

**UNIONE DEI COMUNI DELLA MEDIA VAL CAVALLINA
COMUNI DI LUZZANA, BORGO DI TERZO, VIGANO SAN MARTINO (BG)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

PIANO DELLE REGOLE

**NORME D'ATTUAZIONE
INDICE**

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1	Strumenti e finalità del Piano di Governo del Territorio	pag.1
Art. 2	Elaborati del Piano di Governo del Territorio	pag.1
Art. 3	Precrittività degli elaborati del PGT	pag.2
Art. 4	Il Piano delle Regole	pag.3
Art. 5	Operatività del Piano di Governo del Territorio	pag.4

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Art. 6	Piani Urbanistici Attuativi (PA)	pag.5
Art. 7	Programma Integrato di intervento (PII)	pag.6
Art. 8	Permesso di costruire convenzionato (PCC)	pag.6

TITOLO III – PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

Art. 9	Definizione degli indici urbanistici ed edilizi	pag.7
Art. 10	Definizioni degli interventi edilizi	pag.10
Art. 11	Destinazioni d'uso	pag.11
Art. 12	Aree per standard urbanistici	pag.11
Art. 13	Requisiti delle costruzioni	pag.12
Art. 14	Fattibilità geologica delle costruzioni	pag.13
Art. 15	Zone di rispetto delle sorgenti e dei pozzi a scopo idropotabile	pag.16
Art. 16	Fasce del PAI	pag.16
Art. 17	Reticolo Idrico Minore	pag.16
Art. 18	Ambiti di riprogettazione paesistica e mitigazione degli impatti	pag.17
Art. 19	Piano Paesistico: classi di sensibilità paesistica del sito	pag.17
Art. 20	Zone di rispetto cimiteriale	pag.17

TITOLO IV - DESTINAZIONI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art. 21	Norme generali	pag.18
Art. 22	Costruzioni accessorie in zone residenziali	pag.19
Art. 23	Criteri d'intervento per la progettazione degli edifici residenziali	pag.19
Art. 24	Contesti di valore storico-ambientale	pag.20
Art. 25	Modalità di attuazione degli interventi in contesto storico	pag.21
Art. 26	Prescrizioni generali d'intervento	pag.24
Art. 27	Strumenti per l'attuazione	pag.27
Art. 28	Edifici isolati di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare	pag.27
Art. 29	Contesto urbano consolidato	pag.29
Art. 30	Aree residenziali di protezione o a verde privato di elevato valore ambientale o paesistico in contesto urbano consolidato	pag.30
Art. 31	Piani attuativi vigenti	pag.30

TITOLO VI - SISTEMA PRODUTTIVO

Art. 32	Destinazione d'uso e norme generali	pag.32
Art. 33	Insedimenti produttivi	pag.32
Art. 34	Insedimenti terziario-commerciali	pag.33
Art. 35	Piani Attuativi vigenti	pag.34

TITOLO VII – SISTEMA DELLA NATURALITA' E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 36	Norme generali	pag.35
Art. 37	Censimento degli edifici esistenti in contesti appartenenti al sistema della	
Art. 38	Norme sulle distanze delle costruzioni in contesti di fondovalle con connotazioni	

UNIONE DEI COMUNI DELLA MEDIA VAL CAVALLINA
Piano di Governo del Territorio
PIANO DELLE REGOLE – NORMATIVA

	agrarie e in contesti di versante e fondovalle con connotazioni agrarie di valore ecologico e paesistico	pag.38
Art. 39	Soggetti aventi titolo ad edificare	pag.39
Art. 40	Disciplina dell'agriturismo	pag.39
Art. 41	Contesti di fondovalle con connotazioni agrarie	pag.40
Art. 42	Contesti di versante e fondovalle con connotazioni agrarie di valore ecologico e paesistico	pag.40
Art. 43	Versanti boscati e contesti di versante e fondovalle di valore ecologico e paesistico	pag.41
Art. 44	Contesti di fondovalle di relazione con il corso d'acqua principale, di elevato valore naturalistico e paesistico ambientale	pag.41

TITOLO VIII

VALENZA PAESISTICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Art. 45 -	Indirizzi di tutela e valorizzazione del paesaggio	pag.43
-----------	--	--------

TITOLO IX - DISPOSIZIONI TRANSITORIE E SPECIALI

Art. 46	Deroghe	pag.44
Art. 47	Autorizzazioni e concessioni edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del PGT	pag.44
Art. 48	Rispetto delle linee elettriche	pag.44

**UNIONE DEI COMUNI DELLA MEDIA VAL CAVALLINA
COMUNI DI LUZZANA, BORGO DI TERZO, VIGANO SAN MARTINO (BG)
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

PIANO DELLE REGOLE

NORME D'ATTUAZIONE

**TITOLO I
DISPOSIZIONI GENERALI**

Art. 1 – Strumenti e finalità del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio comunale è costituito da tre strumenti principali, il Documento di Piano, il Piano dei Servizi, il Piano delle Regole.

Sono altresì strumenti della pianificazione comunale i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

L'azione di governo del territorio deve intendersi come una coerente e coordinata attuazione delle indicazioni e delle prescrizioni contenute in detti strumenti, ancorchè essi abbiano termini di validità differenti.

Tale coerente e coordinata attuazione ha lo scopo di garantire uno sviluppo socio economico equilibrato ed un uso urbanistico sostenibile delle diverse parti del territorio, affinché le previsioni di trasformazione non abbiano conseguenze negative sulla qualità degli insediamenti esistenti o previsti, in termini di traffico, rumore, flessibilità, salubrità dell'aria e qualità dell'ambiente.

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

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

Sono strumenti sussidiari i piani e gli studi settoriali predisposti per la definizione dei contenuti di Piano: quanto in tali studi risulta definito s'intende recepito negli strumenti del Piano; essi comunque conservano un valore prevalente per quanto riguarda gli elementi eventualmente non rappresentati nelle tavole del Piano di Governo, ma compresi, con valore

prescrittivo, nel PTC della Provincia, e valore di riferimento indicativo nel caso in cui da detti studi sia necessario o assumere informazioni o indicazioni per una corretta interpretazione degli strumenti di governo comunali.

Art. 2 – Elaborati del Piano delle Regole del PGT

Il Piano delle Regole del PGT dell'Unione dei Comuni della Media Val Cavallina comprende i seguenti elaborati:

C.N Normativa d'attuazione

Elaborati grafici:

Tav.C1	Vincoli e tutele ambientali sovraordinati	scala 1:5.000
Tav.C1.1	Ambiti da assoggettare a specifica disciplina (porzione nord)	scala 1:2.000
Tav.C1.2	Ambiti da assoggettare a specifica disciplina (porzione sud)	scala 1:2.000
Tav.C2	Nuclei storici – planimetrie di riferimento alle schede degli edifici	scala 1:1.000
Tav.C2	Nuclei storici – planimetrie di riferimento alle schede e alla "tabella modifica gradi" degli edifici	scala 1:1.000
Tav.C2.1	Abaco degli elementi per la conservazione dei beni architettonici	
C.NS	Schede degli edifici dei nuclei storici (schede sostitutive delle corrispondenti del PRG pervigente) e "tabella di modifica dei gradi"	

Elaborati del PRG reiterati nel PGT:

Fascicoli C1, C2, C3 "schede d'indagine sugli edifici dei nuclei di antica formazione" contenenti le schede che reiterano la loro vigenza nel Piano delle Regole, non sostituite da quelle aggiornate, comprese in C.NS

STUDIO GEOLOGICO AI SENSI DELLA L.R. 41/97, DELLA D.G.R. 6645/01 E NUOVE DISPOSIZIONI DI LEGGE IN MATERIA DI PAI:

Relazione

Elaborati grafici:

Tav.1	carta litologica e sezioni geologiche	scala 1:10.000
Tav.2	carta geomorfologica e dei processi geomorfici in atto	scala 1: 5.000
Tav.3	carta del dissesto con legenda uniformata P.A.I.	scala 1:10.000
Tav.4	carta idrogeologica e sezioni idrogeologiche	scala 1:10.000
Tav.5	carta litotecnica	scala 1:10.000
Tav.6	carta dei vincoli	scala 1:10.000
Tav.7	carta di sintesi o della pericolosità geologica	scala 1: 5.000
Tav.8	carta degli scenari di pericolosità sismica (1° livello)	scala 1:10.000
Tav.9	carta di pericolosità sismica (2° livello)	scala 1: 2.000
Tav.10	carta della Fattibilità Geologica di Piano	scala 1:10.000
Tav.11	carta di Fattibilità Geologica di Piano per le aree urbanizzate	scala 1: 2.000

Art. 3 - Precrittività degli elaborati del PGT

Degli elaborati sopra elencati, si intendono prescrittivi i seguenti:

C.N Normativa d'attuazione

Elaborati grafici:

Tav. C1	Vincoli e tutele ambientali sovraordinati	scala 1:1.000
Tav.C1.1	Ambiti da assoggettare a specifica disciplina (porzione nord)	scala 1:2.000
Tav.C1.2	Ambiti da assoggettare a specifica disciplina (porzione sud)	scala 1:2.000
Tav.C2	Nuclei storici – planimetrie di riferimento alle schede e alla “tabella modifica gradi” degli edifici	scala 1:1.000
Tav.C2.1	Abaco degli elementi per la conservazione dei beni architettonici	
C.NS	Schede degli edifici dei nuclei storici (schede sostitutive delle corrispondenti del PRG pervigente) e “tabella modifica gradi”	

Elaborati del PRG reiterati nel PGT:

Fascicoli C1, C2, C3 “schede d’indagine sugli edifici dei nuclei di antica formazione” contenenti le schede che reiterano la loro vigenza nel Piano delle Regole, non sostituite da quelle aggiornate, comprese in C.NS

Dal Documento di Piano: Studio Paesistico di Dettaglio ai sensi dell’art.50 delle norme d’attuazione del PTCP:

Capitolo 9 della Relazione: “La sensibilità paesistica dei luoghi - modi di valutazione”

Tav.E1 e tav.E2 carte della sensibilità paesistica dei luoghi scale 1:10.000 e 1:5.000

STUDIO GEOLOGICO AI SENSI DELLA L.R.n.41/1997, DELLA D.G.R. 6645/01 E NUOVE DISPOSIZIONI DI LEGGE IN MATERIA DI PAI:

Relazione

Tav.6	carta dei vincoli	scala 1:10.000
Tav.9	carta di pericolosità sismica (2° livello)	scala 1: 2.000
Tav.10	carta della Fattibilità Geologica di Piano	scala 1:10.000
Tav.11	carta di Fattibilità Geologica di Piano per le aree urbanizzate	scala 1: 2.000

In caso di difformità tra elaborati grafici e normativa, questa prevale; in caso di difformità tra planimetria dei nuclei storici e schede degli edifici, queste prevalgono; in caso di difformità tra elaborati grafici, prevale l’elaborato di maggior dettaglio.

Art. 4 – Il Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della L.R.n.12/2005 e s.m.i.; le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle Regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57 comma 1 lettera b);
- e) individua:
 - le aree destinate all'agricoltura;
 - le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall' articolo 8 comma 1 lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti;
- i) requisiti di efficienza energetica.

Il Piano delle Regole per le aree destinate all'agricoltura:

- 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
- 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

Il Piano delle Regole per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, da piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;

Il Piano delle Regole per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

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

Art. 5 - Operatività del Piano di Governo del Territorio

Il P.G.T. opera mediante i seguenti strumenti:

- a) Piani urbanistici attuativi (PA);
- b) Permesso di Costruire (PC) ed altri provvedimenti di assenso ai sensi di legge delle trasformazioni edilizie come Denunce d'Inizio Attività (DIA), comunicazioni, ecc.;
- c) Permesso di Costruire convenzionato (PCC)
- d) Programmi Integrati di Intervento (PII);
- e) Regolamento Edilizio comunale;
- f) Piano per le Opere Pubbliche (POP);
- g) Prescrizioni specifiche per le aree a varia destinazione d'uso e per le infrastrutture e vincoli territoriali e di zona;
- h) Eventuale compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Art. 6 - Piani Urbanistici Attuativi (PA)

L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo del PGT può avvenire attraverso piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale.

Il PGT definisce le azioni di sviluppo e la loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali, con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale di cui all' art. 9 comma 10 della LR 12/2005 .

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

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

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

I piani attuativi sono così definiti:

- Piani di Recupero (PR) del patrimonio edilizio esistente di iniziativa pubblica o privata ai sensi della Legge 5.8.1978 n. 457 art. 27 e s.m.i.

Definiscono l'insieme degli interventi previsti dal PGT su preesistenti organismi edilizi, prevedendo eventualmente, se del caso, la localizzazione o la rilocalizzazione delle opere di urbanizzazione e delle aree a standard e disciplinando le caratteristiche costruttive degli edifici attraverso gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di demolizione e/o ricostruzione e/o trasformazione necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree compresi nel piano stesso.

- Piani di lottizzazione convenzionati (PL)

Il PGT indica le zone di nuovo impianto soggette a piano di lottizzazione convenzionato obbligatorio ai sensi dell'art. 28 legge n.1150/1942 e successive modificazioni.

Tali interventi sono soggetti alle prescrizioni ed alle procedure di cui alle Leggi Regionali n.12/2005 e n.23/1997 (art. 2 commi 4 e 6) nonché alle prescrizioni del Regolamento Edilizio.

Sono rappresentati dallo studio dell'organizzazione di una determinata porzione del territorio comunale prescindendo dal frazionamento fondiario, nell'intento di regolamentare tempi e modi dello sfruttamento edificatorio del suolo, contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie e secondarie dell'intervento.

- Eventuali altri Piani previsti da leggi specifiche come i Piani Particolareggiati (PP) di cui alla legge n.1150/1942 e s.m.i., i Piani per gli Insediamenti Produttivi (PIP) di cui alla legge 22/10/71 n° 865 e s.m.i., i Piani per l'edilizia economico-popolare (PEEP) ai sensi della Legge 167/1962 e s.m.i.

Dove l'intervento è previsto attraverso la preventiva approvazione di Piani Urbanistici Attuativi di varia iniziativa, gli stessi Piani dovranno essere accompagnati da idonea Convenzione urbanistica.

La Convenzione, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'art.8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge n.1150/1942), deve prevedere:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. 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;
- la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente

definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;

- altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dai comuni per l'attuazione degli interventi.

La convenzione può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.

Art. 7 - Programma Integrato di intervento (PII)

Il Comune nell'ambito degli obiettivi e delle previsioni del PGT, promuove la formazione di Programmi Integrati di Intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio.

I Programmi Integrati di Intervento sono disciplinati dagli articoli 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94 della LR 12/2005 e s.m.i.

Art. 8 - Permesso di costruire convenzionato (PCC)

Nelle aree individuate dal Piano delle Regole con la sigla PCC, il Permesso di Costruire, è subordinato al convenzionamento, previa sottoscrizione da parte dei proprietari di un atto che disponga la cessione gratuita al Comune delle aree a standard e la realizzazione delle opere ivi previste, come indicato dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

Il convenzionamento può riguardare la cessione al Comune di aree non comprese nell'ambito perimetrato e siglato con PPC, la loro monetizzazione e la contribuzione economica alla realizzazione di opere pubbliche.

TITOLO III PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

Art. 9 - Definizione degli indici urbanistici ed edilizi

I seguenti indici o parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale.

Superficie territoriale (St).

E' la superficie complessiva, delimitata da apposito segno grafico nell'elaborato d'azzonamento del Piano delle Regole, sulla quale si estende ciascuna operazione d'intervento mediante PA o PCC, comprensiva delle aree edificabili, delle fasce di rispetto, delle aree per attrezzature, delle strade e parcheggi pubblici e privati e delle zone verdi pubbliche e private.

Densità territoriale (Dt)

Esprime in mc il volume massimo realizzabile per ogni mq di St;

$$Dt = \text{volume}/St \text{ (mc/mq)}$$

Superficie fondiaria (Sf)

Nelle zone soggette a Piano Urbanistico Attuativo è la superficie territoriale St, rappresentata nell'elaborato d'azzonamento del Piano delle Regole, con esclusione delle aree individuate in planimetria al suo interno per destinazione pubblica (urbanizzazione primaria e secondaria).

Nel caso d'intervento edilizio diretto, in zona di completamento, la superficie fondiaria Sf corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strade o ad altre aree pubbliche.

Densità fondiaria (Df)

Esprime in mc il volume massimo realizzabile per ogni mq di Sf all'interno di un PA o di un singolo lotto;

$$Df = \text{volume}/Sf \text{ (mc/mq)}$$

Rapporto di copertura fondiario (Rc)

Esprime in mq la superficie massima copribile rispetto ai mq di superficie fondiaria;

$$Rc = \text{Superficie coperta}/Sf \text{ (mq/mq)}$$

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 perimetrali.

Sono esclusi dal computo i locali che siano completamente interrati e/o sporgenti dal piano naturale del terreno per non più di m.0,80 misurato all'intradosso del solaio purché destinati a locali accessori senza permanenza di persone e/o ad autorimesse;

Superficie coperta (Sc)

Per superficie coperta si intende in mq. la superficie della proiezione sul piano orizzontale di tutte le costruzioni fuori terra, compresi cavedi, chiostrine e sporti.

Non vengono considerati sporti agli effetti del calcolo della superficie coperta fino ad un oggetto massimo di m 1,75, le gronde, i balconi non collegati fra loro verticalmente o a terra, le pensiline a sbalzo, le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi alle costruzioni e i volumi tecnici.

Non vengono inoltre computati nella superficie coperta: le parti di costruzione completamente sotterranee, le autorimesse private e le centrali termiche interrate purché interamente coperte da uno strato di almeno m.0,40 di terra coltivata a prato e/o cespugliata adeguatamente inserite nella sistemazione delle aree scoperte di pertinenza delle costruzioni a quota non superiore a m.0,80 dal piano circostante; le piscine e le vasche all'aperto; le aie, le concimaie in zona rurale; i piani caricatori in zona produttiva. Essa viene espressa in metri quadrati (mq).

Altezza degli edifici (H).

