, lotterie, ecc.) con superficie massima di mq. 250.

Per quanto non previsto dal presente articolo valgono le norme nazionali e regionali vigenti, in particolare quelle contenute nel Regolamento Regionale 13.5.2002 n. 2.

21. Siti archeologici

I siti di interesse archeologico sono individuati sulla base delle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale: in tali siti ogni intervento di trasformazione del suolo, con particolare riferimento agli scavi, anche di modesta entità, è subordinato alla autorizzazione da parte della Soprintendenza Archeologica.

22. Ambiti di rilevanza naturalistica

Il piano individua con apposito perimetro, sulla base dell'Analisi della componente naturalistica ed agroforestale redatta dal dott. Giambattista Rivellini, gli ambiti di rilevanza naturalistica.

Tali ambiti, ai quali viene riconosciuta un'alta valenza naturale ed ecologica, sono destinati alla conservazione della natura in tutte le manifestazioni che concorrono al mantenimento dei relativi ecosistemi.

Dette aree sono inedificabili: in esse è vietata l'apertura di nuove strade, il deposito di materiali all'aperto, le modifiche della morfologia del terreno e del regime idraulico ed ogni altro intervento od attività che contrasti con la prioritaria esigenza di tutela delle peculiarità naturalistiche.

23. Il sistema ambientale

Il sistema ambientale si articola nelle seguenti zone:

- zona A1: aree agricole prevalentemente destinate alla produzione agricola e zootecnica; comprendenti i seminativi a rotazione, i prati a sfalcio (arrenatereti) ed i prati e prati pascolo (triseteti), i vigneti ed i frutteti;
- zona A2: aree di valore ecologico ambientale prevalentemente costituite da aree naturali (comprendenti le fasce di vegetazione con ninfee, le fasce di canneto, le praterie a carici, le praterie con sesleria e molinia, le praterie seminaturali , la

vegetazione rupicola e dei macereti) alle quali viene riconosciuta un'alta valenza ambientale ed ecologica;

- zona A3: aree boscate (comprendenti le formazioni boscate igrofile, mesofile, termofile, le formazioni con dominanza di castagno e le formazioni con dominanza di conifere) alle quali viene riconosciuta un'alta valenza paesistica, ambientale e per la tutela del suolo;
- zona A4: aree verdi di tutela comprendenti le aree agricole e/o naturali, i giardini e le aree verdi private in genere aventi funzione di separazione tra le zone, di corridoi naturali, di rispetto, di salvaguardia paesaggistica, di tutela di beni culturali;
- zona A5: verdi di mitigazione ambientale costituiti da barriere alberate di nuova formazione o da potenziare, con funzione di tutela paesaggistica, ambientale e della salute; tali aree sono destinate esclusivamente alla piantumazione con alberi d'alto fusto, arbusti e siepi con divieto di realizzazione di costruzioni anche completamente interrati, pavimentazioni di ogni genere, strade, percorsi, piazzali, e di deposito anche temporaneo di materiali.

Le aree classificate nelle zone A2, A4 ed A5 sono inedificabili ma sono computabili ai fini edificatori esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59 della LR 12/2005

Nel sistema ambientale è ammessa la destinazione agricola mentre sono escluse, ad eccezione di quanto riportato nell'articolo 28, le destinazioni residenziali, produttive, terziarie e commerciali.

24. Provvedimenti di salvaguardia nel sistema ambientale

Nelle zone che fanno parte del sistema ambientale è prescritta la salvaguardia dei filari, delle siepi naturali, delle fasce boscate, delle alberature in genere, dei segni orografici, delle scarpate, dei dislivelli e dei terrazzamenti, dei sentieri, delle mulattiere e dei percorsi agro silvo pastorali ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale.

Per i filari, le siepi naturali, le fasce boscate e le alberature in genere sono ammesse le normali pratiche colturali con divieto, salvo specifica autorizzazione, di taglio a raso e di estirpazione delle ceppaie.

