



COMUNE DI LOCATELLO
PROVINCIA DI BERGAMO

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE 1**

NORME DI ATTUAZIONE

dottor
franco salvetti
ingegnere

SalvettiIngegneria

via innocenzo XI, 8 - bergamo

tel. 035.40.32.47 - fax 035.40.32.57

e-mail: studio@salvetti-ingegneria.it

data Marzo 2016

agg.

TITOLO I - DOCUMENTO DI PIANO - NORME E PRESCRIZIONI GENERALI.

Art. 1 - Contenuti del P.G.T.

Il P.G.T. con le previsioni e le prescrizioni del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, programma la tutela, l'uso, la trasformazione e lo sviluppo dell'intero territorio comunale.

In particolare il Piano determina:

- * La destinazione d'uso del suolo, edificato, edificabile e non edificabile, per l'intero territorio comunale.
- * La valorizzazione e la tutela dei beni culturali, storici, paesaggistici e ambientali, anche al fine di garantirne la fruizione pubblica.
- * La perimetrazione dei nuclei urbani di interesse storico, artistico ed ambientale, al fine della loro tutela e valorizzazione.
- * L'utilizzazione e la trasformazione degli edifici pubblici e privati esistenti.
- * Le caratteristiche quantitative e funzionali, nonché la localizzazione delle aree destinate alla residenza, all'industria, al commercio, all'agricoltura, alle attività culturali e ricreative e alle altre funzioni specifiche.
- * La localizzazione e le caratteristiche delle aree e delle attrezzature pubbliche di interesse sovracomunale e comunale.
- * Il tracciato e le caratteristiche tecniche delle infrastrutture per le comunicazioni.
- * Le prescrizioni, anche quantitative, per ogni operazione d'intervento.
- * Le norme generali d'attuazione del Piano e quelle particolari che disciplinano l'attività urbanistica ed edilizia per ciascun ambito.

Art. 2 - Operatività ed attuazione del P.G.T.

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

- * Vincoli territoriali e di zona.
- * Norme generali di attuazione.
- * Prescrizioni specifiche per le infrastrutture e per le aree a varia destinazione.
- * Programmi Integrati di Intervento.
- * Piani Attuativi (P.A.).

- * Permessi di costruire e Denunce di Inizio Attività (DIA), semplici o convenzionati.

Il P.G.T. si attua mediante:

- * Permessi di costruire, Denunce di Inizio Attività (DIA), Segnalazioni Certificate di Inizio Attività (S.C.I.A.), per progetti esecutivi conformi al P.G.T., e alle sue norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e alle leggi e regolamenti vigenti in materia.
- * Permessi di costruire e Denunce di Inizio Attività (DIA) **convenzionati** per progetti esecutivi conformi al P.G.T., e alle sue norme, alle disposizioni del Regolamento Edilizio e alle leggi e regolamenti vigenti in materia, nei casi individuati dal Piano delle Regole. Piani Attuativi (P.A.) nelle zone specificamente individuate dal Piano delle Regole.

Oltre a quanto stabilito dalla legislazione vigente in materia, i P.A. possono articolare la densità edilizia dei singoli isolati o di loro gruppi, purchè ciò non modifichi l'edificabilità complessiva prevista per la zona dal P.G.T.; possono inoltre precisare o modificare, all'interno del loro perimetro, l'ubicazione, la forma planimetrica e la destinazione d'uso specifica delle aree per attrezzature o impianti di pubblico interesse previsti, e proporre la monetizzazione parziale o totale, salvo che per le aree destinate a parcheggio, che devono comunque essere sempre realizzate.

I Piani Attuativi, di iniziativa pubblica o privata, sono distinti in:

- * Piani Particolareggiati (P.P.) di cui alla Legge 17/8/42 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.
- * Piani di Recupero (P.R.) di cui alla Legge 5/8/78 n° 457 e successive modificazioni e integrazioni.
- * Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18/4/62 n° 167 e successive modificazioni ed integrazioni.
- * Piani di Lottizzazione (P.L.) di cui alla legge 17/8/42 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni.
- * Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) di cui alla legge 22/10/71 n° 865 e successive modificazioni ed integrazioni.
- * Programmi Integrati di Intervento di cui agli artt. 87-94 della L.R. 12/2005.

Nell'ambito degli obiettivi e delle previsioni del P.G.T., i proprietari degli immobili possono proporre Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) per la riqualificazione del tessuto urbanistico ed edilizio, o per l'intervento su ambiti di trasformazione, anche se non previsti dal P.G.T.

I Programmi Integrati di Intervento non previsti dal P.G.T. dovranno essere coerenti con i criteri e le prescrizioni del Documento di Piano, e quelli riferiti ad eventuali Ambiti di Trasformazione, saranno assoggettati a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), secondo il percorso metodologico utilizzato per la VAS del P.G.T.

In osservanza delle disposizioni del Piano Paesaggistico Regionale, tutti gli interventi previsti o ammessi dal P.G.T. sul territorio comunale di Locatello, dovranno essere sottoposti alla valutazione della Commissione per il Paesaggio, che avrà come riferimento, peraltro non prescrittivo, la Tavola SP 5 - Carta della sensibilità paesaggistica, dello Studio Paesaggistico allegato al Documento di Piano.

Il parere della Commissione del Paesaggio non è prescritto per i soli interventi che non superino la soglia di rilevanza come definita dalla Deliberazione della giunta Regionale n. 7/11045 del 8/11/02, sempre che non siano prescritti dalle presenti norme e che non si tratti di interventi soggetti alle autorizzazioni paesaggistiche di cui gli articoli 146, 147 e 159 del D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, ad eccezione di quanto previsto dai commi 2, 3, 4 e 5, dell'art. 80 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, o di interventi di recupero dei sottotetti

Art. 3 - Fattibilità geologica degli interventi.

Tutti gli interventi di attuazione del P.G.T. dovranno essere progettati nel rispetto delle prescrizioni dello studio geologico di supporto al P.G.T., e ad esso allegato quale parte integrante, alle quali esplicitamente si rimanda. **Le prescrizioni derivanti dallo studio geologico sono comunque prevalenti su qualsiasi previsione del P.G.T. eventualmente in contrasto.**

Art. 4 - Recepimento delle previsioni prevalenti dei piani di livello sovracomunale.

Le previsioni prescrittive del Piano Territoriale Regionale e del Piano Paesaggistico Regionale e quelle del PTCP della Provincia di Bergamo sono comunque prevalenti su qualsiasi previsione del P.G.T. eventualmente in contrasto. L'entrata in vigore di nuove previsioni prescrittive di tali piani sovracomunali, a seguito di loro modificazioni o adeguamenti, comporta

l'automatica prevalenza di tali nuove prescrizioni sulle previsioni e prescrizioni del P.G.T.

Art. 5 - *Compensazione, perequazione, incentivazione.*

Il P.G.T., secondo i principi della LR 12/2005, individua la compensazione, la perequazione e l'incentivazione urbanistica come elementi fondanti dei processi di formazione e di attuazione del Piano.

La normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole individua i criteri e le modalità per la compensazione urbanistica, regola l'attribuzione di diritti edificatori alle aree destinate ad attrezzature e servizi di interesse pubblico, prevedendone la commerciabilità o la realizzazione in specifiche collocazioni.

Il P.G.T. individua il criterio perequativo in tutti gli ambiti soggetti a Piano attuativo, e in quelli edificabili con Titolo Abilitativo convenzionato.

Il P.G.T., infine individua gli elementi di incentivazione per conseguire, nell'ambito dei P.A. e dei P.I.I., interventi di elevata qualità ambientale ed urbanistica, e attrezzature e servizi in misura e di qualità superiori ai minimi previsti dalla normativa.

Art. 6 - *Ambiti di trasformazione.*

Sono definiti come ambiti di trasformazione le parti del territorio, inedificate e non interamente urbanizzate, che per localizzazione e caratteri si manifestano idonee ad integrare organicamente il tessuto urbanistico ed edilizio esistente.

Negli ambiti di trasformazione, soggetti a Piano Attutivo o a Permesso di Costruire Convenzionato, è sempre ammessa la compresenza di funzioni diverse (con esclusione delle funzioni agricole), che saranno regolate da percentuali minime per ciascuna tipologia nelle convenzioni attuative.

La progettazione degli interventi dovrà essere volta all'adeguato inserimento paesaggistico ed ambientale delle nuove edificazioni, anche attraverso la creazione di opportune fasce arboree e arbustive e con particolare orientamento alla riqualificazione e alla ricomposizione della zone di frangia, dovrà valutare l'opportunità e la possibilità della formazione di reti ecologiche e di collegamento a verde con gli spazi ecologici esistenti e dovrà tendere alla. salvaguardia e al mantenimento di tutti gli elementi di emergenza naturalistica e di tutti gli elementi

che influiscono sulla stabilità dei versanti, salvaguardando i percorsi naturali e le terrazze presenti.

Qualsiasi tipo di intervento o di attività dovrà avvenire nel massimo rispetto della naturalità e degli aspetti paesaggistici e dovrà valorizzare i percorsi, gli insediamenti e gli edifici storici, nonché gli elementi di particolare interesse ambientale.

Il progetto del P.A. deve riguardare sia l'operazione urbanistica fondamentale per l'insediamento residenziale di espansione e/o di nuovo impianto, sia le relative operazioni complementari di urbanizzazione e di attrezzature di uso pubblico previste, siano esse localizzate o non localizzate dal P.G.T., compreso l'adeguamento a spese dei lottizzanti di eventuali servizi interrati, a prescindere dalle servitù eventualmente costituite.

In tutti gli Ambiti di Trasformazione. è imposta la perequazione delle possibilità edificatorie e degli oneri relativi, e quindi tutte le aree comprese nel loro perimetro sono dotate della stessa capacità edificatoria e sono tenute a sostenere i costi e gli oneri del piano attuativo, in proporzione alla loro estensione.

Il procedimento di adozione e definitiva approvazione dei P.A. previsti per gli ambiti di trasformazione sarà preceduto dalla presentazione da parte degli interessati di una proposta preliminare di fattibilità, che consenta di verificarne la conformità alle linee di indirizzo ed ai criteri ed obiettivi indicati dal Documento di Piano.

La proposta preliminare dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

- Progetto planivolumetrico di massima.
- Relazione tecnica che descriva il P.A., le proposte di standard qualitativi e il rapporto con gli obiettivi generali e gli indirizzi fissati dal Documento di Piano.
- Relazione economica di massima relativa agli interventi di urbanizzazione, di infrastrutturazione, di standard, e alle eventuali proposte di standard qualitativi, e delle relative modalità di attuazione.

La proposta verrà preliminarmente sottoposta agli Organismi di partecipazione istituiti dal Comune, al fine di garantire la pubblicità delle procedure in corso di definizione e delle loro finalità.

Sulla base delle valutazioni emerse durante la fase preliminare, l'Amministrazione potrà prevedere eventuali elementi "premiali" per incentivare la realizzazione di interventi di elevata qualità ambientale ed urbanistica, e di attrezzature e servizi in misura e di qualità superiori ai minimi previsti dalla normativa.

Ultimata la fase preliminare, la proposta di P.A., modificata in conformità alle indicazioni emerse, sarà sottoposta all'esame del Consiglio Comunale, al quale spetta l'adozione e la successiva approvazione del P.A..

Sono individuati i seguenti ambiti di trasformazione:

A) Ambito di Trasformazione residenziale A.T. 1 in località Disdiroli (A.T.R. 1)

- Superficie territoriale: mq 4.420;
- Volume massimo edificabile: mc 4.400;
- Altezza massima: m 8.50;
- Superficie coperta massima mq 1330
- Distanza dai confini e dalle strade: m 5;
- Distanza tra gli edifici: m 10;
- La superficie dell'Ambito deve essere resa o conservata permeabile in profondità alle acque superficiali per almeno mq 1326

Per l'attuazione degli interventi è prescritta la preliminare approvazione di un unico P.A. esteso all'intero ambito.

Il P.A., al quale è imposto l'obbligo di perequazione delle possibilità edificatorie e degli oneri relativi, dovrà prevedere, a carico dei Lottizzanti, la realizzazione di tutte le necessarie opere di urbanizzazione primaria, la realizzazione o la monetizzazione di Standards per almeno 450 mq, e la effettiva realizzazione di parcheggi per almeno 180 mq.

L'Amministrazione può individuare elementi di incentivazione per conseguire, nell'ambito del P.A., interventi di elevata qualità ambientale ed urbanistica, attrezzature e servizi in misura e di qualità superiori ai minimi previsti dalla normativa, e caratteristiche di efficienza energetica superiori ai minimi previsti dalla normativa, ammettendo la realizzazione di un volume massimo del 15% oltre i limiti posti dal presente articolo. Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della D.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire.

B) Ambito di Trasformazione residenziale A.T. 2 in località Locatello - Via Tonino Locatelli (A.T.R. 2)

- Superficie territoriale: mq 2.735;
- Volume massimo edificabile: mc 2.700;

- Altezza massima: m 8.50;
- Superficie coperta massima mq 820
- Distanza dai confini e dalle strade: m 5;
- Distanza tra gli edifici: m 10;
- La superficie dell'Ambito deve essere resa o conservata permeabile in profondità alle acque superficiali per almeno mq 820

Per l'attuazione degli interventi è prescritta la preliminare approvazione di un unico P.A. esteso all'intero ambito.

Il P.A., al quale è imposto l'obbligo di perequazione delle possibilità edificatorie e degli oneri relativi, dovrà prevedere, a carico dei Lottizzanti, la realizzazione di tutte le necessarie opere di urbanizzazione primaria, la realizzazione o la monetizzazione di Standards per almeno 280 mq, e la effettiva realizzazione di parcheggi per almeno 110 mq.

L'Amministrazione può individuare elementi di incentivazione per conseguire, nell'ambito del P.A., interventi di elevata qualità ambientale ed urbanistica, attrezzature e servizi in misura e di qualità superiori ai minimi previsti dalla normativa, e caratteristiche di efficienza energetica superiori ai minimi previsti dalla normativa, ammettendo la realizzazione di un volume massimo del 15% oltre i limiti posti dal presente articolo. Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della D.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire.

C) Ambito di Trasformazione residenziale A.T. 3 in Via Peschiera - Via D'Annunzio (A.T.R. 3)

- Superficie territoriale: mq 6.784;
- Volume massimo edificabile: mc 6.800;
- Altezza massima: m 8.50;
- Superficie coperta massima mq 1900
- Distanza dai confini e dalle strade: m 5;
- Distanza tra gli edifici: m 10;
- La superficie fondiaria dell'Ambito deve essere resa o conservata permeabile in profondità alle acque superficiali per almeno mq 1890

Nell'Ambito di trasformazione è prevista l'edificazione, anche per singoli lotti, con Permesso di Costruire convenzionato.

E' imposta la perequazione delle possibilità edificatorie e degli oneri ad essi relativi.

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla stipula di una convenzione, approvata dalla Giunta Comunale, con la quale i richiedenti si impegnino, fornendo adeguate garanzie reali, ad assumere a proprio carico, pro quota, le sistemazioni stradali e la realizzazione della strada prevista nell'Ambito di trasformazione, secondo il progetto esecutivo che sarà definito dall'Amministrazione Comunale, a realizzare le opere di urbanizzazione interne ai lotti, e le ulteriori opere di urbanizzazione eventualmente necessarie, anche se non localizzate dal piano delle Regole, a realizzare o a monetizzare, pro quota, Standards per almeno 630 mq, e a realizzare parcheggi per almeno 250 mq.. I sottoservizi da realizzare per l'attuazione di ciascun lotto dovranno essere dimensionati in modo da rispondere alle necessità di tutto l'ambito, e la convenzione relativa a ciascun lotto dovrà dimostrare che l'intervento non impedisce l'accessibilità carrabile e pedonale agli altri lotti

L'Amministrazione può individuare elementi di incentivazione per conseguire, nell'ambito del P.A., interventi di elevata qualità ambientale ed urbanistica, attrezzature e servizi in misura e di qualità superiori ai minimi previsti dalla normativa, e caratteristiche di efficienza energetica superiori ai minimi previsti dalla normativa, ammettendo la realizzazione di un volume massimo del 15% oltre i limiti posti dal presente articolo. Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della D.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire.

