

COMUNE DI FONTENO

(prov. di Bergamo)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

AI SENSI DELLA L.R.12/2005

PIANO DELLE REGOLE

Data: **07/07/2008**

Aggiorn.: **MAR/2009**

NORME DI ATTUAZIONE

Aggiorn.:

Aggiorn.:

Scala:

Tav. n.

C4 bis

**ELABORATO MODIFICATO
A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE**

Adozione:

Approvazione:

Timbro e firma progettisti

Il Sindaco

Il Segretario comunale



**Lucio Fiorina - architetto
Marcello Fiorina - ingegnere**

Studio associato di architettura urbanistica ed ingegneria
Sede in via pignolo 5, Bergamo - tel 035-218094 - fax 035-270308
www.studiofiorina.com - Email info@studiofiorina.com

- Articolo 1 -

Strumenti di attuazione del piano delle regole

1) Il Piano delle Regole. viene attuato mediante i seguenti strumenti:

- a) piani particolareggiati;
- b) piani attuativi;
- c) piani di zona;
- d) piani di recupero;

Sono altresì previsti interventi diretti secondo la legislazione vigente

- Articolo 2 -

⇒ Opere di urbanizzazione

Definizione delle opere di urbanizzazione primaria.

Per urbanizzazione primaria si intende l'insieme delle opere e servizi tecnologici qui sotto specificati:

- a) strade a servizio degli insediamenti;
- b) strade pedonali;
- c) spazi di sosta o di parcheggio;
- d) rete di fognatura;
- e) rete idrica;
- f) rete di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, dei telefoni;
- g) pubblica illuminazione;
- h) verde attrezzato.

Definizione delle opere di urbanizzazione secondaria.

Per opere di urbanizzazione secondaria si intende quell'insieme di servizi e di attrezzature che costituiscono i requisiti necessari alla vita civile, pubblica e collettiva degli insediamenti, a livello di quartiere. Tali opere riguardano:

- a) asili nido e scuole materne;
- b) scuola dell'obbligo;
- c) mercati di quartiere;
- d) delegazioni comunali;
- e) chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f) centri sociali ed attrezzature culturali e sanitarie;
- g) impianti sportivi;
- h) aree a verde di interesse comunale;
- i) parcheggi pubblici cittadini;
- l) allacciamenti.

Per allacciamenti si intendono quelle opere necessarie a collegare i nuovi insediamenti alle reti principali dei servizi urbani-viabilità e servizi tecnologici - o a potenziare le stesse in relazione ai fabbisogni derivanti dalle nuove utenze.

Le opere di urbanizzazione secondaria possono consistere sia in opere pubbliche in senso stretto, sia in opere di pubblica utilità, di proprietà privata.

- Articolo 3-

⇒ Aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale

PIANI ATTUATIVI

Ogni insediamento realizzato mediante piani di intervento attuativo dovrà essere dotato, anche se in zone non immediatamente contigue, di aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale nelle quantità di seguito indicate:

- Per interventi a destinazione residenziale in misura di 18 mq. per abitante insediabile, di cui 9 mq. da destinare ad aree per la sosta veicolare. Gli abitanti insediabili devono essere determinati secondo le modalità indicate nei criteri di attuazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.
- Per interventi commerciali, terziario direzionali e ricettivi nella misura del 100% della SLP complessiva prevista per tali destinazioni, di cui minimo il 50% da destinare ad aree per la sosta veicolare.
- Per interventi a destinazione produttiva nella misura del 10 % della SLP prevista di cui minimo il 50% da destinare ad aree per la sosta veicolare.

Non è ammessa la monetizzazione delle aree da destinare alla sosta veicolare.

Le rimanenti aree destinate ad attrezzature pubbliche, potranno essere monetizzate qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento. Pertanto all'atto della stipulazione dell'atto convenzionale i soggetti obbligati dovranno corrispondere al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica.

ZONE EDIFICABILI NON ASSOGGETTATE A PIANIFICAZIONE ATTUATIVA

Nelle zone edificabili non assoggettate a pianificazione attuativa la dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è garantita dal Piano dei Servizi e pertanto non a carico degli interventi edilizi diretti. L'obbligo di reperimento delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale è obbligatorio solo nei seguenti casi:

- nuova individuazione di Piano di Recupero del patrimonio edilizio esistente ai sensi della legislazione vigente.
- nuova edificazione o cambio di destinazione d'uso con opere edilizie finalizzate all'insediamento di nuove attività commerciali o pubblici esercizi. La dotazione richiesta è definita nella misura del 100% della SLP di cui almeno il 50% da destinarsi ad aree per la sosta veicolare.
- nuovo insediamento di medie strutture di vendita anche se effettuate senza opere edilizie.

Il reperimento di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale non è dovuto in caso di nuovi insediamenti commerciali o pubblici esercizi da localizzare in immobili già adibiti a tali attività negli ultimi cinque anni.

Non è ammessa la monetizzazione delle aree da destinare alla sosta veicolare ad eccezione di interventi su edifici esistenti (anche di ampliamento) qualora non ne sia possibile il reperimento in loco e subordinatamente ad una verifica di compatibilità infrastrutturale. Questa verifica dovrà evidenziare la sussistenza di un'adeguata dotazione delle aree per la sosta veicolare (anche di previsione) in un intorno significativo riferito alla nuova attività da insediare.

Articolo 4 -

⇒ **Definizione degli indici urbanistici e norme per il loro calcolo**

Al fine del rispetto dei valori massimi prescritti in ciascuna delle zone previste dal Piano delle Regole si definiscono i seguenti indici e parametri:

⇒ **A) Densità edilizia fondiaria.**

Tale parametro è dato dal rapporto:

- **Volume edilizio (mc.)/Superficie fondiaria (mq.)**

e deve essere valutato attenendosi alle norme che seguono:

1) Superficie fondiaria.

E' l'area di pertinenza degli edifici con esclusione pertanto delle:

- sedi stradali ed altre aree pubbliche organizzate nelle tavole di Piano di Governo del Territorio.
- porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che s'intendono mantenere;
- le aree adiacenti di proprietà o non, già utilizzate ai fini volumetrici.

2) Volume edilizio.

Il volume edilizio di un edificio è rappresentato dalla somma dei prodotti ottenuti moltiplicando la superficie per altezza lorda, destinate a residenza, uffici e ad attività produttive o commerciali, relativamente a ciascun piano.

La superficie è rappresentata dalla somma delle superfici edificate di ciascun piano.

L'altezza lorda dei vari piani di un edificio è rappresentata dalla differenza delle quote di rispettivi pavimenti.

Per l'ultimo piano, della differenza delle quote dell'intradosso del soffitto e del rispettivo pavimento.

Nel caso delle mansarde, per le parti con solaio inclinato, si considera l'altezza media misurata all'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Il volume edilizio comprende il volume:

- di avancorpi o balconi chiusi almeno su tre lati;
- piani seminterrati con almeno il 50% della superficie laterale fuori terra e comunque il volume di eventuali vani adibiti ad abitazioni, uffici od attività produttive.

Nel computo del volume edilizio sono escluse:

- **a)** le autorimesse al servizio della residenza, purchè di altezza netta interna inferiore ai 250 cm.
- **b)** i volumi tecnici fuoriuscenti dalle coperture sia piane che a falde, quando siano strettamente necessari a contenere e consentire l'accesso a quelle parti degli impianti tecnici che non possono trovare luogo entro il corpo dell'edificio:
⇒ serbatoi idrici; l'extra corsa degli ascensori; i vasi di espansione degli impianti di termosifone; le canne fumarie e di ventilazione; i vani scale al di sopra delle linee di gronda; inoltre a quanto indicato nella circolare ministeriale del 31.01.1971 N. 2474;
- **c)** piani di edifici o parte di essi adibiti a parcheggi di uso pubblico;
- **d)** le parti di sottotetto non aventi le caratteristiche di abitabilità prescritte dalle norme di igiene;
- **e)** porticati e gallerie pedonali aperte e soggette al pubblico transito.
- **f)** porticati e gallerie pedonali pubbliche o di uso pubblico aperte e soggette al pubblico transito.
- **g)** porticati e loggiati privati fino al 10 % della SLP complessiva dei fabbricati

B) Densità edilizia territoriale.

Tale parametro è dato dal rapporto:

Volume edilizio (mc.)/Superficie territoriale (mq.)

e deve essere valutato attenendosi alle norme che seguono:

1) Superficie territoriale. Con tale termine s'intende l'area dell'unità urbanistica soggetta ad un preventivo piano di lottizzazione convenzionata, comprendente le aree edificabili, quelle per attrezzature, le zone verdi pubbliche e private, le strade ed i parcheggi pubblici e privati, con l'esclusione delle strade, e piazze, individuate nella tavola di azionamento del P.R.G.