L'altezza del fabbricato è la distanza tra il piano di spiccato dell'edificio e il piano orizzontale passante per la più alta delle seguenti quote:

-Quota dell'intradosso di gronda;

-Quota media del solaio di copertura dell'ultimo piano avente, anche solo in parte, le altezze minime di abitabilità. Il piano di spiccato dell'edificio è il piano orizzontale passante per il punto di quota più bassa sulle intersezioni tra il perimetro dell'edificio con il terreno naturale e con il terreno sistemato.

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

Al fine di garantire un corretto inserimento ambientale, il Responsabile del Servizio, sentita la Commissione Edilizia, può prescrivere altezze massime inferiori o superiori a quelle previste per ciascuna zona, con variazioni comunque non superiori al 20%, nel caso di costruzioni su terreni con pendenza superiore al 20% o nel caso di costruzioni da realizzare su poggi o pianori prospicienti declivi con pendenza superiore al 20%.

Edifici esistenti

Sono gli edifici legittimamente assentiti esistenti alla data di adozione del PGT.

Volume di un edificio (V).

E' il prodotto della superficie coperta per l'altezza dell'edificio, come precedentemente definiti.

Ai soli fini del calcolo del volume, in caso di edifici parzialmente interrati, si assume per altezza dell'edificio la media delle altezze medie dei fronti a monte e a valle; al volume così calcolato si aggiungono quelli delle parti interrate e seminterrate adibite a residenza, e si detraggono i volumi delle logge aperte almeno su un lato, quelli dei parcheggi coperti di uso pubblico e quelli dei porticati aperti di uso pubblico a tale scopo esplicitamente asserviti con atto registrato.

Sempre ai soli fini del calcolo del volume, nel caso di edifici a gradoni esso viene calcolato come somma dei volumi dei singoli gradoni. A seguito di motivate ragioni, con Permesso di Costruire convenzionato e a condizione che vengano rispettati i limiti di densità previsti dal PGT, possono essere ammessi rapporti massimi di copertura, limiti di distanza e di altezza diversi da quelli indicati nelle norme specifiche nel caso di interventi nei nuclei di antica formazione, se previsto dalla relativa normativa o di riconosciuti allineamenti precostituiti e nel caso di impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale realizzati dagli Enti istituzionalmente competenti.

Computo del volume edificabile

Il volume edificabile complessivo per ciascuna operazione risulta dal prodotto della densità fondiaria per la superficie fondiaria.

Per le zone soggette a Piano attuativo il volume edificabile è definito dal Piano delle Regole nelle presenti Norme tecniche.

Pendenza massima (Pmax)

Per pendenza massima si intende l'inclinazione massima ammissibile delle falde del tetto. Essa viene espressa in percentuale (%) e non dovrà essere maggiore del 35%.

Distanza degli edifici - metodo di misurazione

Le distanze delle costruzioni devono essere misurate in m. con estensione a squadra nel punto di minimo distacco dall'elemento a cui viene riferita la misurazione, partendo dalla proiezione verticale dei punti di massima sporgenza determinati come al precedente punto Sc.

Distanza minima fra edifici (De).

La distanza minima tra fabbricati, anche se della stessa proprietà, deve corrispondere all'altezza del fabbricato più alto e comunque non risultare inferiore a mt.10 (articolo 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444).

Per le operazioni di risanamento conservativo e di ristrutturazione in zona A, le distanze tra gli edifici (De) non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Per i nuovi edifici ricadenti in altre zone è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10.00 tra le pareti di edifici antistanti.

Ferme restando per i nuovi edifici le distanze di cui sopra dai confini di proprietà, al fine del calcolo delle distanze tra i fabbricati, non si tiene conto di edifici antistanti preesistenti alla data di adozione del P.R.G., sorti in lotti confinanti di altra proprietà ed aventi distanze dai confini in contrasto con le presenti norme.

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

In questo caso la distanza fra i fabbricati potrà essere nulla, cioè in aderenza.

E' ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi abbiano le medesime caratteristiche architettoniche e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora si convenzioni con il confinante l'obbligatoria edificazione in confine da parte dello stesso.

Non è ammessa la costruzione di pensiline e/o piccoli manufatti realizzati al solo scopo di derogare le distanze dagli edifici come sopra descritti.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi solo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o lottizzazioni convenzionate con previsioni planivolumetriche, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti e nel caso di zone interne al perimetro delimitante i nuclei di antica formazione ed i centri storici.

Le distanze relative alle costruzioni rurali sono indicate all'art.38.

Distanza minima dai confini (Dc)

La distanza minima degli edifici dai confini circostanti non può essere inferiore a m.5.00, salvo diversa indicazione specifica del Piano delle Regole o salvo convenzione con il confinante che si impegni a rispettare comunque la distanza minima tra gli edifici (De).

Distanza minima dalle strade (Ds)

E' la distanza minima degli edifici dal ciglio delle strade (m), misurata a raggio sulla normale al ciglio stesso. Essa non può essere inferiore a m.5.00, salvo diversa indicazione del Piano delle Regole.

Ai sensi del Codice della strada si definisce ciglio stradale la linea limite della sede o della piattaforma stradale comprendente le sedi viabili sia veicolari e ciclabili che pedonali, incluse le banchine od altre strutture laterali quando siano transitabili, oltre che le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

In tutti i casi non previsti e disciplinati dal Codice della strada le distanze minime tra i fabbricati ed il confine stradale (con esclusione della viabilità privata e a fondo cieco o al servizio di singoli edifici o insediamenti unitari) sono le seguenti:

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

La distanza delle costruzioni dal ciglio di parcheggi pubblici esistenti o previsti, laterali alle strade, non potrà essere inferiore a m.5,00.

Nel caso di strade esistenti aventi larghezza inferiore a m.6,00, per le quali non è previsto dal PGT alcun allargamento o rettifica, la distanza minima dei nuovi fabbricati e non per i sopralzi dal ciglio stradale, è di m.8,00 partendo dalla mezzaria stradale esistente; tale distanza minima non si applica per i sopralzi di edifici esistenti.

All'interno dei nuclei storici le distanze dalle strade saranno quelle prescritte dalle norme di attuazione dei singoli piani esecutivi.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate, fatte salve particolari prescrizioni di PGT, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti e nel caso di zone interne al perimetro delimitante i nuclei di antica formazione ed i centri storici.

Il Comune potrà prescrivere sagomature planimetriche e distanze particolari per motivi di sicurezza stradale.

Per quanto riguarda la distanza dalle nuove strade previste dal Piano dei Servizi, fino alla loro realizzazione, il riferimento è il tracciato individuato nella tavola del Piano stesso; il progetto esecutivo delle strade previste potrà comunque prevederne la ricalibratura, lo spostamento e la modifica del tracciato individuato dal PGT, per ragioni tecniche e costruttive documentate, anche in deroga alle distanze previste dagli edifici esistenti.

Per i fabbricati pubblici da costruirsi in zone pubbliche, l'Amministrazione potrà stabilire nuovi allineamenti.

Al di fuori del perimetro del centro abitato, così come individuato ai sensi dell'art.4 del D.Lgs. 285/92, le distanze da osservare, per nuove edificazioni o ampliamenti e/o ristrutturazioni, dovranno essere quelle previste dal D.M. 1 aprile 1968 n.1044, in funzione della tipologia della strada come definita nel decreto stesso e dal Codice della Strada.

Le costruzioni interrato dovranno avere una distanza minima dal ciglio stradale di m.1,50.

Area di pertinenza

L'area di pertinenza è la superficie minima di un fondo necessaria per la costruzione di un edificio in conformità agli indici del Piano delle Regole.

Il rilascio del titolo edificatorio è subordinato all'assunzione da parte del titolare dell'impegno di asservimento di un'area di pertinenza, unitaria e senza soluzione di continuità, di superficie corrispondente alla misura richiesta per l'intervento sulla base degli indici di edificabilità. Tale impegno potrà essere assunto con atto d'obbligo unilaterale e sarà modificabile in relazione all'entrata in vigore di nuove e più favorevoli previsioni urbanistiche.

Area libera

Si considera libera un'area totalmente ineditata e che non sia stata stralciata, dopo la data di adozione del P.R.G. previgente al PGT da parte di ogni singolo Comune, da aree contigue anche solo parzialmente edificate, e che comunque non siano state asservite, anche senza atti formali, ad edifici realizzati anche su mappali diversi.

Art. 10 – Definizioni degli interventi edilizi

Si riportano di seguito le definizioni degli interventi edilizi come previsti dalla L.R.n.12/2005 all'art. 27:

- a) manutenzione ordinaria: gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;
- b) manutenzione straordinaria: gli interventi riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;
- c) restauro: secondo la definizione prevista dall'articolo 29, comma 4, del D.Lgs. 42/2004, gli interventi diretti sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.
- d) risanamento conservativo: gli interventi edilizi rivolti a conservare e recuperare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- e) ristrutturazione edilizia: gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- e) nuova costruzione: gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
 - la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
 - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
 - la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
 - l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
 - gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
 - la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.
- f) ristrutturazione urbanistica: interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
Le definizioni di cui al precedente comma prevalgono sulle disposizioni del regolamento edilizio,

fatte salve le istanze di permesso di costruire e le denunce di inizio attività già presentate al Comune alla data di entrata in vigore del presente Piano, qualora dette disposizioni dispongano diversamente rispetto alle definizioni di cui al precedente comma.

Art. 11 - Destinazioni d'uso

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere con limitazioni percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.

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

Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le indicazioni di cui al comma precedente riguardano esclusivamente i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 4 comma 1 lettera d) del D.Lgs. n.114 del 31 marzo 1998 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59).

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

Il Comune, nel Piano dei Servizi, può stabilire i criteri e le modalità per cui, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, si dia luogo alla cessione di altra area o di immobile idonei nel territorio comunale o alla corresponsione all'amministrazione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinarsi nello stesso Piano dei Servizi, fatto salvo quanto già corrisposto in sede di Piano attuativo o di Permesso di costruire convenzionato. Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal Comune per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

Art. 12 - Aree per standard urbanistici

I Piani attuativi (PA) a destinazione residenziale, produttiva e terziario-commerciale devono prevedere il reperimento delle aree per standard urbanistici relative all'urbanizzazione primaria e secondaria; dette aree costituiscono parte integrante della dotazione complessiva degli standard comunali previsti dal Piano dei Servizi, di cui all'art. 9 della LR 12/2005 .

Tali zone devono essere cedute in proprietà al Comune o in alternativa, a scelta del Comune, assoggettate a servitù perpetua di uso pubblico con modalità d'uso e di manutenzione da definirsi nella convenzione del PA.

Nei PA le aree per standard, purchè non siano esplicitamente localizzate nel Piano dei Servizi, possono essere monetizzate in misura totale o parziale previo accordo con il Comune, con somme commisurate all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiori al costo di acquisizione di altre aree, fatto salvo il reperimento obbligatorio della superficie da destinare a parcheggi pubblici o di uso pubblico.

Nei PA la localizzazione delle aree per standard stabilita dal Piano dei Servizi può essere modificata in sede di redazione del PA stesso, senza diminuzione della loro quantità prevista dalla normativa legislativa e per la parte restante eventualmente monetizzata, qualora si determinino soluzioni migliorative di quelle proposte dal PGT.

Quantitativamente e per destinazione, le superfici a standard non possono essere inferiori a:

a) nei PA a destinazione residenziale: 35 mq/ab (*) di cui almeno 10 mq/ab a parcheggio.

(*) il numero degli abitanti insediabili viene determinato in ragione di 1 abitante ogni 150 mc. di volume edificabile sull'area considerata.

b) nelle aree a destinazione produttiva soggette o non soggette a PA:

20% della Slp di cui almeno il 50% destinato a parcheggi pubblici o di uso pubblico da realizzare preferibilmente sulle aree individuate dal PGT con tale destinazione e site in

adiacenza o in prossimità dell'area di intervento; in caso di comprovata e oggettiva impossibilità di reperimento dello stesso all'interno del perimetro di delimitazione dell'intervento, potrà essere richiesta la monetizzazione, da valutarsi a cura del Comune, fatto salvo il minimo del 10% della superficie lorda di pavimento destinata all'attività, con un incremento di aree da localizzare come spazi per parcheggi privati di pertinenza dell'insediamento, pari al 15% della Slp.

- c) nelle aree a destinazione terziario-commerciale e nelle aree a destinazione produttiva, per la quota parte che si intende destinare a terziario-commerciale, soggette o non soggette a PA: 100% della Slp, di cui almeno il 50% destinato a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra sia in sottosuolo e da realizzare preferibilmente sulle aree individuate dal PGT con tale destinazione e site in adiacenza o in prossimità dell'area di intervento.
- d) per gli insediamenti terziario-commerciali (esercizi di vicinato, attività direzionali, artigianali di servizio, alberghi e terziario in genere) al di fuori delle aree destinate agli insediamenti del sistema produttivo, in zone residenziali consolidate compresi i nuclei storici, se inclusi tra le destinazioni ammesse:

75% della Slp di cui almeno il 50% destinato a parcheggi di uso pubblico, realizzati sia fuori terra sia in sottosuolo, preferibilmente sulle aree individuate dal PGT con tale destinazione e site in adiacenza o in prossimità dell'area di intervento, oltre alla quota di parcheggio privato prevista dalla legislazione con altezza virtuale di m.3.00 calcolata sulla Slp per piano, con la possibilità di convenzionare l'uso pubblico di parcheggi privati in orario di apertura delle attività.

Le medie strutture di vendita sono ammesse solo al di fuori dei nuclei storici e, se al di fuori delle aree destinate agli insediamenti del sistema produttivo, con superficie di vendita fino a mq.600, su lotti liberi o resi liberi nel tessuto urbano consolidato. La loro realizzazione non è soggetta a PA ma è subordinata a convenzione con il reperimento in loco almeno degli standard a parcheggio previsti dalla vigente legislazione.

Nei nuclei storici, in caso di oggettiva impossibilità tecnica di reperimento delle aree a standard di cui sopra, all'interno del perimetro di delimitazione dell'intervento, le stesse potranno essere reperite nelle zone circostanti. In subordine, potrà anche essere autorizzata la monetizzazione totale o parziale a seguito di valutazione da parte del Comune.

Le fasce di rispetto stradale possono essere utilizzate per la localizzazione delle sole aree a standard destinate a parcheggio o per la viabilità.

Art. 13 - Requisiti delle costruzioni

Superficie scoperta e drenante

Tutti gli interventi ammessi dal P.R.G. dovranno garantire il mantenimento effettivo delle superfici scoperte e drenanti in misura non inferiore al 30% per le destinazioni residenziali e del 15% per le destinazioni produttive e terziario-commerciali; per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

Dette superfici non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente permeabili, a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

Per i piani attuativi il computo della superficie scoperta e drenante, deve essere calcolato con riferimento all'intera area interessata. Per tali casi, nella progettazione esecutiva, si dovrà avere cura di distribuire il più omogeneamente possibile tale superficie nei singoli lotti.

Nei casi di:

- interventi di recupero di cui agli artt. 27 e seguenti della legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni e alla legislazione regionale vigente;
- interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'art. 31 della legge 457/78 e s.m.i.;
- interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone B) di cui al DM 02.04.68, n.1444 e s. m. i.;

i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere; in ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

Fognature, rischio RADON, inquinamento acustico

Tutte le nuove edificazioni dovranno prevedere, contestualmente agli interventi edilizi, la realizzazione di idonee opere di fognatura. I reflui dovranno confluire nei sistemi di collettamento e depurazione secondo il PRRA e il D.Lgs.152/99.

Fino alla definizione della mappa territoriale delle aree a rischio, e all'eventuale esclusione da tali aree dei comuni di Vigano San Martino, Borgo di Terzo e Luzzana, tutti i piani attuativi del PGT devono essere accompagnati da una valutazione oggettiva del rischio Radon, effettuata anche mediante determinazioni analitiche standardizzate, secondo le metodiche di campionamento ed analisi proposte o comunque validate dall'ARPA.

A seguito di analisi effettuate sul territorio, risulta che nella località Martina del comune di Vigano San Martino vi è presenza di Radon ai piani interrati e ai piani superiori; pertanto, dentro il centro abitato a partire dal bivio via Nazionale-via Martina fino al confine comunale con Casazza, per ogni intervento di nuova costruzione o di ristrutturazione o di demolizione e ricostruzione dovranno essere condotte specifiche indagini allo scopo di definire le opportune modalità di neutralizzazione dell'eventuale danno da Radon.

Gli interventi relativi a nuove infrastrutture stradali, nuovi impianti ed infrastrutture adibite ad attività produttive, centri commerciali, discoteche, circoli privati e pubblici esercizi, impianti sportivi, elencanti dall'art. 8, comma 2, della L. 447/95, dovranno essere supportati da una relazione d'impatto acustico, redatta da un tecnico qualificato in acustica ambientale con le modalità e i criteri prescritti nella delibera della Giunta Regionale n° VII/8313 del 08/03/2002.

Per i nuovi insediamenti residenziali prossimi alle opere di cui al comma precedente, per interventi relativi a nuove scuole e asili nido, ospedali, case di cura e di riposo, parchi pubblici urbani ed extraurbani, deve essere prodotta una valutazione del clima acustico con riferimento al Piano comunale di Zonizzazione acustica, ai sensi dell'art. 8, comma 3, della L. 447/95.

Art. 14 - Fattibilità geologica delle costruzioni

Il PGT è supportato da uno studio geologico del territorio comunale, che costituisce strumento di verifica obbligatorio per tutti gli interventi previsti relativamente a:

- a) fattibilità dell'intervento;
- b) condizioni, limitazioni e vincoli da rispettare per l'attuazione dell'intervento;
- c) necessità o meno di indagini di dettaglio da eseguire prima del piano attuativo o del progetto esecutivo, interventi di sistemazione, bonifica e miglioramento dei terreni, particolari tecniche fondazionali ed edilizie.

Tale elaborato propone una zonizzazione in base ai gradi di rischio geologico del territorio comunale, individuando le seguenti classi di fattibilità ed indicando, per ciascuna di esse, il grado di approfondimento delle indagini geologico-tecniche.