D) Ambito di Trasformazione produttivo A.T.P. 1 in località Coegia

- Superficie territoriale: mq 5.943;
- Superficie lorda di pavimento massima: mq 3.000;
- Altezza massima: m 8.50;
- Distanza dai confini e dalle strade: m 5;
- Distanza tra gli edifici: m 10;
- La superficie dell'Ambito deve essere resa o conservata permeabile in profondità alle acque superficiali per almeno mq 900

Nell'Ambito di Trasformazione possono essere realizzate le costruzioni, gli impianti e le attrezzature occorrenti per le attività produttive, industriali o

artigianali, per quelle di distribuzione di merci o prodotti, per quelle di trasformazione di beni, per quelle di prestazioni di servizi e per quelli del terziario avanzato.

Sono ammesse di norma tutte le tipologie correnti, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione di imporre, anche in sede di rilascio del Permesso di Costruire, specifiche prescrizioni per la tutela paesaggistica e ambientale.

Sono compatibili con le succitate destinazioni d'uso fondamentali delle zone produttive le seguenti funzioni integrative: servizi sociali, servizi igienici, mense, spogliatoi, locali pubblici, sale di riunione per gli addetti, locali e attrezzature per l'assistenza sanitaria.

Sono inoltre compatibili depositi di stoccaggio, magazzini, ricoveri per automezzi, locali accessori per impianti tecnologici, uffici amministrativi, spazi di esposizione e vendita diretta, servizi, edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse.

E' ammessa la residenza per i titolari dell'azienda, gli addetti alla direzione e alla custodia, in quota non superiore a 1/10 della superficie lorda si pavimento realizzabile e, preventivamente o contestualmente, effettivamente realizzata, per la funzione fondamentale.

Le costruzioni e gli impianti esistenti o da realizzare dovranno essere dotati di attrezzature idonee ad evitare inquinamento atmosferico, acustico, delle acque, o da materiali solidi.

Nel computo della Superficie Lorda di Pavimento (S.l.p.) devono essere comprese le superficie lorde di tutti i piani fuori terra e di quelli seminterrati e interrati utilizzati per l'attività produttiva, con la sola eccezione delle superficie accessorie.

Per l'attuazione degli interventi è prescritta l'approvazione un unico P.A. esteso all'intero ambito.

Il P.A., al quale è imposto l'obbligo di perequazione delle possibilità edificatorie e degli oneri relativi, dovrà prevedere, a carico dei Lottizzanti, la realizzazione di tutte le necessarie opere di urbanizzazione primaria, la realizzazione o la monetizzazione di Standards per almeno 600 mq, e la effettiva realizzazione di parcheggi per almeno 250 mq.

Inoltre il P.A. dovrà contenere specifiche prescrizioni in ordine alle tipologie edilizie e ai criteri per un corretto inserimento ambientale. con particolare attenzione alla qualità architettonica degli edifici, delle sistemazioni a verde, e

al decoro delle recinzioni e dei manufatti prospettanti sugli spazi pubblici. Il P.A. dovrà essere corredato dalla Valutazione di impatto acustico.

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della D.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 7 - Programmi Integrati di Intervento.

Nel caso di proposte di Programmi Integrati di Intervento che prevedano nuovi ambiti di trasformazione, oltre al rispetto di quanto previsto al precedente articolo 2, devono essere osservate le seguenti prescrizioni:

- Il Programma Integrato di Intervento deve prevedere le modalità perequative di cui al precedente art. 5.
- Negli ambiti di trasformazione è sempre ammessa la compresenza di funzioni diverse (con esclusione delle funzioni agricole), che saranno regolate da percentuali minime per ciascuna tipologia nelle convenzioni dei Piani Attuativi.
- Il Programma Integrato di Intervento dovrà prevedere il reperimento e la realizzazione di spazi e strutture di uso pubblico, funzionali e non frammentate, localizzate in efficace connessione ambientale e funzionale con il territorio urbano circostante.

Art. 8 - Contenuti minimi dei Piani Attuativi in materia di dotazioni di aree pubbliche.

I progetti dei Piani Attuativi dovranno contenere gli elaborati previsti dalla Legge, e in particolare di quelli indicati al successivo art. 9.

Nei P.A. con destinazione residenziale dovranno essere previste aree a standard per almeno 21 mq ogni 150 mc realizzabili, dei quali almeno 6 mq destinati a parcheggi. Quando siano previsti anche negozi o destinazioni commerciali, dovrà essere prevista per essi una superficie a standard pari a quella lorda di pavimento dei negozi o della parte a destinazione commerciale, e di tali aree almeno la metà dovrà essere destinata a parcheggio.

Nei P.A. con destinazione produttiva dovranno essere previste aree a standard per almeno il 10% della superficie territoriale, delle quali almeno il 40% destinate a parcheggi.

L'Amministrazione Comunale potrà, a suo giudizio, prescrivere l'effettiva realizzazione o la monetizzazione delle aree a standard, salvo che per quelle da destinarsi a parcheggi, che devono essere sempre effettivamente realizzati.

La convenzione dovrà prevedere, oltre alla monetizzazione delle aree di cui sopra, il pagamento dei contributi di urbanizzazione, nella misura in vigore all'atto del rilascio dei singoli Permessi di Costruire, nonché quanto altro stabilito dalle leggi in vigore alla data di approvazione del Piano Attuativo.

Nei Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente potrà essere prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio solo nel caso di comprovata impossibilità di reperimento delle stesse nell'ambito della zona soggetta a P.R.

La rete viaria interna dovrà essere progettata in modo da consentire collegamenti funzionali della rete stessa con la viabilità al contorno. I costi di realizzazione della rete viaria di connessione con la viabilità al contorno potranno essere scomputati dalle somme dovute per oneri di urbanizzazione primaria.

La rete viaria interna non potrà essere scomputata dai contributi urbanizzativi né ceduta all'Amministrazione Comunale, ma le relative superficie potranno essere computate agli effetti della determinazione del potenziale edificatorio le comparto.

L'Amministrazione potrà consentire la cessione e la realizzazione degli standard urbanistici anche localizzati all'esterno dei singoli P.A., in funzione di priorità indicate dall'Amministrazione stessa; potrà inoltre, in luogo della monetizzazione degli standard dovuti, concordare in sede di convenzione la realizzazione di infrastrutture e servizi di interesse generale, anche a gestione privata convenzionata, il cui valore, accertato con specifico computo metrico estimativo, sia almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute.

Art. 9 - Documentazione a corredo dei Piani Attuativi - Contenuti essenziali della convenzione di attuazione.

A corredo dei Piani Attuativi dovrà essere prodotta almeno la seguente documentazione:

- Estratto delle tavole PR1, PR3, PR4, PR6 del Piano delle Regole, nonché della tavola SP05 "Carta della sensibilità paesaggistica".
- Stato di fatto degli ambiti di intervento esteso ad un intorno significativo, tale da consentire un'opportuna conoscenza del contesto di intervento, in scala 1:500 o 1:1.000, che indichi le infrastrutture per la mobilità, la consistenza edilizia del

comparto, le presenze naturalistiche ed ambientali, le urbanizzazioni primarie, i sottoservizi tecnologici, nonché le caratteristiche morfologiche e funzionali e i profili altimetrici.

- Progetto planivolumetrico, almeno in scala 1:1.000, definito nelle sue componenti tipologiche, di destinazione e di funzione, con indicazione delle sagome di ingombro, delle masse e delle altezze dei singoli edifici, e del rapporto con il tessuto urbano esistente; individuazione delle aree per infrastrutture pubbliche e di uso pubblico; progetto degli spazi liberi di interconnessione con l'edificato e con le aree libere.
- Progetto delle opere di adeguamento dei servizi tecnologici, delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ad un livello di dettaglio sufficiente a definire gli impegni assunti nella convenzione da parte del proponente.
- Computo metrico estimativo dei costi delle opere pubbliche e di interesse pubblico.
- Documentazione fotografica a colori, che rappresenti da più punti di vista lo stato di fatto dell'area di intervento, le sue caratteristiche ambientali e naturali e i rapporti con il territorio circostante.
- Relazione tecnica contenente in particolare la descrizione degli elementi qualitativi, anche in rapporto agli obiettivi generali, la dimostrazione degli standard urbanistici qualitativi e quantitativi, l'analisi degli effetti dell'intervento relativamente a suolo, acque, aria, rumore, con l'indicazione di eventuali interventi necessari a garantire il rispetto delle prescrizioni delle leggi di settore.

La relazione deve inoltre contenere la valutazione della compatibilità geologica dell'intervento e la valutazione degli effetti dell'intervento sulla funzionalità dei servizi e dei sottoservizi tecnologici, e sul sistema della mobilità.

- Schema di convenzione contenente gli impegni assunti dai privati e le garanzie finanziarie richieste per l'attuazione del Piano Attuativo.

La convenzione per l'attuazione dei Piani Attuativi disciplina i diritti e gli obblighi delle parti e definisce il termine, non superiore a dieci anni, per l'esecuzione degli interventi e delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturale.

In particolare, la convenzione deve prevedere:

- La realizzazione di adeguate quantità di parcheggi.
- Le modalità di l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

- L'obbligo di esecuzione contestuale e di ultimazione anticipata delle opere di urbanizzazione, anche per lotti funzionali, rispetto alla realizzazione degli edifici.
- La monetizzazione delle aree per altri standard urbanistici e la cessione gratuita o l'asservimento all'uso pubblico perpetuo, con atto registrato e trascritto, di quelle che, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione, non sono da monetizzare.
- Le garanzie finanziarie, da fornirsi mediante fidejussioni bancarie od assicurative, che dovranno essere di valore pari al 120% dell'importo delle opere da realizzare.
- Gli strumenti di messa in mora degli attuatori, in caso di inadempimento dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle eventuali strutture realizzate a titolo di standard qualitativi, e le modalità per gli interventi sostitutivi del Comune.
- Le modalità attinenti alla gestione delle strutture e dei servizi, qualora questi siano realizzati per essere condotti dai privati in convenzione.

Art. 10 - Procedure per l'attivazione dei Programmi Integrati di Intervento e dei Piani Attuativi in genere.

Il procedimento di adozione e definitiva approvazione del P.A. sarà preceduto dalla presentazione da parte degli interessati di una proposta preliminare di fattibilità, che consenta di verificarne la conformità alle linee di indirizzo ed ai criteri ed obiettivi indicati dal Documento di Piano (in caso di P.I.I. relativo ad ambiti di trasformazione non previsti dal P.G.T.), o alle presenti norme per gli ambiti già previsti dal Piano delle Regole.

La proposta preliminare dovrà essere corredata dalla seguente documentazione:

- Progetto planivolumetrico di massima.
- Relazione tecnica che descriva il P.A., le proposte di standard qualitativi, e, nel caso di P.I.I. relativo ad ambiti di trasformazione non previsti dal Piano delle Regole, il rapporto con gli obiettivi generali e gli indirizzi fissati dal Documento di Piano.
- Relazione economica di massima relativa agli interventi di urbanizzazione, di infrastrutturazione, di standard, e alle eventuali proposte di standard qualitativi e quantitativi, e delle relative modalità di attuazione.

La proposta verrà preliminarmente sottoposta agli Organismi di partecipazione istituiti dal Comune, al fine di garantire la pubblicità delle procedure in corso di definizione e delle loro finalità.

Ultimata la fase preliminare, la proposta di P.A., modificata in conformità alle indicazioni emerse, sarà sottoposta all'esame del Consiglio Comunale, al quale spetta l'adozione e la successiva approvazione del P.A..

Sulla base delle valutazioni emerse durante la fase preliminare, l'Amministrazione potrà prevedere eventuali elementi "premiali" per incentivare la realizzazione di interventi di elevata qualità ambientale ed urbanistica, e di attrezzature e servizi in misura e di qualità superiori ai minimi previsti dalla normativa.

Art. 11 - Destinazioni d'uso vietate sull'intero territorio comunale.

Sono comunque vietate, su tutto il territorio comunale, le seguenti attività:

- Apertura e coltivazione di Cave.
- Industria di produzione e lavorazione dei prodotti chimici di base, dei derivati del petrolio e del carbone del cuoio e delle pelli, asfalti e conglomerati bituminosi.
- Attività di lavorazione o stoccaggio e deposito di scorie e rifiuti tossici o radioattivi, di gas tossici, di materiali esplosivi.
- Industrie soggette a rischio di incidenti rilevanti.
- Insediamenti commerciali con le caratteristiche di "media struttura" e di "grande struttura" di distribuzione.
- Allevamenti industriali intensivi avicoli e suinicoli.
- Allevamenti industriali intensivi di bovini.
- Discariche di materiali pericolosi o comunque non inerti.

Art. 12 - Regolamento Edilizio.

Il Regolamento Edilizio dovrà essere adeguato alle prescrizioni del P.G.T. e alle presenti norme. Oltre a quanto prescritto dall'art. 28 della legge regionale 12/2005, il Regolamento edilizio dovrà contenere norme relative all'efficienza energetica degli edifici, per il risparmio energetico e la riduzione delle emissioni inquinanti e alteranti del clima, nonché norme per incentivare l'uso di fonti energetiche rinnovabili, il recupero e il riutilizzo delle acque piovane, la riduzione degli effetti del gas radon e l'adozione di criteri di sostenibilità ambientale,

nonchè i criteri di manutenzione delle aree non edificate, particolarmente per lo sfalcio dell'erba e della vegetazione infestante in fregio a strade, sentieri e mulattiere.

TITOLO II - PIANO DEI SERVIZI – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.

Art. 13 - Aree per servizi, attrezzature e infrastrutture.

Il Piano dei Servizi individua le aree per servizi di proprietà pubblica o convenzionate all'uso pubblico.

Nelle zone soggette a P.A. è ammessa una localizzazione delle aree per servizi diversa da quella eventualmente prevista dal Piano dei Servizi, a condizione che se ne mantenga la quantità complessiva e che se ne eviti la frammentazione.

Le nuove aree per servizi, di norma nella misura prevista dalle tabelle allegate alla Relazione al Piano dei Servizi, sono reperite a titolo gratuito all'interno dei P.A., o, all'esterno di questi, per cessione compensativa (compensazione), per esproprio, per acquisto bonario, o per convenzione all'uso pubblico.

Gli interventi previsti sulle aree e sugli edifici pubblici e di pubblico interesse, sulle aree per servizi, e sugli elementi del sistema della mobilità e dei parcheggi, dovranno essere improntati ad un elevato livello qualitativo, e perseguire sistematicamente la riqualificazione degli spazi pubblici adiacenti, e dei manufatti che su di essi prospettano, con accurata scelta dei materiali e delle modalità costruttive, che devono essere coerenti con quelli tradizionali del luogo: in particolare dovrà essere evitata la realizzazione di muri in calcestruzzo grezzi (privi di intonaco, di rivestimento in pietra, di finitura "a vista").

Art. 14 - Aree ed edifici di interesse pubblico.