Non è ammesso eliminare o modificare segni orografici, scarpate, dislivelli o terrazzamenti: i muri di sostegno dei terrazzamenti realizzati con tecniche tradizionali sono soggetti a vincolo di conservazione.

Non è ammesso eliminare, interrompere o alterare i sentieri e le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate nelle mappe catastali.

E' vietata la formazione di nuove strade, di piazzali, di aree pavimentate, di depositi di materiali e cose che non siano strettamente attinenti alla conduzione del fondo.

I manufatti di valore storico ed ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal piano.

E' ammessa la realizzazione di impianti tecnologici completamente interrati quali cisterne per la raccolta dell'acqua piovana, fosse ed impianti per la depurazione degli scarichi, serbatoi per combustibili liquidi e gassosi, ecc.

25. Recinzioni nel sistema ambientale

Le recinzioni, ad esclusione di quelle poste a delimitazione della stretta pertinenza delle strutture edilizie, di quelle connesse al contenimento degli animali al pascolo o installate per ragioni di protezione temporanea delle colture, dovranno essere realizzate con siepi di latifoglie arboree o cespugliose tipiche della zona allevate a portamento libero o controllato con tagli di contenimento o con steccati in legno.

E' ammessa la posa temporanea di reti metalliche di altezza non superiore a m. 1,20, sostenute da pali in legno direttamente infissi nel terreno, a protezione delle siepi sino alla loro affrancazione e, comunque, per non più di tre anni, quando queste si affaccino su spazi pubblici e siano potenzialmente soggette a danneggiamenti. Le reti metalliche dovranno, nella parte vicina al suolo, avere maglie di dimensione tale da consentire il passaggio di piccoli animali (minimo cm 10 x 10).

Le siepi dovranno comunque essere posate rispettando i segni fisici presenti sul territorio e gli elementi che ne caratterizzano il paesaggio.

La realizzazione di recinzioni è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto che definisca l'andamento della recinzione in relazione alle caratteristiche morfologiche e paesaggistiche dei luoghi, al reticolo delle viabilità ordinaria e podere pubblica e privata, al reticolo idraulico superficiale, alle eventuali recinzioni preesistenti e alle eventuali preesistenze arboree e arbustive (filari, siepi, ecc.) con cui essa si relaziona o con cui può creare sinergie d'ordine paesaggistico ed ecologico.

Nel caso in cui la recinzione non sia prevista per il contenimento di animali, dovrà essere consentito il passaggio della fauna mediante la previsione di rialzi della recinzione o appositi passaggi dislocati lungo tutta la recinzione dell'altezza di almeno 20 cm.

26. Strade e percorsi veicolari nel sistema ambientale

Nella sistemazione della viabilità interpodere, principale e secondaria esistente si deve fare riferimento a larghezze massime di m 2,50.

E' vietata la realizzazione di nuovi percorsi veicolari salvo brevi tratti necessari al collegamento di fabbricati e/o strutture esistenti alla data di adozione del PGT o all'accesso ad impianti tecnologici di interesse pubblico.

La realizzazione di detti nuovi tratti di strada è comunque subordinata alla verifica della loro compatibilità ambientale, paesistica ed idrogeologica e non dovrà comunque alterare in modo significativo la morfologia del terreno.

Le strade ed i percorsi storici esistenti (mulattiere e sentieri) sono assoggettati all'uso pubblico e sono soggetti a tutela attraverso il mantenimento delle dimensioni esistenti con divieto di allargamento e/o di modifica del tracciato, la conservazione delle pavimentazioni tradizionali esistenti, dei muri di sostegno e di contenimento, dei manufatti di pertinenza (ponti, edicole votive, ecc.) e delle caratteristiche ambientali delle aree limitrofe (morfologia del terreno, corsi d'acqua e relativi manufatti, filari di alberi, siepi, ecc.) nonché il ripristino delle parti alterate.

27. Edifici residenziali esistenti nel sistema ambientale

Il piano individua con la nomenclatura R gli edifici residenziali esistenti nelle diverse zone del sistema ambientale per i quali è ammessa la destinazione residenziale.