Conformemente a quanto disposto nei "Criteri ed indirizzi per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica, del Piano di Governo del Territorio, in attuazione dell'Art. 57 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12", sono state distinte classi con grado di pericolosità crescente.

Di seguito sono riportate le norme tecniche per gli interventi urbanistici, indicando gli studi e le indagini di approfondimento richieste, le opere di mitigazione del rischio, gli interventi di controllo dei fenomeni in atto o potenziali, la predisposizione di sistemi di monitoraggio e di idonei piani di protezione civile.

Per ogni ambito di intervento, indipendentemente dalla classe di fattibilità assegnata a ciascun poligono e dagli studi di approfondimento indicati nelle specifiche classi di fattibilità, devono essere applicate le disposizioni previste dal D.M. 14 settembre 2005 "Norme tecniche per le costruzioni".

Le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi di fattibilità 2, 3 e 4 devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento ed alla progettazione stessa; copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani Attuativi (L.R.n.12/2005, art.14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (art.38 della stessa legge).

La Carta di Sintesi e la Carta di Fattibilità delle Azioni di Piano e le presenti Norme Geologiche di Attuazione, costituiscono parte integrante del Piano delle Regole, ai sensi dell'Art. 10, comma 1, lettera d della L.R.n.12/2005.

Ogni iniziativa di trasformazione e di uso del suolo a fini insediativi è subordinata al rispetto delle corrispondenti classificazioni contenute nelle Carte di fattibilità geologica di Piano, allegate al Piano

delle Regole; esse sono costituite da due fogli in scala 1:2.000 per ciascun Comune e da un foglio in scala 1:10.000 per l'intero territorio dell'Unione Media Val Cavallina.

In generale, ciascun ambito di territorio compreso nelle diverse classi di fattibilità, che evidenziano in misura diversa problematiche di tipo geologico, idrogeologico o sismico, dovrà essere oggetto di indagini di specifica tipologia a seconda dei casi e a vari gradi di approfondimento e di relazioni geologiche e/o geotecniche particolareggiate, predisposte da Tecnici abilitati, le quali chiariscano ed esplicitino il tipo di problematica geologica o di pericolosità in essere, nonché gli interventi di sistemazione e di messa in sicurezza atti a limitare o eliminare il rischio, oltreché le cautele di ordine progettuale da adottare in fase di attuazione degli interventi.

Oltre agli obblighi previsti dalla normativa vigente in materia di costruzioni e di relative caratterizzazioni geotecniche, per le aree con "modeste limitazioni" nelle carte di fattibilità geologica di Piano (Classe 2) è necessario corredare i progetti edilizi con una relazione geologica che, individuata la problematica del sito, indirizzi e motivi adeguatamente le scelte progettuali.

Nel caso di aree con "consistenti limitazioni", individuate nelle carte di fattibilità geologica di Piano con la classe 3, i corrispondenti progetti edilizi potranno essere assentiti solo in subordine alla preventiva approvazione di un progetto esecutivo di consolidamento dei terreni e/o di stabilizzazione dei pendii e/o di difesa e messa in sicurezza e/o di bonifica dei luoghi, secondo i casi, da esaminare da parte della Commissione Edilizia, separatamente da quello edilizio e preliminarmente allo stesso.

Più in dettaglio le indicazioni prescrittive per le attenzioni di carattere geologico e idrogeologico da adottare ai sensi della L.R.n.12/2005, e della D.G.R. 22 dicembre 2005, n° 8/1566 sono le seguenti:

AREE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA SENZA PARTICOLARI LIMITAZIONI (classe 1)

Aree per le quali non sono state individuate particolari situazioni di pericolosità geologica: per tali ambiti le progettazioni e le relative costruzioni sono oggi normalmente sottoposte alle norme del D.M. 14 gennaio 2008 ovvero, in vigore di regime transitorio, alle norme tecniche precedenti, definite ai sensi dell'articolo 20 della legge 28 febbraio n. 31 ("decreto Milleproroghe").

AREE DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA CON MODESTE LIMITAZIONI (classe 2)

Per questi ambiti la situazione geologica ha una certa incidenza sulle scelte progettuali e sulle costruzioni ovvero essa presenta un quadro leggermente problematico, ma l'applicazione di opportuni accorgimenti e/o l'introduzione di qualche eventuale limitazione d'uso possono consentirne un utilizzo normalmente soddisfacente. Le fasi di progettazione per queste aree richiedono di essere appoggiate dall'effettuazione di accertamenti geologici di fattibilità finalizzati al singolo progetto edilizio, oltre che dalle normali verifiche geotecniche ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008 o delle altre norme tecniche di cui all'articolo 20 della legge 28 febbraio n. 31 (decreto Milleproroghe):

- nelle zone di rispetto dei pozzi e delle sorgenti, delimitate ai sensi del D.lgs. 11.05.1999, n.152, integrato dal D.lgs. 18.08.2000, n.258, art. 21 commi 1, 3, 4 e 7 e con riferimento alla D.G.R. 10.04.2003, n. 7/12693, All.1, cap.2, è necessaria l'adozione di misure atte alla salvaguardia delle acque sotterranee ai sensi del D.G.R. 10.04.2003, n. 7/12693 e del D.P.R. 236/88 (e successive modifiche).

AREE DI FATTIBILITÀ CON CONSISTENTI LIMITAZIONI (classe 3)

Anche in questi ambiti i fattori di pericolosità possono essere mitigati e superati fino a ricondurre la situazione alla normalità, tuttavia la tipologia dei fenomeni richiedono interventi di notevole consistenza, definiti mediante studi e progettazioni specifiche a livello di intero comparto. Sono dunque necessari accurati approfondimenti di indagine geologica e/o idraulica, con conseguente progettazione e realizzazione di lavori dedicati alla difesa, al consolidamento, alla bonifica o al riordino idraulico e idrogeologico, ove necessario anche per l'esistente, e con eventuale attivazione di adeguati sistemi di monitoraggio. Tale specifica progettazione e la messa in sicurezza delle aree devono necessariamente precedere e conformare la realizzazione degli interventi edili, ferma restando l'applicazione delle norme di carattere geotecnico contenute nel Testo Unitario per le Costruzioni D.M. 14.01.2008 o, in alternativa fino al termine del regime transitorio, le altre norme tecniche di cui all'articolo 20 della legge 28 febbraio n. 31 ("decreto Milleproroghe"):

- nelle zone di rispetto dei pozzi e delle sorgenti, delimitate ai sensi del D.lgs. 11.05.1999, n.152, integrato dal D.lgs. 18.08.2000, n.258, art. 21 commi 1, 3, 4 e 7 e con riferimento alla D.G.R.

- 10.04.2003, n. 7/12693, All.1, cap. 2, è necessaria l'adozione di misure atte alla salvaguardia delle acque sotterranee ai sensi del D.G.R. 10.04.2003, n. 7/12693 e del D.P.R.236/88 (e successive modifiche);
- per le aree con forte acclività del terreno devono essere considerate soluzioni progettuali adatte a ridurre l'incidenza degli scavi e/o realizzare opportuni e preventivi lavori di consolidamento dei terreni e/o dell'ammasso roccioso, ai sensi del D.M. 14.01.2008 o in alternativa fino al termine del regime transitorio, delle altre norme tecniche di cui all'articolo 20 della legge 28 febbraio n. 31 ("decreto Milleproroghe");
 - per le aree di bassa soggiacenza della falda idrica o soggette a ristagni d'acqua è necessario eseguire approfondimenti di studio di carattere idrogeologico, al fine di progettare e realizzare un adeguato sistema di drenaggio, e di tipo geotecnico per la sicura progettazione delle strutture di fondazione, poiché è possibile che debbano essere adottati fondazioni speciali e accorgimenti progettuali per contrastare gli effetti di eventuali cedimenti;
 - vista l'importanza della risorsa idrica sotterranea del fondovalle essa andrebbe tutelata quanto prima, per fare ciò è necessario uno studio idrogeologico che quantifichi la reale disponibilità della risorsa, la sua estensione e le direzioni del flusso idrico sotterraneo, la presenza e l'incidenza dei centri di prelievo, la presenza di centri di pericolo ai fini dell'inquinamento della stessa;
 - per le aree con emergenze idriche diffuse e/o già interessate da sistemi di drenaggio, è necessario eseguire approfondimenti di studio di carattere idrogeologico per verificare il corretto dimensionamento e lo stato di manutenzione delle strutture idrauliche esistenti;
 - per la trasformazione delle aree caratterizzate da franosità quiescente e/o stabilizzata, così come indicate nella "Carta del dissesto con legenda uniformata P.A.I.", dovranno essere effettuati studi di approfondimento di carattere idrogeologico e geotecnico al fine di evitare una riattivazione del fenomeno stesso; inoltre, se dovesse essere necessario, dovrà condursi un monitoraggio al termine delle opere per verificare il grado di attività della frana;
 - per l'utilizzo delle aree che presentano lieve instabilità dei pendii (smottamenti, decorticamenti, soliflusso, terrazzette da pascolo) e/o fenomeni di erosione superficiale dovranno prevedersi preventivi lavori di consolidamento, atti a migliorare la stabilità dei pendii stessi, e opere di protezione dall'erosione, anche ricorrendo a tecniche di ingegneria naturalistica;
 - per la trasformazione delle aree che hanno terreni di scadenti o particolari qualità geotecniche (discariche di vario tipo e natura) dovranno essere effettuati studi specifici di tipo geotecnico per definire la tipologia di fondazione da adottare.

AREE DI FATTIBILITÀ CON GRAVI LIMITAZIONI (classe 4)

Per tutte le aree comprese in classe 4 di fattibilità geologica è da escludere nuova edificazione, ad eccezione di opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica e alla messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente lavori di demolizione senza ricostruzione oppure interventi per recupero del patrimonio edilizio esistente limitati a manutenzioni ordinarie e straordinarie, restauri conservativi e adeguamenti igienici, come definiti dall'articolo 27, comma 1, lettere a), b), c) della L.r. 12/05 senza incremento di superficie o volume e del carico insediativo. Sono consentite le opere necessarie per l'adeguamento di tali edifici alla normativa antisismica.

Nelle situazioni più gravi di pericolo è necessario prevedere il trasferimento dei nuclei abitativi o, se questo non fosse possibile, dovrà essere predisposto un idoneo piano di Protezione Civile, con l'attivazione di adeguati sistemi di monitoraggio che permettano di controllare l'evoluzione del fenomeno e di gestire l'allarme.

Nelle zone in classe 4 di fattibilità è consentita la realizzazione di eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, qualora non altrimenti localizzabili; tali opere dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione sia della tipologia del fenomeno in atto sia del grado di rischio connesso. È altresì consentita la realizzazione di lavori di bonifica, consolidamento e messa in sicurezza dei siti.

Prescrizioni di prevenzione sismica

Il territorio dell'Unione Media Val Cavallina è classificato in "ZONA 3" di sismicità, pertanto secondo la normativa vigente le prescrizioni tecniche antisismiche sono da applicare a tutti gli edifici. Tali prescrizioni valgono per ogni classe di fattibilità geologica di Piano come sopra definite e sono suddivise in funzione del livello di approfondimento effettuato durante la redazione del presente studio geologico a supporto del P.G.T:

- a) Per gli edifici già costruiti o da progettare all'interno delle aree già urbanizzate o di possibile espansione, nelle zone di amplificazione sismica Z3 (amplificazioni topografiche), Z4b, c, d (amplificazioni litologiche e geometriche) e solo per una parte della piana alluvionale del Closale (Z4a), lo studio di approfondimento sismico di secondo livello (D.G.R. 28 maggio 2008 n.8/7374) dimostra che per qualsiasi tipo di terreno è sufficiente applicare lo spettro di risposta indicato dalla normativa per quelle categorie di sottosuolo (D.M. 14 gennaio 2008); infatti i fattori di amplificazione calcolati (FA) sono qui inferiori ai valori di soglia (FS) forniti da Regione Lombardia per il territorio dell'Unione Media Val Cavallina.
- b) Per gli edifici già costruiti o da progettare all'interno delle aree già urbanizzate o di possibile espansione, nelle zone di amplificazione sismica Z4a (piana alluvionale del fiume Cherio) lo studio di approfondimento sismico di secondo livello (D.G.R. 28 maggio 2008 n.8/7374) dimostra che solo per terreni con periodo di $s \ 0,5 \div 1,5$ è sufficiente applicare lo spettro di risposta indicato dalla normativa per quelle categorie di sottosuolo (D.M. 15 gennaio 2008); infatti i fattori di amplificazione calcolati (FA) in questo caso sono inferiori al valore di soglia (FS) fornito da Regione Lombardia per il territorio dell'Unione.
Invece per terreni con periodo di $s \ 0,1 \div 0,5$ non è sufficiente applicare lo spettro di risposta della norma per quelle categorie di sottosuolo (D.M. 15 gennaio 2008), poiché i fattori di amplificazione calcolati (FA) sono superiori al valore di soglia (FS) fornito da Regione Lombardia per il territorio dell'Unione. Di conseguenza in fase di progettazione edilizia devono essere effettuati studi di terzo livello, ovvero deve essere utilizzato lo spettro di risposta relativo alla "categoria di sottosuolo D".
- c) Per le costruzioni al di fuori delle aree già urbanizzate o di prevista espansione (fasce collinari, edifici isolati), con esclusione delle zone Z1 e Z5 (versante instabile, passaggi litologici) che sono considerate ai punti successivi, deve essere seguita la normativa nazionale (D.M. 14 gennaio 2008) e, ove necessario, con svolgimento di specifiche indagini geofisiche in sito per la determinazione della velocità Vs.
- d) Per la costruzione di edifici che ricadono nelle zone Z1 (instabilità dei versanti), indicate con apposita retinatura nella Carta di Fattibilità Geologica di Piano, deve essere applicato direttamente l'approfondimento di terzo livello previsto dai Criteri regionali (D.G.R. 28 maggio 2008 n.8/7374).
- e) È vietato costruire edifici nelle zone Z5 (contatto stratigrafico tra litotipi con differenti caratteri fisico-meccanici), indicate da elementi lineari nella Carta di Fattibilità Geologica di Piano, a meno che non si operi in modo tale da avere un terreno di fondazione omogeneo.

Art. 15 - Zone di rispetto delle sorgenti e dei pozzi a scopo idropotabile

Nelle zone di rispetto dei pozzi e delle sorgenti, delimitate nelle Carte di Fattibilità Geologica ai sensi del D.Lgs. 11.05.1999, n.152, integrato dal D.Lgs. 18.08.2000, n.258, art. 21 commi 1, 3, 4 e 7 e con riferimento alla D.G.R. 10.04.2003, n. 7/12693, All.1, cap. 2, è necessaria l'adozione di misure atte alla salvaguardia delle acque sotterranee ai sensi del D.G.R. 10.04.2003, n. 7/12693 e del D.P.R.236/88 e successive modifiche;

Relativamente alle zone di rispetto valgono i dispositivi di cui all'art.94 del D.Lgs. 3.04.2006, n.152 (m.200 di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione).

Art. 16 - Fasce del PAI

Tutte le aree individuate dal Piano Assetto Idrogeologico nelle fasce A , B e C dovranno rispettare le indicazioni riportate dalle norme tecniche del PAI stesso.

Art. 17 - Reticolo Idrico Minore

L'individuazione del reticolo idrico minore e principale, secondo le indicazioni contenute nella D.G.R.n.7/7868 del 25.1.2002 modificata dalla D.G.R.n.7/13950 dell'1.8.2003, è parte integrante del Piano delle Regole ed è normato dal Regolamento allegato al reticolo idrico stesso.

Art. 18 - Ambiti di riprogettazione paesistica o mitigazione degli impatti

Gli ambiti di riprogettazione paesistica o mitigazione degli impatti, in corrispondenza di infrastrutture, di ambiti di prevista espansione e di elementi di interferenza nel sistema paesistico ambientale.

In tali ambiti dovranno essere realizzate cortine vegetali con elementi arborei ad alto fusto, e salvaguardati gli elementi vegetali già esistenti coerenti con le essenze arboree autoctone, con funzione di filtro visivo e mitigazione degli impatti ambientali.

Le zone di rispetto dei corsi d'acqua di cui all'art.44 diventano a tutti gli effetti "fasce di mitigazione" se sono porzione di proprietà di aree produttive o terziario-commerciali che siano oggetto d'intervento di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti, di nuova costruzione di strutture edilizie.

Art. 19 – Studio Paesistico di dettaglio: classi di sensibilità paesistica del sito

In tutte le aree, soggette a possibili edificazioni, ricadenti nelle classi di sensibilità paesistica "alta" e molto alta", così come individuata nella Tav.E2 - carta della sensibilità paesistica dei luoghi, dello Studio Paesistico di Dettaglio, il progetto dovrà essere sottoposto alla valutazione del grado di incidenza paesistica del progetto, ai sensi dello DGR 8/11/02 n.7/11045.

Il capitolo 9 della Relazione dello Studio Paesistico di Dettaglio "LA SENSIBILITÀ PAESISTICA DEI LUOGHI - MODI DI VALUTAZIONE" costituisce il riferimento normativo assunto dal Piano delle Regole.

Art. 20 - Zone di rispetto cimiteriale

Il PGT individua le zone di rispetto dei cimiteri soggette, salvo quanto di seguito precisato, ad inedificabilità assoluta, anche in sottosuolo. Esse non sono computabili ai fini edificatori, salvo che per la destinazione agricola (zona in a. dell'art.36).

Le zone di rispetto cimiteriale sono destinate esclusivamente alle costruzioni cimiteriali. In esse sono anche ammessi parcheggi pubblici, percorsi pedonali e ciclabili, verde pubblico senza edificazione di strutture e l'attraversamento con gli impianti tecnologici o con limitati tronchi stradali quando siano indispensabili per accedere ai fondi retrostanti.

Per le aree sottoposte a vincolo cimiteriale, per l'estensione individuata nella tavola di azionamento del Piano delle Regole valgono le limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/34 n° 1265 e della legge 17/10/57 n° 893.