Le aree e gli edifici pubblici o privati di interesse pubblico sono così classificati:

- 1) Edifici esistenti con destinazione di interesse pubblico.
- 2) Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, scolastiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi, ecc.).
- 3) Aree destinate a verde pubblico variamente attrezzato (aree e attrezzature di verde per impianti sportivi, verde pubblico).
- 4) Aree per parcheggi.

Su tali immobili l'intervento può essere effettuato dall'Amministrazione Comunale, dagli enti istituzionalmente competenti, e dai privati previa convenzione con il Comune che garantisca la destinazione di interesse pubblico delle strutture da realizzare.

Il Piano dei Servizi individua, all'interno delle aree per attrezzature di interesse comune, le aree per le attrezzature religiose, nelle quali potranno intervenire gli Enti e le Istituzioni di cui all'art. 71 della Legge Regionale 12/2005 per la realizzazione degli edifici e delle attrezzature rispondenti alle finalità degli Enti stessi.

Negli ambiti sopra indicati ai punti 1) e 2) gli indici volumetrici ed i rapporti di copertura saranno definiti, in funzione delle necessità delle attrezzature da insediare, in sede di Progetto Esecutivo, o, nel caso di intervento convenzionato da parte dei privati, nell'ambito della convenzione, da approvarsi da parte del Consiglio Comunale, con riferimento ai seguenti limiti indicativi:

- Edificabilità massima: 2.5 mc/mq;
- Rapporto di copertura massimo 30%
- Altezza massima: m 8.50;
- Distanza dai confini e dalle strade: m 5;
- Distanza tra gli edifici: m 10;

Dal computo dei volumi sono comunque esclusi i parcheggi pubblici, anche fuori terra o pluripiano.

Sono ammesse, oltre alla destinazione d'uso principale di cui alla specifica attrezzatura e a tutte le altre destinazioni per attrezzature pubbliche, anche le destinazioni d'uso complementari, utili a fornire un'offerta di servizi completa agli utenti. In tutte le zone per aree ed attrezzature pubbliche è ammessa la residenza per gli addetti alla custodia e alla conduzione delle attività in ciascuna di esse previste.

Le aree destinate a verde pubblico variamente attrezzato (precedente punto 3) sono destinate alla realizzazione di spazi di verde urbano, che saranno opportunamente attrezzati con sistemazione delle superficie scoperte a parco. a parco giochi o ad attrezzature sportive.

Nelle aree per impianti sportivi valgono, per le attrezzature sportive anche coperte, le prescrizioni di cui al terzo e quarto comma del presente articolo; in tali aree sono comunque ammessi chioschi, sale di ritrovo, ristoranti e strutture ricettive con i seguenti limiti:

- Edificabilità massima: 0.8 mc/mq;
- Altezza massima: m 8.50;
- Distanza dai confini e dalle strade: m 5;
- Distanza tra gli edifici: m 10;

In ciascuna area destinata a parco pubblico è ammessa la costruzione di chioschi per il ristoro, anche da parte dei privati previa in convenzione con l'Amministrazione Comunale, con volume massimo di 300 mc., superficie coperta massima 100 mq, altezza massima 3.50 m.

Nell'area a verde pubblico n 5 lungo il torrente Imagna, l'edificio esistente in adiacenza al parcheggio n 27 è soggetto all'obbligo di riqualificazione, anche previa demolizione e ricostruzione, con destinazione a servizio delle attività ludiche e sportive dell'area in cui è ricompreso.

La formazione di parchi urbani è soggetta a valutazione di clima acustico ai sensi della legge quadro 447/95.

Sotto il piano ad uso pubblico delle aree destinate a parcheggio e delle aree a diversa destinazione pubblica, compreso il verde pubblico, i privati proprietari possono realizzare parcheggi, magazzini, o depositi ad uso privato, purchè realizzino contestualmente, a propria cura e spese e previa convenzione approvata dalla Giunta Comunale, i servizi pubblici in superficie previsti dal Piano dei Servizi.

Fino a che i servizi previsti non vengano realizzati, sulle aree con destinazione a servizi pubblici è mantenuta la destinazione agricola, e vi sono ammesse tutte le opere necessarie per la coltivazione del fondo.

I servizi pubblici, le strade e le opere di urbanizzazione in genere sono compatibili e ammesse in tutte le zone a destinazione residenziale.

Art. 15 - *Compensazione.*

L'Amministrazione Comunale potrà prevedere l'attribuzione di diritti edificatori, in funzione della edificabilità media delle zone circostanti e comunque nella misura massima di 0.7 mc./mq., a comparti vincolati a servizi pubblici, a fronte della cessione gratuita delle aree.

I diritti edificatori di cui al comma precedente sono liberamente commerciabili, e possono essere utilizzati su tutte le aree sulle quali sono ammesse nuove costruzioni residenziali, in supero fino al 10% del limite massimo di edificabilità per esse previsto.

L'attribuzione dei diritti edificatori è determinata dal Consiglio Comunale in sede di approvazione del progetto preliminare dell'opera, su motivata proposta del Responsabile del Procedimento, e non costituisce variante al P.G.T., purchè non superi l'indice previsto al primo comma del presente articolo.

Art. 16 - Infrastrutture per la mobilità.

Il Piano dei Servizi individua i tracciati delle principali sedi stradali in progetto e di quelle esistenti confermate o da modificare, rinviando di norma ai P.A. la specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone soggette a P.A.

Mentre le tipologie stradali hanno valore prescrittivo, così come le fasce di rispetto e di arretramento degli edifici, i tracciati stradali e gli svincoli saranno meglio definiti in sede esecutiva entro l'ambito delle fasce di rispetto, se previste, delle zone a destinazione pubblica, e di quelle agricole, o boschive. Entro questi ambiti, le modifiche di tracciato rispetto a quello riportato nelle planimetrie, non costituiscono variante di P.G.T. Le strade e le opere di urbanizzazione in genere sono compatibili e ammesse in tutte le zone a destinazione residenziale.

Nelle fasce di rispetto potranno essere autorizzate recinzioni, con vincolo di non indennizzabilità dell'opera, purchè realizzate in modo tale da non recare pregiudizio alla visibilità e alla sicurezza per la circolazione.

Le fasce di rispetto stradali sono aree normalmente destinate alla costruzione di nuove strade o corsie di servizio, agli ampliamenti delle carreggiate esistenti, alla costruzione di parcheggi pubblici, di percorsi pedonali e ciclabili, alla piantumazione e sistemazione a verde. Vi sono ammesse attrezzature connesse con il servizio automobilistico (distributori di carburante, autofficine, ristori, ecc.), previa stipula di apposita convenzione registrata e trascritta, con la quale gli aventi titolo si impegnano allo spostamento di tali attrezzature, a propria cura e spese, per consentire le modifiche del tracciato stradale previste da progetto esecutivo regolarmente approvato da una Pubblica Amministrazione o dagli Enti istituzionalmente competenti.

Nelle fasce di rispetto di ogni tipo sono ammesse le destinazioni superficiali di uso pubblico previste dal P.G.T. e quelle necessarie per le urbanizzazioni primarie e secondarie.

Quando non siano specificate, le distanze degli edifici dal ciglio stradale devono essere quelle previste dai D.M. 1/4/68 n° 1044 e 2/4/68 n° 1444, salvo che esistano allineamenti precostituiti, nel qual caso potranno essere consentite distanze minime dalla strada pari a quelle individuate da tali allineamenti.

In caso di demolizione di edifici esistenti, o di loro parti, per far luogo ad allargamenti stradali previsti dal Piano dei Servizi, la parte di edificio non demolita, o l'edificio ricostruito, non sono tenuti al rispetto di ulteriori distanze dalle strade.

Nel caso in cui l'allargamento della sede stradale venga effettuato dai privati nell'ambito di progetti edilizi, tali progetti definiranno le esatte dimensioni e posizioni della sede stradale, e dovranno pertanto essere approvati dalla Giunta Comunale.

Per gli edifici esistenti all'interno delle fasce di rispetto sono consentiti gli interventi fino al restauro e risanamento conservativo. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumento di superficie coperta nella fascia di rispetto, sono ammessi previo atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con il quale il proprietario dell'immobile rinunci a qualsiasi indennizzo del valore degli interventi edilizi eccedenti il restauro e risanamento.

Le strade della viabilità urbana e intercomunale dovranno, di norma, avere le caratteristiche previste dall'Abaco delle Sezioni stradali tipo, riportato sulla tavola PS 3 del Piano dei Servizi. Le suddette misure minime non sono comunque obbligatorie per gli interventi ad opera dell'Amministrazione Comunale.

I Piani Attuativi definiscono le strade di lottizzazione e le altre aree destinate alla mobilità relative all'insediamento; lo scomputo dei costi di realizzazione di tali opere è ammesso solo per quelle che connettono due assi della viabilità esistente al contorno. Le strade di lottizzazione non possono avere larghezza della sede carrabile inferiore a m 6.00, e devono di norma essere dotate di un marciapiedi, o comunque di un percorso pedonale e/o ciclabile.

Su tutto il territorio comunale valgono le disposizioni di legge in tema di contenimento dell'inquinamento acustico.

La rappresentazione delle strade esistenti nella cartografia di P.G.T. non costituisce presunzione dello stato giuridico delle strade stesse.

Art. 17 - Percorsi di fruizione paesaggistica – percorsi della tradizione locale, percorsi pedonali, sentieri e mulattiere.

Il P.G.T. individua i percorsi di valenza paesaggistica, le direttrici visive di maggiore sensibilità, e i punti panoramici, che offrono visuali dei luoghi di particolare interesse paesaggistico, e le relative fasce di rispetto paesaggistico.

Il P.G.T. prevede i principali percorsi pedonali funzionali al collegamento di zone abitate o di servizi pubblici.

Su tali tracciati, da considerarsi indicativi, non deve essere consentita la circolazione veicolare; essi dovranno essere oggetto di particolare studio di arredo

urbano. Ulteriori percorsi pedonali potranno essere previsti dall'Amministrazione Comunale quando ne riscontri l'opportunità.

Il P.G.T. individua i percorsi storici, i sentieri e le mulattiere, compresi quelli individuati dalle mappe catastali, anche se in abbandono.

L'individuazione del tracciato dei sentieri e dei corsi d'acqua è comunque da considerarsi indicativo, restando l'obbligo dell'esatta localizzazione sul terreno sia del tracciato reale, sia di quello catastale.

I sentieri e le mulattiere esistenti sul territorio comunale sono sottoposti a vincolo assoluto di conservazione, con divieto di chiusura (salvo che si tratti di sentieri o mulattiere di proprietà privata che non siano gravati da servitù di pubblico transito) e obbligo di sistemazione e manutenzione.

Per le strade panoramiche, i tracciati guida paesaggistici e i percorsi della viabilità storica si applicano comunque i criteri di tutela previsti dagli art 16 bis e 26 delle N.A. del Piano Paesaggistico Regionale compreso nel P.T.R. vigente.

Art. 18 - Parcheggi.

Il Piano dei Servizi. individua i parcheggi pubblici o di uso pubblico, esistenti o di progetto. Nelle zone soggette a P.A. i parcheggi devono essere realizzati nella misura prevista dalla legge o dalle presenti norme, anche in assenza di localizzazione, o nella eventuale maggiore misura indicata dal Piano dei Servizi. Sulle aree destinate a parcheggio è, di norma, consentita anche la costruzione di parcheggi di uso pubblico sotterranei o pluripiano, anche ad opera dei privati secondo le prescrizioni del precedente articolo 14.

Di norma, le aree adibite a parcheggio dovranno essere opportunamente ombreggiate con alberature al contorno.

In materia di parcheggi, fatto comunque salvo il rispetto delle prescrizioni dell'art. 18 della Legge 6/8/67 n. 765 e del D.M. 2/4/68 e della Legge 24/3/89 n° 122, è obbligatoria, per tutte le nuove costruzioni, la realizzazione di autorimesse o parcheggi in ragione di almeno un posto auto per ogni unità abitativa.

Inoltre, per le nuove costruzioni che non siano comprese negli Ambiti di Trasformazione o nel perimetro dei nuclei di antica formazione o nei comparti "B1 - Zone residenziali di contenimento allo stato di fatto - Tipologie edilizie pluripiano a media densità", è obbligatoria la realizzazione di parcheggi di uso pubblico in ragione almeno di un posto auto ogni unità abitativa, salvo che il nuovo edificio si localizzi in ambiti già attrezzati con sufficienti parcheggi

pubblici, nel qual caso, a giudizio insindacabile dell'Amministrazione, tali parcheggi possono essere monetizzati. I parcheggi pubblici di cui al comma precedente dovranno essere localizzati sul fronte stradale, o essere comunque direttamente accessibili dalla strada, e l'area adibita a parcheggio pubblico è esclusa dall'area del lotto ai fini del calcolo dell'indice di permeabilità.

In tutto il territorio comunale, con l'esclusione delle fasce di rispetto fluviale e cimiteriale e delle zone agricole e boschive, è consentita la costruzione di parcheggi e autorimesse, a condizione che tali autorimesse:

- * non sporgano, in alcun punto del loro perimetro, dal terreno naturale più di m 2.50 all'intradosso del solaio di copertura;
- * risultino completamente interrate a terreno sistemato (salvi gli accessi, che devono essere realizzati nel numero minimo previsto dalle norme di sicurezza);
- * abbiano caratteristiche statiche e di giacitura tali da non impedire la realizzazione della destinazione di P.G.T.

Art. 19 - Rete ecologica comunale.

La tavola PS4 "Articolazione della rete ecologica" individua gli elementi della rete ecologica a scala comunale, specificazione ed articolazione della Rete Ecologica Regionale e della rete ecologica della Provincia di Bergamo, ai sensi dell'art. 74 delle N.A. del P.T.C.P.

Gli elementi costitutivi della rete ecologica comunale sono disciplinati dal Piano dei Servizi per le aree destinate a verde di interesse pubblico e dal Piano delle Regole per gli interventi nei contesti di valore paesaggistico ambientale, nelle aree non soggette a trasformazione urbanistica e nelle aree destinate all'agricoltura.

Art. 20 - Servizi di interesse generale.

Il Piano dei Servizi non localizza i manufatti per i servizi di interesse generale di competenza di enti pubblici diversi da quelli territoriali o di società di gestione dei servizi pubblici. Tali manufatti possono essere realizzati su aree a qualsiasi destinazione, previa valutazione di compatibilità paesaggistica, senza limitazioni volumetriche o di copertura, e senza obbligo di rispetto delle distanze dai confini nel caso in cui l'altezza del manufatto, escluse le strutture puramente tecniche, non superi i tre metri.

Art. 21 - Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti.

Gli impianti esistenti per la gestione del ciclo dei rifiuti,, al fine del massimo incremento della raccolta differenziata, sono confermati. Per tali impianti è ammesso l'ampliamento eventualmente necessario per adeguarne l'efficienza in relazione alle necessità, e dovranno eventualmente essere realizzate opere di mitigazione ambientale, al fine di ridurre l'impatto sulle aree circostanti.

Art. 22 - Impianti di trasporto a fune.

E' ammessa, in assenza di specifica localizzazione, la costruzione di impianti a fune per il trasporto di cose, previo conseguimento di tutte le autorizzazioni di legge oltre al Permesso di Costruire, in relazione a necessità della gestione del patrimonio boschivo.

Art. 23 - Reti di distribuzione dell'acqua – Reti di raccolta e smaltimento delle acque reflue e meteoriche - Aree drenanti - Aree di rispetto e di arretramento

Nei nuovi Ambiti di Trasformazione, soggetti a P.A. o a P.C.C., è considerato elemento qualitativo del progetto la previsione di una rete separata di raccolta e di riutilizzo delle acque meteoriche per gli usi non potabili.