Per tali edifici é consentito l'ampliamento e/o il sopralzo nei limiti dell'altezza di m 6,50 nella misura del 20% della SLP esistente alla data di adozione del PGT e comunque non superiore a 50 mq di SLP per ciascun edificio.

L'ampliamento ammesso potrà essere realizzato anche per interventi successivi.

E' ammessa la demolizione e ricostruzione nei limiti della SLP esistente maggiorata dell'ampliamento ammesso dal presente articolo.

In caso di demolizione ricostruzione è facoltà della Commissione per il paesaggio ammettere variazioni della giacitura purché ciò produca un miglior inserimento ambientale del fabbricato.

Le norme regionali per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti alla data di adozione del PGT sono applicabili in deroga all'altezza massima di zona fermo restando che l'eventuale traslazione verso l'alto della copertura non potrà eccedere di 60 cm rispetto all'altezza esistente.

Nelle aree di pertinenza di detti fabbricati sono ammessi gli interventi per la realizzazione di recinzioni, strutture accessorie, autorimesse interrato, ecc. al servizio del fabbricato residenziale; le aree di pertinenza sono quelle risultanti catastalmente alla data di adozione del PGT.

28. Edifici con altre destinazioni esistenti nel sistema ambientale

Per gli edifici con destinazione agro silvo pastorale esistenti alla data di adozione del PGT è ammesso, indipendentemente dai parametri edificatori di zona, l'ampliamento in misura non superiore al 25% della SLP esistente alla data di adozione del PGT e comunque con un massimo di mq 50 di SLP.

Qualora si tratti di edifici di interesse storico e architettonico di cui all'articolo 4 delle presenti NTA l'ampliamento dovrà essere conforme alle disposizioni della Guida d'intervento di cui all'articolo 31 ferma restando la facoltà da parte della Commissione per il paesaggio di imporre particolari prescrizioni per il migliore inserimento ambientale dell'intervento.

Per tutti gli altri edifici nelle zoneA, esistenti alla data di adozione del PGT e che non fanno parte di aziende agricole attive alla data di adozione del PGT, oltre alla destinazione agricola e ferma restando la possibilità di ampliamento sopra specificata, è ammessa la destinazione a residenza subordinata ad atto unilaterale d'obbligo che preveda:

- l'impegno al mantenimento ed alla cura del fondo e l'assunzione degli oneri per gli eventuali interventi di sistemazione idrogeologica dello stesso (mantenimento e manutenzione degli scoli, dei muri di sostegno, delle opere di presidio, ecc.);
- l'impegno alla piena assunzione degli oneri necessari alla dotazione dell'edificio dei necessari allacciamenti ai pubblici servizi ed alla realizzazione ed al mantenimento degli impianti necessari allo smaltimento delle acque reflue in conformità alle norme vigenti;
- l'impegno a mantenere e/o ripristinare il pubblico transito su eventuali sentieri e/o percorsi esistenti e/o risultanti dalle mappe catastali nell'ambito del fondo.

Per tutti gli edifici esistenti è comunque ammessa la destinazione ad attrezzature rurali, infrastrutture, depositi, magazzini finalizzati alla conduzione del fondo nonché a residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti.

Per tutti gli edifici esistenti nelle zone A sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di ricostruzione nei limiti di copertura, volumetria, di giacitura e di altezza preesistente salvo nei casi in cui si tratti di edifici di valore storico e architettonico di cui all'articolo 4 per i quali si applicano le modalità d'intervento previste dal grado d'intervento attribuito e salvo quanto specificato per gli edifici contraddistinti dalla lettera R.

L'altezza massima ammessa nelle zone A, ad esclusione di quanto specificato per gli edifici contraddistinti con la lettera R, è di m 6,50.

Gli edifici contraddistinti dalla lettera T sono destinati ad attrezzature tecnologiche di interesse comune per le quali si applicano le disposizioni contenute nel Piano dei servizi.