2) Volume edilizio. Si intende lo stesso volume definito al punto A).

⇒ C) SLP - Superficie lorda di pavimento.

Per superficie lorda di pavimento si intende la superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti di chiusura di ciascun piano agibile, nonché degli eventuali piani seminterrati, interrati e soppalchi comunque agibili.

Non sono computati nella superficie lorda di pavimento i sottotetti non agibili.

⇒ D) UF - Utilizzazione fondiaria.

Per indice di utilizzazione fondiaria si intende la massima superficie lorda di pavimento costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria.

Esso viene espresso dal rapporto mq./mq.

⇒ **E) Rapporto di copertura.**

Tale parametro è dato dal rapporto:

Superficie coperta/Superficie fondiaria

e deve essere valutato attenendosi alle norme che seguono:

1) Superficie coperta. Con tale termine si intende la proiezione sul piano orizzontale di tutti gli edifici principali ed accessori, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le tettoie e le verande. Sono esclusi dal computo delle superficie coperta. I balconi, i cornicioni e le gronde se hanno sporgenza inferiore a mt.1,50 (nel caso di sporgenze superiori detti elementi vengono computati per un terzo); le pensiline di ingresso se non superano i 6,00 mq. di superficie; le parti di edificio completamente interrato purchè interamente coperte da uno strato di almeno 40 cm. di terra coltivabile a prato ed adeguatamente inserite nella sistemazione delle aree libere;

- le piscine e le vasche all'aperto; strutture sportive a raso;
- le aie e le serre di coltura in zona rurale;

2) Superficie fondiaria. Si intende la stessa superficie definita al punto A).

⇒ **F) Numeri dei piani fuori terra.**

Tale parametro deve essere computato in relazione al solido emergente del terreno dopo la sistemazione che dovrà essere specificata dai disegni di progetto, e che non dovrà comunque comportare interrimento artificiale di volumi.

Non sono considerati piani fuori terra:

- i piani seminterrati con meno del 50% della superficie laterale fuori terra e comunque non adibiti, anche solo parzialmente, ad abitazioni;

- i piani sotterranei.

⇒ **G) Altezza degli edifici.**

L'altezza degli edifici si misura sulla facciata più alta a partire dalla quota del terreno naturale o da quella del terreno sistemato, sino all'intradosso del solaio di copertura del vano abitabile più alto, oppure alla linea di gronda nel caso in cui questa sia più alta dell'intradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile; nel caso di attici, si considera l'altezza media della struttura di copertura, misurata all'intradosso, dell'ultimo solaio.

La sistemazione del terreno, con movimenti di terra di riporto, non potrà eccedere m. 1,00 dalla quota del terreno naturale.

La parte di edificio emergente dal terreno naturale, sarà comunque computata ai fini del calcolo volumetrico, definito dai relativi indici di zona.

Nel caso di scivolo di ingresso a box interrati non si terrà conto della maggiore altezza della facciata in quel punto, sempre che la larghezza dello scivolo stesso sia uguale od inferiore a m. 6,00.

Nel caso di edifici contigui o di costruzioni a corpi articolati si misura l'altezza di ogni singolo edificio. L'altezza degli edifici disposti a filo strada verrà misurata a partire dalla quota media del marciapiede stradale antistante ed in mancanza di esso dal punto fisso di livello fornito dall'Autorità Comunale.

I muri di sostegno sia per scavi che per terrapieni, edificati anche a confine della proprietà, non sono considerati edifici ai fini delle distanze tra fabbricati, purchè abbiano un'altezza massima di mt. 5,00.

L'altezza di questi muri viene misurata dal piede fino alla sommità del parapetto di protezione, se in muratura, o alla sommità del muro di contenimento se la protezione è effettuata con barriera o rete metallica.

⇒ **H) Allineamenti, arretramenti ed obblighi connessi.**

L'allineamento è la linea su cui deve obbligatoriamente sorgere l'edificio. L'arretramento concerne la minima distanza che l'edificio deve osservare da un'infrastruttura viaria.

Si misura dal punto del fabbricato più vicino al confine dell'area pubblica esclusi i balconi aperti con sporto sino a m. 1,20.

L'Amministrazione Comunale nella stessa concessione edilizia ed in apposita convenzione può imporre arretramenti maggiori di quelli prescritti ed anche arretramenti disuniformi:

- * per evitare ed eliminare frontespizi nudi;
- * per motivi di ordine ambientale e panoramico;
- * per rettificare o migliorare il tracciato della strada;
- * per aumentare la sicurezza della circolazione;
- * per edifici la cui particolare destinazione richieda spazi di sosta o manovra.

⇒ **I) Distanza minima dai confini di proprietà - Dal filo stradale-dalle parti di altri edifici-dalle valli e corsi d'acqua.**

1) Distanze fra gli edifici (De).

Il distacco degli edifici fra loro (misurato fra le varie fronti) rappresenta la distanza fra le pareti di edifici antistanti. Detto distacco è misurato a squadra fra le varie fronti ed a raggio fra i vari corpi o spigoli. La distanza, misurata a raggio, fra i vari spigoli dei corpi di fabbrica, non potrà essere minore della metà della distanza, misurata a squadra, ed assentirà per ogni singola zona omogenea. La distanza minima che deve intercorrere tra pareti finestrate di edifici antistanti, anche se della stessa proprietà, deve corrispondere all'altezza del fabbricato più alto e, comunque, non essere inferiore a m. 10,00. Per le ristrutturazioni, oltre che per le eventuali opere di risanamento statico e conservativo, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle preesistenti

Nel caso di edifici aventi piani con distanze dal confine tra di loro differenziate, la verifica delle predette distanze dovrà essere fatta, per ciascun piano, tenendo conto della rispettiva altezza e della sua proiezione rispetto al piano di spiccatto. Fermo restando quanto disposto dal Codice Civile sono ammesse distanze inferiori a quelle prescritte nel caso di edifici che formino oggetto di Piani Attuativi con previsioni planivolumetriche.

2) Distanza dai confini (Dc).

E' la distanza minima che deve intercorrere tra l'edificio ed il confine su cui prospetta e salvo il caso di cui al comma 2 del precedente punto 1), tale distanza non può essere inferiore a m. 5,00

Per gli edifici di altezza superiore a m. 10,00 la distanza dal confine è pari all'altezza diminuita di m. 5,00. Sono ammesse distanze inferiori qualora si convenzioni con il confinante l'obbligatoria edificazione, da parte dello stesso, con altezze e distacchi tali da garantire la distanza minima da edifici di cui al punto 1). E' ammessa la costruzione di edifici in aderenza sul confine di proprietà qualora vi sia accordo convenzionato fra i confinanti e gli edifici abbiano medesime caratteristiche tipologiche ed architettoniche. Il confinante potrà costruire in aderenza senza convenzionamento qualora esista costruzione in confine sul fondo finitivo avente medesime caratteristiche tipologiche ed architettoniche, salvo diritti precostituiti.

3) Distanza dai corsi d'acqua.

Le distanze di rispetto dai corsi d'acqua sono definite specificatamente dallo studio del reticolo idrico maggiore e minore allegato al Piano di Governo del Territorio.

4) Distanza dalle strade (Ds).

La distanza delle strade è lo spazio minimo che deve intercorrere tra i fabbricati ed il confine stradale come definito dal Codice della Strada.

La definizione e la classificazione delle strade è effettuata dal Documento di Piano.

Le distanze minime da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle demolizioni integrali e conseguenti ricostruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono così definite:

- per le strade extraurbane primarie di tipo F mt. 20
- per le strade urbane di scorrimento a funzione mista ed urbane di quartiere, dal confine stradale mt. 5,00
- per tutte le altre strade nei centri abitati o fuori da essi ma in zone definite dal Piano di Governo del Territorio come edificabili mt. 5,00
- per tutte le altre strade fuori dai centri abitati in zone non definite dal Piano di Governo del Territorio come edificabili, comprese le zone agricole mt. 20,00 ad eccezione delle strade vicinali per le quali la distanza è ridotta a mt. 10,00;

E' ammessa la facoltà di deroga alle distanze sopra definite, all'interno del centro abitato, in caso di ricostruzioni o nuova edificazione nel rispetto di allineamenti precostituiti, previo parere favorevole dell'Amministrazione Comunale.

E' ammessa facoltà di deroga per le strade agrosilvopastorali per le quali la distanza minima da mantenere per gli ampliamenti e la nuova edificazione è di metri 5,00.

5) Allineamenti stradali.

Nelle costruzioni o ricostruzioni dei muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza lateralmente alle strade le distanze dal ciglio stradale non possono essere inferiori a:

Fuori dai centri abitati 3 mt.