Ai sensi dell'art.338 del testo unico delle leggi sanitarie, all'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10 per cento e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'articolo 31 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

TITOLO IV

DESTINAZIONI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art. 21 – Norme generali

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente ad abitazione, comprendendo in questa la residenza permanente e temporanea, quella turistica, quella singola o collettiva. In tali zone non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività produttive di tipo artigianale ed industriale, fatte salve le attività artigianali di servizio alla residenza;
- attività di carattere commerciale di media o di grande struttura di vendita;
- attività di carattere agricolo (stalle, fienili, depositi, concimaie, allevamenti, ecc.)
- allevamenti avi-cunicoli (pollame, conigli) anche a carattere familiare;
- locali da ballo e discoteche.

Nel limite massimo del 50% del volume totale consentito per ciascun lotto, sono ammesse anche le seguenti destinazioni:

- uffici pubblici;
- sedi di associazioni, di partiti, di organizzazioni e/o associazioni sindacali e di categoria, di enti e di attività culturali;
- uffici direttivi delle organizzazioni di volontariato riconosciute ai sensi della legge 11/8/1991, n.266 riconosciute ai sensi dello Statuto Comunale;
- le attività commerciali di vicinato, limitatamente al piano terra;
- gli studi professionali e commerciali privati;
- le attrezzature alberghiere e ricettive, i teatri e cinematografi;
- magazzini e depositi di materiali non nocivi e non facilmente infiammabili, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni;
- piccoli laboratori artigiani di servizio che non producano rumori né odori molesti o nocivi, limitatamente ai seminterrati e ai piani terreni,
- autorimesse private, i servizi collettivi per le abitazioni, i locali accessori e per gli impianti tecnologici purché di stretta pertinenza della residenza;
- attività e servizi collettivi sia pubblici che privati, previa regolamentazione dell'intervento attraverso la stipula di convenzione fra operatore e Comune.

Tranne che nei Piani attuativi, le suddette destinazioni potranno essere realizzate soltanto contestualmente ad una quota di volumetria a destinazione residenziale che assicuri il rispetto del rapporto percentuale sopra prescritto. Le tipologie e le caratteristiche architettoniche delle porzioni di edifici destinati agli usi non residenziali sopra citati, devono essere omogenee e comunque rapportarsi correttamente a quelle tipicamente residenziali.

I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT, regolarmente assentiti, si confermano con analoga destinazione anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

Gli insediamenti commerciali di media struttura di vendita esistenti vengono confermati nelle dimensioni attuali senza possibilità di incremento della loro Slp esistente.

In tutte le zone residenziali è consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi degli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005 e s.m.i.

Per ogni zona a destinazione residenziale sono fissati gli indici massimi di edificabilità (If, o volumetria definita, Dc, De, Df, H). Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali saranno destinate a giardino, ad eccezione delle aree eventualmente sistemate a parcheggio ai sensi dell'art. 18 delle Legge 6/8/67 n.765 e della Legge 24/03/89 n.122. Le autorimesse interrato potranno essere ricavate anche in corrispondenza delle aree scoperte, a condizione che le caratteristiche statiche e tecniche del solaio di copertura consentano l'obbligatoria formazione di tappeti erbosi.

Ogni edificio con destinazione residenziale dovrà essere dotato dei parcheggi previsti dalla Legge 24/03/89 n. 122 nella quantità minima di parcheggi di 1 mq/10 mc.

Indipendentemente dalla destinazione di zona, per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione da parte di ciascun Comune del P.R.G. previgente al presente PGT, sprovvisti di autorimesse o con numero di autorimesse insufficienti in riferimento alla presente norma, potrà essere autorizzata, anche in supero degli indici di copertura e di densità prescritti, la costruzione di locali accessori ad esclusivo uso di autorimessa, purché rispondano ai seguenti requisiti:

- 1) Abbiamo un'altezza fuori terra, all'estradosso del solaio di copertura, non superiore a m 2.50;

- 2) Sorgano in aderenza al fabbricato principale di cui sono al servizio o alla distanza minima di m 4,00 da esso;
- 3) Rispettino la distanza minima di m 4,00 dai fabbricati principali delle proprietà circostanti;
- 4) Sorgano in aderenza ai fabbricati accessori esistenti sulle proprietà vicine o alla distanza minima di m 3,00 dagli stessi;
- 5) Non abbiano dalle strade distanze inferiori a quelle previste dalle presenti norme per le nuove costruzioni;
- 6) Il loro volume non sia superiore a mc 60 per ogni unità immobiliare.

Non è ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate, fatta eccezione per le baracche di cantiere, che comunque dovranno essere demolite entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

Art. 22 - Costruzioni accessorie in zone residenziali

Si definiscono costruzioni accessorie in zone residenziali i manufatti (come serre, chioschi da giardino, pergolati) al servizio di edifici esistenti.

La loro costruzione è ammessa nelle aree private residenziali con giardino di superficie non inferiore a mq.200, con esclusione delle zone dei nuclei storici, senza computo della superficie coperta e del volume ammessi per la zona, purchè abbiano i seguenti requisiti:

- a) non siano chiuse al perimetro con pareti, ed abbiano copertura permeabile (grigliato in legno o in ferro, canne vegetali, tela, ecc.);
- b) distino almeno m.1,50 dai confini o siano addossate a muri ciechi di recinzione o a pareti di costruzioni esistenti a confine;
- c) abbiano altezza esterna massima di m. 2,40 , e una superficie massima di mq.16;
- d) abbiano aspetto architettonico armonizzato a quello dell'edificio principale.

Le costruzioni suddette dovranno essere preventivamente comunicate all'Ufficio Tecnico comunale. Sono inoltre considerate costruzioni accessorie le strutture in legno prefabbricate, dotate di copertura, da utilizzarsi quali deposito attrezzi a servizio delle aree a verde pertinenziale, la cui altezza massima al colmo non superi i m.2,40 e la cui superficie lorda sia inferiore a mq 9,00, purchè prive di fondamenta, con una distanza minima dai confini di m.1,50 e secondo una tipologia da concordare con il Comune.

Non è ammessa ogni altro genere di struttura (baracche, tettoie o simili), se non provvisorie perchè dovute alla presenza di cantieri, cessati i quali anche le strutture devono essere smantellate come specificato all'ultimo comma dell'articolo precedente.

Art. 23 – Criteri d'intervento per la progettazione degli edifici residenziali

Il Comune potrà introdurre, con apposito regolamento, modalità di progettazione e di realizzazione dei nuovi edifici residenziali applicando i criteri propri dell'edilizia sostenibile e di qualità (bioarchitettura e casa clima).

Il Comune potrà applicare una riduzione sugli oneri di urbanizzazione, secondo modalità che verranno stabilite, agli operatori che realizzeranno costruzioni utilizzando i criteri suddetti.

I singoli interventi edilizi dovranno essere realizzati garantendo la realizzazione secondo le linee guida della "sostenibilità ambientale" e della riconversione dei materiali utilizzati, i quali dovranno essere documentati attraverso una relazione tecnica che costituirà parte integrante del progetto edilizio e che sarà oggetto di idonea certificazione rilasciata dal direttore dei lavori ad ultimazione delle opere da allegare alla contestuale richiesta di agibilità delle abitazioni.

A titolo di indirizzo, i requisiti minimi che potranno essere richiesti per la verifica sulla modalità esecutiva sono:

- Sistemi di aerilluminazione, soleggiamento e orientamento degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura (esempio criteri ANAB sistema SB1 00)
- Utilizzo di materiali riciclabili non nocivi e comunque certificati
- Utilizzo di intonaci a base di calce naturale certificata
- Utilizzo di materiali isolanti naturali non sintetici certificati
- Utilizzo di laterizi o termolaterizi prodotti con impasti di inerti naturali o blocchi di argilla espansa o blocchi in legno-cemento realizzati con materiali naturali.

- Utilizzo di serramenti con taglio termico (PVC e alluminio non potranno essere utilizzati quale materia prima per porte, finestre, sistemi al oscuramento quali tapparelle, ecc.; così come per i pavimenti non potranno essere utilizzati legni tropicali.
- Possibilità di realizzare sistemi bioclimatici alternativi (serre di calore, ventilazione naturale estiva,...)
- Possibilità di realizzare impianti elettrici schermati per la protezione dai campi elettromagnetici
- Utilizzo di fonti energetiche alternative ai fini del contenimento dei fattori inquinanti quali: pannelli solari idoneamente dimensionati ad integrazione dell'impianto per la produzione di acqua calda; geotermia e pompe di calore per il riscaldamento domestico. Qualora l'impianto principale utilizzi quale vettore energetico il gas naturale dovrà essere realizzato con utilizzo di caldaia a condensazione. Inoltre dovranno essere installati opportuni sistemi di regolazione della temperatura nei locali (valvole termostatiche, cronotermostati zionali, ecc..)
- Garantire un basso consumo energetico degli edifici i quali dovranno avere un indice termico inferiore o uguale a 50 Kwh/mq anno
- Utilizzo di tecniche e materiali idonei a garantire l'isolamento acustico degli edifici da fonti esterne, al fine di contenere il livello sonoro all'interno dell'edificio stesso entro i limiti di legge anche nell'eventualità in cui i livelli di rumorosità dell'area esterna circostante l'edificio superino i limiti indicati nel Piano di zonizzazione acustica (Legge 447/95- L.R. 13/2001- D.M. 5 dicembre 1977) se esistente.
- Contenimento dei consumi idrici, ottenuto attraverso il recupero delle acque piovane per l'irrigazione dei giardini, con realizzazione di vasca di accumulo di dimensioni minime pari a 1 mc/30 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici, nonché la possibile adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico dei wc con le stesse acque.

Le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio (anche pilastrate a terra) chiuse e/o opportunamente schermate atte ad essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, potranno essere considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici (art.4 comma 4 LR 39/2004 - Norme per il risparmio energetico negli edifici e per la riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti).

Art. 24 - Contesti di valore storico-ambientale

Il PGT individua il perimetro degli insediamenti e degli agglomerati urbani di antica formazione, di interesse storico, artistico o ambientale. Le aree comprese in tali perimetri sono individuate come zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 5/8/78 n° 457 e successive modificazioni e integrazioni.

All'interno di detti contesti, la generalità degli edifici deve essere destinata prevalentemente ad abitazione.

In essi non sono consentite le seguenti destinazioni:

- Attività di tipo artigianale e industriale, fatte salve le attività artigianali di servizio alla residenza;
- Attività commerciali di media e grande struttura di vendita
- Attività connesse all'agricoltura (allevamenti-depositi-stalle)
- Locali da ballo e discoteche.

Sono vietati altresì nuovi allevamenti avi-cunicoli anche a carattere familiare.

La destinazione d'uso degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento preventivo e nei progetti di intervento diretto.

Qualunque variazione della destinazione d'uso è subordinata a nuovo titolo edilizio e relativo pagamento dei relativi contributi.

Per tutti gli interventi, salvo diversa prescrizione specifica delle schede, la destinazione d'uso di progetto è quella residenziale, compresi gli accessori alla residenza. Ai piani terreni degli edifici sono inoltre consentite attività commerciali e artigianali, depositi e magazzini.

Sono inoltre consentiti gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche e di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti, oltre che le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione dello strumento urbanistico.

Per gli edifici esistenti destinati ad attività di interesse pubblico (culturali, sociali, sportive e ricreative, ecc.) di proprietà pubblica o privata, sono ammessi, in mancanza dei Piani di Recupero, gli interventi di cui al comma precedente, con ampliamenti in misura non superiore al 10% del volume esistente per ciascun edificio, e la modifica di destinazione d'uso, purché sempre nell'ambito delle attività di interesse pubblico e purché si tratti di edifici di grado 4 e 5.

Le destinazioni d'uso in atto e non conformi a quelle indicate al comma precedente, sono consolidate fino alla loro cessazione. Ogni intervento di modifica della destinazione d'uso deve prevedere la trasformazione alle destinazioni di progetto.

Tutti gli interventi ammessi dal presente articolo sono assentibili salvi i diritti di terzi.

Per gli edifici per i quali è consentita la demolizione e ricostruzione con la stessa giacitura non è prevista la deroga dall'obbligo di rispetto delle distanze, salvo il caso in cui venga elaborato un Piano di Recupero.

Art. 25 - Modalità di attuazione degli interventi in contesto storico

Dove previsto dalla tavola di azionamento del Piano delle Regole, il PGT si attua in conformità a Piano di Recupero, di iniziativa pubblica o di iniziativa privata. Il Comune potrà comunque predisporre o fare predisporre Piani di Recupero relativi a uno o più edifici o comparti, anche in variante alle prescrizioni del Piano delle Regole e anche nelle zone non soggette a Piano di Recupero obbligatorio. I Piani di Recupero avranno le caratteristiche e seguiranno le procedure previste dalla normativa vigente.

Fino alla eventuale formazione di tali Piani di Recupero, per le zone comprese nei perimetri dei nuclei di antica formazione per le quali non sia previsto l'obbligo di PR nella tavola di azionamento del Piano delle Regole, il PGT si attua per mezzo di intervento edilizio diretto, previo rilascio di Permesso di Costruire, e sono ammessi gli interventi previsti dal grado di intervento prescritto dalla tavola grafica di azionamento dei nuclei storici e dalla scheda di indagine e d'intervento relativa a ciascun edificio, rispettandone le prescrizioni specifiche.

Il PGT individua quattro ambiti compresi in nuclei di antica formazione, tre in Comune di Luzzana e uno in Comune di Borgo di Terzo, soggetti obbligatoriamente a Piano di Recupero e precisamente:

- PR6, per l'ampliamento dell'oratorio parrocchiale nel nucleo storico di Luzzana: vi è prevista la costruzione di volumi ad uso di servizi igienici e spogliatoi a servizio delle attività sportive, di cucina e di deposito aventi l'altezza massima di m.4,50 e il volume complessivo di mc.600, salvo eventuali modifiche da concordare con il Comune;
- PR7, per gli interventi sulla "casa Gobetti" nel nucleo storico di Costa nel comune di Luzzana, tesi a modificarne la destinazione d'uso e a recuperare i suoi spazi esterni secondo gli assi originari degli accessi anche mediante la demolizione di un fabbricato rustico fatiscente e la sottomissione o cessione all'uso pubblico di una porzione a verde;
- PR8, per gli eventuali interventi edilizi, esclusi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, sulla "Ca' Mazzi" nel comune di Luzzana presso il confine con il comune di Trescore Balneario, al fine di salvaguardare il compendio architettonico e ambientale;
- PR9, nel nucleo storico di Pesino nel comune di Borgo di Terzo per la riorganizzazione funzionale e architettonica di un compendio fatiscente dove viene prevista la demolizione di un corpo di fabbrica in contrasto ambientale (grado 6) e la costruzione di un nuovo fabbricato residenziale monoplano con volume di mc.400.

Per ogni edificio esistente nell'ambito dei nuclei storici, il Piano delle Regole fissa criteri d'intervento per ogni edificio (gradi d'intervento e prescrizioni specifiche) evidenziati su schede allegate alle planimetrie in scala 1:1000; in caso di discrepanza tra planimetrie e schede, prevalgono le prescrizioni di queste ultime.

Il Piano delle Regole fa proprie le schede allegate al PRG approvato nel 2004 vigente prima del PGT, salvo quelle sostituite e di seguito elencate per Comune, con il numero d'ordine corrispondente e il riferimento planimetrico:

Comune di Vigano San Martino

- scheda n.5 del comparto 1, edificio 5
- scheda n.46 del comparto 4, edificio 5
- scheda n.49, del comparto 4, edificio 8
- scheda n.53 del comparto 4, edificio 12
- scheda n.77 del comparto 6, edificio 16
- scheda n.81 del comparto 6, edificio 27
- scheda n.87, del comparto 6, edificio 19
- scheda n.98 del comparto 7, edificio 6
- scheda n.172 del comparto 11, edificio 9

Comune di Borgo di Terzo

scheda n.1 del comparto 1, edificio 1
scheda n.2 del comparto 1, edificio 2
scheda n.3, del comparto 1, edificio 3
scheda n.4 del comparto 1, edificio 4
scheda n.41 del comparto 1, edificio 37
scheda n.80 del comparto 2, edificio 27
scheda n.82, del comparto 2, edificio 28
scheda n.148a del comparto 3, edificio 37
scheda n.154 del comparto 5, edificio 2

Comune di Luzzana

scheda n.18 del comparto 1, edificio 14
scheda n.38 del comparto 3, edificio 3
scheda n.39, del comparto 3, edificio 4
scheda n.71 del comparto 4, edificio 14

Inoltre il Piano delle Regole modifica i gradi d'intervento degli edifici secondo la "tabella modifica gradi" contenuta nel fascicolo C.NS.

Le planimetrie di azionamento in scala 1:1000 costituiscono il riferimento planimetrico per l'individuazione delle schede prescrittive d'intervento sugli edifici che reiterano le indicazioni e le prescrizioni di quelle corrispondenti del PRG previgente (fascicoli C1, C2, C3 "schede d'indagine sugli edifici dei nuclei di antica formazione" rispettivamente dei comuni di Vigano San Martino, Borgo di Terzo e Luzzana), salvo quelle modificate dalle nuove schede sopra elencate e i gradi d'intervento modificati come da "tabella modifica gradi" sopra citata.

In caso di difformità tra planimetrie e schede+tabella degli edifici, queste ultime prevalgono.

I gradi d'intervento sui singoli edifici sono i seguenti con le relative prescrizioni:

GRADO 1 - RESTAURO O RISANAMENTO CONSERVATIVO

L'intervento è volto a conservare i valori architettonici, storici, culturali ed ambientali dell'edificio, e l'organismo edilizio nel suo complesso, nonché ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi di valore storico e culturale, artistici, tipologici, formali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il restauro, anche filologico, ed il risanamento conservativo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'eventuale inserimento di elementi accessori ed impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

In particolare sono consentiti:

- gli interventi volti alla conservazione ed alla valorizzazione dei caratteri intrinseci dell'edificio, nel rispetto dell'impianto originario, e con eliminazione delle superfetazioni;
- gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, ai fini dell'utilizzo dell'edificio e del risanamento igienico, nel rispetto delle tipologie strutturali caratteristiche e dalla coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e l'involucro esterno dell'edificio stesso.