La rete di fognatura deve essere di norma separativa, e le acque meteoriche devono essere reimmesse in falda mediante pozzi perdenti, previa separazione delle acque di prima pioggia.

Tutti gli interventi ammessi dal P.G.T. dovranno garantire il mantenimento effettivo delle superficie scoperte e drenanti in misura non inferiore al 30% per le destinazioni residenziali, e al 15% per le destinazioni produttive. Tali superficie non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati o seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

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.

Negli Ambiti di Trasformazione previsti dal P.G.T., la sistemazione dell'area delle zone di rispetto o di arretramento è obbligatoria come opera di urbanizzazione primaria in aggiunta a quelle di norma. Per gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica subordinati a semplice Permesso di Costruire, è comunque obbligatoria la sistemazione delle aree di rispetto o di arretramento di pertinenza dei lotti oggetto degli interventi stessi.

Art. 24 - Rischio Radon

Per gli edifici destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone, tutti gli interventi di nuova costruzione, nonché quelli sugli edifici esistenti, per la porzione interessata dall'intervento, devono adottare criteri di progettazione e di realizzazione in grado di impedire o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione delle persone al gas Radon, con riferimento alle linee guida approvate dalla Regione Lombardia con Decreto Dirigenziale della Direzione Generale Sanità n. 12678 del 21/12/2011. e s.m.i.. La coerenza e conformità ai criteri di tali Linee Guida, con particolare riferimento alle tecniche di prevenzione e mitigazione definite al Cap. 3 delle stesse, dovrà essere certificata dal Committente, dal Progettista e dal Direttore Lavori in sede di progetto e in sede di richiesta del certificato di agibilità. La verifica di efficacia delle misure adottate potrà essere effettuata mediante misurazione delle concentrazioni residue a lavori ultimati e prima dell'occupazione dei fabbricati.

Art. 25 – Inquinamento acustico.

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, ai sensi dell'art. 8, comma 3, della L. 447/95.

Art. 26 - Costruzioni ed impianti per la produzione e il trasporto di energia elettrica - linee aeree in genere – ripetitori di telefonia mobile.

Su tutto il territorio comunale sono ammessi le costruzioni e gli impianti inerenti la produzione e il trasporto di energia elettrica, a condizione che siano realizzati nel massimo rispetto degli aspetti paesaggistici e della naturalità dei luoghi, e, se ricadenti in ambiti boschivi, in accordo con la Provincia di Bergamo, come previsto dall'articolo 55 delle N.A. del PTCP vigente.

Eventuali nuovi elettrodotti da realizzare in prossimità delle aree urbanizzate o urbanizzabili dovranno mantenere da questi una distanza sufficiente a garantire la fascia di rispetto prevista dall'art. 6 del D.P.C.M. 08/07/2003.

Sono inoltre ammessi le costruzioni e gli impianti inerenti il trasporto, la distribuzione, e la trasformazione di energia elettrica, gli impianti per le reti telefoniche e di trasmissione dati, i ripetitori di telefonia mobile.

Ai fini della corretta tutela del paesaggio, i progetti di formazione di nuove linee elettriche ad alta, media e bassa tensione, telefoniche, ecc., o di ristrutturazione e adeguamento di quelle esistenti, devono di norma prevedere la formazione di dorsali interrate, con l'obiettivo di eliminare le linee in aereo.

I ripetitori di telefonia mobile possono essere installati, previa valutazione di compatibilità paesaggistica, nel rispetto della normativa statale e regionale vigente, a congrua distanza dalle zone residenziali.

Art. 27 - Impianti di illuminazione.

Tutti gli impianti di illuminazione esterna, pubblici o privati, dovranno essere progettati in funzione del massimo contenimento dei consumi energetici e della riduzione dell'inquinamento luminoso. I progetti di ristrutturazione o di nuova costruzione dovranno prevedere anche il progetto degli impianti di illuminazione esterna, da realizzarsi in conformità alle normative vigenti, e nel rispetto del Piano Regolatore dell'Illuminazione Comunale (PRIC) vigente.

TITOLO III - PIANO DELLE REGOLE – DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI.

Art. 28 - Modalità di attuazione del Piano delle Regole.

Il Piano delle Regole si attua per interventi diretti, cioè in base a semplice titolo abilitativo, eventualmente convenzionati, e, quando previsto dal P.G.T. o proposto dagli aventi titolo, previa approvazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.

Art. 29 - Definizione degli indici urbanistici e dei parametri edilizi.

L'edificazione, in ciascuna zona del territorio comunale, è regolata con riferimento ai seguenti indici:

- **Superficie territoriale (St):** è la superficie complessiva sulla quale si estende ciascuna operazione d'intervento, 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.
- **Superficie zonale (Sz):** è la superficie residua disponibile al netto da strade e fasce di rispetto stradale, e al lordo delle aree per standards anche localizzate e delle superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, localizzate e non dalla planimetria di Piano delle Regole, che si rendano necessarie in sede di attuazione.
- **Superficie fondiaria (Sf):** è la superficie netta del lotto edificabile, risultante da quella zonale al netto delle aree per opere di urbanizzazione e per standards.
- **Densità territoriale (Dt), Densità zonale (Dz), Densità fondiaria (Df):** sono il rapporto tra il volume massimo edificabile e, rispettivamente, la Superficie territoriale, la Superficie zonale, la Superficie fondiaria.
- **Rapporto massimo di copertura (R):** è il rapporto tra la superficie dell'area coperta e la superficie dell'area disponibile, espresso in percentuale.

La superficie dell'area coperta è la superficie della proiezione a terra del fabbricato, al lordo di sporti cavedi e chiostrine e al netto dei porticati aperti su tre lati e con profondità non superiore a m 3.00 e dei porticati di uso pubblico di qualunque dimensione . Agli effetti del calcolo della superficie coperta, non vengono considerati sporti le gronde, i balconi e le pensiline non collegati verticalmente tra loro o a terra, purchè il loro oggetto non superi m. 1.50.

- **Distanza minima dai confini (Dc):** è la distanza minima degli edifici dai confini circostanti. Essa 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 fra gli edifici (De):** è la distanza minima fra pareti di edifici adiacenti, o tra pareti finestrate dello stesso edificio, misurata a squadra e a raggio. Di norma, non può essere inferiore a m. 10.00.
- **Distanza minima dalle strade (Ds):** è la distanza minima di un edificio dal ciglio stradale misurata sulla normale a questo. Essa, per strade carrabili, non può essere inferiore a m. 5.00, salvo diversa indicazione del Piano delle Regole. Per ciglio stradale si intende il limite della sede stradale, comprese le sedi viabili veicolari e pedonali, le banchine transitabili e le strutture di delimitazioni non transitabili.
- **Altezza degli edifici (H):** è la distanza verticale tra il piano di spiccato dell'edificio e il più alto tra l'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile (se questo è inclinato, si assume la quota media della copertura) e l'intradosso della gronda alla sua radice. Ai soli fini del calcolo del volume, nel caso in cui tale copertura sia inclinata, si assume come quota di intradosso dell'ultimo piano abitabile la media delle quote di intradosso della copertura della porzione abitabile. Per piano di spiccato si assume il più basso tra il piano medio del terreno naturale e il piano medio del terreno sistemato, entrambi considerati sul fronte a valle dell'edificio, non considerando gli accessi alle autorimesse.

Eventuali porzioni di copertura con pendenza superiore al 100% saranno considerate, ai fini del calcolo dell'altezza, come pareti verticali, non facenti parte della copertura stessa.

Nel caso di edifici a gradoni, o costituiti da corpi di fabbrica di altezza diversa, si assume come piano di spiccato dell'edificio il piano di spiccato del gradone inferiore, e come altezza dell'edificio quella del corpo di fabbrica con altezza maggiore.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, anche se con modifica della quota di gronda o di colmo o delle pendenze delle coperture, non determina la modifica dell'altezza dell'edificio, che viene misurata a prescindere del suddetto recupero abitativo.

- **Volume degli edifici (V):** è il prodotto della superficie coperta per l'altezza dell'edificio, come precedentemente definiti.

Ai soli fini del calcolo del volume per la verifica della densità volumetrica, in caso di edifici parzialmente interrati, si assume per altezza dell'edificio la media delle altezze medie dei fronti a monte e a valle, non considerando gli accessi alle autorimesse. 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, quelli dei porticati aperti su tre lati e con profondità non superiore a m 3.00, quelli dei porticati di uso pubblico, e quelli dei volumi tecnici (extra corsa) di scale e ascensori .

Ai fini del calcolo del volume non sono considerate le parti fuori terra di edifici che sporgono dal terreno meno di m 1.20 all'intradosso del solaio di copertura, non considerando gli accessi alle autorimesse.

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, non viene considerato ai fini del calcolo del volume per la verifica della densità volumetrica .

Il recupero ai fini abitativi di porzioni seminterrate di edifici esistenti, per non più della metà della loro altezza utile, non viene considerato ai fini del calcolo del volume per la verifica della densità volumetrica, ed è consentito a condizione che i locali così recuperati abbiano i requisiti di abitabilità previsti dal Regolamento Locale di igiene e dal regolamento Edilizio.

Sempre ai soli fini del calcolo del volume per la verifica della densità volumetrica, nel caso di edifici a gradoni, o costituiti da corpi di fabbrica di diversa altezza, esso viene calcolato come somma dei volumi dei singoli gradoni o dei singoli corpi di fabbrica.

- **Indice di permeabilità (Ip):** E' la percentuale della superficie fondiaria che deve essere resa o conservata permeabile in profondità alle acque superficiali.

Tutti gli interventi ammessi dal P.G.T. dovranno garantire il mantenimento effettivo delle superficie scoperte e drenanti in misura non inferiore al 30% per le destinazioni residenziali, e del 15% per le destinazioni produttive. Tali superficie non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e/o seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

A condizione che vengano rispettati i limiti di densità previsti dal P.G.T., possono essere ammessi rapporti massimi di copertura, limiti di distanza e di altezza diversi da quelli indicati nelle norme specifiche nel caso di edifici oggetto di P.A., nel caso di completamento o ampliamento "una tantum" di edifici o unità

produttive esistenti, nel caso di interventi nei nuclei di antica formazione o di riconosciuti allineamenti precostituiti e nel caso di impianti, attrezzature, opere pubbliche e di interesse generale realizzati dagli Enti istituzionalmente competenti.

Art. 30 - Computo del volume edificabile

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

Si assume come superficie fondiaria del terreno disponibile la minore tra la superficie indicata nelle tabelle allegate alla relazione del Piano delle Regole e quella risultante dal rilevamento topografico del terreno, che dovrà essere allegato alle richieste del Titolo abilitativo e ai Progetti di P.A.

Art. 31 - Esecuzione diretta di opere di urbanizzazione.

Per gli interventi su aree con urbanizzazioni carenti, il richiedente può proporre l'esecuzione diretta delle opere mancanti, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 45 della L.R. 12/2005, allegando il progetto di tali opere, e il relativo computo metrico estimativo.

Il Responsabile del Procedimento comunica quali opere il Comune ritiene accettabili, anche sotto il profilo della conformità alla normativa vigente in materia di appalti pubblici, l'importo scomputabile dagli oneri di urbanizzazione, i tempi e le modalità di esecuzione delle opere, e le garanzie da fornire per la loro esatta esecuzione. Il Titolo Abilitativo. è convenzionato in ordine all'esecuzione diretta delle opere accettate, con convenzione o atto d'obbligo unilaterale che deve ottenere l'approvazione della Giunta Comunale.

Art. 32 - Lotto libero.

Si considerano lotti liberi le aree totalmente inedificate, che non siano state stralciate, dopo la data di adozione del P.G.T., da aree contigue anche solo parzialmente edificate, e che non siano state asservite, anche senza atti formali, ad edifici realizzati su mappali diversi.

Art. 33 - Aree soggette a vincolo.

Tutti gli interventi su immobili vincolati, a qualunque titolo, sia per i vincoli individuati dalla tavola "Carta dei vincoli" sia per quelli eventualmente non indicati dal P.G.T., sono assentibili solo previo nulla-osta o autorizzazione dell'Autorità o dell'Ente preposto alla tutela del vincolo, in conformità alla legislazione vigente. Il perimetro delle aree vincolate individuato dalla cartografia di piano si intende automaticamente modificato in relazione a variazioni della normativa vigente, senza che ciò comporti variante di P.G.T.

Gli scavi in zona soggetta a vincolo archeologico (Grotta di Corna Coegia, sentiero di Coegia, frazione Coegia, Chiesa Parrocchiale di Santa Maria Assunta, percorsi storici indicati in Tav. SP 1), di qualsiasi entità e a qualsiasi finalità, dovranno essere preventivamente autorizzati dalla competente Soprintendenza ai Beni Archeologici., programmando anche le indagini archeologiche preliminari, da eseguirsi da ditte specializzate, che verranno prescritte dalla Soprintendenza stessa. Devono comunque essere conservati e riqualificati le eventuali selve di castagno e tutti i terrazzamenti esistenti.

Art. 34 -Contributo per l'autorizzazione alla lottizzazione, per il rilascio del Permesso di Costruire e per la validità dei Titoli Abilitativi.

L'autorizzazione a lottizzare, il Permesso di Costruire, la D.I.A e gli altri Titoli Abilitativi sono soggetti all'obbligo della corresponsione, da parte del titolare, di un contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione e al costo di costruzione, ciascuno nei limiti per esso previsti dalla legislazione vigente.

Art. 35 - Destinazioni d'uso.

Le categorie di destinazione d'uso sono definite come di seguito:

- a) **Residenziale** e attività connesse; sono compatibili le attività delle istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive, ecclesiastiche, religiose ecc.; i circoli privati; le attività per l'istruzione e la formazione professionale; le residenze collettive, le attività commerciali per la vendita al dettaglio, le autorimesse non pertinenziali, le attività di servizio e i relativi depositi, le attività produttive artigianali, e i relativi depositi, e le ulteriori attività a diretto servizio dei residenti, non moleste o nocive, le attività professionali e gli uffici.

- b) **Produttiva artigianale di servizio**, costituita dalle attività artigianali per la produzione di beni e servizi utili alla vita urbana locale (parrucchiere, calzolaio, panettiere e simili; autorimesse non pertinenti; servizi di lavaggio e pulizia, ecc.).
- c) **Produttiva**, costituita dalle attività di produzione di beni o di servizi; sono compatibili le attività di ricerca, direzionali e di supporto alla produzione, di gestione delle merci e dei magazzini.
- d) **Commerciale per la vendita al dettaglio**, costituita dalle attività di vendita al dettaglio. Ai fini urbanistici sono assimilate a tale attività quelle relative a bar, ristoranti (compresi i circoli privati che somministrano bevande o alimenti) e quelle di vendita di servizi (bancari, assicurativi, agenzie turistiche, immobiliari, stazioni di servizio, autolavaggi, ecc.).
- e) **Commerciale per la vendita all'ingrosso**. Sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e merci; ecc.
- f) **Direzionale**, con destinazione di immobili in forma prevalente ad uffici e centri, di consistenti dimensioni, per funzioni direttive od operative centrali di aziende, di superficie maggiore di 250 mq. di SIp, ecc.
- g) **Turistica e ricettiva**, costituita dall'attività alberghiera, in qualsiasi forma, delle attività ricettive non alberghiere, dalle attività di ristorazione, bar, strutture socio-assistenziali private, ecc.
- h) **Sportiva e per il tempo libero**, comprese le attività di spettacolo e ricreative.
- i) **Agricola produttiva**.
- j) **Agricola residenziale**.