Per le tipologie non disciplinate dal precedente comma l'allineamento delle recinzioni sarà concesso in fregio alla strada, previa presentazione di atto d'obbligo unilaterale con cui il concessionario rinunci all'indennizzo dell'opera nel caso di ampliamento della sede stradale.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, consentire, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti, distacchi diversi da quelli prescritti al precedente comma.

6) Intersezioni stradali.

In corrispondenza delle intersezioni stradali, alle distanze sopra riportate ai punti 1-2, deve aggiungersi l'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le distanze degli edifici o dei muri di cinta dalle strade, le cui lunghezze misurate a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia pari al doppio delle distanze stabilite dalle presenti norme, ed il terzo lato costituito dal segmento congiungente i punti estremi.

E' facoltà del Sindaco, sentita la Commissione Edilizia e nel rispetto dei concetti direttori del Piano di Governo del Territorio, consentire nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti, distacchi diversi da quelli prescritti.

⇒ L) Destinazione d'uso.

1) Per "destinazione d'uso" di un edificio, di un'opera o di un'area, si intende il complesso di usi e funzioni che l'edificio, l'opera o l'area soddisfano o dovranno soddisfare. La "destinazione d'uso" ha un significato tassativamente prescritto e inderogabile e, pertanto, dev'essere trascritta nella concessione di costruzione, nella dichiarazione d'uso o di abitabilità, ed in tutti gli atti amministrativi pubblici e privati che riguardano l'edificio, l'opera o l'area.

2) **Costruzioni accessorie.** Nelle aree con destinazione residenziale e produttiva sono ammesse nelle aree libere circostanti i fabbricati, costruzioni accessorie destinate ad autorimesse in conformità con i disposti della legge N. 122/89 e che non emergano più di ml. 1,20.

Queste ultime devono essere a distanza non inferiore a ml. 1,50 dai confini.

Le autorimesse realizzate interrate, con l'estradosso del solaio di copertura sporgente fino a m. 1,00 dal terreno confinante e/o dal piano di spicco del marciapiedi, con sovrastante strato di terra e verde con arbusti delle altezze fino a cm. 40, sono da considerarsi come

non esistenti a tutti gli effetti e pertanto possono essere collocate anche al confine di proprietà.

- Articolo 4 bis -

⇒ PIANI E PROGRAMMI APPROVATI E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE

Il Piano di Governo del Territorio conferma la validità dei Piani e Programmi approvati e/o in corso di attuazione, che dovranno essere completati secondo le prescrizioni normative definite dalle relative convenzioni e le norme tecniche di attuazione del PRG vigente al momento della loro approvazione. Le aree a destinazione privata ricomprese in Piani e Programmi approvati e non ancora convenzionati sono vincolate al contenimento dello stato di fatto fino alla stipula della relativa convenzione. Per tutti i Piani e Programmi alla scadenza degli atti convenzionali, e comunque non prima di dieci anni dalla stipula delle relative convenzioni, sulle aree diverranno operative le previsioni del PdR a condizione però che siano state assolte tutte le obbligazioni previste dalle rispettive convenzioni. In caso contrario le aree saranno soggette al contenimento dello stato di fatto, ammettendo in esse soltanto opere di manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici esistenti.-

Articolo 5

⇒ Zone omogenee a destinazione residenziale

Nelle zone residenziali gli edifici devono essere destinati prevalentemente ad abitazione.

Sono considerate funzioni accessorie o complementari, e pertanto realizzabili nella misura massima del 30% delle volumetrie assentibili nel lotto:

i negozi e le botteghe per il commercio;

gli studi professionali, gli uffici pubblici o di interesse pubblico;
 le sedi di associazioni ed enti;
 le attrezzature alberghiere, i ristoranti, i pubblici esercizi, i teatri, i cinematografi, i locali di divertimento, eccettuati i locali da ballo, che non provochino emissioni acustiche moleste;
 i magazzini ed i depositi, limitatamente ai piani seminterrati e terreni;
 piccoli laboratori per l'artigianato di servizio che non siano fornite di immissioni acustiche e/o atmosferiche moleste e/o nocive, limitatamente ai piani seminterrati e terreni.

Non è ammessa l'attività agricola di allevamento di animali.

Non è ammessa l'attività produttiva molesta o inquinante.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere opportunamente piantumate o sistemate con pavimentazione drenante.

Articolo 6

⇒ *Nuclei antichi di interesse storico-artistico-ambientale – Zona A*

La zona omogenea "A" comprende gli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

Per questi ambiti il Piano delle Regole riconferma gli elaborati di dettaglio allegati al PRG vigente, e la conseguente normativa di seguito trascritta.

All'interno della predetta perimetrazione sono individuate anche le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Ogni intervento dovrà essere supportato da rilievi architettonici e fotografici totali e particolareggiati, atti a garantire la lettura puntuale dell'edificio e del contesto, completi di piante, sezioni e fronti e se necessario di particolari tipologici.

Gli interventi saranno rivolti al recupero funzionale degli organismi edilizi, nel rispetto delle strutture e delle caratteristiche forme architettoniche originarie mediante l'ordinaria e straordinaria manutenzione, il restauro ed il risanamento statico e conservativo, la ristrutturazione edilizia ed urbanistica, la ricostruzione.

Il Piano di Governo del Territorio definisce per ciascuna unità minima le possibilità di intervento sugli immobili ricompresi nella zona, in relazione al grado a ciascuno di essi attribuito, secondo le definizioni successive.

Per la precisazione degli interventi, la perimetrazione è distinta nelle sottozone "A1" e "A2" individuata sulla tavola di azionamento in scala 1:500 - Azionamento - Centro Storico - 1:500). (elaborati allegati al PRG vigente che costituiscono componente integrale del Piano delle Regole.)

Gradi di intervento edilizio nelle zone omogenee "A".

La normativa specifica per i singoli gradi di intervento è la seguente:

GRADO 1 - RESTAURO.

Edifici soggetti a conservazione integrale degli interni ed esterni.

Ogni intervento deve essere preceduto e giustificato da rigorose analisi, documentazioni e relazioni storico-filologiche e deve essere eseguito con impiego di tecniche e materiali conformi a quelli originari.

Sono ammessi solo il restauro conservativo ed il consolidamento statico nel rispetto (anche mediante ripristino) della tipologia distributiva esistente, quando sia riferita ai caratteri originari dell'edificio.

E' ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonico decorativi nell'assoluto rispetto dei valori estetici originali.

Si impone inoltre il recupero del linguaggio architettonico originario, con l'eliminazione degli interventi non consolidati ed eseguiti in contrasto secondo la documentazione e la relazione all'indagine storico filologica di cui al primo comma.

GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO.

Edifici soggetti alla ricostituzione dell'organismo architettonico ed alla conservazione integrale dell'involucro esterno.

Ogni intervento deve essere preceduto e giustificato da rigorose analisi e documentazioni storico filologiche. Sono ammessi:

- per le facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze) e per le coperture il restauro conservativo, il consolidamento statico e la sostituzione di elementi architettonico decorativi deteriorati;

- gli interventi interni per la ricostituzione dell'organismo architettonico-distributivo, il ripristino delle strutture, degli spazi e degli episodi architettonici interni di valore storico ed estetico.

Si impone inoltre il recupero del linguaggio architettonico originario, con l'eliminazione degli interventi non consolidati ed eseguiti in contrasto secondo la relazione all'indagine storico filologica di cui al primo comma.

GRADO 3 - RISTRUTTURAZIONE INTERNA.**Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne.**

Sono ammessi:

- il restauro conservativo delle facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze); mantenendo intatte le aperture esistenti, salvo il ripristino delle aperture originarie. Si impone inoltre l'eliminazione delle aperture in contrasto con il linguaggio architettonico originario.

- il restauro conservativo delle coperture che dovranno mantenere sporgenze di gronda, imposta del tetto ed inclinazione delle falde esistenti; ove manchi è ammesso lo sporto di gronda nel rispetto del carattere tipologico-architettonico dell'edificio;

- gli interventi di ristrutturazione distributiva interna e la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-filologiche.

GRADO 4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.**Edifici soggetti alla conservazione delle strutture murarie esterne significative e della sagoma planivolumetrica.**

Sono ammessi:

- il restauro delle strutture murarie esterne anche con aggiunte, soppressioni o modifiche delle aperture in coerenza con le trasformazioni interne, nel rispetto della composizione sintattica delle facciate.