E' consentito variare lo schema distributivo generale interno, senza interventi sugli elementi di collegamento verticale ed orizzontale. Non è consentita l'apertura e la modifica di porte e finestre sui fronti strada.

E' obbligatoria la conservazione integrale, il consolidamento o il ripristino secondo le condizioni originali di tutti i seguenti elementi:

- Configurazione volumetrica del fabbricato (con demolizioni delle superfetazioni);
- Strutture verticali (posizione, spessore, tipo dei muri portanti);
- Inclinazione delle falde del tetto, tipo di copertura, linee e quote di gronda e di colmo;
- Elementi distributivi generali;
- Posizione dei solai;
- Elementi costruttivi e decorativi di rilievo (posizione e tipo delle volte, dei soffitti, dei contorni in pietra, delle pavimentazioni, ecc.);
- Elementi costitutivi, impianto e caratteristiche delle facciate esterne.

GRADO 2 - OBBLIGO DI CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO E DELL'ORGANISMO ARCHITETTONICO

Il tipo di intervento, con vincolo conservativo generale, si applica a tutti gli edifici che, pur non presentando particolarissimi pregi architettonici o artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio storico del Comune, sia perché elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente urbano-storico, sia perché elementi rilevanti dal punto di vista morfologico e tipologico, per la distribuzione interna degli spazi architettonici, la disposizione degli elementi di collegamento verticale, i caratteri di facciata e di impianto, ecc. Sono ammessi gli interventi interni, anche di ristrutturazione purchè nel rispetto dell'organismo architettonico-distributivo, e degli episodi architettonici interni di valore storico ed estetico. L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale, è obbligatoria nella contestualità degli interventi di cui sopra. L'intervento di cui al presente grado comporta la conservazione integrale, il consolidamento o il ripristino secondo le condizioni originali di tutti i seguenti elementi:

- Configurazione volumetrica del fabbricato (con demolizione delle superfetazioni);
- Strutture verticali (posizione, spessore, tipo di muri portanti);
- Inclinazione delle falde del tetto, tipo di copertura, linee e quote di gronda e di colmo;
- Elementi distributivi generali;
- Strutture orizzontali (posizione dei solai);
- Elementi costruttivi e decorativi di rilievo (posizione e tipo delle volte, dei soffitti, degli stipiti in pietra, delle pavimentazioni, ecc.);
- Elementi costitutivi delle facciate esterne.

E' consentito l'inserimento ed il potenziamento dei servizi igienici e tecnologici, purchè siano collocati in modo da non richiedere modifiche agli elementi sopra elencati.

Non è consentita l'aggregazione orizzontale di più unità edilizie.

GRADO 3 - OBBLIGO DI CONSERVAZIONE DELL'INVOLUCRO E DI PARTE DELLE STRUTTURE

Il tipo di intervento, con vincolo conservativo parziale, si applica a tutti gli edifici nei quali non è più possibile leggere uno schema distributivo interno tipico originario, o per avvenuti interventi di trasformazione o per situazioni di degrado; si applica inoltre a quegli edifici nei quali si renda necessario un intervento sostanziale per l'adeguamento della situazione alle esigenze abitative. Sono previsti:

- Il mantenimento dei caratteri e dell'impianto generale delle facciate;
- Il restauro conservativo delle coperture, che dovranno mantenere sporgenze di gronda, imposta del tetto ed inclinazione delle falde esistenti. Ove manchi, è ammesso in ogni caso, lo sporto di gronda nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificio;
- Gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, al fine della ridestinazione dell'edificio e del suo risanamento igienico, nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e l'involucro esterno dell'edificio stesso.

E' consentito variare lo schema distributivo generale interno, anche mediante parziali interventi sugli elementi di collegamento verticale e orizzontale, purchè questi ultimi non presentino particolare valenza architettonica.

Le strutture prive di rilevanza architettonica e che si trovino in cattive condizioni statiche potranno comunque essere demolite e ricostruite nella stessa posizione e con gli stessi materiali e magisteri.

E' obbligatorio il mantenimento dei caratteri e dell'impianto generale delle facciate.

GRADO 4 - OBBLIGO DI CONSERVAZIONE DEL SOLO INVOLUCRO ESTERNO

Il tipo di intervento, con vincolo conservativo minimo, trova applicazione per tutti quegli edifici che, pur partecipando alla formazione dell'ambiente storico urbano con cortine edilizie continue sulla strada, necessitano di interventi di risanamento e bonifica interna di maggior consistenza rispetto ai tipi di intervento di cui al grado 2. Sono consentite pertanto le seguenti operazioni, oltre a quelle già ammesse per i gradi 1 e 2:

- Sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, con mantenimento delle quote di gronda, salvo diversa prescrizione specifica e salvo quanto previsto per i sottotetti;
- Variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticali ed orizzontali collettivi;
- Variazione della quota altimetrica dei solai;

- Modifica del perimetro (esclusi i fronti su strada), senza aumento del volume complessivo, dell'altezza dei fronti su strada e dell'altezza massima dell'edificio.

Tutte le operazioni consentite dovranno essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi architettonici - decorativi che fossero presenti nei manufatti interessati. Le strutture prive di rilevanza architettonica e che si trovino in cattive condizioni statiche potranno comunque essere demolite e ricostruite nella stessa posizione.

E' vietata la demolizione totale con successiva ricostruzione dell'edificio.

GRADO 5 - RISTRUTTURAZIONE ANCHE CON DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE

Il tipo di intervento, che consente, oltre a tutti gli interventi previsti dall'art. 31 della legge 5/8/78 n° 457 e successive modificazioni e integrazioni, anche operazioni di demolizione e ricostruzione, è previsto per quegli edifici che sono privi di valori storici, artistici e/o ambientali.

Salvo diverse prescrizioni specifiche, gli edifici risultanti dall'intervento non potranno avere superficie coperta superiore alla preesistente (compresa quella delle superfetazioni e degli edifici di grado 5 della stessa proprietà che vengano contestualmente demoliti) e il loro volume non potrà superare il maggiore tra il valore risultante dal computo del volume preesistente, al netto delle superfetazioni e incrementato del 10%, e quello risultante dal computo del volume preesistente al lordo delle superfetazioni e degli edifici di grado 5 della stessa proprietà che vengano contestualmente demoliti.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione, qualora l'edificio venga ricostruito sul perimetro precedente, è prevista la deroga dalle distanze.

Tutte le operazioni consentite dovranno essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi architettonici - decorativi che fossero presenti nei manufatti interessati.

GRADO 6 - DEMOLIZIONE

Riguarda tutti quei fabbricati costituenti superfetazioni o in contrasto con l'ambiente, e i fabbricati per i quali il P.R.G. prevede la demolizione per l'attuazione di interventi specifici.

Tali edifici dovranno essere demoliti a cura dei proprietari, o degli aventi titolo al Permesso di Costruire, contestualmente agli interventi edilizi autorizzati per gli edifici ricadenti nell'ambito della stessa area di intervento, o dello stesso lotto di proprietà; tali interventi potranno inoltre essere eseguiti dal Comune ove sia previsto l'intervento diretto della stessa.

Di norma, e salve le prescrizioni specifiche relative ai singoli edifici, il volume demolito può essere recuperato nell'ambito della stessa proprietà.

Art. 26 – Prescrizioni generali d'intervento

Tutte le operazioni consentite dovranno essere effettuate nel rispetto degli elementi architettonici - decorativi che fossero presenti nei manufatti interessati.

Per tutti gli interventi edilizi, esclusi quelli di manutenzione ordinaria, è prescritto il Permesso di Costruire da richiedere allegando, tra gli altri documenti necessari, un rilievo completo, grafico e fotografico, dell'edificio; durante il corso dei lavori, ogni ritrovamento di elementi di pregio (affreschi, volte, portici, archi, nicchie e aperture murate, ecc. (v. scheda "Abaco degli elementi da conservare" e tavola C3.1) non individuati nel rilievo, dovrà essere tempestivamente segnalato affinché il Comune possa predisporre un sopralluogo tecnico al fine di eventualmente adeguare l'intervento proposto.

In attesa del sopralluogo e delle determinazioni risultanti da parte del Comune, si dovranno immediatamente adottare adeguate misure per la salvaguardia dei reperti.

Tutti gli interventi, salvo le prescrizioni del relativo grado di intervento e della scheda dell'edificio, dovranno in generale rispettare le seguenti prescrizioni elencate per elemento, integrate a quelle dettate dal Regolamento Edilizio:

Facciate

Per la finitura delle facciate non è consentito l'uso di intonaco plastico o con inerti granulari come il quarzo o similari; dovranno essere utilizzate malte a base di calce o silicati, preferibilmente colorati in pasta, oppure la finitura al civile potrà essere tinteggiata con silicati o pitture acrilossilossaniche o loro derivati.

Le tinte saranno da stabilire sulla base della gamma cromatica definita dal Piano del Colore incluso nel Regolamento Edilizio, o comunque delle terre, con definizione concordata con l'Ufficio in attesa di approvazione del citato Piano del Colore, mantenendo la distinzione originaria fra unità

architettoniche poste in cortina

Tali tecniche andranno adottate anche nei casi in cui è prevista la trasformazione edilizia, ricordando che le varie finiture dovranno essere coerenti con le connotazioni più significative del tessuto architettonico circostante.

Nel caso di interventi edilizi che interessano tratti di facciata continua di fabbricati posti a cortina lungo la pubblica via, il Comune potrà imporre le sistemazioni delle fronti secondo un progetto unitario; in caso di mancato accordo tra i proprietari, la predisposizione del progetto unitario potrà avvenire a cura del Comune e tutti gli interventi successivi dovranno adeguarsi a tale progetto.

Gli interventi edilizi totali o parziali sulle facciate, anche di tipo semplicemente manutentivo, devono attenersi ai seguenti criteri estetici:

- qualora le facciate di cortina siano differenziate l'una dall'altra a causa della partitura delle aperture o di vari elementi architettonici, le stesse, anche se appartenenti ad un unico proprietario, devono essere distinte per unità architettonica a sé stante e non possono essere esteticamente unificate, per esempio come potrebbe avvenire con colore;
- invece l'unità architettonica di un edificio in cortina o isolato, anche se appartenente a diversi proprietari, non può essere frazionata con interventi di estetica edilizia;
- gli elementi e manufatti architettonici, decorativi o di interesse storico-artistico posti sia sulle fronti strada che all'interno delle corti, nonché negli spazi aperti interni degli edifici (quali colonne e pilastri, loggiati, porticati, volte, soffitti, portali, scale, balaustre, ringhiere, camini, fregi, pozzi e fontane, affreschi, decorazioni, lapidi, targhe varie, edicole con immagini religiose, arredi di parchi, ecc.) non possono essere eliminati;
- non sono ammessi interventi stravolgenti le facciate che si presentano in equilibrio architettonico consolidato, anche se eseguiti per testimoniare e lasciare in vista antiche tessiture o strutture murarie dell'edificio;
- per le facciate, balconi e sottogronda è vietato l'utilizzo di materiali non tradizionali come il calcestruzzo a vista o la graniglia, anche in sostituzione di elementi lapidei, così come non sono ammesse le vetrate continue e/o a specchio, i rivestimenti sintetici o metallici, le lastre ondulate in fibrocemento, lamiera, plastica, ecc.

Le tubature collocate in facciata e tecnicamente non murabili, dovranno essere in rame o in materiali con lo stesso colore delle facciate.

Aperture in facciata

Le aperture, anche se prive di contorni, devono essere mantenute secondo la tipologia originaria, provvedendo, nel caso di contorni lapidei fortemente degradati, alla loro sostituzione con elementi dello stesso materiale, forma e tipo di finitura (spuntatura, bocciardatura ecc.).

Per le nuove aperture, ove consentite e dove il rifacimento delle facciate sia previsto, i contorni (spalle, cappelli e davanzali) potranno essere realizzati solo in base a forme, proporzioni e materiali tipici della zona e coerenti con l'epoca in cui è situato l'intervento.

Serramenti esterni

I serramenti esterni dovranno essere realizzati in legno a persiana o pieni con verniciatura coprente sintetica nelle varie tonalità per infissi, ante esterne, persiane e portoni d'ingresso, campionati e scelti in accordo con il Comune.

Non è consentito l'uso di avvolgibili, anche se in legno.

I serramenti delle vetrine potranno essere realizzati in metallo, ferro e alluminio campionati a scelta anche per colore in accordo con il Comune.

Balconi e ballatoi

Non è consentita la costruzione di balconi e ballatoi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali; è ammessa la costruzione di ballatoi nelle corti interne, previa valutazione estetica da parte del Comune, per gli edifici di grado 4 e 5.

Scale esterne

Non sono ammesse nuove scale esterne; il rifacimento delle scale esterne esistenti dovrà avvenire con l'uso degli stessi materiali di costruzione originari o tipici dell'architettura locale.

Tetti

L'orditura dei tetti dovrà essere mantenuta in legno, compresi gli sporti di gronda.

Per le coperture sono prescritte le falde inclinate, con pendenza massima del 35%, salvo quelle eventualmente esistenti, con manto di copertura in coppi tradizionali di laterizio e canali di gronda curvi in rame.

Per quanto riguarda i comignoli ci si dovrà attenere a fogge tradizionali in mattoni a vista o

intonacate.

Nel corso degli interventi dovranno comunque essere adottate tutte le precauzioni per il recupero del vecchio manto.

Sottotetti

Negli edifici esistenti con grado di intervento 5 è consentito il soprizzo della copertura, avente sottotetto di altezza minima di m.0,80, fino ad ottenere l'altezza minima per sottotetti abitabili come prevista dalla LR.n.12/2005 articoli 63, 64 e 65, purchè non sia espressamente vietato dalle prescrizioni specifiche riportate sulla schedatura, comunque, per edifici in cortina, non oltre l'allineamento in altezza con l'edificio contermina più alto.

L'intervento non dovrà alterare l'inserimento dell'edificio nel contesto, con particolare riguardo ai profili, alle aperture e alle pendenze delle falde, coordinate con quelle delle coperture degli edifici adiacenti.

Spazi scoperti

Le pavimentazioni originarie presenti negli spazi scoperti di pertinenza dei fabbricati esistenti devono essere conservate o recuperate se di tipo tradizionale, oppure sostituite con l'impiego di materiali tradizionali o compatibili con essi (lastre o masselli in pietra arenaria o granito o beola, lastre, cubetti, masselli o mattoncini di porfido, acciottolato anche con decorazioni, autobloccanti in cemento colorato, erbablok, mattoncini in cemento colorato, ecc.).

Gli spazi destinati a giardini o orti privati, dovranno mantenere e migliorare l'attuale sistemazione a verde.

Gli interventi sugli spazi esterni potranno essere autonomi o contestuali agli interventi sugli edifici, anche a seguito di richiesta o di prescrizione da parte del Comune.

Nel caso di interventi edilizi interessanti porzioni di spazi scoperti in continuità con altri (ad esempio, nel caso di spazi lungo le vie pubbliche antistanti edifici organizzati a cortina), il Comune può imporre la sistemazione secondo un progetto unitario dallo stesso predisposto; tale facoltà sussiste anche nel caso di spazi comuni di edifici organizzati a corte.

Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia prospicienti strade pubbliche principali, è consentita la realizzazione di porticati di uso pubblico al piano terra per garantire continuità ai passaggi pedonali esistenti.

Le aree libere dovranno essere conservate a verde privato o a cortile, con pavimentazione in macadam o in pietra naturale, escluso asfalto e calcestruzzo.

Per la pavimentazione degli spazi pubblici dovranno essere usati preferibilmente materiali lapidei.

Recinzioni

Le recinzioni non originarie presenti nei cortili sono da considerarsi superfetazioni e quindi soggette alla demolizione al fine di ripristinare l'unitarietà dello spazio comune; le recinzioni esistenti in muratura o in sassi di fiume devono essere salvaguardate e ripristinate in quanto elementi caratterizzanti i nuclei storici: in esse pertanto, se non ampiamente giustificato e documentato, non è consentita l'apertura di passaggi, mentre vanno eseguiti interventi di manutenzione o restauro con ricostruzione delle parti lesionate, alterate o crollate.

Le nuove recinzioni a delimitazione di aree private su spazi pubblici dovranno essere realizzate con barriere "trasparenti" in ferro verniciato avente disegno lineare; in caso di completamento di recinzioni esistenti o di contiguità con esse, per motivi di coerenza sono ammesse recinzioni in forma diversa da quella sopraddetta, con particolare riferimento a quelle opache in muratura o in sassi di fiume lungo le antiche strade, da realizzare con le modalità costruttive tradizionali.

Non sono consentite recinzioni interne, anche ai cortili, divisorie delle proprietà.

Autorimesse

Gli spazi per le autorimesse a servizio delle abitazioni e delle attività possono essere ricavati in tutti gli edifici compatibilmente con le più generali esigenze di carattere ambientale e nel rispetto dei gradi di intervento e delle prescrizioni specifiche relative a ogni edificio.

In particolare, potranno essere previsti ricoveri di automezzi nei locali ai piani terra senza specifica destinazione d'uso e nei vani esistenti interrati e seminterrati, sempre che le opere necessarie per l'utilizzo non siano in contrasto con l'ambiente, con le caratteristiche formali dell'edificio, con la situazione viabilistica.

Le autorimesse di nuova formazione non potranno avere accesso diretto dalle pubbliche vie; potranno essere realizzate autorimesse interrate nelle aree scoperte private, purchè:

- non vengano variate le quote e le condizioni del terreno naturale;
- gli accessori siano realizzati con opere non in contrasto con l'ambiente;

- venga garantita la permeabilità, almeno parziale, del suolo;
- le dimensioni dell'intervento non superino quelle indicate da norme di legge in relazione alle destinazioni d'uso ed alla consistenza dell'unità d'intervento cui è collegata l'operazione;
- vengano riproposte le piantumazioni qualora esistenti;
- via sia il consenso di tutti gli aventi titolo nell'area.