Gli edifici contraddistinti con la lettera D sono destinati ad attrezzature turistiche, sedi di associazioni e servizi ricreativi e per il tempo libero di interesse comune. Per tali edifici, nei limiti dell'altezza massima esistente è ammesso l'ampliamento fino al 25% della SLP esistente alla data di adozione del PGT.

Gli edifici contraddistinti con la lettera P sono destinati ad attività produttive: per tali edifici si applicano le disposizioni di cui all'articolo 18 della presenti norme.

Gli edifici contraddistinti con la lettera H sono destinati ad alberghi ed attrezzature turistiche e ricettive. Per tali edifici, nei limiti dell'altezza massima esistente è ammesso l'ampliamento fino al 20% della SLP esistente.

29. Edificazione nel sistema ambientale

Nel sistema ambientale sono ammesse esclusivamente le opere previste dall'articolo 59 della LR 12/2005 da realizzarsi in conformità a quanto disposto dal Titolo III della LR 12/2005.

La possibilità edificatoria finalizzata alla realizzazione di nuove costruzioni, ove ammessa e nei limiti e con le modalità specificate dai successivi articoli, è riservata esclusivamente alle opere funzionali alla conduzione del fondo ed alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei suoi dipendenti nonché ad attrezzature e infrastrutture produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, locali di lavorazione e di vendita dei prodotti agricoli.

La realizzazione di nuovi fabbricati è assentita unicamente mediante permesso di costruire rilasciato esclusivamente ai soggetti di cui al primo comma dell'articolo 60 della LR 12/2005.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa esclusivamente qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi di recupero sul patrimonio esistente nel territorio comunale o nel territorio di comuni contermini qualora ne si utilizzino i diritti edificatori.

Al fine di tutelare la valenza paesistica e di evitare la frammentazione delle aree agricole nelle aree classificate classi di sensibilità 3 o maggiore la nuova edificabilità, ammessa esclusivamente per le opere previste dall'articolo 59 della LR 12/2005, dovrà essere utilizzata esclusivamente per l'ampliamento degli edifici esistenti e/o per nuove costruzioni collocate nelle immediate vicinanze di edifici esistenti.

Nel computo della possibilità edificatoria si tiene conto dei volumi e/o le superfici degli edifici esistenti e confermati in tutte le aree che formano l'azienda.

Gli indici di densità fondiaria da applicare nel sistema ambientale sono i seguenti:

<i>abitazione dell'imprenditore agricolo</i>	<i>zona A1: Sf 0,03 mc/mq zone A4 ed A5: Sf 0,02 mc/mq per terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata in zona A1: Sf 0,06 mc/mq altezza massima m 6,50</i>
<i>attrezzature ed infrastrutture agricole</i>	<i>zona A1: Sc 0,10 mq/mq zone A4 ed A5: Sf 0,05 mq/mq per le aziende orto-floro-vivaistiche specializzate in zona A: Sc 0,20 zone A2 ed A3: si applicano i parametri edificatori previsti dall'articolo 59 comma 3 lettera b) della legge regionale 12/2005 con altezza massima di m 4,50</i>
<i>serre</i>	<i>Sc 0,30 mq/mq</i>

Il rilascio di permessi di costruire per nuove costruzioni è subordinato alle disposizioni di cui al secondo comma dell'articolo 60 della LR 12/2005.

L'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola è da intendersi anche come verifica di congruità delle richieste formulate dal richiedente agli effettivi bisogni dell'azienda.

La richiesta di nuova edificazione dovrà essere accompagnata da un piano di sviluppo aziendale sottoscritto da tecnico abilitato che permetta di valutare la congruità dell'intervento richiesto e di valutare le ricadute territoriali e ambientali dell'intervento proposto.