- il rifacimento anche modificativo delle coperture, al solo scopo di riportare al linguaggio architettonico originario, se necessario al fine di un migliore inserimento estetico ed ambientale;

- gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, la sostituzione delle strutture orizzontali fatiscenti anche con materiali diversi dagli originali, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, compatibili con le strutture murarie esterne da conservare e nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali di particolare pregio individuate in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato;

- l'edificazione di balconi in conformità all'abaco dei caratteri tipologici ed in sintonia con il linguaggio architettonico dell'edificio;

Le indicazioni volumetriche riportate sulle schede di rilevamento hanno solo valore statistico ai fini urbanistici, e debbono essere considerate di larga massima; il volume dell'unità di intervento dovrà essere ottenuto tramite un rilievo particolareggiato degli edifici ed in nessun caso potrà essere ritenuto valido quello riportato sulla scheda di rilevamento.

GRADO 5 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Edifici soggetti alla semplice limitazione volumetrica entro i limiti di quella esistente.

E' ammessa la demolizione parziale o totale e la successiva ricostruzione dell'edificio entro i limiti volumetrici preesistenti, anche con limitate possibilità di variare la sagoma originale senza però apportare modifiche di sagoma ai fronti prospicienti le vie, nel rispetto delle adiacenze di pertinenza e con riguardo all'inserimento ambientale.

E' ammessa l'edificazione di balconi in conformità all'abaco dei caratteri tipologici ed in sintonia con il linguaggio architettonico dell'edificio.

E' obbligatoria la conservazione ed il reinserimento degli elementi architettonici e decorativi individuati in sede di obbligatorio e preventivo rilievo particolareggiato.

Le indicazioni volumetriche riportate sulle schede di rilevamento hanno solo valore statistico ai fini urbanistici, e debbono essere considerate di larga massima; il volume dell'unità di intervento dovrà essere ottenuto tramite un rilievo particolareggiato degli edifici ed in nessun caso potrà essere ritenuto valido quello riportato sulla scheda di rilevamento.

GRADO 6 - DEMOLIZIONE.

Edifici per i quali si impone la demolizione perchè la loro presenza è in contrasto con l'ambiente.

Sono ammesse solo opere di manutenzione per necessità igienica o di salvaguardia della pubblica incolumità, previa sottoscrizione di atto d'obbligo di vincolo di non indennizzabilità delle nuove opere in caso di esproprio, trascritto a favore del Comune.

Per gli edifici oggetto di condono edilizio devono essere predisposti progetti specifici atti a rendere tali strutture compatibili con l'ambiente che li circonda. In caso contrario anche per questi edifici vige l'obbligo di demolizione.

⇒ Sottozona A/1': Nuclei di interesse storico-artistico-ambientale.

Nella sottozona "A/1" il rilascio del titolo abilitativo prescritto è subordinato:

- all'unità minima d'intervento che dovrà essere oggetto di progetto unitario; la realizzazione potrà avvenire in tempi diversi con progettazione esecutiva a cura dei

singoli proprietari e coordinata con il progetto unitario; *Il progetto unitario potrà riguardare la sola sistemazione delle facciate e delle coperture dell'unità minima di intervento, onde garantire il recupero dei caratteri morfologici e percettivi dell'edificio con un linguaggio architettonico omogeneo. In caso di più proprietari in una stessa U.M.I., il progetto unitario potrà essere presentato a firma di una parte di essi, e diventerà operativo e vincolante per tutti i proprietari anche su successivi interventi, dopo il rilascio della C.E. a seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale. Nel caso si optasse per la D.I.A. il progetto unitario dovrà essere obbligatoriamente controfirmato da tutti i proprietari della U.M.I.*

- al rispetto dei gradi di intervento previsti dalle presenti NTA.
- al rispetto delle indicazioni contenute nella parte progettuale della scheda e all'adeguamento degli elementi architettonici che hanno ottenuto un giudizio in "contrasto" nella parte di scheda di rilievo nella sottosezione riguardante le caratteristiche morfologiche e percettive.
- all'utilizzo nella progettazione, dell'abaco dei caratteri tipologici (Tavole Censimento centro storico).
- *alla predisposizione di un piano di recupero qualora si intervenga con demolizione e ricostruzione su due o più U.M.I. classificate con grado V.*
- *all'obbligo di convenzionamento planivolumetrico qualora si intervenga con demolizione e ricostruzione su una sola U.M.I. classificata con grado V.*
- alla sistemazione degli spazi aperti di proprietà, come prescritto nelle tavole Censimento centro storico.

Per gli edifici soggetti ai gradi da **I** a **III**, l'eliminazione delle sovrastrutture prive di valore storico e/o ambientale deve avvenire contestualmente agli interventi stessi.

Sono sempre ammessi gli interventi per l'adeguamento igienico/sanitario e tecnologico da attuare con modalità coerenti con il livello prescrittivo del grado di intervento cui l'edificio è soggetto.

Per gli edifici di grado III – IV – V è sempre ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria interna alle singole unità immobiliari, senza obbligo di progetto unitario di intervento.

E' ammessa la facoltà di individuare e progettare Piani di Recupero o altri Piani Attuativi comunque comprendenti un intero isolato. In tal caso valgono le norme previste per le zone A2.

Norma Speciale:

Per l'edificio contraddistinto con il N. 24 in località Fonteno è ammessa la facoltà di realizzare servizi igienici sul retro del fabbricato. Se tali servizi saranno edificati fuori terra le nuove volumetrie dovranno essere architettonicamente armonizzate con il resto dell'edificio storico ed ottenere il parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

⇒ *Sottozona "A/2": Nuclei di interesse storico-artistico-ambientale, soggetti a piano di Recupero - Legge 457/1978.*

La sottozona "A/2" comprende ed individua immobili ed isolati che per degrado, disarticolata conformazione del tessuto urbano ovvero per necessità di riqualificazione della destinazione d'uso necessitano di interventi unitari specifici, le cui operazioni sono da assoggettare alla preventiva approvazione del Piano di Recupero Edilizio (P.R.) di cui agli artt. 28 e 30 della Legge 05.08.1978, N. 457, o di altri Piani Attuativi.

I P.R. sono preordinati alla definizione degli interventi e dei vincoli occorrenti per:

- a) il recupero, in termini documentari e funzionali, degli edifici e degli spazi urbani a carattere storico, artistico ed ambientale;
- b) la rivitalizzazione degli insediamenti storici intesi nel loro complesso.

I P.R. ed i Piani Attuativi in genere sono in conformità e ad integrazione delle previsioni di P.R.G., senza costituirne variante, e definiranno:

- * **a)** la sistemazione degli spazi pubblici esistenti e la eventuale creazione di nuovi, nonché le prescrizioni di particolari standard urbanistici ed edilizi;
- * **b)** l'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi a parcheggi e delle autorimesse in superficie o sotterranei, al fine di favorire la mobilità pedonale ed il trasporto pubblico;
- * **c)** la eventuale utilizzazione di edifici storici per l'insediamento di attrezzature pubbliche carenti nella zona e le rispettive modalità esecutive;
- * **d)** le provvidenze per il rialloggiamento della popolazione eventualmente rimossa in modo temporaneo o definitivo per l'esecuzione dei lavori di recupero;
- * **e)** le provvidenze per la conservazione in sito delle attività artigianali e commerciali esistenti, purchè non in contrasto con l'ambiente e quelle atte a promuovere lo sviluppo di tali attività ed il rialloggiamento in genere ai fini della rivitalizzazione della zona;
- * **f)** il bilancio costi/benefici dell'intera operazione di risanamento, fissando il riparto tra interventi pubblici e privati con gli oneri di partecipazione a carico dei privati e gli eventuali incentivi per le operazioni di risanamento.

Per i PR valgono inoltre le prescrizioni contenute nelle “**note**” delle schede di censimento per la parte “**direttive e prescrizioni di piano**”.

In assenza del piano di recupero, sugli edifici compresi nelle zone omogenee "A/2" sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui ai gradi **I** e **II** delle presenti norme.

Articolo 7

⇒ **Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento – Zona B1**

Zone parzialmente edificate con caratteristiche di buona conservazione generale.

Vi sono consentite l'edificazione dei lotti inediti, l'ampliamento, il soprizzo ed anche la ricostruzione, previa demolizione dei fabbricati esistenti, che dovr  avvenire con gli indici edilizi previsti dalla zona omogenea in cui   ubicato l'edificio.

Si intende per lotto edificabile quello al netto delle aree destinate dal Piano delle Regole a sede stradale, a spazi pubblici a fasce di rispetto e comunque a verde.

Non sono ammesse attivit  incompatibili con la residenza in quanto nocive e moleste per i livelli di inquinamento liquido, gassoso, acustico da esse prodotti ed   ammesso esclusivamente artigianato di servizio.

Destinazione di zona: residenziale.

Sono ammessi: studi professionali e commerciali, negozi, alberghi, e solo al seminterrato e piano terra, magazzini, depositi e piccoli laboratori artigianali con tipologia omogenea alla residenza.

Indice di volumetria:

- Densit  fondiaria: 0,9 mc./mq.