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal Piano per l'area o per l'edificio, ivi comprese, per i soli edifici, quelle compatibili con la destinazione principale derivante da provvedimenti definitivi di condono edilizio.

Le tipologie di destinazione d'uso sono così specificate:

- a) **Principali**: le destinazioni d'uso qualificanti dell'ambito in cui l'immobile è incluso.
- b) **Complementari o accessorie**: le destinazioni d'uso costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessarie al suo svolgimento; esse sono dipendenti dalla destinazione principale sia per l'esercizio (non possono essere condotte separatamente dall'attività principale), sia per la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

c) Compatibili: le destinazioni d'uso che non contrastano con la destinazione principale e la integrano in un articolato ed ordinato uso del territorio; tali usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per l'esercizio sia per la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili, come sopra definite, possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo che per quelle escluse dal P.G.T.

Il P.G.T., in attuazione degli artt. 51 e 52 della L.R. 12/2005, definisce per ciascuna destinazione principale le destinazioni complementari ed accessorie ammesse, e definisce per ogni zona omogenea, le destinazioni principali ammesse, quelle compatibili e quelle vietate.

Nelle diverse zone urbanistiche, fatte salve le previsioni di cui all'art. 20, comma 1, del D.Lgs. 42/2004, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali, sono ammessi tutti gli usi, le attività e le funzioni, non vietati, riconducibili alla destinazione principale, nonché quelli complementari e quelli compatibili con essa, anche se non espressamente, elencati.

Gli usi e le funzioni che costituiscono attrezzature e servizi, anche se di iniziativa privata, sono ammessi in tutte le zone, purchè le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.

Si ha mutamento della destinazione d'uso quando l'immobile, o una sua porzione, è utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella in atto, anche senza l'esecuzione di opere edilizie.

I mutamenti di destinazione d'uso di immobili, anche non comportanti la realizzazione di opere edilizie, finalizzati alla creazione di luoghi di culto e luoghi destinati a centri sociali, sono invece assoggettati a permesso di costruire.

Le altre modifiche di destinazione d'uso ammesse, cioè le trasformazioni ad usi ammessi dal Piano delle Regole per ciascuna zona, ed effettuate senza opere edilizie, sono soggette solo a preventiva comunicazione al comune, salvo quelle riguardanti unità (o porzioni di unità) immobiliari di superficie lorda di pavimento inferiore a mq 150, per i quali la comunicazione non è richiesta. L'immobile variato senza esecuzione di opere dovrà comunque essere conforme alla normativa edilizia e igienico sanitaria in riferimento alla nuova destinazione prevista.

Le altre modifiche di destinazione d'uso ammesse dal Piano delle Regole per ciascuna zona, ed effettuate senza opere edilizie, non comportano aumento o modifica del fabbisogno di standards, salvo quelle che prevedano la trasformazione di aree o di edifici a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d), del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

E' invece dovuta la necessaria integrazione o modificazione di standards per le modifiche di destinazione d'uso, effettuate con opere edilizie, quando:

- La modifica di destinazione d'uso intervenga tra diverse destinazioni principali, tra quelle ammesse dalle norme.
- La modifica di destinazione d'uso intervenga tra categorie diverse di attività nell'ambito della stessa destinazione principale ad attività economiche.
- La modifica di destinazione d'uso trasformi in principale un uso complementare.
- La modifica di destinazione d'uso intervenga tra diversi usi compatibili, o tra un uso compatibile e un uso principale, e viceversa.

E' urbanisticamente non rilevante la modifica di destinazione d'uso che, conforme alle destinazioni previste dal P.G.T., introduca un uso di tipo complementare a quello previsto o esistente, anche con opere edilizie.

In caso di modifica di destinazione d'uso che comporti integrazione o modificazione di standards, ai sensi dei precedenti commi, l'atto abilitativo della modifica d'uso è subordinato al reperimento della dotazione di standard eventualmente mancante per la nuova destinazione, che può avvenire mediante cessione gratuita o asservimento ad uso pubblico di aree, anche in ambiti diversi da quello interessato alla modifica d'uso, o mediante monetizzazione, previo assenso dell'Amministrazione Comunale.

Art. 36 - Edifici di valore storico, artistico, ambientale - Edifici esistenti che ricadono su sedi viarie o su aree per attrezzature pubbliche, edifici isolati privi di prescrizioni specifiche.

Gli edifici di particolare valore storico, artistico o ambientale, siano o non siano essi vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004, e le aree di interesse archeologico.

Per tali edifici sono consentiti gli interventi di cui alle lettere a), b), c), dell'art. 31 della Legge 5/8/78 n° 457 e successive modificazioni e integrazioni. Nell'ambito

di tali interventi è consentita la modifica di destinazione d'uso solo se compatibile con la destinazione di zona.

Gli edifici che ricadono su sedi viarie di progetto o su aree per attrezzature pubbliche sono destinati alla demolizione o alla riconversione all'uso pubblico a spese dell'Amministrazione Comunale o degli enti e dei privati titolari dell'autorizzazione a realizzare gli interventi entro il cui perimetro eventualmente ricadono.

Tali edifici sono consolidati allo stato di fatto e per essi sono ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria, nonchè quelli di manutenzione straordinaria previa stipula di un atto registrato e trascritto che preveda la non indennizzabilità delle opere autorizzate in caso di esproprio.

Per gli edifici esistenti aventi destinazione diversa da quella della zona in cui ricadono e privi di prescrizioni specifiche, sono ammesse esclusivamente l'ordinaria e la straordinaria manutenzione, salvo che vengano trasformati a destinazioni compatibili con quelle di zona, nel qual caso sono ammessi tutti gli interventi previsti dalle prescrizioni specifiche di zona.

TITOLO IV - PIANO DELLE REGOLE – VINCOLI E PRESCRIZIONI D'INTERVENTO.

CAPITOLO I - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E AREE DI FRANGIA DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI.

Art. 37 - Destinazioni d'uso e prescrizioni di intervento nelle zone residenziali.

Le zone residenziali devono essere destinate prevalentemente ad abitazione, comprendendo in questa la residenza permanente e temporanea, quella turistica, quella singola e quella collettiva.

In esse potranno essere consentite anche le seguenti destinazioni: attività commerciali, pubblici esercizi, locali di divertimento, alberghi e ristoranti (anche in edifici autonomi, per l'intero edificio), teatri e cinematografi (anche in edifici autonomi, per l'intero edificio), attività ricettive non alberghiere (anche in edifici autonomi, per l'intero edificio), studi professionali, agenzie commerciali, banche, uffici pubblici e privati in genere, sedi di associazioni, partiti, attività culturali ed assistenziali (anche in edifici autonomi, per l'intero edificio), magazzini, depositi, laboratori artigianali purchè non molesti, e sempre che le caratteristiche architettoniche dei fabbricati siano omogenee a quelle tipicamente residenziali.

Per le attività commerciali di vicinato esistenti alla data di adozione del P.G.T. è ammesso comunque l'ampliamento fino ad una superficie di vendita massima di mq 250, anche in caso di cambio di proprietà o modifica del settore merceologico.

Sono vietate le seguenti destinazioni:

- Attività commerciali eccedenti i limiti degli esercizi di vicinato
- Attività produttive diverse da quelle sopra elencate.
- Edifici e attrezzature per l'attività agricola.

I progetti per gli spazi pubblici previsti dovranno esprimere, negli elementi che li compongono, i caratteri delle zone da servire, diversificandosi caso per caso, coerentemente con le esigenze specifiche del contesto, ed esprimendo comunque elementi di relazione con le preesistenze.

I progetti edilizi in qualunque ambito dovranno essere coerenti con i caratteri degli ambiti che contribuiscono a definire, dovranno recepire ed esaltare, rispecchiando nel dettaglio i caratteri dell'ambito di intervento in cui si pongono, gli elementi atti a far crescere la qualità complessiva dell'edificato e quindi essere attuati con elementi morfologici coerenti rispetto delle preesistenze, con

attenzione al mantenimento delle visuali e garantendo un corretto rapporto tra i diversi spazi pubblici. Particolare attenzione dovrà essere dedicata alla qualità architettonica degli edifici, delle sistemazioni a verde, e al decoro delle recinzioni e dei manufatti prospettanti sugli spazi pubblici.

Qualunque sia la tipologia realizzata, per le zone residenziali non sono ammesse costruzioni che abbiano fronti continui di lunghezza superiore a m 30.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali saranno destinate a giardino, ad eccezione delle aree eventualmente sistemate a parcheggio ai sensi dell'art. 66 della L.R. 12/2005.

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, e che queste non sporgano da terra più di m 1.00 all'intradosso del solaio di copertura.

Ad ogni edificio con destinazione residenziale dovranno essere annessi i parcheggi previsti dall'art. 18 della Legge 6/8/67 n° 765 e della Legge 24/3/89 n° 122, anche in deroga al rispetto del rapporto drenante minimo per edifici anteriori al 7/4/1989, ai sensi e secondo i disposti dell'art. 66 della L.R. 12/2005. E' inoltre obbligatoria, per le nuove costruzioni, la realizzazione di autorimesse e parcheggi in conformità alle disposizioni del precedente art. 18.

In tutto il territorio comunale è ammesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, secondo le prescrizioni della L.R. 12/2005 e successive modificazioni e integrazioni.

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito purchè sia assicurata, per ogni singola unità immobiliare, l'altezza media ponderale di metri 2.10, calcolata dividendo il volume della parte di sottotetto la cui altezza superi metri 1.50 per la superficie relativa.

Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione, nonché modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, nei limiti necessari ad assicurare i parametri di cui al comma precedente, salvi i divieti di sopralzo quando previsti dal Piano delle Regole per gli edifici compresi nel nucleo di antica formazione. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero dei sottotetti sono consentiti a prescindere dai limiti di zona per altezza e densità volumetrica.

Il progetto di recupero del sottotetto ai fini abitativi deve garantire i requisiti di visitabilità e di adattabilità dell'alloggio, ai sensi della L.R. 6/89, e deve

prevedere idonee opere di isolamento termico, conformi alle prescrizioni del Regolamento Edilizio e del Regolamento comunale d'Igiene e alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici. Gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo commisurato ai costi di costruzione, calcolati sul volume reso abitativo.

In tutte le zone residenziali sono ammessi interventi di edilizia convenzionata ai sensi del DPR 380/2001, previa approvazione da parte della Giunta Comunale di una convenzione, ai sensi dell'Art. 18 del DPR 380/2001, secondo lo schema che sarà approvato dal Consiglio Comunale. Per i volumi convenzionati secondo il precedente comma, da realizzare in qualsiasi zona residenziale, escluso il Nucleo di antica formazione, è ammesso il superamento dei limiti previsti dalle specifiche norme di zona fino a un massimo del 10%

Indipendentemente dalla destinazione di zona, per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.G.T. 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, purchè rispondano ai seguenti requisiti:

- 1) Abbiano 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 60.00 per ogni unità immobiliare.

A prescindere dal limite di copertura e dal limite volumetrico, è ammessa la costruzione di chioschi e pergolati, non coperti o chiusi lateralmente con strutture fisse, posati su spazi lastricati o giardini, a distanza non inferiore a m 1,50 dai confini di proprietà e per una superficie massima di mq. 20 per ogni unità immobiliare di cui siano stretta pertinenza.

A prescindere dal limite di copertura e dal limite volumetrico, è ammessa la costruzione di "dehors", intesi come insieme degli elementi mobili, smontabili o comunque facilmente rimovibili, anche coperti, posti temporaneamente in modo funzionale ed armonico sullo spazio pubblico o privato che costituisce, delimita e arreda lo spazio per il ristoro all'aperto annesso a locali di pubblico esercizio di somministrazione. Essi potranno essere autorizzati, previo parere della Commissione per il Paesaggio, solo per una durata non superiore a 180 giorni, a condizione comunque che non rechino alcun disagio alla circolazione.

Non è ammessa in alcuna zona del territorio comunale 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 un mese dall'ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità o agibilità.

Art. 38 - Limiti di distanza tra i fabbricati e dai confini.

Per le operazioni di risanamento conservativo e di ristrutturazione nei nuclei di antica formazione, 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 è prescritta in qualsiasi zona e in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10.00 tra le pareti di edifici antistanti.

Salvo maggiori distanze determinate dalle fasce di rispetto o arretramento individuate nella planimetria del Piano delle Regole, o dalle norme specifiche di zona, le distanze minime tra i fabbricati tra i quali siano interposte strade pubbliche o private di ogni tipo destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata e a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti unitari) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale aumentata di:

- * m 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7.00;
- * m 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7.00 e m 15.00;

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 dei nuclei di antica formazione.

La distanza (Dc) dei fabbricati dai confini di proprietà non può essere inferiore a m 5.00.

Sono ammesse distanze inferiori dal confine qualora si convenzioni con il confinante l'obbligo di eventuale edificazione, da parte dello stesso, con altezze e distacchi tali da garantire la distanza minima tra i fabbricati prescritta.

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 a confine da parte dello stesso.

Art. 39 - Ambiti di valorizzazione dei tessuti urbani antichi - Tessuti storici consolidati.

Il P.G.T. individua il perimetro degli insediamenti e degli agglomerati urbani di antica formazione, di interesse storico, artistico, 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.

L'Amministrazione Comunale può predisporre Piani di Recupero relativi a uno o più edifici o comparti, anche in variante alle prescrizioni del P.G.T.. Tali Piani di Recupero avranno le caratteristiche e seguiranno le procedure previste dalla normativa vigente.

Tutti gli interventi edilizi e urbanistici dovranno tendere alla salvaguardia dell'assetto morfologico, dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie, delle caratteristiche architettoniche e stilistiche degli edifici, e , per quanto possibile, delle loro modalità costruttive.

Interventi di ristrutturazione urbanistica e trasformazioni globali potranno essere consentiti, anche con aumento volumetrico nei limiti del 20% del volume esistente, solo previa approvazione di un Piano di Recupero, o di un Programma Integrato di Intervento, che comunque non potranno prevedere aumenti dell'altezza massima preesistente, e dovranno garantire il sostanziale rispetto dei tracciati stradali e dei caratteri architettonici degli edifici.

Fino alla eventuale formazione di tali Piani di Recupero, per le zone comprese nei perimetri dei nuclei di antica formazione, il P.G.T. si attua per intervento edilizio diretto, previo rilascio di Permesso di Costruire, D.I.A. o S.C.I.A., e sono

ammessi gli interventi previsti dal grado di intervento prescritto dalla tavola PR5 “Azzonamento dei nuclei di antica formazione e dalla scheda di indagine relativa a ciascun edificio, rispettandone le prescrizioni specifiche.

Tutti gli interventi, salve le prescrizioni del relativo grado di intervento e della scheda di indagine, dovranno in generale rispettare le seguenti prescrizioni:

Facciate

Per le facciate dovranno essere utilizzati materiali tradizionali, possibilmente con intonaci colorati in pasta, e i colori saranno quelli delle terre, mantenendo la distinzione fra unità architettoniche originaria per gli edifici in cortina. Gli elementi decorativi o di interesse storico o artistico (quali colonne, fregi, pozzi, decorazioni, lapidi, ecc.), posti sia sulle fronti che all’interno degli edifici non possono essere rimossi.

Aperture in facciata

Non sono consentiti contorni delle aperture (spalle, cappelli, davanzali) che non siano in pietra, tipici della zona.

Serramenti esterni

I serramenti esterni dovranno essere realizzati preferibilmente in legno o in ferro, con griglie o antoni pieni. Non è consentito l’uso di avvolgibili, anche se in legno. E’ vietato l’uso di serramenti in alluminio anodizzato.