Il piano di sviluppo aziendale, oltre a tutti gli elementi ritenuti significativi per permettere le valutazioni di cui sopra, che potranno variare in relazione ai vari tipi di intervento previsti e alle qualità ambientali dei diversi luoghi interessati, dovrà precisare:

- l'appartenenza del richiedente ad una delle classi di soggetti giuridici titolari di concessione di cui al primo comma dell'articolo 60 della LR 12/2005;
- la forma di conduzione aziendale;
- la consistenza occupazionale dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno, a tempo parziale, nonché degli occupati già residenti sui fondi specificando i rapporti di parentela che legano gli occupati al titolare dell'azienda;
- la distribuzione delle qualità colturali e gli indirizzi produttivi aziendali;
- la disponibilità di strutture e di aree poste anche in aree diverse, poste anche in comuni contermini, rispetto a quella su cui si intende intervenire;
- gli interventi previsti, i tempi di attuazione e le previsioni di sviluppo o di nuovo assetto, conseguenti alle opere che si intendono realizzare;
- il tipo di sistemazione idraulica agraria forestale in atto e quella che eventualmente deriverà dalla realizzazione delle opere o dei programmi che si intendono realizzare.

Il permesso di costruire relativo alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciata solo dopo alla realizzazione, o alla disponibilità, delle strutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli.

La realizzazione o l'ampliamento di strutture di protezione delle colture (serre) sarà autorizzata subordinatamente alla valutazione dell'inserimento delle strutture nel

contesto territoriale, con particolare riguardo agli aspetti paesaggistici, al collettamento e alla regimazione delle acque meteoriche intercettate.

30. Strutture accessorie nelle zone A1

Nelle zone A1, al fine di incentivare il mantenimento dei luoghi e le attività agricole non professionali, è ammessa, da parte di soggetti diversi da quelli previsti dal primo comma dell'articolo 60 della LR 12/2005, la realizzazione di piccole strutture temporanee ad uso deposito attrezzi agricoli, piccoli allevamenti e deposito di prodotti agricoli.

La richiesta di autorizzazione dovrà essere accompagnata da atto di impegno da trascriversi a cura e spese del proponente ai fini della manutenzione del territorio rurale e boschivo.

L'intervento è subordinato alla rimozione di eventuali strutture precarie esistenti ed alla decorosa sistemazione dei luoghi.

La superficie minima dell'area di riferimento, ai fini dell'applicazione del presente articolo, dovrà essere costituita da uno o più mappali contigui di proprietà del richiedente.

Le strutture dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- potrà essere realizzato un solo manufatto per ciascuna proprietà così come risultante alla data di adozione del PGT anche se costituita da più mappali contigui;
- superficie coperta massima di mq 10 per terreni fino a 1000 mq;
- superficie coperta massima di mq 16 per terreni di superficie fino a 3000 mq;
- superficie coperta massima di mq 24 per terreni di superficie oltre i 3000 mq;
- altezza all'estradosso del punto più alto della copertura di m 3,50;
- la copertura dovrà essere obbligatoriamente a due falde con pendenza minima del 20%;
- la distanza minima dai confini di proprietà è di 5 m;
- la loro realizzazione non dovrà comportare significative modifiche della morfologia del terreno con divieto di realizzare strutture murarie sporgenti dal terreno;
- essere realizzate completamente in legno ed in conformità ai modelli che verranno definiti dall'Ufficio tecnico comunale;
- non essere allacciate ai pubblici servizi.

31. Guida per l'intervento sull'edilizia storica

L'Amministrazione comunale entro sei mesi dall'entrata in vigore del presente PGT predisporrà la "Guida per l'intervento sull'edilizia storica" contenente le prescrizioni, gli indirizzi e gli esempi relativi all'intervento sull'edilizia storica e le relative aree di pertinenza all'interno ed all'esterno dei centri e nuclei storici.

Nel periodo intercorrente fra l'adozione del PGT e l'entrata in vigore di tale guida gli interventi dovranno comunque adeguarsi alle specifiche prescrizioni impartite dalla commissione per il paesaggio.

32. Riduzione effetto gas radon

Al fine di salvaguardare la salubrità e la sicurezza negli ambienti di vita e di salvaguardare la popolazione dall'effetto del "radon indoor" si raccomanda di applicare criteri di salvaguardia nella progettazione e costruzione sia dei nuovi fabbricati che per interventi sul patrimonio edilizio esistente, destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali e di servizio) con sistemi tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al radon.