Rapporto di copertura:

1/3

Altezza massima delle costruzioni:

m. 8,50

Numero massimo dei piani abitabili::

N. 2

Distanza dai confini:

Minimo: 5 m. oppure 1/2 dell'altezza dell'edificio

Distanza dal ciglio stradale:

- Per strade inferiori a m. 7,00 m. 5,00
- Per strade da m. 7,00 a m. 15,00 m. 7,50
- Per strade > m. 15,00 m. 10,00

Distanza minima tra gli edifici:

Pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di m. 10,00.

E' ammesso un aumento volumetrico una tantum fino a 90 mc per gli edifici che abbiano già saturato l'indice di zona. L'aumento volumetrico non è cumulabile con altri incentivi definiti dal piano e non è esercitabile in caso di demolizione e successiva ricostruzione o per gli edifici che sono stati già oggetto di ampliamento negli ultimi 10 anni.

Zona con normativa speciale SPEC-1

Per questa zona valgono le disposizioni normative previste dalla Variante semplificata al PRG approvata dal Consiglio Comunale con delibera n. 11 in data 14/03/2007



Articolo 8

⇒ *Ambiti a prevalente destinazione residenziale di contenimento dello stato di fatto – Zona B2*

In tali ambiti vengono confermate le volumetrie e le destinazioni esistenti.

In questi ambiti sono ammessi tutti i tipi di intervento edilizio, compresa la demolizione e la successiva ricostruzione.

Fra questi ambiti sono state classificate anche le aree ricomprese in piani attuativi in corso di validità o approvati definitivamente ma non ancora convenzionati alla data di adozione del Piano delle Regole. Per queste aree si conferma la normativa di piano attuativo. Alla scadenza del piano attuativo, sarà ancora possibile soltanto l'edificazione dei lotti eventualmente non ancora edificati secondo l'indice di edificabilità fondiaria di 0,60 mc./mq., a condizione che siano stati adempiuti tutti gli obblighi convenzionali previsti.

I restanti indici urbanistici ed edilizi sono gli stessi della zona B1

E' ammesso un aumento volumetrico un tantum fino a 90 mc per gli edifici che abbiano già saturato l'indice di zona. L'aumento volumetrico non è cumulabile con altri incentivi definiti dal piano e non è esercitabile in caso di demolizione e successiva ricostruzione o per gli edifici che sono stati già oggetto di ampliamento negli ultimi 10 anni.

Articolo 9

⇒ *Ambiti a prevalente destinazione residenziale di nuovo impianto interni al tessuto urbano consolidato soggetti a piano attuativo – Zone C1*

Destinazione di zona: Zona prevalentemente residenziale.

Sono ammessi: negozi, studi professionali e commerciali, piccoli laboratori artigianali con tipologia omogenea alla residenza.

Non sono ammesse attività incompatibili con residenza in quanto nocive e moleste per i livelli di inquinamento liquido, gassoso, acustico da esse prodotti ed è ammesso esclusivamente artigianato di servizio.

Indice di volumetria:

Nelle lottizzazioni si applica la volumetria definita con l'obbligo di concentrare l'edificazione nelle zone edificabili individuate con apposito retino.

Le aree per le opere di urbanizzazione e le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nel caso individuati all'interno dei PL, sono da reperire in tali ambiti.

Non è ammessa la monetizzazione per le seguenti aree:

- Parcheggi: 9 mq./ab.

⇒ **Volumetria complessiva ammessa per ogni PA:**

- PA N. 1: mc. 1.700
- PA N. 2: mc. 1.400

I lottizzanti del PA N. 1 hanno l'obbligo in fase di progettazione ed esecuzione dei PA di allargare, a loro spese, secondo le prescrizioni dell'U.T.C., le strade in adiacenza all'area lottizzata.

La volumetria ammessa nei PA è comprensiva dei volumi già edificati alla data di adozione del Piano delle Regole.

Rapporto di copertura:		1/4
Altezza delle costruzioni:	m.	7,00
Numero piani abitabili fuori terra:	N.	2
Distanza dal ciglio stradale:		
Per strade inferiori a m. 7,00	m.	5,00
Per strade da 7,00 a 15,00 m.	m.	7,50
Per strade > m. 15,00	m.	10,00

Distanza dai confini:

Minima: 5,00 m.; salvo maggiori distanze tra i fabbricati.

Distanza tra gli edifici: distanza minima m. 10,00

E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00.

Salvo deroghe come da art. 9 D.M. 2.4.1968.

Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato: per strade di larghezza < a ml. 7,00
- ml. 7,50 per lato: per strade di larghezza 7,00/15,00 ml.
- ml. 10,00 per lato: per strade di larghezza > 15,00 ml.

Articolo 10

⇒ *Ambiti a prevalente destinazione turistico ricettiva di nuovo impianto interni al tessuto urbano consolidato soggetti a piano attuativo – Zone C2.*

Destinazione di zona: Zona prevalentemente turistico-ricettiva.

Sono ammessi: negozi, (solo per commercio esercizi di vicinato), alberghi, ristoranti, residence, impianti sportivi e residenza per il titolare dell'attività turistica.

Non sono ammesse attività incompatibili con l'attività turistica in quanto nocive e moleste per i livelli di inquinamento liquido, gassoso, acustico da esse prodotti.

Indice di volumetria:

Nelle lottizzazioni si applica la volumetria definita.

Le aree per le opere di urbanizzazione e le aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale nel caso individuati all'interno dei PL, sono da reperire in tali ambiti.

Non è ammessa la monetizzazione per le seguenti aree:

- Parcheggio: 9 mq./ab.

⇒ **Volumetria complessiva ammessa nel PA N. 3 mc. 8.000 di cui:**

mc. 1.000: per residenza privata;

mc. 3.000: per attività residenziale ricettiva;

mc. 2.000: per attività di ristorazione;

mc. 2.000: per attività di servizio ricreative e sportive.

All'interno di queste volumetrie è compresa la volumetria già esistente sul lotto.

Rapporto di copertura: 1/2

Altezza delle costruzioni: m. 8,50

Numero piani abitabili fuori terra: N. 2

Distanza dal ciglio stradale:

Per strade inferiori a m. 7,00	m.	5,00
Per strade da 7,00 a 15,00 m.	m.	7,50
Per strade > m. 15,00	m.	10,00

Distanza dai confini:

Minima: 5,00 m.; salvo maggiori distanze tra i fabbricati, e salvo deroghe come da art. 9 D.M. 2.4.1968 N. 1444.

Distanza tra gli edifici: distanza minima m. 10,00 salvo quanto previsto in deroga dal progetto di P.A.

E' altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12,00.

Salvo deroghe come da art. 9 D.M. 2.4.1968.

Le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml. 5,00 per lato: per strade di larghezza < a ml. 7,00
- ml. 7,50 per lato: per strade di larghezza 7,00/15,00 ml.
- ml.10,00 per lato: per strade di larghezza > 15,00 ml.

Altre norme:

Per le zone indicate nella planimetria di zonizzazione con il simbolo P.L..., l'edificazione è subordinata all'approvazione del Piano di Lottizzazione convenzionata ed alle prescrizioni dalla legge N. 167/62.

La nuova volumetria ammessa, dovrà essere realizzata deducendo dalla complessiva di mc. 8.000, quella in essere nell'edificio esistente.

In assenza di Piano Attuativo nel PA3 è ammesso, oltre alla manutenzione ordinaria, straordinaria ed alla ristrutturazione delle volumetrie esistenti, anche l'ampliamento fino a

complessivi mq. 50 di SLP. L'ampliamento dovrà essere destinato a locale cucina del ristorante. Sempre in assenza di Piano Attuativo all'interno dell'area potrà essere realizzata una piscina scoperta al servizio dell'attività economica esistente.

Articolo 11

⇒ *Aree destinate all'attività agricola - Zona E1*

Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della L.R. 12/2005.

La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma precedente è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

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

- a) 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- b) 0,01 metri cubi per metro quadrato, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- c) 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.

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

Per le aziende esistenti alla data di prima approvazione del PGT, i parametri di cui ai commi precedenti sono incrementati del 20 per cento.

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

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

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui al primo comma del presente articolo, a titolo gratuito;
- b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con

esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;

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

Il permesso di costruire è subordinato:

- a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;

all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;

limitatamente ai soggetti individuati dalla lettera b), anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

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

Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione.

E' inoltre fatto divieto di effettuare percorsi carrali per il raggiungimento di costruzioni esistenti ad eccezione di infrastrutture pubbliche o di uso pubblico o inserite in appositi piani e programmi di viabilità agro-solvo-pastorale.