Autorimesse e locali accessori di nuova costruzione potranno essere realizzati, con caratteristiche conformi alle presenti norme, per il riordino delle aree libere a verde privato, a fronte della demolizione di costruzioni, anche precarie, con analoga destinazione d'uso e per la stessa superficie, o per dotare di autorimesse unità immobiliari non servite, in ragione di un posto auto per unità immobiliare.

Arredo urbano

Le sistemazioni degli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere progettate e realizzate in modo da contribuire alla conservazione e miglioramento della loro fruibilità e dell'ambiente urbano (alberature e sistemazioni a verde, apparecchi di illuminazione, edicole e cabine, insegne pubblicitarie, panchine, ecc.).

In particolare i cartelli pubblicitari e le insegne posati in spazi pubblici o prospettanti su di essi, non possono essere realizzati in forma di scatola in materiale trasparente o traslucido e illuminati all'interno; devono invece essere realizzati su lamiera verniciata o serigrafata o sulle facciate degli edifici ed essere illuminati con faretti o lampade riflettenti la luce verso il basso.

Le bacheche devono essere costruite in ferro o legno verniciati o in materiali idoneamente armonizzati con il contesto urbano; altrettanto dicasi per le edicole, che devono essere realizzate con struttura in ghisa tamponata da pannelli smaltati.

Gli elementi standardizzati forniti dagli Enti di servizio quali le cabine telefoniche o altro vanno mimetizzati uniformandoli al contesto su cui sono inseriti.

Sono vietati i cartelli pubblicitari e le insegne luminose.

Spazi pubblici scoperti

Per la costruzione di strade e marciapiedi dovranno essere usati materiali d'origine naturale che garantiscano lunga durata e minima manutenzione; preferibilmente:

- strade: materiale lapideo con preferenza per l'acciottolato di fiume e la pietra arenaria, la beola, la pietra di Luserna, il granito grigio e il porfido a cubetti;
- marciapiedi e superfici pedonali in genere: materiale lapideo con preferenza per il lastricato in porfido o in granito, pietra a spacco (beola, luserna, ecc.), masselli in arenaria, acciottolato di fiume con corridori in lastre di granito o di arenaria;
- cordoli e scivoli: granito, porfido o pietra arenaria;
- griglie chiusini e caditoie: ghisa o acciaio

Ci si dovrà inoltre attenere alle indicazioni contenute nell' "Abaco degli elementi da conservare" nella tavola C2.1 "abaco degli elementi per la conservazione dei beni architettonici", che forniscono indicazioni e modalità d'intervento relative alle principali caratteristiche tipologiche e architettoniche presenti sia sugli edifici che negli spazi aperti e di relazione, quali finestre, antoni, persiane, portali, loggiati, balconi, ballatoi, inferriate, tessiture murarie, coperture, camini, pluviali, pavimentazioni.

Gli elaborati suddetti indicano alcuni "buoni esempi" da seguire, tratti direttamente sul posto, con lo scopo di pervenire ad una omogeneizzazione e ad un coordinamento degli elementi architettonici e decorativi degli edifici, al fine di garantirne la migliore immagine possibile

Art. 27 - Strumenti per l'attuazione

L'attuazione degli interventi nel Centro storico avviene, salvo gli ambiti assoggettati dal PGT o da provvedimento successivo a Piano di Recupero, mediante intervento edilizio diretto soggetto a Permesso di Costruire il cui progetto deve essere riferito all'intera unità edilizia, con riferimento ai gradi di intervento previsti per ogni edificio, come individuati sulla planimetrie di Piano delle Regole e alle prescrizioni specifiche ed alle destinazioni indicate nelle relative schede.

Art. 28 – Edifici e manufatti isolati di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare.

Edifici vincolati

Il Piano delle Regole individua, anche con riferimento al PTCP della Provincia di Bergamo, gli edifici singoli e i manufatti di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare, esterni ai nuclei storici, di seguito elencati:

Comune di Luzzana

Tipologia: chiesa, parrocchiale, pieve, oratorio, cimitero

- S. Antonio

Tipologia: Altri edifici e complessi architettonici

- Scultura detta "Il Gigante" (fraz. Costa) (Vincolo D.Lgs. 490/99 art. 2 n. 271 del 23/07/1914)

Tipologia: Nuclei rurali a carattere permanente, malghe, cascine

- Battineschi

- Ca' dell'Era

- Cascina Benti

- Cascina del Dur

- Cascina La Sorte

- Cascina Redonina

- Casa Vitali (Casa Maioli)

- Contrada dei Ronchi

- Contrada i Prati

- Fienili Prati Alti

- Ronco Falchetto

Comune di Borgo di Terzo

Tipologia: Monastero, convento

- Ex Monastero Benedettino di S. Pietro

Tipologia: Complessi industriali

- Magli

Tipologia: Nuclei rurali a carattere permanente, malghe, cascine

- Cascina in Aria (Cascina Aria)

- Gazzoli

- Pesino

Tipologia: Manufatto stradale

- Ponte (sul fiume Cherio)

Presenza archeologiche: Elementi puntuali

- Tomba tardo-romana in tegoloni alla cappuccina

- Tombe romane in tegoloni

Comune di Vigano San Martino

Tipologia: Santuario

- Ex Santuario Madonna del Fiore (S. Martino)

Tipologia: Torre, castello

- Cassaforte detta "Castello" (Vincolo D.Lgs. 490/99 art. 2 n. 324 del 17/07/1914)

Tipologia: Complessi industriali

- Incannatoio T. Gramm

- S.A. Cotonificio Cova

Tipologia: Nuclei rurali a carattere permanente, malghe, cascine

- Alla Ca'

- Brigher

- Cascina Cardinale

- Cascina Castel

- Cascina Fastasso

- Cascina Love di Sopra

- Cascina Love di Sotto

- Cascina Moja (Cascina Moi)

- Cascina Mura (Mura)

- Cascina Noai

- Cascina Possere

- Cascina Vignola (Balzello)

- Fienile Fou di Sopra (Stalle Fou di Sopra)

- Fienile Fou di Sotto (Stalle Fou di Sotto)
 - Fienile Piazzolo
 - Gromloe (Stalla Gromloe)
 - Stalla dei Bali
- Presenza archeologiche: Elementi areali
- Area archeologica

Il Comune ha la facoltà di redigere e approvare il Censimento di tutti gli edifici isolati sopra elencati al fine di catalogare e definire i tipi d'intervento edilizio consentiti finalizzati alla conservazione del patrimonio architettonico e storico.

In attesa di detto censimento, per detti edifici isolati sono ammessi soltanto interventi di restauro conservativo, consolidamento statico e di manutenzione ordinaria e straordinaria; alla sua approvazione, quale Piano di settore del PGT in variante allo stesso, saranno ammessi gli interventi determinati dalla valutazione architettonica attribuita all'edificio nella relativa schedatura, analogamente a quanto fatto per i nuclei storici.

In assenza di censimento ogni intervento deve comunque rispettare le "Prescrizioni generali di Intervento" dell'art.31 relativo ai contesti storico-ambientali.

Il suddetto censimento potrà riguardare anche altri edifici isolati che si ritengano meritevoli di salvaguardia.

Nei comuni di Borgo di Terzo e di Vigano San Martino, i muri in pietra correnti lungo il lato sud di via San Luigi e lungo i due lati del percorso pedonale detto "strecia" e nel comune di Luzzana i muri in pietra correnti lungo via V Maggio, vengono riconosciuti come manufatti di valore storico e ambientale da salvaguardare e pertanto ogni intervento che li coinvolga deve garantire la loro salvaguardia e valorizzazione mediante adeguata manutenzione e restauro, rimanendo la possibilità di creare ristretti varchi per garantire accessi dietro comprovata necessità.

Ai sensi del D.Lgs. 42/2004 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) sono stati vincolati i seguenti beni immobili di interesse artistico e storico, per i quali ogni intervento va sottoposto al nulla osta della Soprintendenza ai Monumenti:

Comune di Luzzana

- Villa Giovannelli Grassoni in via Castello. Cod.Pav 271 del 23/07/1914;
- Il Gigante – scultura nella roccia in località Costa, Cod. Pav 272 del 14/07/1914.

Comune di Borgo di Terzo

- Casa Torre detta "Torrazzo" in vicolo Torrazzo, Cod.Pav 571 del 08/09/1981;
- Ex monastero Benedettino femminile dei SS. Pietro Michele e Bartolomeo, oggi cascina in località Aria / via S. Pietro. Cod.Pav 614 del 27/05/1991;
- Ex monastero dei SS. Pietro e Michele, oggi a uso civile, con relativa zona di rispetto (D.M.12/6/81) in località Colle Novessa / via Convento. Cod.Pav 572 del 30/04/1981.

Comune di Vigano San Martino

- Resti di castello medievale e ruderi di una torre nell'edificio restaurato detto "Il Castello in piazza Castello. Cod.Pav 324 del 17/07/1914.

Art. 29 - Contesto urbano consolidato

Nelle zone parzialmente edificate con destinazione d'uso prevalentemente residenziale, il PGT conferma la destinazione prevalentemente residenziale e viene confermato il volume degli edifici esistenti.

In dette zone sono consentiti l'edificazione dei lotti liberi e il completamento di quelli parzialmente edificati.

Il volume massimo ammissibile deve essere computato al lordo dei volumi esistenti sul medesimo lotto (quale risulta dagli atti prima dell'adozione del PGT), se confermati.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

Df =	1.00 mc./mq.;
Rc =	30%;
Dc, De, Ds =	valgono le prescrizioni dell'art.9
H=	7.50 m.;

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comprese le demolizioni e ricostruzioni rispettando i limiti di volume, di copertura, di distanza e di altezza preesistenti o quelli previsti dai suddetti limiti, se meno restrittivi.

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni questa è ammessa nei limiti dei volumi e altezze preesistenti, rispettando le distanze minime di legge per strade e edifici.

Nel caso di demolizioni e ricostruzioni, la nuova edificazione dovrà avvenire al di fuori delle fasce di rispetto e delle linee di arretramento stradale eventualmente previste dalla tavola di azionamento.

Per gli edifici che, alla data di adozione del PGT, superano già i limiti di volume e di copertura previsti, è ammesso un aumento del volume e/o della superficie coperta, in misura non superiore al 20% e da realizzarsi una volta sola.

Per gli edifici ad un solo piano è comunque consentita la realizzazione di un secondo piano abitabile, di superficie massima pari a quella del piano esistente e comunque non superiore a 150 mq., nel rispetto dei limiti di distanza e di altezza previsti per la zona.

Per gli edifici già esistenti alla data di adozione del PGT, aventi uno o due piani fuori terra, con sottotetto non abitabile e altezza interna minima di m.0,80, è consentito il sopralzo, per il recupero ai fini abitativi, fino al raggiungimento dell'altezza minima prevista dagli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005 e s.m.i., purchè non superino l'altezza massima della zona di PGT, fermo restando il rispetto delle indicazioni relative alle distanze Dc, De e Ds.

Gli interventi consentiti dai commi precedenti non sono tra loro cumulabili.

Per i comparti contraddistinti sulla planimetria di azionamento del Piano delle Regole con le lettere A e B (indicati sul previgente PRG con i n.6 e 8) in Comune di Borgo di Terzo viene reiterata, se non già edificata, l'edificabilità di un volume massimo rispettivamente di mc 800 e di mc.1.000.

Il comparto indicato con PR5 in Comune di Borgo di Terzo, è soggetto a Piano di Recupero obbligatorio; in esso deve essere realizzato il parcheggio nella posizione indicata, deve essere arretrata la prima autorimessa in fregio a Via Cherio e deve essere ceduta gratuitamente l'area per il percorso ciclopedonale diretto alla prevista passerella sul Cherio; è ammesso un incremento di volume di mc.450, oltre al volume esistente, computato al netto del volume esistente sul sedime del parcheggio.

Art. 30 – Verde privato di pertinenza delle zone edificate. Verde privato di pregio

Le aree classificate come verde privato di pertinenza delle zone edificate, sono aree prevalentemente inedificate in diretta correlazione paesistica con il contesto edificato, contribuendo a determinarne i caratteri e la riconoscibilità.

Per il loro elevato valore ambientale e paesistico, tali aree devono rimanere inedificate.

Per gli edifici esistenti sono ammessi i soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Nelle aree a verde privato di pregio i giardini e gli elementi naturali sono soggetti a vincolo di intangibilità. In dette aree è vietata ogni alterazione dello stato ambientale con particolare riguardo per la salvaguardia del patrimonio arboreo e vegetazionale.

Per gli edifici esistenti sono ammessi tutti gli interventi previsti per gli edifici esistenti nel contesto urbano consolidato, purchè tali interventi non compromettano il patrimonio arboreo esistente.

Art. 31 - Piani attuativi vigenti

Il P.R.G. individua le zone che sono o sono state assoggettate a Piani Attuativi approvati in essere o scaduti. Per tali zone viene confermato il regime normativo previsto dallo strumento urbanistico in conformità al quale è stato redatto il PA e gli obblighi previsti dalla convenzione in base alla quale si è proceduto all'edificazione. I lotti inedificati potranno essere completati rispettando gli stessi parametri previsti dalla convenzione.

Nel caso in cui le opere di urbanizzazione previste dalla convenzione eventualmente scaduta non fossero state completamente eseguite, i lotti rimasti inedificati sono inedificabili fino al completamento delle opere di urbanizzazione e all'adempimento di tutti gli obblighi a suo tempo previsti dalla convenzione originaria, o di quelli previsti da una nuova convenzione, approvata dal Consiglio Comunale secondo i criteri e le procedure previsti per l'approvazione dei Piani Attuativi.

Per le edificazioni sui lotti inedificati a piano attuativo scaduto è integralmente dovuto il pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

TITOLO VI

SISTEMA PRODUTTIVO

Art. 32 - Destinazione d'uso e norme generali

Le aree appartenenti al sistema produttivo sono destinate agli insediamenti produttivi e agli insediamenti terziario-commerciali; in particolare sono destinate alle costruzioni, agli impianti, ed alle attrezzature occorrenti per le attività produttive, industriali o artigianali, di vendita e distribuzione di merci o prodotti, di trasformazione di beni e di prestazioni di servizi.

In tali zone sono vietate:

- attività insalubri di 1° classe, come elencate nel D.M. 05.09.1994 di attuazione dell'art. 216 del R.D. 27.07.1934 n. 1265;
- produzione e depositi classificati insalubri di 1° e 2° classe dall'art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie di cui al D.M. 05.09.1994 e successive modifiche e integrazioni;
- impianti e depositi per la produzione e la lavorazione di sostanze chimiche oltre che al trattamento di rifiuti di qualsiasi tipo;
- centrali termiche ed altri impianti di combustione di potenza superiore a 300 MW, nonchè centrali nucleari ed altri reattori nucleari;
- impianti per lo stoccaggio e/o l'eliminazione di residui radioattivi;
- attività produttive soggette alle disposizioni di cui al D.P.R. 203/88 e successive modificazioni e integrazioni;
- attività commerciali di grande struttura di vendita;
- attività di smaltimento rifiuti;
- trattamento e recupero di rifiuti, così come definiti dalla vigente normativa nazionale D.Lgs.22/97 e successive modificazioni (D.M. 05.02.1998 e D.M. 12.06.2002), sia che le stesse operazioni vengano attuate con procedure ex artt. 31 e 33 del D.lgs. 22/97, sia che vengano attuate con procedure ex art. 27 D.lgs. 22/97.

Non sono ammesse strutture aventi destinazione d'uso né agricola né residenziale, fatta salva la possibilità di realizzare la residenza per i titolari dell'azienda, gli addetti alla direzione e alla custodia, in quota non superiore a 1/4 della superficie lorda di pavimento realizzabile e, preventivamente o contestualmente, effettivamente realizzata, per la funzione fondamentale, fino ad un massimo di mq. 200. Tale procedura potrà essere concessa previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione della o delle unità immobiliari rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza. La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo o terziario-commerciale contestualmente o successivamente ad esso.

La quantità complessiva delle aree adibite a standard per attrezzature funzionali ad insediamenti produttivi e terziario-commerciali è definita all'art.12.

Il Comune potrà anche imporre l'osservanza di particolari distacchi dagli insediamenti circostanti e dalle strade e prescrivere piantumazioni con sistemazioni a verde delle aree scoperte.

Le aree di rispetto e di arretramento dovranno essere attrezzate a verde alberato con piante d'alto fusto di specie autoctone. In esse potranno essere ubicati gli standard urbanistici e, alla distanza minima di m.20,00 dal ciglio stradale anche eventuali fabbricati accessori di servizio (per ricovero biciclette e mezzi di trasporto dei dipendenti) oltre che gli eventuali impianti di depurazione.

Per le nuove costruzioni a destinazione produttiva da realizzarsi dietro Permesso di Costruire e per le aree di trasformazione produttiva o terziario-commerciale (Atp o ATc) direttamente prospettanti strade pubbliche o nuclei storici o zone di interesse naturalistico-ambientale dovrà essere prevista la creazione di fasce di verde privato o pubblico di almeno 10,00 mt di profondità, da piantumare con essenze d'alto fusto del tipo autoctono.

Art. 33 - Insediamenti produttivi

Il PGT individua, con apposita campitura le aree sulle quali insistono edifici o complessi produttivi esistenti e le aree destinate a nuovi insediamenti produttivi.

All'interno di tali aree sono previste le destinazioni d'uso di cui al precedente articolo e per i fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, completamento e ampliamento, soprizzo e sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi, nei limiti quantitativi della Slp esistente con la possibilità di incremento "una tantum" fino al 10% dell'esistente mediante presentazione di un progetto esteso

all'intera proprietà; per i lotti ineditati o edificati parzialmente (dove la SIp esistente è inferiore a quella consentita) sono ammessi interventi di completamento, di sostituzione e di ristrutturazione, nei seguenti limiti massimi di edificazione:

Slp	0,80 mq./mq.
Rc	50%
Dc, De, Ds	v. art.9
H	m.10.00

Le ditte insediate in zone produttive, esistenti o nuove, possono destinare una superficie fino al 30% della SIp totale, per un massimo di mq 400 di SIp, ad attività di esposizione e di vendita di merci direttamente prodotte dall'attività principale.