La verifica di efficacia delle misure adottate andrà effettuata mediante determinazioni di concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei locali.

Di seguito si elencano alcuni accorgimenti ritenuti più efficaci, da applicare singolarmente o in combinazione tra loro:

- ventilazione naturale tramite vespaio aerato;
- ventilazione meccanica controllata;
- depressurizzazione del vespaio o delle fondazioni;
- drenaggio delle fondazioni per l'allontanamento dell'eventuale gas presente nel terreno;
- sigillatura delle fonometrie per il passaggio di impianti, scarichi e canalizzazioni.

Si sottolinea inoltre che la presenza di collegamento (scale) in una stessa unità immobiliare fra seminterrato e piani superiori, può convogliare gas radon, di norma presente in maggiori concentrazioni nel seminterrato, verso i piani superiori. Infine nei locali di abitazione e particolarmente nelle zone notte, dovrebbe essere evitato l'uso di materiali costruttivi e di finitura contenenti significative concentrazioni di radionuclidi naturali, quali i tufi, graniti, le sieniti, i basalti, le pozzolane, i cementi contenenti polveri o scorie di altoforno.

33. Usi civici

Le aree soggette ad usi civici, individuate dagli appositi elenchi regionali, sono regolamentate dalla Legge 16 giugno 1927 n. 1766 e dal relativo regolamento di attuazione (Regio Decreto n. 332 del 26 febbraio 1928) e dalle leggi regionali 24 maggio 1985 n. 52 e 16 maggio 1986 n. 13.

Gli usi civici sono inalienabili e imprescrittibili e non possono essere cessati né per semplice desuetudine, né per usucapione da parte dei privati.

Le aree assoggettate ad usi civici sono sottoposte a vincolo ambientale ai sensi della legge 431/1985.

34. Vincoli

Nel presente articolo sono riportate le norme relative ai vincoli gravanti sul territorio comunale in virtù della legislazione nazionale, regionale e alle prescrizioni derivanti dalle scelte del PGT.

Tali vincoli sono riportati sugli elaborati cartografici del Documento di Piano e del Piano delle Regole a cui si rimanda per le specifiche definizioni.

Vincoli relativi a beni ambientali e a beni storico-monumentali e culturali; sono i vincoli derivanti dalla legislazione nazionale con particolare riferimento al D.lgs.

42/2004 a cui si devono aggiungere i vincoli imposti con modalità diretta mediante specifici decreti.

Vincoli di rispetto stradale; sono le fasce di rispetto stradale previste dal Codice della Strada e dal relativo Regolamento e sono individuate graficamente negli elaborati di PGT. Per l'ambito esterno al perimetro del centro abitato le fasce di rispetto hanno valore prescrittivo. Nelle fasce di rispetto è vietata ogni nuova costruzione, anche interrata, nonché l'ampliamento di quelle esistenti, essendo solo consentite le recinzioni, in conformità alle norme del Codice della Strada, gli impianti di distribuzione di carburanti e relativi servizi annessi, gli autolavaggi, i servizi canalizzati ed i canali. Per quanto riguarda gli edifici esistenti, sono consentite unicamente opere fino alla ristrutturazione edilizia con il rispetto della giacitura e della sagoma, per particolari edifici sarà consentito l'allontanamento dal limite del ciglio stradale.

Per ciglio stradale si intende la linea che delimita la sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali ivi incluse le banchine o le altre strutture laterali alle predette sedi, nonché le strutture di delimitazione non transitabili quali parapetti, argini, scarpate e simili.

Vincolo relativo ad elettrodotti; individua un ambito all'interno del quale – a difesa della salute pubblica con riguardo ai rischi da esposizione a campi elettrici e magnetici – si applica quanto previsto dalla normativa vigente in materia, ovvero dalla Legge quadro Nazionale n. 36 del 22/02/2001, dal D.P.C.M. 08/07/2003 “Fissazione di limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100kHz e 300 kHz”; nonché D.P.C.M. 08/07/2003 “Fissazione di limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici alle frequenze di rete (50Hz) generati da elettrodotti”, oltre al DM 29/05/2008.