E' ammessa, per i cittadini residenti, la costruzione di piccoli fabbricati accessori e di servizio finalizzati all'esercizio di una attività agricola a carattere complementare integrativa del reddito familiare. L'autorizzazione potrà essere rilasciata, una tantum, per un edificio di Sc max di mq. 40 per un'altezza massima di m. 3,00. Il linguaggio architettonico dell'edificio, sarà indicato ad insindacabile giudizio dalla Commissione per il Paesaggio in sintonia con gli edifici già presenti in sito.

E' ammessa in genere l'attività agrituristica in conformità alle normative vigenti. Gli interventi potranno essere attuati mediante procedura di sportello unico per le attività produttive, con procedura in variante al Piano delle Regole.

Articolo 12

⇒ <i>Ambiti boscati soggetti a tutela e valorizzazione – Zona E2</i>

Per tali zone valgono le stesse norme edilizie e di intervento di cui al precedente articolo, in esse è inoltre vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificamente finalizzato alla conduzione agricola e alla produzione del legname.

Per questi casi comunque gli interventi potranno essere effettuati esclusivamente dall'Imprenditore agricolo a titolo principale o dalle Aziende Agricole presenti nell'ambito del Territorio Comunale o dei Comuni contermini.

E' inoltre fatto divieto di effettuare percorsi carrali per il raggiungimento di costruzioni esistenti ad eccezione di infrastrutture pubbliche o di uso pubblico o inserite in appositi piani e programmi di viabilità agro-solvo-pastorale.

E' sempre ammessa la utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento colturale e protettivo del bosco così come la sistemazione dei sentieri esistenti.

E' ammessa, per i cittadini residenti, la costruzione di piccoli fabbricati accessori e di servizio finalizzati all'esercizio di una attività agricola a carattere complementare integrativa del reddito familiare. L'autorizzazione potrà essere rilasciata, una tantum, per un edificio di Sc max di mq. 40 per un'altezza massima di m. 3,00. Il linguaggio architettonico dell'edificio, sarà indicato ad insindacabile giudizio dalla Commissione per il Paesaggio in sintonia con gli edifici già presenti in sito.

E' ammessa in genere l'attività agrituristica in conformità alle normative vigenti. Gli interventi potranno essere attuati mediante procedura di sportello unico per le attività produttive, con procedura in variante al Piano delle Regole.

Articolo 13

⇒ ***Edificato sparso normato dal censimento edifici in zone agricole.***

Di seguito si riporta il contenuto dell'art. 9 del PRG relativo alla parte riferita all'edificato sparso in zona agricola oggetto di specifico studio e disposizione normativa. Il Piano delle Regole recepisce integralmente lo studio e la componente normativa come parte integrante e sostanziale. Per gli edifici ora classificati dal Piano delle Regole all'interno degli ambiti a prevalente destinazione residenziale le norme successive non sono più operanti ma valgono le prescrizioni dettate dalla nuova zona urbanistica.

“Patrimonio edilizio esistente

Vengono riconfermate le NTA e la documentazione tecnica di cui alla Variante N. 1 del PRG precedente approvata con delibera N. 30142 in data 18.07.1997 dalla Regione

Lombardia, con esclusione della modifica d'ufficio regionale relativa agli edifici classificati come "ruderi".

Per questi edifici viene proposta una norma speciale che riconferma le indicazioni delle schede allegate al progetto originario della Variante prima citata, con esclusione della norma riguardante la possibile modifica di destinazione d'uso. La presente Variante Generale ammette la destinazione residenziale per tutti gli edifici censiti in zona agricola, ruderi compresi, fino ad un massimo dell' 80% della volumetria esistente complessiva. Per gli edifici che, da scheda di censimento, hanno una percentuale di destinazione residenziale già superiore all'80%, resta valida l'indicazione riportata sulla scheda di censimento.

Sulla tavola di azionamento in scala 1:5000, sono stati stralciati gli edifici di cui ai N. 41-38-34-35-23-22-30-17-28-29-53-27 ricadenti nel quadrante N. 5 e gli edifici N. 10-11-4 ricadenti nel quadrante N. 6., in quanto nel nuovo PRG sono stati compresi in zona B.

Il patrimonio edilizio esistente in zona E è individuato, relativamente ad ogni singolo edificio sulla tavola di azionamento in scala 1:5000.

In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 1 della Legge Regionale N. 93/80 ed all'art. 41, (Edifici rurali, cascine e nuclei agricoli di montagna) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Urbanistico della Comunità Montana dell'Alto Sebino, gli interventi di riorganizzazione funzionale, agro-pastorale-turistica, i livelli e le modalità di intervento ammessi, per ogni fabbricato, rilevato, con il censimento degli edifici in zona agricola E, sono espressamente indicati, nelle schede di rilevamento e di progetto allegate al progetto di Variante al PRG.

Le indicazioni contenute nelle schede, salvo quanto definito precedentemente, sono prescrittive e dovranno essere rigorosamente rispettate in sede di approvazione da parte del Comune, di eventuali progetti edilizi.

Il rilievo del piano terra dei singoli fabbricati, contenuto nelle schede di Variante al PRG è da ritenersi descrittivo e pertanto i richiedenti, dovranno presentare, per la relativa concessione edilizia, un rilievo dettagliato dello stato attuale dell'edificio con piante, prospetti e sezioni, almeno in scala 1:100 ed una documentazione fotografica sufficientemente atta ad illustrare la condizione complessiva attuale del fabbricato.

In sede di intervento sui singoli immobili, l'entità delle opere da eseguire, deve essere tale da uniformare l'edificio, alle indicazioni della scheda, contenuta nel progetto di Variante.

*Gli interventi ammessi, individuati con le sigle sulla **scheda tipo**, sono di seguito specificati.*

La scheda, per la parte relativa al progetto di Variante, indica le opere di recupero e di eventuale intervento edilizio ammesse per ogni edificio.

I dati geometrici individuati per i singoli edifici, sono da ritenersi di massima, in quanto rilevati soltanto per finalità urbanistiche.

*In particolare le sigle di cui alla precitata **scheda tipo** di seguito illustrata sintetizzano le operazioni specifiche possibili ed ammesse.*

I fabbricati eventualmente non rilevati nel censimento edifici in zona agricola "E", si intendono ad uso esclusivamente agricolo e pertanto, sono soggetti alla normativa generale prevista per la zona agricola "E" dalle NTA del Piano Regolatore Generale vigente.

Norme finali.

Tutti gli interventi sugli edifici esistenti dovranno rispettarne le caratteristiche architettoniche e sarà consentito solo l'uso dei materiali tipici dell'architettura spontanea locale.

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

Per quanto non espressamente richiamato valgono le disposizioni della Legge Regionale 93/80 "Norme in materia di edificazione nelle zone agricole".

Norma speciale.

Sulla tavola di azionamento 1:5000 sono individuati anche gli edifici denominati “ruderi”, che vengono riproposti come oggetto di intervento e numerati come di seguito:

⇒ Quadrante 2:	Scheda	N. 4
⇒ Quadrante 3:	Schede	N. 5-7-10-14-26
⇒ Quadrante 4:	Schede	N. 1-2
⇒ Quadrante 5:	Schede	N. 2-15-49
⇒ Quadrante 6:	Schede	N. 10-11
⇒ Quadrante 7:	Schede	N. 1-2-3-6-7-10-11-18
⇒ Quadrante 8:	Schede	N. 1-8-12-14-17-19-22-23-28-30
⇒ Quadrante 9:	Schede	N. 3-13-15-18-29
⇒ Quadrante 10:	Scheda	N. 2
⇒ Quadrante 11:	Scheda	N. 1-2
⇒ Quadrante 12:	Schede	N. 2-3-4-10-11-14
⇒ Quadrante 13:	Schede	N. 2-3-4-11-13
⇒ Quadrante 14:	Schede	N. 5-6-10-11-14

Per tali edifici le prescrizioni per eventuali interventi sono indicate sulle schede allegate al PRG.

SCHEDA TIPO⇒ **Modifica destinazione d'uso:**

La modifica della destinazione d'uso dell'edificio, si riferisce alla destinazione riscontrata all'atto del sopralluogo per il censimento.

Il cambio di destinazione d'uso ammesso e non ammesso, riguarda solo le parti di edifici censite come agricole.

- Non è ammessa la modifica di destinazione d'uso **MD1**
- E' ammessa la modifica di destinazione d'uso **MD2**

⇒ **Sito:**

Con tale denominazione si è inteso indicare il luogo dove sorge l'edificio rilevato, dando delle prescrizioni di massima, circa il mantenimento dell'ambiente nella situazione attuale od ammettendo eventuali possibilità di modifiche e/o di riqualificazione.