Gli stessi indici si applicano nelle aree destinate a nuovi insediamenti produttivi e soggette a Piano Attuativo.

Gli interventi, sia di nuova costruzione sia sugli edifici esistenti, sono normalmente attuabili a seguito di rilascio di Permesso di Costruire o a seguito della formazione di un PA quando il Piano delle Regole ne individui il perimetro o quando il Comune lo ritenga opportuno e ne individui il perimetro.

La quantità complessiva delle aree adibite a standard per attrezzature funzionali ad insediamenti produttivi è definita all'art.12.

Per le ciminiere, i silos, i serbatoi o altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione, possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite dalle specifiche norme di zona.

L'insediamento di qualsiasi attività produttiva in edifici esistenti o di nuova costruzione nelle zone a ciò destinate dal PGT ovvero in quelle ove l'insediamento risulti possibile secondo la normativa urbanistica, è subordinato alla favorevole verifica, da parte del Comune, della compatibilità ambientale dell'attività stessa, riferita alle norme attuative comunali, da esperirsi in sede di rilascio del Permesso di Costruire e della licenza di agibilità, o prima dell'avvio della attività produttiva.

Il proprietario o l'imprenditore dovrà trasmettere unitamente alla domanda del Permesso di Costruire o a quella per l'ottenimento del certificato di agibilità, o prima della attivazione di un nuovo processo produttivo, una dettagliata descrizione della attività da svolgere con precisazione di tutti i dati caratteristici sul tipo e quantità di sostanze lavorate, sui rifiuti di lavorazione solidi, liquidi o gassosi, e sulle modalità di smaltimento di tali rifiuti. Tale descrizione dovrà essere certificata e sottoscritta da un tecnico professionista abilitato.

L'esercizio dell'attività produttiva, indipendentemente dalla applicazione delle normative vigenti in materia sanitaria, dovrà essere interdetto qualora il tipo di lavorazione non risulti compatibile con quanto enunciato nel presente articolo, e quando l'avvio della nuova attività o del nuovo processo produttivo comportino la produzione di emissioni liquide, gassose od in particolare quantitativamente e qualitativamente superiori a quelle esistenti, in questo caso l'attività non compatibile è soggetta alle sanzioni penali di cui all'art. 20 lett. A) della legge 47/85.

Le destinazioni terziario-commerciali sono ammesse all'interno delle aree a destinazione produttiva nel limite massimo del 50% della superficie dell'area e secondo gli indici massimi e le condizioni di edificazione definiti all'articolo 34; in ogni caso la superficie di vendita massima è quella della media struttura di vendita, ammessa dietro redazione di Piano attuativo che preveda l'applicazione degli standard per le attrezzature terziario commerciali.

Art. 34 - Insediamenti terziario-commerciali

Gli interventi, sia di nuova costruzione sia sugli edifici esistenti, sono normalmente attuabili a seguito di rilascio di Permesso di Costruire o a seguito della formazione di un PA quando il Piano delle Regole ne individui il perimetro o quando il Comune lo ritenga opportuno e ne individui il perimetro.

Escluse le attività di grande struttura di vendita non ammesse sul territorio comunale, per le attività commerciali di vicinato o di media struttura di vendita sono consentiti ampliamenti della superficie di vendita fino al limite di norma. Per esse sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ed ampliamento nel rispetto dei parametri urbanistici di seguito riportati e con il soddisfacimento degli standard richiesti dal Piano delle Regole e nelle quantità stabilite dal Regolamento regionale n.3/2000 (Regolamento di attuazione della legge regionale 23.07.1999, n.14 per il settore del commercio).

Nelle aree destinate agli insediamenti terziario-commerciali, unitamente alle attività commerciali di vicinato e di media struttura di vendita, sono ammessi punti di vendita al dettaglio, magazzini di vendita all'ingrosso e al dettaglio, uffici terziari, esercizi pubblici, attività d'intrattenimento (spettacoli concerti, ballo, giochi, ecc.), alberghi con relative attrezzature di supporto.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

Slp	0,60 mq./mq.
Rc	50%
Dc, De, Ds	v. art.9
H	m.8.00

La quantità complessiva delle aree adibite a standard per attrezzature funzionali ad insediamenti terziario-commerciali è definita all'art.12.

Art. 35 - Piani Attuativi vigenti

Il PGT conferma i Piani Attuativi relativi alle aree produttive approvati dal Consiglio comunale entro la data di adozione del PGT.

Allo scadere della validità di ciascuno dei PA, alle zone a questo assoggettate, ove sia intervenuta l'attuazione di tutte le previsioni di urbanizzazione previste si applica la seguente disciplina:

- per i lotti edificati sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e sostituzione, nel limite quantitativo del volume preesistente e con il rispetto degli indici stabiliti dal medesimo PA;
- per i lotti inediti è ammesso il rilascio di Permessi di Costruire con il rispetto degli indici stabiliti dal medesimo PA. Nel caso le condizioni sopradette non sussistono, la zona potrà essere edificata, previa approvazione di un nuovo PA.

TITOLO VII

SISTEMA DELLA NATURALITA' E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 36 - Norme generali

1. Generalità

Le aree individuate e classificate dal PGT come appartenenti al sistema della naturalità e di salvaguardia ambientale, sono destinate alla salvaguardia ambientale e paesistica e comprendono:

- a. contesti di fondovalle con connotazioni agrarie,
- b. contesti di versante e fondovalle con connotazioni agrarie di valore ecologico e paesistico,
- c. versanti boscati e contesti di elevato valore naturalistico e paesistico (presenza di terrazzamenti a seminativo, vigneti, prati e prati-pascoli)
- d. contesti di fondovalle di elevato valore naturalistico, paesistico e ambientale di relazione con i corsi d'acqua (aree riparali).

In generale per esse vi è l'obbligo di conservazione e mantenimento dello stato dei luoghi, ed è vietata ogni nuova costruzione, salvo che nei primi due contesti e nei casi successivamente normati; ogni modificazione dell'assetto naturale del terreno è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo prescritto dalla vigente disciplina.

In tutte le aree sopra elencate è dunque vietata:

- l'apertura di cave è incompatibile con le valenze naturalistiche presenti;
- l'attività di bonifica agraria che contemplino asportazione e riporto di materiale.
- la realizzazione di bacini idrici destinati alla fruizione per attività sportive quali pesca, balneazione ed altro; deguamenti tecnologici ed impiantistici nonché varianti morfologiche di ogni tipo ad impianti esistenti saranno soggetti all'approvazione di specifico piano attuativo soggetto a convenzione.
- tutte le attività di smaltimento, trattamento e recupero di rifiuti, così come definiti dalla vigente normativa nazionale D.Lgs.22/97 e successive modificazioni (D.M05.02.1998 e D.M. 12.06.2002), sia che le stesse operazioni vengano attuate con procedure ex artt. 31 e 33 del D.Lgs.22/97, sia che vengano attuate con procedure ex art. 27 D.Lgs.22/97.
- tutti gli altri impianti, al coperto o a cielo aperto, destinati allo stoccaggio, al deposito temporaneo, alla messa in riserva, al trattamento e lo smaltimento di rifiuti e/o residui recuperabili, anche qualora si tratti di attività con processi di smaltimento biologici.
- L'abbattimento di alberi salvo che nelle zone di coltura boschiva a rotazione e nei vivai, secondo le esigenze di tali attività colturali; lungo le rive dei corsi d'acqua, gli abbattimenti devono essere autorizzati e comunque rimpiazzati con nuovi alberi.

Salvo specificazione per ogni contesto, è ammessa l'apertura di nuove strade poderali e di nuovi percorsi ciclopedonali per il tempo libero, che, preferibilmente, dovranno essere sterrate o pavimentate con materiali drenanti.

Le recinzioni potranno essere consentite, previo rilascio di permesso di costruire, solamente per esigenze di sicurezza e di tutela delle attività economiche dei complessi produttivi esistenti, per la protezione di colture specializzate, nonché quelle inerenti lo stretto ambito di pertinenza delle costruzioni la cui superficie da recintare non dovrà superare mq.1.000.

Le recinzioni devono essere realizzate preferibilmente con paletti in legno e fili di ferro tesati in orizzontale; sono ammesse anche le recinzioni realizzate con paletti in ferro e rete metallica con altezza massima di m.1,50, rialzata dal terreno per almeno cm.10 per consentire il passaggio di animali selvatici di piccola taglia.

Non sono ammessi muretti anche a raso alla base della rete e tra i paletti che potranno essere fissati a terra con plinti in calcestruzzo.

Dette recinzioni non dovranno interrompere i percorsi, i sentieri, le strade individuate dal PGT e comunque tutti i percorsi di uso pubblico anche solo consuetudinario.

2. Nuove costruzioni ammissibili

In tutte le aree comprese in a. del comma precedente sono ammesse le opere funzionali alla conduzione del fondo e destinate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale e le opere destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive, nel rispetto delle norme previste dalla L.R.12/2005 e s.m.i.

Allo scopo di salvaguardare l'ambiente naturale e al fine di ottenere il migliore inserimento ambientale, il Comune valuterà l'effettiva esigenza edificativa del richiedente in funzione della

conduzione dell'azienda da dimostrarsi con adeguata relazione agronomica, così come potrà prescrivere particolari criteri d'intervento e di localizzazione per l'ambientazione delle costruzioni.

3. Norme di intervento edilizio

Gli interventi sugli edifici esistenti e le nuove costruzioni dovranno rispettare le caratteristiche architettoniche e l'uso di materiali tradizionali locali.

Ogni intervento sugli edifici isolati di valore storico-artistico e ambientale elencati all'art.28 dovrà rispettare le prescrizioni dettate al precedente art.26.

Per gli altri edifici esistenti varranno le prescrizioni dettate dal Censimento degli edifici, qualora approvato quale Piano di settore del PGT in variante allo stesso e parte integrante del Piano delle Regole, come detto all'art.37.

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 PGT.

I fabbricati utilizzati per stalle e allevamenti, esistenti in aree a destinazione incompatibile (di fatto o per previsioni di PGT) e in contrasto con le presenti norme, non possono essere modificate o ampliate, ammettendosi la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

Esse dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine concordati con il Comune.

Resta salva la facoltà e/o l'obbligo delle autorità competenti di ingiungere in qualunque momento la rimozione di tali insediamenti, in caso di necessità per gravi motivi d'igiene e di salute pubblica.

Tutte le opere edilizie necessarie alle attività agricole dovranno prioritariamente essere realizzate mediante il recupero, conservazione e riuso del patrimonio edilizio esistente e, in via secondaria, mediante nuovi insediamenti rurali con i relativi servizi, in aree libere.

Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, le superfici computabili possono comprendere le fasce di rispetto di valore ecologico e ambientale, fatto salvo il rispetto delle norme del PAI, e, ai sensi di legge, altre aree agricole anche non contigue localizzate sul territorio comunale e dei comuni contermini, purchè siano dimostrate in conduzione al richiedente l'intervento edilizio.

Ai sensi della L.R.n.12/2005, su tutte le aree computate ai fini edificatori deve essere costituito un vincolo di non edificazione da trascriversi nei registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Nel caso di aree che, pur essendo coltivate dal richiedente, appartengono a terzi, si dovrà ottenere l'asservimento da parte dell'effettivo proprietario.

L'edificazione residenziale ammissibile può essere localizzata in connessione con le attrezzature dell'azienda e può essere utilizzata anche in ampliamento di edifici esistenti o per ridestinare spazi edificati e già destinati ad altro uso, sempre che ciò sia compatibile con il carattere ambientale e architettonico degli edifici tradizionali e dei siti da salvaguardare.

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

4. Strade

Ogni intervento sulle strade rurali esistenti o di nuova costruzione dovrà essere realizzato in conformità alle prescrizioni seguenti:

Larghezza delle strade

Tutte le strade esistenti dovranno essere ricondotte a una larghezza massima di m 3.00, sufficiente a consentire il transito dei mezzi agricoli, salvo i casi in cui la larghezza attuale sia maggiore del limite su indicato e salva la larghezza delle curve chiuse e dei tornanti, che deve essere tale da garantire la sicurezza del transito. La sede stradale dovrà avere, nei tratti a mezza costa, leggera pendenza trasversale verso monte, lato lungo il quale dovrà essere realizzata una cunetta di raccolta delle acque meteoriche, preferibilmente inerbata o pavimentata in pietra naturale.

A distanza conveniente, dovranno essere realizzate apposite canalette di attraversamento, in grado di scaricare le acque meteoriche verso valle. Tali canalette potranno essere sostituite da tubi interrati là dove le condizioni del fondo sconsigliano la soluzione a canale aperto.

A distanza opportuna una dall'altra, dovranno essere realizzate piazzole di scambio, per rendere sicuro il transito nel caso di incrocio tra due mezzi agricoli con direzione opposta. Tali piazzole dovranno essere pavimentate secondo gli stessi criteri prescritti di seguito per le pavimentazioni delle strade.

Pavimentazioni

Le strade rurali dovranno essere preferibilmente pavimentate in terra battuta (macadam) o in selciato di pietra naturale.

La pavimentazione in terra battuta, è prescritta per tutti i tratti piani e comunque in condizioni di fondo stabile.

Nei tratti in cui la pendenza della strada consigli una pavimentazione più rigida, dovrà essere realizzato un selciato in pietra naturale, posta di coltello.

La pavimentazione in calcestruzzo, potrà essere realizzata solo nei tratti aventi pendenza superiore al 15%.

Scarpate

Le scarpate laterali a tutte le strade dovranno essere mantenute allo stato naturale e inerbite.

Nel caso in cui tali scarpate avessero necessità di consolidamento, il risultato si dovrà ottenere con i metodi naturali.

Muri

La costruzione di muri dovrà essere di norma evitata. Nei casi in cui la realizzazione dei muri stessi fosse indispensabile a causa della accentuata pendenza trasversale del terreno, i muri stessi dovranno essere realizzati in pietra a vista o in calcestruzzo con paramento esterno e copertina superiore in pietra, con un'altezza massima di m 1.50. Tale altezza massima potrà essere superata solo previa relazione che dimostri la impossibilità di individuare soluzioni alternative.

Recinzioni

Quando le condizioni di sicurezza della strada o particolari necessità di protezione delle colture in atto rendessero indispensabile la realizzazione di recinzioni queste dovranno essere realizzate come descritto al primo comma del presente articolo.

Art. 37 - Censimento degli edifici esistenti in contesti appartenenti al sistema della naturalità e di salvaguardia ambientale

Le prescrizioni dettate dal Censimento degli edifici in contesti appartenenti al sistema della naturalità e di salvaguardia ambientale, qualora approvato quale Piano di settore del PGT in variante allo stesso e parte integrante del Piano delle Regole, saranno prevalenti rispetto alle disposizioni degli articoli 44, 49, 50, 51, 52, delle presenti norme, fatto salvo quanto previsto al precedente art.16; in assenza di esso e delle prescrizioni derivanti, valgono i dettati degli articoli succitati.

Gli edifici esistenti sono classificati dal PGT, come di seguito indicato, tenendo conto della loro destinazione d'uso, delle caratteristiche tipologiche e funzionali, del loro pregio ambientale, della possibilità di utilizzo, anche con destinazione d'uso diversa da quella attuale e in relazione alla loro localizzazione.

La planimetria del Piano delle Regole riporta, per ciascun edificio, il numero corrispondente alla categoria di classificazione.

I manufatti di valore storico ed ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) evidenti o scoperti durante un intervento edilizio, sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal PGT o dal successivo censimento.

Qualora si dimostri, in base a prove documentali e di fatto, che l'edificio deve avere classificazione diversa da quella indicata dal Piano delle Regole, esso assume automaticamente la classificazione documentata, tra quelle sotto riportate, su delibera del Comune, senza che tale modifica di classificazione costituisca variante di PGT.

Per gli edifici esistenti, privi di indicazioni del Piano delle Regole, sono ammessi soltanto interventi di restauro conservativo, consolidamento statico e di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso; per consentire altri interventi ed eventuale cambio di destinazione, detti edifici dovranno essere riconosciuti con specifica indicazione dal Piano delle Regole, quale variante al PGT.

I manufatti di valore storico ed ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) evidenti o scoperti durante un intervento edilizio, sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal PGT o dal successivo censimento di cui all'art.28.

Ogni intervento deve comunque rispettare le norme generali dell'articolo precedente.

Per ciascuna categoria di edifici, valgono le seguenti norme:

CATEGORIA 1

Comprende gli edifici con destinazione d'uso residenziale.

Gli edifici inclusi nella categoria 1) sono consolidati nella loro destinazione d'uso, e per essi sono ammesse le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, entro i limiti del volume esistente, e con i limiti di altezza e di distanza previsti per la zona di tipo a) e b) dell'art.36. Sono compatibili con la destinazione d'uso principale, l'apertura di punti di ristoro, le attività ricettive e quelle agrituristiche in genere.

CATEGORIA 2

Comprende gli edifici destinati alla residenza degli imprenditori agricoli, dei conduttori del fondo, degli addetti all'attività agro-silvo-pastorale.

Per tali immobili sono consentiti tutti gli interventi ammessi per gli edifici di categoria 1), con divieto di modificazione della destinazione d'uso. Sono compatibili con la destinazione d'uso principale le attività agrituristiche.

In caso di cessazione dell'attività agricola, tali edifici possono essere destinati ad abitazione di soggetti diversi da quelli elencati al comma precedente, con pagamento dei contributi e tasse di concessione se trattasi di edifici costruiti dopo l'entrata in vigore della Legge 28/01/77 n° 10, purchè i richiedenti garantiscano, con atto registrato e trascritto, la coltivazione e l'utilizzo agricolo del fondo.

Tale atto deve esplicitamente prevedere le sanzioni da applicarsi in caso di mancato adempimento degli obblighi assunti dal richiedente, e sarà redatto in conformità ad uno schema tipo approvato dal Consiglio Comunale.