Le nuove costruzioni devono essere edificate ad una distanza dagli elettrodotti tale da garantire il rispetto dei limiti massimi di esposizione stabiliti dalla legislazione di settore vigente. Le fasce di vincolo indicate negli elaborati cartografici del PdR prescrivono le linee limite di arretramento per gli elettrodotti esistenti.

L'installazione di impianti radio telefonici, per la telefonia mobile e la radio diffusione è subordinata al rispetto delle norme vigenti.

Vincolo di rispetto cimiteriale; In questi ambiti, individuati graficamente negli elaborati grafici del PdR, come previsto dalla legislazione nazionale (R.D. 27.07.1934 n. 1265 e succ. mod. ed integraz.; L. 04.12.1956 n. 1428; L. 17.10.1957 n. 983; DPR 10.09.1990 n. 285) nonché del Regolamento del Piano Regolatore Cimiteriale vigente, è vietata qualsiasi nuova costruzione e/o ampliamento di edifici esistenti oltre i limiti previsti dalla normativa vigente, che non siano funzionali alle attività cimiteriali.

Sono consentite, a titolo precario, solo aree attrezzate a verde, parcheggi pubblici, chioschi per la vendita di fiori e oggetti di culto.

Gli edifici esistenti possono essere sottoposti esclusivamente ad interventi edilizi fino alla ristrutturazione nell'integrale rispetto della sagoma e del sedime.

Vincolo di rispetto idraulico; sono le zone destinate alla regimazione idraulica dei corpi idrici superficiali. In tali zone si applica quanto previsto dal Regio Decreto n. 523/1904 che ha approvato il T.U. delle disposizioni di legge intorno alle opere idrauliche delle diverse categorie ed i successivi regolamenti, altresì le disposizioni di cui allo Studio di Settore “Aspetti geologici, idrogeologici e sismici”, nonché dello Studio del Reticolo

Idrico Minore allegati al PGT ed aventi valore prescrittivo per quanto attiene la regolamentazione dei corpi idrici.

Vincolo di rispetto degli impianti per le acque destinate al consumo umano; lo studio geologico a corredo del PGT, redatto ai sensi della regionale 11 marzo 2005 n. 12 e s.m.i., è parte integrante del PGT con particolare riferimento alla individuazione del perimetro delle aree di protezione delle captazioni di acque sotterranee (pozzi, sorgenti e relativi serbatoi di accumulo) destinate al consumo umano: per tali aree si applicano le disposizioni previste dallo studio medesimo nonché dal DPR 24 maggio 1988 n. 236 e dalla D.G.R. 10.aprile 2003 n. 7/12693 e del D.lgs. n. 152 del 3 aprile 2006. Le aree di tutela assoluta delle sorgenti e dei bacini dell'acqua potabile sono rappresentate in carta ed in base alla normativa specifica esse sono da recintare ed impermeabilizzare, ed in esse devono essere escluse attività di qualsiasi tipo.

35. Impianti fotovoltaici

L'installazione di impianti di energia rinnovabile mediante fotovoltaico, sono realizzabili su tutto il territorio comunale se integrati sulla copertura degli edifici o manufatti. Gli impianti isolati possono essere realizzati in tutte le zone se la loro potenza non supera i 20 kw. La realizzazione degli impianti è consentita previa l'acquisizione del titolo abilitativo edilizio (se dovuto in relazione alla tipologia e potenzialità dell'impianto), ambientale se in zona di vincolo di cui al D.Lgs. n. 42/04 e, nei casi previsti dalla disciplina statale e regionale, dell'autorizzazione provinciale o regionale a seconda della tipologia e potenzialità dell'impianto. Sono comunque fatte salve le norme statali o regionali che dovessero prevedere discipline diverse dalla presente.