• *Mantenimento della situazione attuale, sia per l'attività agricola che per le condizioni ambientali significative* **S1**

• *Possibilità di modificare le attuali condizioni, non più collegate all'attività agricola, oppure legate all'esigenza di riqualificare un sito degradato con eventuali opere di recupero ambientale* **S2**

Esaminate le condizioni generali dell'edificio e dei luoghi dove è collocato, stabilite le opportunità di eventuali interventi, con le relative prescrizioni, la scheda del progetto di variante, indica puntualmente sia per quanto riguarda la tipologia, che per i principali elementi architettonici, che per i materiali, le operazioni edilizie ammesse sul fabbricato.

⇒ **Pianta:**

- *Nessuna modifica ammessa* **P1**
- *Modeste modifiche ammesse* **P2**
- *Ampia libertà distributiva-Ricostruzione* **P3**

⇒ **Murature**

- *Restauro o manutenzione ordinaria* **M1**
- *Consolidamento strutturale o manut.straordinaria* **M2**
- *Demolizione e ricostruzione* **M3**

⇒ **Solai:**

- Restauro o manutenzione ordinaria **SO1**
- Ripristino-manutenzione straordinaria-rifacimento
con materiali adeguati **SO2**
- Ampia libertà di uso di materiali **SO3**

⇒ **Orditura tetto:**

- Restauro, mantenimento struttura attuale-
manutenzione ordinaria **T1**
- Ricostruzione ordinaria originaria (ruderi)-
manutenzione straordinaria **T2**
- Sostituzione attuale con una tipica del luogo **T3**
- Ampia libertà di uso dei materiali **T4**

⇒ **Manto coperture:**

- Mantenimento sit.attuale (restauro)-manut.ordinaria **MC1**
- Ricostituz. del manto esistente **MC2**
- Sostituz. del manto con materiali e colori simili **MC3**
- Libertà di uso di materiali **MC4**

⇒ **Gronde:**

- Mantenimento della situaz. attuale **G1**
- E' possibile effettuare lo sporto di gronda sia in caso
di modifica dell'attuale copertura che in caso di rico-
struzione usando materiali caratteristici del luogo **G2**
- Non è ammesso lo sporto sia nel caso di restauro che
di ricostruzione **G3**
- Ampia libertà di scelta di materiali **G4**

⇒ **Collegamenti Verticali:**

- Mantenimento della situazione attuale **CV1**
- Formazione vano scale interno ed eventuale soppressione di scale esterne (superfetate) **CV2**
- Ampia libertà di scelta **CV3**

⇒ **Facciate ed aperture:**

- Restauro con ricerca, ripristino e recupero di elementi architettonici o stilemi soppressi. Eliminazione di elementi in contrasto con le tipologie caratteristiche dell'antico edificio e del luogo **F1**

- Possibili leggere modifiche per adeguamenti igienico sanitari delle aperture nelle facciate. Restauro con materiali caratteristici in sintonia con il preesistente **F2**

- E' possibile la formazione di balconi con materiali caratteristici non in contrasto con l'ambiente. Mantenimento dei materiali tipici **F3**

- Ampia libertà di scelta anche nell'uso dei materiali **F4**

⇒ **Adeguamento igienico-sanitario:**

- Ammesso con W.C. interno **AIS1**
- Libertà di scelta **AIS2**

⇒ **Superfetazioni:**

- Eliminazione totale **SP1**
- Restauro di quelle di valore storico **SP2**
- Recupero o ripristino con materiali tipici **SP3**

⇒ *Ampliamenti*

- *Non ammessi* A1
- *Ammessi* A2
- *Eventuali nuove costruzioni ammesse* A3

Articolo 14⇒ *Zona a verde privato vincolato*

Nelle zone individuate come verde privato vincolato, vi è l'obbligo di mantenere la destinazione attuale ed è vietata qualsiasi nuova costruzione.

Le zone destinate a verde privato sono soggette a vincolo di inedificabilità.

Sono ammessi interventi per adeguamenti alla legge N. 122/89, ma solo per spazi di sosta, con interventi edilizi completamente interrati e conseguente ripristino, della superficie a verde o con pavimentazione drenante.

Sono ammesse attrezzature da giardino quali gazebo piscine ecc., ed impianti sportivi a raso.

Articolo 15⇒ *Zona di rispetto cimiteriale*

Solo costruzioni permesse dalle vigenti leggi sanitarie dal regolamento polizia mortuaria e dal regolamento comunale del cimitero.

Sarà possibile attrezzare spazi a verde pubblico ed a parcheggio a raso.

Norme speciali:

La zona di rispetto cimiteriale, vincolata ai sensi dell'art. 338 TU.LL.SS. - 27 luglio 1934 N. 1265, modificato dall'art. 1 della legge 17 ottobre 1957 N. 983, si estende per un'ampiezza di ml. 50,00 dai limiti esterni del cimitero.

La zona è definita da specifici decreti prefettizi.

Articolo 16

⇒ <i>Zone a vincolo idrogeologico</i>

Il Piano delle Regole individua con apposito segno grafico le zone assoggettate a vincolo idrogeologico. Tali aree sono soggette alla normativa prevista dal R.D. 30/12/1923 e successive modifiche ed integrazioni.

Su tali aree ogni intervento, compatibile con la zona, sarà in ogni caso assoggettato al preventivo ottenimento delle autorizzazioni e/o concessioni e comunque agli atti assentivi delle Autorità competenti ed in particolare all'autorizzazione della Comunità Montana Alto Sebino.

Articolo 17

⇒ <i>Carta di fattibilità delle azioni di piano e reticolo idrico minore</i>
--

Tutti gli interventi previsti dal Piano delle Regole, Piano dei Servizi e dal Documento di Piano dovranno essere compatibili con le disposizioni dettate dallo studio geologico di supporto allegato al Piano di Governo del Territorio

Articolo 18

⇒ *Ambiti soggetti a vincoli ambientali e/o paesaggistici comportanti condizioni e/o limitazioni all'uso del suolo*

Il Piano delle Regole individua con apposito simbolo grafico le porzioni del territorio assoggettato a vincoli ambientali comportanti condizioni e/o limitazioni all'uso del suolo fra i quali sono ricompresi:

- ambiti di rispetto dai fiumi (art. 142 lett. c Dlgs 42/2004)
- vincolo territoriale e paesaggistico di 800 mt. slm (ambiti di elevata naturalità PTPR)

In questi ambiti gli interventi saranno soggetti alle specifiche autorizzazioni da rilasciarsi secondo le normative vigenti.

Articolo 19

⇒ *Ambiti ricompresi nel Plis Alto Sebino*

Il Piano delle Regole contraddistingue con apposita simbologia grafica la zona destinata a parco di interesse sovracomunale denominato Alto Sebino.

In tale zona possono essere consentite le attività silvo-pastorali, agricole, nonché le attività per la salvaguardia idrogeologica del suolo e gli interventi conservativi dell'esistente.

Nella predetta zona, saranno consentite attrezzature di carattere sportivo, pubbliche o private di uso pubblico, in funzione di progetti che dovranno ottenere tutte le approvazioni di rito.

Articolo 20**⇒ Cabine di trasformazione dell'energia elettrica**

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica viene rilasciata alla seguenti condizioni speciali:

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà, in deroga alle distanze minime previste dal Regolamento Edilizio (o dalle Norme di Attuazione), con altezza massima fuori terra non superiore a m. 8,50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovanti motivi tecnici da sottoporre di volta in volta all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue invece mantengono nei confronti dei confini di proprietà il limite previsto nelle varie zone dal Regolamento Edilizio (o dalle Norme di Attuazione),
- 4) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP. N. 5980 del 30 dicembre 1970.

Piani di lottizzazione.

Per quanto riguarda gli impianti elettrici, il lottizzatore, dovrà attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria nella Circolare del Ministero LL.PP. Dir. Gen.Urb. del 13.04.1970 N. 227.

In particolare dovrà esibire alle Autorità Comunali, all'atto della presentazione della documentazione relativa alla convenzione, una dichiarazione dell'ENEL che attesti l'avvenuto accordo in merito alla dislocazione degli impianti relativi alla rete di

distribuzione dell'energia elettrica ed alle eventuali cabine di trasformazione; per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto riguarda l'inserimento e l'aspetto della costruzione nella zona di lottizzazione.

Elettrodotti ad alta tensione 380-220-130 KV.

La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a concessione edilizia di cui alla legge 28.01.1977 N. 10.

Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti.

Articolo 21

⇒ <i>Edifici in contrasto con le destinazioni di zona</i>
--

Per gli edifici in contrasto con le singole destinazioni di zona valgono le disposizioni indicate negli articoli precedenti.

Qualsiasi aumento di volume dovrà comunque essere rigorosamente finalizzato alla realizzazione ed integrazione dei servizi igienico sanitari e tecnologici.

In caso di ampliamento i beneficiari dovranno possedere la residenza nel Comune da almeno cinque anni.