Balconi e ballatoi

Sulla facciata verso strada non è consentita la costruzione di balconi la cui proiezione a terra invada la sede viabile.

Scale esterne

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

Tetti

Le coperture dovranno essere a falde inclinate, con gronde in legno o rivestite in legno, manto di copertura in pietra, in coppi o in tegole di cemento e canali di gronda curvi.

Sottotetti

Per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti, non è consentito il sopralzo della copertura per ottenere l’altezza minima di abitabilità per sottotetti abitabili, salvi i casi in cui la scheda specifica dell’edificio lo consenta. 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. Eventuali abbaini e lucernari saranno consentiti nella misura minima indispensabile per garantire i rapporti aeroilluminanti dei locali e comunque non potranno avere ciascuno larghezza netta superiore a m 1.00. Non sono ammessi i terrazzi a pozzo.

Spazi scoperti

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

Per le aree contigue ai percorsi di pubblico transito, anche pedonali, e ad essi connesse, non è consentita alcuna nuova recinzione.

Autorimesse

Le autorimesse e i locali accessori a servizio delle abitazioni e delle attività possono essere ricavate in tutti gli edifici, nel rispetto delle prescrizioni specifiche per ciascun edificio (grado di intervento - scheda).

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.

Per tutti gli interventi, salvo diversa prescrizione specifica delle schede degli edifici, la destinazione d'uso di progetto è quella residenziale, compresi gli accessori alla residenza. Sono inoltre consentiti pubblici esercizi, alberghi e ristoranti, e, ai piani terreni degli edifici, 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, nonché le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione dello strumento urbanistico.

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 è prevista la deroga dall'obbligo di rispetto delle distanze

Per i gradi di intervento sui singoli edifici valgono le seguenti prescrizioni:

**GRADO 1° - EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE
DELL'INVOLUCRO ESTERNO E DELL'ORGANISMO
ARCHITETTONICO**

Il tipo di intervento, con vincolo conservativo generale, si applica a tutti quegli edifici che, pur non presentando necessariamente particolarissimi pregi architettonici o artistici, costituiscono parte integrante del patrimonio edilizio, sia perché elementi partecipanti alla formazione dell'ambiente urbano, 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 articolo comporta la conservazione integrale, il consolidamento o il ripristino secondo le condizioni originali di tutti i seguenti elementi:

- a) configurazione volumetrica del fabbricato (con demolizione delle superfetazioni);
- b) strutture verticali (posizione, spessore, tipo dei muri portanti);
- c) inclinazione delle falde del tetto, tipo di copertura, linee e quote di gronda e di colmo;
- d) elementi distributivi generali;
- e) strutture orizzontali (posizione dei solai);
- f) elementi costruttivi e decorativi di rilievo (posizione e tipo delle volte, dei soffitti, degli stipiti in pietra, delle pavimentazioni, ecc.);
- g) 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 di cui alle lettere a - b - c - d - e - f - g sopra elencate.

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

**GRADO 2° - EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE
DELL'INVOLUCRO ESTERNO 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 attuale alle esigenze di un corretto modo abitativo.

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 del carattere architettonico 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, in quanto indispensabile ai fini dell'adeguamento funzionale e purchè questi ultimi non presentino particolare caratterizzazione architettonica e/o stilistica. E' consentita l'aggregazione orizzontale di più unità edilizie.

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

**GRADO 3° - EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE
DELL'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 2° grado.

Sono consentite pertanto le seguenti operazioni, oltre a quelle già previste negli articoli precedenti:

- a) Sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, con copertura in ardesia o in tegole di cemento e mantenimento delle quote di gronda, salvo diversa prescrizione specifica.
- b) Variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticali ed orizzontali collettivi.
- c) Variazione della quota altimetrica dei solai.
- d) Modifica del perimetro (esclusi i fronti sud).

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, anche in deroga al rispetto delle distanze.

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

**GRADO 4° - EDIFICI SOGGETTI ALLA SEMPLICE LIMITAZIONE
VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI MASSIMI DI
QUELLA ESISTENTE**

Il tipo di intervento, che consente anche operazioni di demolizione e ricostruzione, è previsto per quegli edifici che sono privi di valori storici, artistici e/o ambientali.

In caso di sostituzione di questi fabbricati con altri, non è possibile superare le altezze preesistenti, la preesistente superficie coperta e il volume considerato al netto delle superfetazioni.

Il tetto deve essere a falde inclinate e con copertura in ardesia o in tegole di cemento.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione, qualora l'edificio venga ricostruito sul perimetro preesistente, è prevista la deroga dall'obbligo di rispetto delle distanze.

Per gli edifici su fronte strada è obbligatoria la ricostruzione nel rispetto assoluto della posizione e della conformazione planimetrica dell'edificio preesistente.

Non è consentita la costruzione di coperture piane.

Le facciate degli edifici devono essere trattate ad intonaco, salvo le murature in pietra locale di buona fattura, che devono essere mantenute in vista e valorizzate. Nella ricostruzione si possono usare, per quanto non specificatamente previsto, tecnologie e materiali di ogni tipo, purchè all'interno di un corretto rapporto con l'ambiente, di cui è necessario tenere conto nella progettazione.

**GRADO 5° - EDIFICI PER I QUALI E' PREVISTA LA
DEMOLIZIONE PERCHE' IN CONTRASTO CON
L'AMBIENTE**

Riguarda tutti quei fabbricati costituenti superfetazioni o in contrasto con l'ambiente o con il contesto.

Le aree scoperte risultanti dalla demolizione dei fabbricati suddetti sono destinate a spazio pubblico o privato.

Tali demolizioni dovranno essere eseguite dai proprietari, o dagli aventi titolo a 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 dall'Amministrazione Comunale in caso di intervento diretto della stessa.

Il volume demolito può comunque essere recuperato, anche sullo stesso sedime e anche con destinazione residenziale, nell'ambito della stessa operazione di Piano o di quelle ad essa adiacenti, purchè organicamente integrato con i volumi principali, e comunque con il contesto.

Art. 40 - B1 - Zone residenziali di contenimento allo stato di fatto - Tipologie edilizie pluripiano a media densità.

Per tali comparti sono confermati la destinazione d'uso prevalentemente residenziale e il volume degli edifici esistenti.

Sulle aree interstiziali che risultano libere in conformità alla definizione di lotto libero di cui al precedente art. 32 è consentita l'edificazione con i seguenti limiti massimi:

- * Df= 1,5 mc/mq.;
- * R= 30%;
- * Dc, De, Ds= valgono le prescrizioni dell'art. 38;
- * H= 8.50 m.;
- * Ip= 30%;

Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso prevalentemente residenziale, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonchè le demolizioni e ricostruzioni, sempre rispettando i limiti di volume, di copertura, di distanza e di altezza preesistenti o quelli previsti dal presente articolo, se meno restrittivi.

Per gli edifici che, alla data di adozione della presente norma, superano già i limiti di volume e di copertura previsti dal presente articolo è ammesso un aumento del volume e/o della superficie coperta, in misura non superiore al 20% e da realizzarsi una volta sola, a condizione che non sia superata l'altezza massima di m 8.50 o quella preesistente, se maggiore.

Per la trasformazione alla destinazione residenziale degli edifici rurali isolati eventualmente esistenti negli ambiti di cui al presente articolo è comunque ammesso l'ampliamento al volume complessivo di 180 mc, anche in supero dei limiti previsti dal precedente comma.

In caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, la nuova edificazione dovrà avvenire al di fuori delle fasce di rispetto e delle linee di arretramento stradale previste dalla tavola PR 1.

Dovranno comunque essere rispettati i limiti di distanza previsti dall'art. 38.

La progettazione dovrà attenersi ai seguenti indirizzi generali:

- mantenere l'andamento dei tracciati viari;
- confermare la varietà tipologica preesistente;
- privilegiare il tipo di aggregazione prevalente (tipologia edilizia, caratteristica del lotto);
- mantenere l'orientamento prevalente degli edifici preesistenti;
- completare la maglia viaria preesistente, ove necessario;
- recuperare spazi liberi per parcheggi nelle immediate adiacenze;
- mantenere un corretto rapporto fra lotti urbani ed aree libere non urbanizzate.

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della S.C.I.A. o della D.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 41 - B2.1 - Zone residenziali di completamento - Edifici anche a schiera, o pluripiano, interni a singoli lotti.

Per tali comparti sono confermati la destinazione d'uso prevalentemente residenziale e il volume degli edifici esistenti

E' consentita l'edificazione con i seguenti limiti massimi:

- * Df= 1,0 mc/mq.;
- * R= 30%;
- * Dc, De, Ds= valgono le prescrizioni dell'art. 38;
- * H= 8.50 m.;
- * Ip= 30%;

Per gli edifici che, alla data di adozione della presente norma, superano già i limiti di volume e di copertura previsti dal presente articolo è ammesso un aumento del volume e/o della superficie coperta, in misura non superiore al 10% e da realizzarsi una volta sola, a condizione che non sia superata l'altezza massima di m 8.50 o quella preesistente.

Per l'ambito n 1 in località Disdiroli, l'edificazione è ammessa previo rilascio di un permesso di costruire convenzionato. La convenzione, che deve essere approvata dalla Giunta Comunale, deve prevedere la realizzazione, a cura e spese dei titolari del P.C.C. dell'allargamento stradale e del parcheggio di superficie compreso nell'ambito perimetrato, e la loro cessione gratuita al comune. Sotto il parcheggio di piano, i proprietari potranno realizzare manufatti per autorimesse private, o per qualsiasi destinazione compatibile con la residenza.

Dovranno comunque essere rispettati i limiti di distanza previsti dall'art. 38.

La progettazione dovrà attenersi agli indirizzi generali dettati dall'art. 40.:

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della S.C.I.A. o della D.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire.

**Art. 42 - B2.2 - Zone residenziali, commerciali, terziarie, di completamento
Edifici anche a schiera, o pluripiano, interni a singoli lotti.**

Per tali comparti sono confermati la destinazione d'uso commerciale, direzionale, terziaria e residenziale e il volume degli edifici esistenti

E' consentita l'edificazione con i seguenti limiti massimi:

- * Df= 1,5 (terziario) + 1,0 (residenza) mc/mq.;
- * R= 50%;
- * Dc, De, Ds= valgono le prescrizioni dell'art. 38;

* H= 9.50 m.;

* Ip= 30%;

La densità fondiaria per residenza è utilizzabile solo contestualmente ad almeno una pari densità fondiaria per destinazioni commerciali, ricettive, e terziarie in genere.

Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso prevalentemente residenziale, sono consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nonché le demolizioni e ricostruzioni, sempre rispettando i limiti di volume, di copertura, di distanza e di altezza preesistenti o quelli previsti dal presente articolo, se meno restrittivi.

Per gli edifici che, alla data di adozione della presente norma, superano già i limiti di volume e di copertura previsti dal presente articolo è ammesso un aumento del volume e/o della superficie coperta, in misura non superiore al 5% e da realizzarsi una volta sola, a condizione che non sia superata l'altezza massima di m 9.50 o quella preesistente, se maggiore, salvo che per il recupero dei sottotetti esistenti.

In caso di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti, la nuova edificazione dovrà avvenire al di fuori delle fasce di rispetto e delle linee di arretramento stradale previste dalla tavola PR 1.

Dovranno comunque essere rispettati i limiti di distanza previsti dall'art. 38.

La progettazione dovrà attenersi agli indirizzi generali dettati dall'art. 40:.

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della S.C.I.A. o della D.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 43 - B3 - Zone residenziali a verde privato - Edifici isolati e con presenza di ampi spazi a verde.

Sono così classificate le aree residenziali delle quali l'impianto arboreo vegetazionale esistente costituisce elemento degno di attenzione, o che ben si prestano alla costituzione di un nuovo impianto arboreo, a completamento delle aree edificate circostanti, e per la riqualificazione ambientale del tessuto urbano.

Sulle aree con tale destinazione è vietato ogni danneggiamento del patrimonio arboreo e vegetazionale di pregio esistente. Per gli edifici esistenti valgono le

norme applicabili agli edifici esistenti di cui al precedente articolo 41, purchè gli interventi non compromettano il patrimonio arboreo di pregio esistente.

Per gli edifici che, alla data di adozione della presente norma, superano già i limiti di volume e di copertura previsti dall'art. 41, è ammesso un aumento del volume e/o della superficie coperta, in misura non superiore al 20% e da realizzarsi una volta sola, a condizione che non sia superata l'altezza massima di m 8.50 o quella preesistente, se maggiore.

Dovranno comunque essere rispettati i limiti di distanza previsti dall'art. 38.

Non è ammessa l'edificazione degli eventuali lotti liberi.

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e regionale vigente al momento della presentazione della D.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 44 - B4 - Aree libere, già previste dal P.R.G. o di frangia.

Negli ambiti urbanizzati classificati come aree libere già previste dal P.R.G. o di frangia è consentita l'edificazione con destinazione prevalentemente residenziale.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

- * Df= 1,0 mc/mq.;
- * R= 30%;
- * Dc, De, Ds= valgono le prescrizioni dell'art. 38;
- * H= 8,50 m.;
- * Ip= 30%;

La progettazione dovrà attenersi ai seguenti indirizzi generali:

- mantenere l'andamento dei tracciati viari;
- confermare la varietà tipologica preesistente;
- privilegiare il tipo di aggregazione prevalente (tipologia edilizia, caratteristica del lotto);
- mantenere l'orientamento prevalente degli edifici preesistenti;
- completare la maglia viaria preesistente, ove necessario;
- recuperare spazi liberi per parcheggi nelle immediate adiacenze;
- mantenere un corretto rapporto fra lotti urbani ed aree libere non urbanizzate.

Tutti gli interventi ammessi dovranno rispettare i parametri minimi di efficienza energetica previsti per ciascuna tipologia di intervento dalla legislazione statale e

regionale vigente al momento della presentazione della D.I.A. o del rilascio del Permesso di Costruire.

Art. 45 - Aree private ad orto e giardino o a prato in ambito urbano.

Gli ambiti classificati come aree private ad orto e giardino o a prato sono aree di protezione paesaggistica ed ambientale, eventualmente costituenti pertinenza delle abitazioni. Su di esse è comunque ammessa la conduzione agricola, anche professionale, e la realizzazione delle coperture stagionali a protezione delle colture, su una superficie non superiore al 20% di quella del lotto.

E' ammessa, in assenza di altre costruzioni idonee allo scopo, la costruzione di piccoli manufatti in legno, ad uso deposito attrezzi da giardino, di dimensioni in pianta non superiori a m 2,50 x 2,50 e altezza massima in gronda m 2,00, con copertura a due falde e manto in guaina verde ardesiata.

Per le baracche e i piccoli edifici esistenti in tali ambiti è consentita la sola ordinaria e straordinaria manutenzione e, se adibiti a deposito attrezzi e necessari per la coltivazione del fondo, essi potranno essere riqualificati in modo da migliorarne l'inserimento paesaggistico, previo rilascio di apposito Permesso di Costruire su parere favorevole della Commissione per il Paesaggio. Tali edifici sono comunque considerati accessori alla residenza e, in quanto tali, soggetti al pagamento del contributo di costruzione.

Su tali aree è vietata ogni altra costruzione, salve le autorimesse a servizio delle abitazioni esistenti, come previste dal precedente art. 18.

E' ammessa la trasformazione alla destinazione residenziale degli edifici rurali isolati esistenti negli ambiti di cui al presente articolo, secondo i criteri previsti dal precedente art. 43 per gli edifici esistenti che già superano la volumetria massima ammessa

Art. 46 - Aree a bosco in ambito urbano o in fascia di rispetto stradale.