CATEGORIA 3

Comprende gli edifici per l'allevamento e il ricovero del bestiame, per il deposito delle macchine e degli attrezzi agricoli, quelli per il deposito e la conservazione dei prodotti agricoli, siano essi in uso o in disuso, per i quali non è compatibile una diversa destinazione d'uso, e dei quali si riconferma quella attuale. Per tali edifici sono ammessi l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, il consolidamento statico, il risanamento igienico e la ristrutturazione. E' compatibile con la funzione principale anche quella abitativa saltuaria per gli addetti.

CATEGORIA 4 Comprende gli edifici per il ricovero e l'allevamento del bestiame, per il deposito e la conservazione dei prodotti agricoli che, ormai in disuso, sono idonei al recupero alla destinazione d'uso residenziale, in relazione alla loro struttura e posizione. Per tali edifici sono consentiti il consolidamento statico, il risanamento igienico e la ristrutturazione con destinazione d'uso residenziale, con le stesse prescrizioni valide per la categoria 2). Sono compatibili con la destinazione d'uso principale le attività agrituristiche.

Tutti gli interventi devono essere realizzati con materiali e magisteri tradizionali, coerenti con quelli tipici dell'edificio, ponendo la massima cura all'inserimento e al recupero ambientale dell'edificio stesso.

CATEGORIA 5

Comprende gli edifici che per le loro caratteristiche estetiche, tipologiche o costruttive sono in contrasto con l'ambiente. Detti edifici sono preordinati alla demolizione, ad opera del Comune o dei privati proprietari. Nel caso in cui la demolizione avvenga ad opera dei proprietari, tali edifici potranno essere ricostruiti in zona compatibile con le modalità prescritte per il trasferimento delle stalle esistenti in zona a destinazione d'uso incompatibile.

Art. 38 - Norme sulle distanze delle costruzioni in contesti di fondovalle con connotazioni agrarie e in contesti di versante e fondovalle con connotazioni agrarie di valore ecologico e paesistico,

I nuovi edifici residenziali e produttivi da realizzare in contesti di tipo a. dell'art.36, devono essere posti alla distanza di almeno m.100 dalle zone residenziali, produttive, scolastiche e di interesse comune, con esclusione degli agglomerati isolati e le case sparse con destinazioni agricole.

Le stalle e fabbricati per allevamenti, ad esclusione di quelli avi-cunicoli a carattere familiare fino ad un massimo di nove capi, devono essere posti, alle seguenti distanze dalle zone residenziali, produttive, scolastiche e di interesse comune, con esclusione degli agglomerati isolati e le case sparse con destinazioni agricole:

- m .400 per allevamenti intensivi di polli, suini;
- m.300 per gli allevamenti intensivi di bovini, allevamenti di animali da pelliccia, di polli da carne, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, conigli, equini, ovini, caprini, struzzi, allevamenti di cani ed in genere altri allevamenti non specificatamente citati. Per gli allevamenti familiari di dieci bovini o equini, dieci ovini o caprini, di due suini, le distanze possono essere ridotte a m.150; per

allevamenti familiari di avi-cunicoli con meno di cinquanta capi, la distanza può essere ulteriormente ridotta a m.50.

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

Distanze superiori o inferiori potranno essere eventualmente determinate dal Comune, su conforme parere favorevole dell'ASL competente, in relazione al numero di capi allevabili, alla direzione dei venti predominanti ed all'adozione di particolari cautele nella conduzione dell'allevamento e per l'abbattimento delle sostanze maleodoranti.

Per le strutture ad uso agricolo ed anche per gli edifici destinati al ricovero di animali, esistenti nelle diverse zone omogenee non agricole, è auspicato il loro trasferimento nella zona agricola compatibile, anche a distanze inferiori rispetto a quelle previste dal R.L.I. art. 3.10.7, purchè venga redatto uno studio di Impatto Ambientale che giustifichi le minori distanze e dal quale emergano gli accorgimenti da adottare purchè venga ridotto l'impatto sull'ambiente provocato dal nuovo insediamento agricolo.

Gli allevamenti di tipo familiare così come definiti dal vigente Regolamento Locale d'Igiene sono soggetti alle relative prescrizioni.

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 e serbatoi per combustibili liquidi e gassosi.

Art. 39 - Soggetti aventi titolo ad edificare.

Nelle aree di tipo a. dell'art.36, il titolo abilitativo agli interventi edilizi ammessi può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo singolo o associato, iscritto all'anagrafe regionale delle imprese agricole e silvo-pastorali di cui all'art. 2 L.R. 07.02.2000 n. 7, per tutti gli interventi di cui all'art. 2 della Legge Regionale 12/05, a titolo gratuito ai sensi dell' art.17 comma 3 lettera a) del DPR 380/2001;
- b) 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 concessione;
- c) limitatamente ai territori dei Comuni indicati nella tabella allegata alla L.R. 19.11.1976 n.51, ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 8 della Legge 10.05.1976 n.352 e dell'art. 8 punto 4), della L.R.n.51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'art. 59 comma 1.L.R.n.12/2005 è subordinato:
 - a) alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno da registrare e trascriversi nei registri immobiliari a cura del richiedente, che preveda :
 - l'istituzione di un "vincolo di non edificazione" sulle aree computate, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica sottoscritto anche dagli eventuali comproprietari dei terreni;
 - il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola;
 - all'istituzione del vincolo di pertinenzialità, con il quale sia espressamente sancita la sanzione di nullità degli atti con i quali si dispone delle unità immobiliari residenziali separatamente dall'insediamento agricolo del quale costituiscono pertinenza.
 - b) all'accertamento da parte del Sindaco dell'effettiva esistenza dell'azienda agricola
 - c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del precedente comma, anche alla presentazione all'Amministrazione, contestualmente alla richiesta di specifica certificazione disposta dal Servizio Provinciale Agricoltura Foreste ed Alimentazione competente per territorio, che attesti anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Art. 40 - Disciplina dell'agriturismo

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

Nelle aree appartenenti ai contesti di tipo a. e b. dell'art.36, possono essere eseguiti gli interventi edilizi sugli immobili finalizzati a tale attività, mediante interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi ammessi possono riguardare solo:

- minime unità ricettive per gli ospiti in camere e/o dormitori;
- spazi per la sosta organizzata dei mezzi di campeggio;
- servizi igienici e locali accessori.

La domanda di intervento deve essere integrata da specifica certificazione del Settore agricoltura della Provincia di Bergamo che attesti:

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

Art. 41 - Contesti di fondovalle con connotazioni agrarie (lettera a. art.36)

In tutte le aree con prevalente connotazione agraria individuate dal Piano delle Regole, sono ammesse esclusivamente le opere funzionali alla conduzione del fondo e destinate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi di legge, oltre che le opere destinate alle attrezzature e infrastrutture produttive, nel rispetto delle norme previste dalla L.R. n.12/2005.

Le costruzioni edilizie ammesse hanno i seguenti limiti:

a) costruzioni per abitazioni:

If	0,03 mc/mq per residenza su terreni agricoli
If	0,06 mc/mq per residenza su terreni orticoli e floricoli
Dc	m.10,00
De	m. 10,00
Ds	anche private o consorziali m. 20,00
H	m.6,50

b) costruzioni di servizio:

Q	10%
H max	6,50 m (salvo maggiore altezza richiesta per i silos)
Dc	10,00 m
Ds	20,00 m salvo prescrizioni di PRG
De	10,00 m

Art. 42 - Contesti di versante e fondovalle con connotazioni agrarie di valore ecologico e paesistico (lettera b. art.36)

Il PGT individua gli ambiti di versante con connotazioni agrarie di valore ecologico e paesistico con terrazzamenti a seminativo, colture specializzate, prati e pascoli, nei quali vi è l'obbligo di conservazione e mantenimento dello stato dei luoghi.

In tali zone è prescritta la salvaguardia dei filari, delle siepi naturali, 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 filari, siepi naturali, e alberature in genere sono ammesse le normali pratiche colturali con divieto di taglio a raso e di estirpazione delle ceppaie.

Non è ammesso eliminare o modificare segni orografici, scarpate, dislivelli o terrazzamenti. In tutte le zone non è ammesso eliminare o interrompere o alterare i sentieri e le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate nelle mappe catastali.

Non è ammesso eliminare o modificare i muri di sostegno dei terrazzamenti realizzati con tecniche tradizionali, soggetti a vincolo di conservazione indipendentemente dalla loro presenza nel censimento di cui all'art.28.

Sono comunque consentiti il risanamento dei muri di pietra a secco o la costruzione di nuovi muri in pietra purchè siano realizzati in conformità alle modalità tradizionali per la costruzione dei muri di sostegno.

E' altresì vietata la formazione di nuove strade, di piazzali, di aree pavimentate, e di depositi di materiali e cose.

Per gli edifici esistenti sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, in funzione delle caratteristiche ambientali e architettoniche.

I manufatti di valore storico ed ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, ecc.) evidenti o scoperti durante un intervento edilizio, sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal PGT o dal successivo censimento.

E' ammessa la formazione di percorsi ciclopeditoni, come indicati nel Piano dei Servizi.

E' consentita la realizzazione "una tantum" di un deposito per il ricovero degli attrezzi per la manutenzione del fondo, della dimensione massima esterna di m,3,00x3,00, se non esistente altro volume e con la disponibilità d'area di almeno mq.2.000 nel rispetto dei seguenti indici:

H	m. 2,50 altezza media misurata all'estradosso
Dc	m.5,00
Ds	m.10.00
De	m.10,00

I materiali consentiti per la loro costruzione sono: muratura finita a raso pietra o intonacata al rustico o in legno, copertura in legno con manto di copertura in coppi, serramenti in legno e/o ferro, marciapiede perimetrale esterno in calcestruzzo con profondità massima di cm.60 ed altezza massima di cm.10 fuori terra.

Art. 43 - Versanti boscati e contesti di versante e fondovalle di valore ecologico e paesistico (lettera c. art.36)

Il PGT individua gli ambiti di versante di alto valore paesistico con terrazzamenti a seminativo, colture specializzate, prati e pascoli, a vocazione paesistica ed ecologica nei quali vi è l'obbligo di conservazione e mantenimento dello stato dei luoghi.

In tali zone è prescritta la salvaguardia dei filari, delle siepi naturali, 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 filari, siepi naturali, e alberature in genere sono ammesse le normali pratiche colturali con divieto di taglio a raso e di estirpazione delle ceppaie.

Non è ammesso eliminare o modificare segni orografici, scarpate, dislivelli o terrazzamenti. In tutte le zone non è ammesso eliminare o interrompere o alterare i sentieri e le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate nelle mappe catastali.

Non è ammesso eliminare o modificare i muri di sostegno dei terrazzamenti realizzati con tecniche tradizionali, soggetti a vincolo di conservazione indipendentemente dalla loro presenza nel censimento di cui all'art.28.

Sono comunque consentiti il risanamento dei muri di pietra a secco o la costruzione di nuovi muri in pietra purchè siano realizzati in conformità alle modalità tradizionali per la costruzione dei muri di sostegno.

E' altresì vietata la formazione di nuove strade, di piazzali, di aree pavimentate, e di depositi di materiali e cose.

Per gli edifici esistenti sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, in funzione delle caratteristiche ambientali e architettoniche.

E' ammessa la formazione di percorsi ciclopeditoni, come indicati nella tavola "B3 - sistema dei servizi pubblici e di uso pubblico previsti" del Piano dei Servizi

Art. 44 - Contesti di fondovalle di relazione con i corsi d'acqua, di elevato valore naturalistico e paesistico ambientale (lettera d. art.36).

Zone di rispetto dei corsi d'acqua

Le zone individuate dal PGT con specifico segno grafico come zone di rispetto dei corsi d'acqua o come contesti di fondovalle di relazione con i corsi d'acqua di elevato valore naturalistico e paesistico-ambientale dicui alla lettera d. dell'art.36, sono inedificabili e in esse vi è l'obbligo di conservazione dello stato dei luoghi, dell'impianto vegetazionale e colturale e di valorizzazione degli elementi di interesse ambientale e naturalistico presenti.

Dette aree sono destinate alla riqualificazione paesistica ambientale mediante opere di riassetto comprendenti l'eliminazione dei manufatti esistenti in contrasto con l'ambiente.; in esse possono essere realizzate solo opere di sistemazione idrogeologica, per l'irrigazione, la derivazione a fini produttivi, per gli usi connessi all'impiego del tempo libero, oltre che opere pubbliche o di interesse pubblico.

E' vietata la tombinatura dei corsi d'acqua mentre sono consentite le opere di difesa e riqualificazione degli argini e le opere pubbliche e di pubblico interesse realizzate, anche da privati, previa autorizzazione degli enti competenti. Tali opere dovranno essere realizzate preferibilmente con metodi d'ingegneria naturalistica e dovranno essere caratterizzate da pendenze e modalità costruttive tali da permettere l'accesso al corso d'acqua; la realizzazione di muri spondali verticali o ad elevata pendenza è consentita solo là dove sia dimostrata l'impossibilità di alternative a causa delle limitatezze delle aree disponibili.

Gli attraversamenti potranno essere realizzati a condizione che sia dimostrato il rispetto dei criteri di cui alla direttiva approvata dall'Autorità di Bacino n.02/1999.

E' altresì vietata l'apertura di nuove cave e l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, la chiusura di sentieri e percorsi pedonali esistenti.

Per tutte le opere consentite dovrà essere dimostrata comunque l'assenza di ogni influenza negativa, diretta o indiretta, sul regime del corso d'acqua.

Per gli edifici esistenti sono confermate le destinazioni esistenti con l'ammissione dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' ammessa la formazione di percorsi ciclopedonali, nuovi impianti arborei, la rotazione e il rinnovo delle colture e l'attraversamento di esse con le reti tecnologiche.

Dette zone sono computabili ai fini dell'edificazione nelle zone di tipo a. dell'art.36 ed in tal caso ne assumono gli indici.

In mancanza di diversa specifica indicazione grafica nelle tavole di azionamento, qualsiasi manufatto deve rispettare un arretramento di m.10,00 da ciascuna sponda dei corsi d'acqua naturali o artificiali, a cielo aperto o coperti, fatti salvi i vincoli di legge.

Vi sono vietate le nuove costruzioni, e una fascia di m.4.00 dalla linea individuata dal livello di massima piena con tempo di ritorno T= 200 anni e comunque dal ciglio della sponda stabile ai sensi del RD.n.523/1904 e secondo quanto disposto dalle dello studio per il Reticolo Idrico minore, dovrà essere tenuta sgombra anche da recinzioni.

Le opere esistenti alla data di adozione del PGT nell'ambito delle fasce di rispetto o in alveo potranno essere autorizzate, su richiesta dei proprietari, purchè si dimostri che tali opere non impediscono il deflusso della piena con tempo di ritorno T= 200 anni e con un franco di m 1.00. Sono fatte salve le prescrizioni di intervento per le varie classi di fattibilità come individuate dallo studio geologico di supporto al PGT.

Le zone di rispetto dei corsi d'acqua diventano a tutti gli effetti "fasce di mitigazione" normate all'art.16, se sono porzione di proprietà di aree produttive o terziario-commerciali che siano oggetto d'intervento di ristrutturazione edilizia, di demolizione e ricostruzione, di ampliamenti, di nuova costruzione di strutture edilizie.

E' ammessa la formazione di percorsi ciclopedonali, nuovi impianti arborei, la rotazione e il rinnovo delle colture e l'attraversamento di esse con le reti tecnologiche.

TITOLO VIII
VALENZA PAESISTICA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Art. 45 - Indirizzi di tutela e valorizzazione del paesaggio

Il Piano Territoriale paesistico Regionale riconosce la valenza paesistica del PGT quando questo si configura come atto specifico di maggior definizione, precisando, arricchendo e sviluppando le indicazioni di carattere ricognitivo, valutativo e dispositivo del PTPR stesso, attraverso un'articolata lettura del territorio comunale sotto il profilo paesistico dalla quale emergano sia le situazioni che richiedono interventi di recupero e riqualificazione, sia i valori da tutelare.

Tale lettura viene effettuata dallo Studio Paesistico di Dettaglio redatto ai sensi dell'art. 50 del PTCP della Provincia di Bergamo.

Nello Studio Paesistico di Dettaglio, parte integrante del PGT, sono identificati, tra l'altro, ambiti di intervento di cui si forniscono prescrizioni e indirizzi di tutela e di valorizzazione.

In particolare si rinvia al capitolo 10 "indirizzi di tutela e valorizzazione del paesaggio" nel quale vengono trattati:

- caratteri individuati da salvaguardare e valorizzare
- ambiti con caratteri rilevanti di omogeneità e complessità
- paesistica
- interventi finalizzati alla riqualificazione del paesaggio
- indicazioni per la gestione degli elementi vegetazionali

e, a conclusione, vengono riportate "indicazioni costruttive" relative all'inserimento di edifici e manufatti nel contesto.

TITOLO IX
DISPOSIZIONI TRANSITORIE E SPECIALI

Art. 46 - Deroghe

Ai sensi dell'articolo 41 quater della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, i poteri di deroga alle prescrizioni possono essere esercitati previa deliberazione del Consiglio Comunale e nel rispetto dell'articolo 3 della Legge 21 dicembre 1955 n. 1357 e successive modificazioni e integrazioni, limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico compresi tra quelli elencati e descritti dalle Circolari Ministero LL.PP. n. 518 del 1 marzo 1963 e n.3210 del 28 ottobre 1967, fatte salve successive disposizioni modificative o integrative. I poteri di deroga saranno in particolare esercitati - fatti salvi i diritti di terzi; relativamente agli indici If, Sc, Ds, Dc, per gli edifici e le attrezzature di uso.

Art. 47 - Autorizzazioni e concessioni edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del PGT

Le autorizzazioni e le concessioni per opere edilizie rilasciate anteriormente alla data di adozione del PGT anche se in contrasto con le prescrizioni del Piano stesso, mantengono la loro validità purché sia stato comunicato l'inizio dei lavori precedentemente alla data di adozione del PGT.

Art. 48 - Rispetto delle linee elettriche.

Per quanto riguarda il rispetto delle linee elettriche si fa riferimento alle disposizione del D.P.C.M. del 23/04/1992.