Gli edifici accessori esistenti prima dell'entrata in vigore del Piano delle Regole ed aventi altezza non superiore ai m. 2,50 fuori terra, non vengono considerati costruzione, al fine del computo dei volumi esistenti e delle distanze fra costruzioni.

- **Articolo 22** -⇒ ***Sensibilità paesistica dei luoghi***

Il Piano delle Regole definisce con apposita simbologia le classi di sensibilità paesistica dei luoghi al fine della valutazione dell'impatto paesistico dei progetti.

La presentazione delle pratiche edilizie dovrà contenere apposita valutazione paesistica con specifico riferimento, nelle matrici di impatto, alla classe di sensibilità paesistica dei luoghi definita dal Piano delle Regole.

Tale definizione è prescrittiva e vincolante per tutte le operazioni edilizie previste sul territorio.

- **Articolo 23** -⇒ ***DISTANZE DEGLI ALLEVAMENTI DAI CENTRI ABITATI***

La realizzazione di nuove strutture di allevamento di animali, ad esclusione di quelle destinate al ricovero di animali da cortile ad uso familiare, dovrà rispettare le seguenti distanze:

- metri 200 rispetto al limite degli ambiti definiti a destinazione residenziale, turistico ricettiva, commerciale e terziario direzionale dal Piano delle Regole e dal Documento di Piano (ambiti ATR)
- metri 100 dagli edifici residenziali isolati esistenti
- metri 50 dai corpi idrici superficiali
- metri 50 dalle abitazioni appartenenti alla stessa struttura zootecnica

Le stesse distanze si applicano per la realizzazione di nuove concimaie.

- - Articolo 24 -**⇒ *PROTEZIONE DAL RISCHIO RADON***

Nella realizzazione di ogni nuovo edificio e negli interventi di demolizione e successiva ricostruzione, si dovranno adottare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon. Nelle pagine seguenti sono riportate alcune schede tecniche con i principali criteri da adottare.



Edilizia abitativa e non abitativa
TABELLA 1: requisiti generali da applicare sempre

Riferimento normativo RLI tipo,	Prescrizione - obbligo Requisito	Soluzione prevista	Soluzione alternativa	tecniche	Deroga al requisito-obbligo	Deroga su edifici esistenti per interventi parziali di ristrutturazione ecc.. (RLI art. 3.8.0 c.3):
3.2.6 colonna 1	I muri dei locali di abitazione (rif. Art.3.4.3 a) non possono essere addossati ai terreni	Intercederli con sistema di scolo delle acque	Ammesse: sistemi di impermeabilizzazione efficaci. Gli elementi costitutivi degli edifici devono garantire l'evacuazione delle acque di infiltrazione e impedire la formazione di condense	Non ammessa per spazi di abitazione	Sempre ammesso: dimostrazione miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva	
3.6.4 colonna b (per locali interni e seminterrati)	Assicurare sia lateralmente che internamente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici	Impermeabilizzazione ventilazione delle superfici I muri devono essere protetti efficacemente contro l'umidità	Ammissa	Non ammessa	Sempre ammesso: dimostrazione miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva	
3.2.6 colonna 2	Perimenti a contatto del terreno) devono essere protetti dall'umidità E delle infiltrazioni di gas Radon (Requisito attualmente non normato dal RLI)	Veraporo: m 0,40 di h, con circolazione dell'aria con bocche di aerazione contrapposte Perimento unico e impermeabile	Sempre ammessa: massicciata costituita da materiale opportunamente costipato e di adeguato spessore (40 cm) aerato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convo-gliati normalmente al tetto	Ammissa per locali cantinati o interrati senza permanenza di persone a condizione che sia realizzata una adeguata ventilazione direttamente all'esterno	Sempre ammesso: dimostrazione miglioramento con relazione tecnica e/o valutazione oggettiva	

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

Riferimento normativo RLI tipo	Prescrizione - obbligo Requisito	Soluzione prevista	Soluzione tecnica alternativa	Deroga al requisito/obbligo	Deroga su edifici esistenti per interventi parziali ristrutturazione ecc., (art. 3.0.0 c.3 RLD)
non attualmente previsto	Gli edifici devono essere progettati e realizzati in modo da impedire l'inquinamento da radon dell'ambiente confinato	Vespajo arcato per ogni poggiatesta su terreno (m 0,40 di h, con circolazione dell'aria con bocche di aerazione contrapposte) Pavimento unito e impermeabile Aperture, cunicoli, pozzetti convenientemente sigillati Sistemi di aerazione naturale in grado di assicurare Doppio riscontro d'aria attraverso aperture finestrate regolamentari oppure attraverso dispositivi alternativi (aerazione orizzontale differenziata di Kappen, tubi di ventilazione naturale) o/o sistemi di ventilazione artificiale in grado di assicurare almeno 1 ricambio/ora (le prese e gli scarichi devono essere collegati con l'esterno e a debita distanza tra loro)	Ammissa previa valutazione in alternativa al Vespajo: - massicciata costituita da materiale inerte opportunamente compatto e di adeguato spessore (40 cm) aerato mediante tubi forati (diametro 12-15 cm) posti parallelamente ad una distanza non superiore a 4 metri l'uno dall'altro e collegati alle due estremità con tubi di raccordo di cui uno collegato con tubi di esalazione convogliati normalmente al tetto - guaina di adeguate caratteristiche di impermeabilità al Radon ortificata e messa in opera "a regola d'arte". - valutazione del risultato mediante misurazione oggettiva	NON AMMESSA	Ammissa: dimostrazione di miglioramento raggiungimento di un livello inferiore a 200 Bq/mq con relazione tecnica oggettiva (campionamento e analisi)

- - Articolo 25 -**⇒ DETERMINAZIONE DELLA VOLUMETRIA RESIDENZIALE AI FINI DEL CALCOLO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

Si definisce “unità di carico insediativo” negli insediamenti residenziali ogni singola unità abitativa, considerata come elemento che determina mediamente la presenza di 2,5 abitanti.

L’unità di carico insediativo con s.l.p. inferiore a mq 70,00 viene rapportata alla volumetria teorica di mc 250.

L’unità di carico insediativo con s.l.p. superiore a mq 70,00 viene determinata per la sua volumetria effettiva.

A tali volumetrie ottenute si aggiungono le volumetrie delle altre superfici accessorie e complementari aventi rilevanza per la determinazione delle volumetrie fuori terra degli edifici determinate per la loro effettiva dimensione.

Il contributo relativo al Permesso di costruire di cui all’art. 43 della LR 12/2005 sarà quindi commisurato alla volumetria teorica ottenuta sommando le volumetrie teoriche delle singole unità di carico determinate come ai precedenti commi.

INDICE

Articolo 1:

Strumenti di attuazione del Piano delle Regole

Articolo 2:

Opere di urbanizzazione

Articolo 3:

Aree per servizi pubblici o di interesse pubblico e generale

Articolo 4:

Definizione degli indici urbanistici e norme per il loro calcolo

Articolo 4 bis:

Piani e programmi approvati e/o in corso di attuazione

Articolo 5:

Zone omogenee a destinazione residenziale

Articolo 6:

Nuclei antichi di interesse storico-artistico-ambientale – Zona A

Articolo 7:

Ambiti a prevalente destinazione residenziale di completamento – Zona B1

Articolo 8:

Ambiti a prevalente destinazione residenziale di contenimento dello stato di fatto – Zona B2

Articolo 9:

Ambiti a prevalente destinazione residenziale di nuovo impianto interni al tessuto urbano consolidato soggetti a piano attuativo – Zona C1

Articolo 10:

Ambiti a prevalente destinazione turistico ricettiva di nuovo impianto interni al tessuto urbano consolidato soggetti a piano attuativo – Zona C2.

Articolo 11:

Aree destinate all'attività agricola –Zona E1

Articolo 12:

Ambiti boscati soggetti a tutela e valorizzazione – Zona E2

Articolo 13:

Edificato sparso normato dal censimento edifici in zone agricole

Articolo 14:

Zona a verde privato vincolato

Articolo 15:

Zona di rispetto cimiteriale

Articolo 16:

Zone a vincolo idrogeologico

Articolo 17:

Carta di fattibilità delle azioni di piano e reticolo idrico minore

Articolo 18:

Ambiti soggetti a vincoli ambientali e/o paesaggistici comportanti condizioni e/o limitazioni all'uso del suolo

Articolo 19:

Ambiti ricompresi nel Plis Alto Sebino

Articolo 20:

Cabine di trasformazione dell'energia elettrica

Articolo 21:

Edifici in contrasto con le destinazioni di zona

Articolo 22:

Sensibilità paesistica dei luoghi

Articolo 23:

Distanze degli allevamenti dai centri abitati

Articolo 24:

Protezione dal rischio radon

-Articolo 25

Determinazione della volumetria residenziale ai fini del calcolo del contributo di costruzione