Gli ambiti classificati come aree a bosco in ambito urbano o in fascia di rispetto stradale sono aree di protezione paesaggistica ed ambientale. In tali ambiti l'impianto arboreo vegetazionale esistente costituisce elemento degno di particolare attenzione. Sulle aree soggette a tale vincolo è vietato ogni danneggiamento del patrimonio arboreo e vegetazionale di pregio esistente, se non nella misura necessaria a realizzare le destinazioni di Piano. E' comunque

consentito, salve le autorizzazioni degli enti competenti, il taglio degli alberi maturi e deperenti.

CAPITOLO II - ZONE CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA.

Art. 47 - Destinazione d'uso e norme generali.

Le zone produttive sono destinate alle costruzioni, agli impianti, ed alle attrezzature occorrenti per le attività produttive, industriali o artigianali, per quelle di distribuzione di merci o prodotti, per quelle di trasformazione di beni, per quelle di prestazioni di servizi e per quelli del terziario avanzato.

Sono ammesse di norma tutte le tipologie correnti, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione di imporre, anche in sede di rilascio del Permesso di Costruire, specifiche prescrizioni per la tutela paesaggistica e ambientale.

Sono compatibili con le succitate destinazioni d'uso fondamentali delle zone produttive le seguenti funzioni integrative: servizi sociali, servizi igienici, mense, spogliatoi, locali pubblici, sale di riunione per gli addetti, locali e attrezzature per l'assistenza sanitaria.

Sono inoltre compatibili depositi di stoccaggio, magazzini, ricoveri per automezzi, locali accessori per impianti tecnologici, uffici amministrativi, spazi di esposizione e vendita diretta, servizi, edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse.

E' ammessa la residenza per i titolari dell'azienda, gli addetti alla direzione e alla custodia, in quota non superiore a 1/10 della superficie lorda di pavimento realizzabile e, preventivamente o contestualmente, effettivamente realizzata, per la funzione fondamentale.

Sono vietate le seguenti destinazioni:

- Attività commerciali di vicinato.
- La residenza, salvo quanto previsto al comma precedente.
- Edifici e attrezzature per l'attività agricola e gli allevamenti industriali.

Le costruzioni e gli impianti esistenti o da realizzare dovranno essere dotati di attrezzature idonee ad evitare inquinamento atmosferico, acustico, delle acque, o da materiali solidi.

Nel computo della Superficie Lorda di Pavimento (S.l.p.) devono essere comprese le superficie lorde di tutti i piani fuori terra e di quelli seminterrati e interrati utilizzati per l'attività produttiva, con la sola eccezione delle superficie accessorie. I limiti di distanza dalle strade, tra i fabbricati e dai confini sono, in quanto applicabili agli insediamenti produttivi, gli stessi già, indicati al precedente art. 38.

Per il calcolo delle altezze, nelle zone destinate ad insediamenti produttivi di cui al presente articolo, valgono i disposti dell'art. 29 intendendosi per quota di intradosso dell'ultimo piano quella dell'intradosso delle strutture principali della copertura.

Nel caso di ciminiere, silos, 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.

La S.l.p. massima realizzabile indicata per ciascuna zona è riferita alla superficie fondiaria..

Art. 48 - D1 - Comparti produttivi esistenti e confermati.

In tali comparti, a destinazione artigianale o industriale, sono confermate le attività produttive in essere. E' consentita l'edificazione dei lotti liberi e la ristrutturazione, il completamento, l'ampliamento e la sostituzione parziale o totale degli edifici esistenti, entro i limiti dei volumi, delle superficie coperte e delle altezze esistenti.

Qualsiasi intervento eccedente la straordinaria manutenzione deve prevedere adeguate misure di mitigazione e qualificazione ambientale, con la formazione di cortine alberate al perimetro dell'insediamento, nonché adeguate misure per il contenimento dell'inquinamento acustico e di ogni altra forma di inquinamento.

Gli eventuali lotti liberi di ciascun comparto potranno essere edificati con gli stessi indici massimi di superficie coperta e di volume definita dagli edifici esistenti sui lotti già edificati, e con altezza non superiore a quella massima degli edifici esistenti sui lotti già edificati di ciascun comparto.

Art. 49 - D2 - Comparti produttivi per deposito

In tali comparti è confermata la destinazione d'uso a deposito esistente, ma non vi è ammessa alcuna edificazione. Poichè si tratta di aree di deposito in stato di

parziale degrado, i proprietari sono tenuti a presentare un Piano di Riqualificazione delle aree in degrado, che preveda interventi di riordino e di mitigazione, e la formazione di adeguate cortine arboree al contorno delle aree, e ad attuarlo entro i due anni successivi.

Art. 50 - Impianti per le industrie idroelettriche.

La Centrale Idroelettrica esistente in fregio al Torrente Imagna è confermata nella sua destinazione d'uso. e per essa sono ammessi gli interventi già previsti e convenzionati con l'Amministrazione Comunale, con l'obbligo di conservazione e riqualificazione della condotta forzata esistente.

Sul territorio comunale sono comunque consentiti gli impianti in genere connessi alla attività di produzione di energia elettrica.

CAPITOLO III - ZONE CON DESTINAZIONE AGRICOLA.

Art. 51 - Norme generali.

Le aree individuate e classificate dal P.G.T. come ambiti a destinazione agricola sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura, degli allevamenti, della silvicoltura e delle attività connesse, comprese quelle agrituristiche, nel rispetto della normativa vigente, oltre che al soddisfacimento delle esigenze anche abitative degli imprenditori e dei lavoratori agricoli.

Non sono ammesse destinazioni d'uso diverse da quelle sopra specificate, ed è incompatibile con la destinazione di zona l'apertura di cave.

Qualsiasi alterazione delle condizioni naturali del terreno è soggetta a preventivo Permesso di Costruire, salvo che si tratti di normali interventi connessi all'attività agricola, o della costruzione di coperture stagionali per la protezione delle colture. Devono essere conservati e riqualificati le eventuali selve di castagno e tutti i terrazzamenti esistenti.

Nelle zone agricole è comunque ammessa, anche in assenza di localizzazione specifica, la costruzione di strade rurali, al servizio delle attività agricole e per il collegamento degli insediamenti sparsi, nonchè la realizzazione delle opere pubbliche e di pubblico interesse, e particolarmente delle opere di protezione e

riparo da frane, di regimazione dei corsi d'acqua e di miglioramento idrogeologico in genere, realizzate anche da privati.

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

- a) Edifici rurali e loro complessi destinati alla residenza degli addetti all'attività agricola e silvo - pastorale.
- b) Stalle e fabbricati per allevamenti.
- c) Silos, serbatoi idrici, ricoveri per macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli.
- d) Costruzioni adibite alla prima trasformazione, conservazione e vendita dei prodotti agricoli, direttamente effettuate dalle aziende produttrici insediate.

Per tutti gli interventi ammessi in zona agricola, nel computo della superficie di asservimento possono essere considerati tutti gli appezzamenti, ricadenti nelle zone agricole, che compongono l'azienda, anche se tra loro non contigui, compresi quelli posti in comuni contermini, e comprese le aree coltivate dal richiedente e di proprietà di terzi, purchè il proprietario ne vincoli l'edificabilità.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione, con atto registrato, modificabile in relazione alle variazioni della normativa urbanistica.

Nelle zone agricole hanno titolo a richiedere il Permesso di Costruire, salvo che per gli interventi relativi agli edifici esistenti, solo i soggetti indicati dall'art. 60 della L.R. n° 12/2005, che si richiama esplicitamente per quanto non specificato nel presente articolo, e cioè:

- a) L'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, L.R. 12/2005, a titolo gratuito.
- b) In carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, il titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché il titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica, per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze ed uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione.
- c) I soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 e all'articolo 8, numero 4), della L.R. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato:

- a) Alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal P.G.T.
- b) All'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola.
- c) Limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma precedente, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione dell'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al precedente comma è fatta specifica menzione nel permesso di costruire, e il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione.

Nelle zone agricole, e su tutto il territorio comunale, non sono ammessi allevamenti industriali intensivi di bovini, avicoli e suinicoli, nè allevamenti di suini con più di 5 capi.

Ogni intervento relativo ad edifici per allevamenti zootecnici e per lavorazione di prodotti agricoli è subordinato alla realizzazione di impianti idonei a garantire i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti per le acque di scarico.

Le stalle e i fabbricati per allevamenti esistenti in zone con destinazione diversa da quella agricola dovranno essere trasferiti in zona agricola, e comunque rimossi, nei tempi e nei modi che saranno fissati dall'Amministrazione Comunale.

Il loro trasferimento nelle zone agricole potrà avvenire indipendentemente dalla verifica degli indici di edificazione per esse fissati, ma nel rispetto di ogni altra norma ad esse relativa.

Art. 52 - Prescrizioni e limiti massimi per l'edificazione nelle zone agricole E1 ed E2.

Nelle zone agricole l'edificazione è ammessa, in conformità alle seguenti prescrizioni e limiti massimi, la costruzione di edifici di cui: alle lettere a), b), c), d), del quinto comma precedente art. 51 con i seguenti indici:

- * per edifici di tipo a):

- * $D_f = 0,03 \text{ mc/mq}$;
- * $D_s =$ valgono i disposti dell'art. 38;
- * $H = 7,50 \text{ m.}$;
- * per edifici di tipo b), c), d):
 - * $R = 0,10 \text{ mq/mq}$;
 - * $D_c, D_e, D_s =$ valgono i disposti degli artt. 38 e 53;
 - * $H = 7,00 \text{ m.}$;

Gli indici di edificazione sono calcolati con riferimento alle aree in zona propriamente agricola, a quelle in fascia di rispetto stradale, fluviale, cimiteriale, e, con indici ridotti alla metà, alle aree boschive facenti parte dell'Azienda agricola.

Per gli edifici di tipo a) i cui indici facciano riferimento a zone diverse da quella propriamente agricola, è posto il limite massimo di 500 mc. per azienda.

La costruzione di nuovi edifici residenziali è ammessa solo per le esigenze abitative che non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente

Nelle zone agricole E1 e E2 non è ammessa la costruzione di recinzioni, salvo quelle costituite da siepi, quelle realizzate con paletti di legno infissi nel terreno, di passo non inferiore a m 2, e collegati tra loro da tondi in legno, e quelle, di altezza massima di m. 2.00, per la recinzione dei terreni di pertinenza delle abitazioni provatamente esistenti alla data di adozione del P.G.T.

Art. 53 - Distanze.

Gli edifici destinati alla residenza dovranno rispettare le distanze minime prescritte all'art. 38.

Le stalle e i fabbricati per allevamenti devono distare almeno 100 m. dal perimetro dei centri e nuclei abitati esistenti anche sul territorio dei Comuni limitrofi, o delle zone residenziali o di interesse pubblico esistenti o previste dal P.G.T.

Per allevamenti familiari con meno di 10 capi bovini equivalenti, e per stalle didattiche con meno di 15 capi bovini equivalenti, tali distanze sono ridotte a m 50. Per l'applicazione dei predetti limiti di distanza non si considerano centri o nuclei abitati gli edifici sparsi, isolati, e comunque non organicamente facenti parte di complessi insediativi.

Per gli allevamenti di suini, le distanze di cui sopra sono aumentate rispettivamente a m 150 e m 100 per allevamenti familiari con non più di un capo.

La coesistenza della funzione abitativa strettamente connessa e limitata alle esigenze di conduzione e custodia degli allevamenti è sempre ammessa nel rispetto delle condizioni per la tutela dell'igiene e previo parere dell'A.S.L.

Art. 54 - E2 - Aree agricole di valenza paesaggistica e ambientale.

Nelle zone classificate come aree agricole di valenza paesaggistica e ambientale, il piano persegue l'obiettivo della tutela dei valori paesaggistici e ambientali del territorio, ed è obbligatoria la conservazione di tutte le presenze arboree esistenti. L'edificazione vi è ammessa con le prescrizioni e i limiti di cui ai precedenti articoli 51, 52 53, con l'esclusione degli edifici di cui alla lettera a) de quinto comma dell'art. 51.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti dal successivo art. 56.

Sono inoltre consentite le opere necessarie per una migliore accessibilità e fruibilità dell'area, e le opere pubbliche e di pubblico interesse realizzate dagli enti istituzionalmente competenti.

In tali zone è ammesso il recupero e il completamento di tutti i sentieri e le strade rurali esistenti, e l'apertura di nuove strade solo nella misura strettamente necessaria per consentire l'accesso a edifici rurali esistenti e oggi non raggiungibili, secondo il criterio comunque della minore lunghezza possibile per le nuove strade rurali, indipendentemente dalla lunghezza del percorso da effettuare sulle strade esistenti per raggiungerne l'imbocco.

E' consentita la costruzione delle nuove strade agro - silvo - pastorali previste dal Piano di Indirizzo Forestale.

Al di fuori di tali limiti non è consentita la costruzione di strade di alcun genere.

CAPITOLO IV - AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED ECOLOGICO.

Art. 55 - Sistema delle aree di valore ambientale, paesaggistico ed ecologico.

Le aree appartenenti al Sistema sono individuate negli elaborati di Piano con apposite campiture grafiche. Tali aree sono computabili per il dimensionamento delle strutture aziendali, con gli indici e le modalità previste dall'art. 53.

In tali zone, che comprendono gli ambiti "E2 - Aree agricole di valenza paesistica e ambientale", gli ambiti "E3 - Aree boschive di valenza paesaggistica e ambientale", compresi i prati stabili infraboschivi, , il reticolo idrico e le sue

fasce di rispetto di interesse ecologico, sono ammesse esclusivamente le attività di coltivazione dei suoli che non modifichino i caratteri peculiari vegetazionali dell'ambiente, e in particolare dei boschi. Devono essere conservati e riqualificati le eventuali selve di castagno e tutti i terrazzamenti esistenti.

Qualsiasi trasformazione colturale è pertanto soggetta alla approvazione di un Piano di intervento colturale che dovrà essere esaminato dalla Commissione per il Paesaggio integrata da un esperto agrario abilitato e iscritto all'Albo Professionale, verificandone il sostanziale rispetto dei caratteri peculiari della zona.

Art. 56 - Edifici esistenti in aree agricole, in aree agricole di valenza paesaggistica ambientale, in aree boschive, in aree non soggette a trasformazione.

Gli edifici esistenti negli ambiti agricolo, negli ambiti agricoli di valenza paesaggistica e ambientale, negli ambiti boschivi, e nelle aree non soggette a trasformazione sono consolidati allo stato di fatto e nella loro destinazione d'uso.

Per tali edifici è vietata la demolizione e ricostruzione e potranno essere eseguiti solo gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005, con la possibilità di un aumento di volume e/o di superficie coperta massimo pari al 20% dell'esistente, salvo che per le zone boschive, nelle quali non è ammesso alcun aumento di volume o di superficie coperta.

Per tutti gli edifici agricoli esistenti che abbiano perso la destinazione agricola attiva da almeno cinque anni, risultanti da certificazione ufficiale o da altra prova certa, è ammessa la trasformazione della destinazione ad uso residenziale, con un aumento di volume e/o di superficie coperta massimo pari al 20% dell'esistente, e comunque fino al limite dei 38 mq. utili per gli edifici la cui consistenza attuale non sia inferiore a 20 mq, salvo che per le zone boschive, nelle quali non è ammesso alcun aumento di volume o di superficie coperta. In caso di realizzazione di locali interrati, la loro superficie complessiva non potrà comunque superare la superficie coperta preesistente.

Anche per tali edifici è vietata la demolizione e ricostruzione e potranno essere eseguiti solo gli interventi di cui alle lettere a, b, c, d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005.

Per ogni intervento deve comunque essere dimostrata la compatibilità paesaggistica. Non potranno essere autorizzati interventi di modifica di

destinazione d'uso quando occorra la realizzazione di nuove infrastrutture viarie che attraversino terreni destinati all'agricoltura e alla coltivazione, o che pregiudichino la situazione ecologica delle aree agricole.

Per gli edifici già residenziali alla data di adozione del P.G.T. valgono le norme di cui al precedente articolo 40, riferite agli edifici che già superano la densità volumetrica massima raggiungibile.

Gli interventi dovranno osservare le seguenti prescrizioni:

- a) Le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggior rispetto possibile delle strutture originarie.
- b) I paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre; nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti.
- c) Il manto di copertura degli edifici rurali ridestinati all'abitazione dovrà essere in pietra, in coppi o in tegole di cemento di colore nero. Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto.
- d) I rifacimenti delle scale e delle balconate esterne dovranno utilizzare gli stessi materiali delle costruzioni tipiche della tradizione architettonica locale.

Nelle proposte di intervento dovranno essere precisate le eventuali situazioni che richiedano presidi ecologici e specificate le tecniche e le provvidenze per l'eliminazione di qualsiasi elemento di rischio.

Gli interventi potranno essere effettuati solo previo rilascio di Permesso di Costruire convenzionato, e la convenzione dovrà obbligare il richiedente alla cura colturale e alla manutenzione dell'intero terreno di proprietà, allegando specifico progetto di valorizzazione colturale e ambientale esteso alla stessa area.

Art. 57 - Interventi di recupero degli edifici esistenti in aree di rilevante valore paesaggistico, ambientale o naturalistico

Per tutti gli elementi individuati dal P.G.T. come elementi di valore storico, culturale, paesaggistico, e per il sistema delle aree di valore ambientale, paesaggistico o naturalistico, tutti gli interventi devono essere orientati alla riqualificazione e alla conservazione degli ambiti, secondo i criteri seguenti:

- a) Il recupero architettonico ed edilizio deve costituire un intervento organico, in grado di ritrovare, conservare e valorizzare, facilitandone la lettura, tutte le testimonianze e le presenze storico-documentarie o ambientali.

- b) Gli interventi su tutti gli edifici esistenti, dovranno essere condotti nel massimo rispetto degli elementi morfologici e tipologici, dei caratteri compositivi dei manufatti, quali componenti del paesaggio rurale, garantendone la salvaguardia e la conservazione.
 - c) Gli interventi di recupero dovranno sempre essere riconoscibili e comunque rivolti a garantire la leggibilità di tutti gli elementi di carattere documentale o di significato rappresentativo della cultura materiale dell'ambiente rurale.
 - d) Gli interventi sostitutivi, sia di integrazione edilizia, sia di ristrutturazione che di rinnovo o ricostruzione, ove ammissibili, dovranno garantire la formazione di nuovi valori paesaggistico - ambientali coerenti con il contesto.
 - e) I progetti degli interventi da effettuare in aree caratterizzate dalla presenza di patrimonio vegetale dovranno rispettare integralmente il patrimonio arboreo esistente, prevedendone l'aumento e la valorizzazione.
 - f) Ogni richiesta di intervento sugli edifici che ecceda la manutenzione straordinaria dovrà essere accompagnata da un progetto di sistemazione delle aree di pertinenza, specificando dettagliatamente, per le aree a verde, l'assetto vegetale e le essenze da impiegare.
 - g) Si dovranno utilizzare materiali coerenti con i caratteri dell'edilizia rurale locale, evitando griglie, antoni e contorni in pietra delle aperture non precedentemente presenti, ecc., e utilizzando materiali lapidei tipici della tradizione locale.
 - h) Le pavimentazioni esterne, salvo i marciapiedi lungo il perimetro dei fabbricati, della larghezza massima di m 1,50, potranno essere realizzate solo se permeabili e senza modifiche di pendenza del terreno superiori al 5%.
- E' ammesso il recupero degli edifici rurali preesistenti, anche in stato di avanzato degrado o crollati, con la ricostruzione dei volumi dimostrabili con documentazione certa.

Art. 58 - E3 - Aree boschive di valenza paesaggistica ambientale.

Gli ambiti boschivi e i prati stabili infraboschivi sono sottoposti a vincolo di tutela ambientale e naturalistica, con divieto di introdurre specie arboree non autoctone, e di modificare la giacitura del terreno, salvo che per interventi di difesa del suolo..

In tali ambiti sono ammessi gli interventi colturali previsti dal Piano di Indirizzo Forestale, compresa la formazione delle nuove strade da questo previste per la silvicoltura. Non sono ammessi nuovi edifici, ma solo la straordinaria

manutenzione, il consolidamento statico, il risanamento igienico, la ristrutturazione e l'ampliamento degli edifici esistenti, nonché la ricostruzione di edifici preesistenti, anche se in stato di grave o totale degrado, o di rudere, nei limiti dei volumi e delle altezze preesistenti, adeguatamente documentati.

Per ogni intervento deve comunque essere dimostrata la compatibilità paesaggistica. In tutto il territorio comunale, anche non classificato come ambito boschivo, è obbligatorio il mantenimento delle piante vetuste e la conservazione dei grandi alberi.

Art. 59 - Aree di rispetto dei corsi d'acqua.

La cartografia di Piano individua le fasce di rispetto del reticolo idrico, che sono fondamentali corridoi della rete ecologica. Gli interventi di qualsiasi natura finalizzati alla stabilizzazione delle sponde devono assicurare il mantenimento dei caratteri naturali dell'alveo, e garantire il mantenimento e il ripristino della vegetazione spontanea, e la conservazione degli elementi della biodiversità.

Al di fuori della rete viabile comunale, esistente o di progetto, per la quale sono ovviamente consentiti i necessari manufatti di attraversamento, è possibile la realizzazione di piccoli manufatti per l'attraversamento finalizzati esclusivamente a garantire la continuità dei sentieri pedonali e l'accesso ai fondi ai fini della coltivazione e della manutenzione agricola degli stessi.

Lungo le fasce possono essere realizzati percorsi ciclo pedonali.

Negli alvei dei corsi d'acqua e nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua devono sempre essere rispettate tutte le prescrizioni previste dal vigente regolamento di Polizia Idraulica allegato allo studio del reticolo idrico minore.

Su tali aree possono essere realizzate solo opere di sistemazione idrogeologica, per l'irrigazione, la derivazione ai fini della produzione di energia elettrica, ivi compresi gli impianti connessi, i manufatti per l'impiego del tempo libero, nonché le opere pubbliche e di pubblico interesse.

Per ogni intervento deve comunque essere dimostrata la compatibilità paesaggistica.

Art. 60 - Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana interna all'abitato e intercomunale.

La cartografia di piano individua gli elementi della viabilità urbana e intercomunale, e le loro fasce di rispetto. Per tali elementi sono previsti interventi di completamento, ampliamento e riqualificazione.

L'Amministrazione comunale predisporrà, in merito, un Piano di Coordinamento, relativo:

- Alla risagomatura della sede stradale, con la riduzione della parte destinata alla mobilità veicolare e la formazione o l'ampliamento di quella destinata alla mobilità pedonale.
- Alla realizzazione di interventi per la moderazione del traffico.
- Alla sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi e degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili e, in generale, dello spazio pubblico.
- Alla sistemazione e alla riqualificazione ambientale delle fasce di rispetto.
- Alla indicazione degli interventi di arredo urbano e di miglioramento della qualità della segnaletica pubblica e privata.

Art. 61 - Fasce di rispetto stradale, fascia di rispetto cimiteriale.

Il Piano delle Regole individua e determina, anche in estensione, le fasce e aree di rispetto previste a tutela delle strade, nell'ambito delle quali gli interventi sono regolati dai precedenti artt.16 e 17, e del cimitero comunale.

Nelle aree di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni che non siano a servizio del cimitero stesso, salvi gli edifici e le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico. Per gli edifici esistenti in fascia di rispetto cimiteriale sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d) di cui all'art. 31 della Legge 457/78, nonchè le modifiche di destinazione d'uso e l'ampliamento fino al 10% del volume esistente.

TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI.

Art. 62 - Misure di salvaguardia.

Nelle more di approvazione del P.G.T. si applicano le misure di salvaguardia di cui alla Legge 3/1/52 n° 1902 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 63 - Facoltà di deroga.

Le previsioni e le norme del P.G.T. non sono derogabili, salvo che per edifici e impianti pubblici e di interesse pubblico, nel rispetto della legislazione vigente e dell'art 4 della L.R. 12/2005 e sue successive modificazioni e integrazioni.

SOMMARIO

TITOLO I - DOCUMENTO DI PIANO - NORME E PRESCRIZIONI GENERALI

Art. 1 - Contenuti del P.G.T.	pag. 1
Art. 2 - Operatività ed attuazione del P.G.T.	pag. 1
Art. 3 - Fattibilità geologica degli interventi.	pag. 3
Art. 4 - Recepimento delle previsioni prevalenti dei piani di livello sovracomunale.	pag. 3
Art. 5 - Compensazione, perequazione, incentivazione.	pag. 4
Art. 6 - Ambiti di trasformazione.	pag. 4
Art. 7 - Programmi Integrati di Intervento.	pag. 10
Art. 8 - Contenuti minimi dei Piani Attuativi in materia di dotazioni di aree pubbliche.	pag. 10
Art. 9 - Documentazione a corredo dei Piani Attuativi - Contenuti essenziali della convenzione di attuazione.	pag. 11
Art. 10 - Procedure per l'attivazione dei Programmi Integrati di Intervento e dei Piani Attuativi in genere.	pag. 13
Art. 11 - Destinazioni d'uso vietate sull'intero territorio comunale.	pag. 14
Art. 12 - Regolamento Edilizio.	pag. 14

TITOLO II - PIANO DEI SERVIZI – DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI.

Art. 13 - Aree per servizi, attrezzature e infrastrutture.	pag. 16
Art. 14 - Aree ed edifici di interesse pubblico.	pag. 16
Art. 15 - Compensazione.	pag. 18
Art. 16 - Infrastrutture per la mobilità.	pag. 19

Art. 17 - Percorsi di fruizione paesaggistica – percorsi della tradizione locale, percorsi pedonali, sentieri e mulattiere.	pag. 20
Art. 18 - Parcheggi.	pag. 21
Art. 19 - Rete ecologica comunale.	pag. 22
Art. 20 - Servizi di interesse generale.	pag. 22
Art. 21 - Impianti ed attrezzature per la gestione del ciclo dei rifiuti.	pag. 23
Art. 22 - Impianti di trasporto a fune.	pag. 23
Art. 23 - Reti di distribuzione dell'acqua – Reti di raccolta e smaltimento delle acque reflue e meteoriche - Aree drenanti - Aree di rispetto e di arretramento	pag. 23
Art. 24 - Rischio Radon.	pag. 24
Art. 25 - Inquinamento acustico.	pag. 24
Art. 26 - Costruzioni ed impianti per la produzione e il trasporto di energia elettrica - linee aeree in genere – ripetitori di telefonia mobile.	pag. 25
Art. 27 - Impianti di illuminazione.	pag. 25

**TITOLO III - PIANO DELLE REGOLE – DISCIPLINA GENERALE
DEGLI INTERVENTI.**

Art. 28 - Modalità di attuazione del Piano delle Regole.	pag. 26
Art. 29 - Definizione degli indici urbanistici e dei parametri edilizi.	pag. 26
Art. 30 - Computo del volume edificabile.	pag. 29
Art. 31 - Esecuzione diretta di opere di urbanizzazione.	pag. 29
Art. 32 - Lotto libero.	pag. 29

Art. 33 - Aree soggette a vincolo.	pag. 30
Art. 34 - Contributo per l'autorizzazione alla lottizzazione, per il rilascio del Permesso di Costruire e per la validità dei Titoli Abilitativi	pag. 30
Art. 35 - Destinazioni d'uso.	pag. 30
Art. 36 - Edifici di valore storico, artistico, ambientale – Edifici esistenti che ricadono su sedi viarie o su aree per attrezzature pubbliche, edifici isolati privi di prescrizioni specifiche.	pag. 33

TITOLO IV - PIANO DELLE REGOLE – VINCOLI E PRESCRIZIONI D'INTERVENTO.

CAPITOLO I - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO E AREE DI FRANGIA DESTINAZIONI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI.

Art. 37 - Destinazioni d'uso e prescrizioni di intervento nelle zone residenziali.	pag. 35
Art. 38 - Limiti di distanza tra i fabbricati e dai confini.	pag. 38
Art. 39 - Ambiti di valorizzazione dei tessuti urbani antichi Tessuti storici consolidati.	pag. 39
Art. 40 - B1 - Zone residenziali di contenimento allo stato di fatto - Tipologie edilizie pluripiano a media densità.	pag. 45
Art. 41 - B2.1 - Zone residenziali di completamento - Edifici anche a schiera, o pluripiano, interni a singoli lotti.	pag. 47
Art. 42 - B2.2 - Zone residenziali, commerciali, terziarie, di completamento - Edifici anche a schiera, o pluripiano, interni a singoli lotti.	pag. 48
Art. 43 - B3 - Zone residenziali a verde privato - Edifici isolati e con presenza di ampi spazi a verde..	pag. 49
Art. 44 - Aree libere, già previste dal P.R.G. o di frangia	pag. 49
Art. 45 - Aree private ad orto e giardino o a prato in ambito urbano.	pag. 50
Art. 46 - Aree a bosco in ambito urbano o in fascia di rispetto	

stradale. pag. 51

CAPITOLO II- ZONE CON DESTINAZIONE PRODUTTIVA.

Art. 47 - Destinazione d'uso e norme generali.. pag. 51

Art. 48 - D1 - Comparti produttivi esistenti e confermati.. pag. 52

Art. 49 - D2 - Comparti produttivi per deposito pag. 53

Art. 50 - Impianti per le industrie idroelettriche. pag. 53

CAPITOLO III - ZONE CON DESTINAZIONE AGRICOLA.

Art. 51 - Norme generali. pag. 53

Art. 52 - Prescrizioni e limiti massimi per l'edificazione
nelle zone agricole E1 ed E2. pag. 56

Art. 53 - Distanze. pag. 56

Art. 54 - E2 - Aree agricole di valenza paesaggistica e ambientale. pag. 57

CAPITOLO IV - AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO, AMBIENTALE ED

ECOLOGICO.

Art. 55 - Sistema delle aree di valore ambientale, paesaggistico
ed ecologico. pag. 58

Art. 56 - Edifici esistenti in aree agricole, in aree agricole
di valenza paesaggistico ambientale, in aree boschive,
in aree non soggette a trasformazione. pag. 58

Art. 57 - Interventi di recupero degli edifici esistenti in aree
di rilevante valore paesaggistico, ambientale o
naturalistico pag. 60

Art. 58 - E3 - Aree boschive di valenza paesaggistica ambientale. pag. 61

Art. 59 - Aree di rispetto dei corsi d'acqua. pag. 61

Art. 60 - Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana interna
all'abitato e intercomunale. pag. 62

Art. 61 - Fasce di rispetto stradale, fascia di rispetto cimiteriale. pag. 62

TITOLO V - NORME TRANSITORIE E FINALI.

Art. 62- Misure di salvaguardia. pag. 63

Art. 63 - Facoltà di deroga. pag. 63