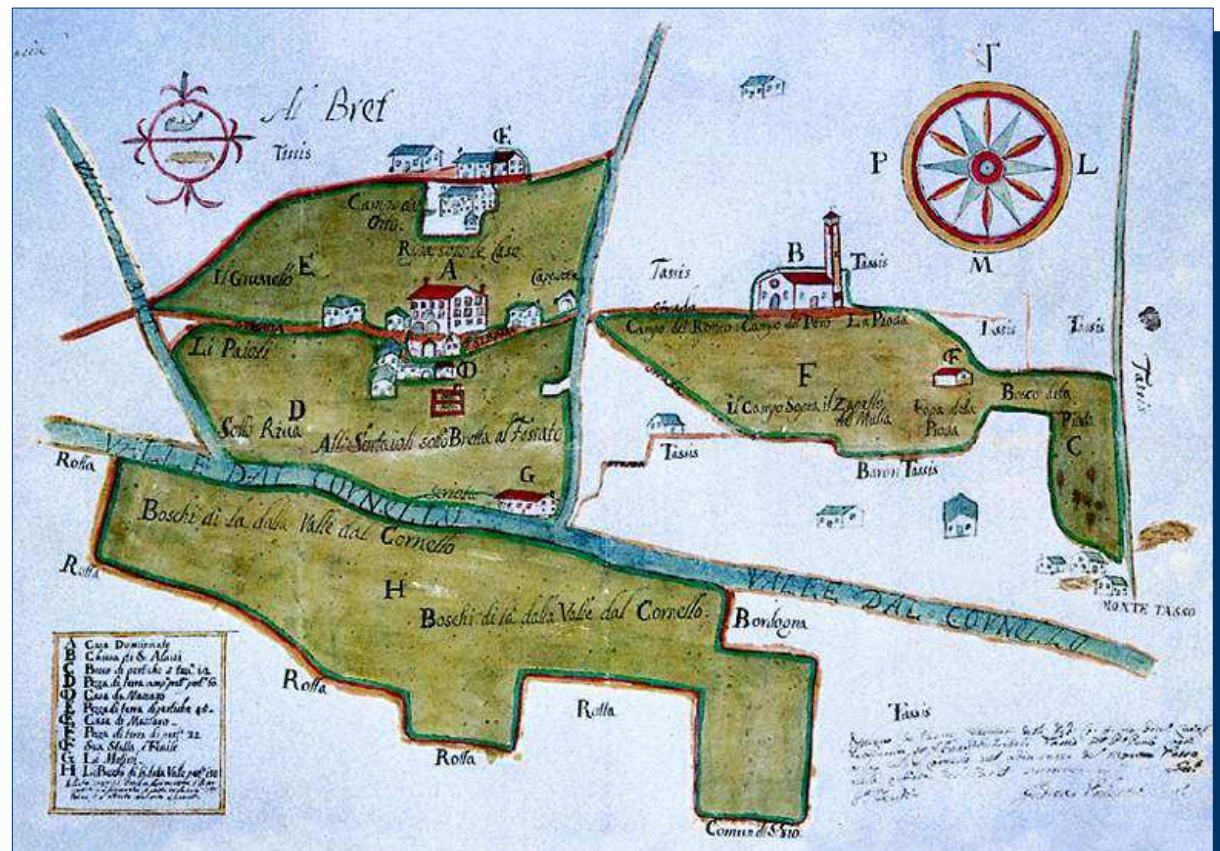


Comune di CAMERATA CORNELLO

P IANO DI G OVERNO DEL T ERRITORIO



Variante N.1 al Piano delle Regole

Modificata a seguito delle
controdeduzioni alle osservazioni

IL PROGETTISTA
ATI Engineering s.r.l.
Via G. Marconi 22, Brembate (BG)

Collaboratori:
Dott. Ilaria Mazzoleni
Dott. Paolo Motta

Aprile 2013

IL PIANO DELLE REGOLE

1. Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. 10 della l.r. 11 marzo 2005, n. 12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

2. Il piano delle regole:

a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;

b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale; c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante; d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b) della l.r. 11 marzo 2005, n. 12, anche attraverso la redazione di appositi strumenti di settore;

c) individua:

- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

3. Il piano delle regole definisce altresì le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

4. Per gli ambiti del tessuto urbano consolidato, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;

- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

5. Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

TITOLO I NORMATIVA GENERALE

ART.1 REGOLE GENERALI PER LE COSTRUZIONI

Gli interventi sugli spazi pubblici e/o di uso pubblico devono essere progettati tenendo conto dei seguenti criteri:

- *omogeneità*: gli elementi (materiali, tipi, tecniche, colori) devono essere omogenei, evitando soluzioni diverse ad uguali problemi;
- *semplicità*: fra le possibili soluzioni va preferita la più semplice, evitando l'introduzione di elementi vistosi, elaborati, di disegno ricercato, orientandosi sulla massima sobrietà, su elementi dell'immagine consolidata, su tecniche e materiali ampiamente collaudati che garantiscono una perfetta esecuzione;
- *economicità*: non sempre la soluzione di minor costo è la più economica, perché è indispensabile tenere conto della curabilità dei materiali e della facilità di manutenzione e riparazione dei manufatti; il costo di un intervento non è solo quello immediato della sua realizzazione, ma anche quello che occorrerà per mantenerlo nel tempo funzionale e decoroso;
- *tradizione*: fra le possibili soluzioni va preferita quella che impiega tecniche e materiali riscontrabili nella tradizione locale; questa regola vale solo per Tessuto Storico Architettonico e per il patrimonio edilizio di tradizione nel Tessuto Agricolo di Conservazione, e se esiste la capacità tecnica delle maestranze e la disponibilità dei materiali tradizionali che permettano una esatta riproduzione degli elementi tradizionali; qualora ciò non sia possibile è preferibile un'altra soluzione che rispetti gli altri tre criteri esposti.

Decoro degli edifici

1. Le costruzioni devono rispettare nel loro aspetto esterno il decoro edilizio ed inserirsi armonicamente nel contesto urbano.

2. A tale riguardo, il dirigente del competente Ufficio Comunale e se costituito dello Sportello Unico per l'Edilizia, ha la facoltà di imporre ai proprietari l'esecuzione di opere (intonacature, tinteggiature, ecc.) e la rimozione di elementi (scritte, insegne, decorazioni, coloriture, sovrastrutture di ogni genere, ecc.) contrastanti con le caratteristiche ambientali, al fine di conseguire soluzioni più corrette.

3. Qualora a seguito di demolizione o di interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico costituiscano deturpamento dell'ambiente, è facoltà del dirigente del competente Ufficio Comunale e se costituito dello Sportello Unico per l'Edilizia, di imporre ai proprietari la loro sistemazione.
4. Il dirigente del competente Ufficio Comunale e se costituito dello Sportello Unico per l'Edilizia, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini dell'inizio e dell'ultimazione dei lavori riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.
5. Le coperture in tutte le loro componenti (falde, abbaini, lucernari, ecc.) costituiscono elementi di rilevante interesse figurativo; esse devono pertanto essere concepite in relazione alle caratteristiche del contesto e dell'ambiente circostante ed in rapporto equilibrato ai medesimi.
6. Soltanto in casi eccezionali di rilevante impegno architettonico, sono ammesse le coperture piane, a tetto con falde sfalsate o rivolte verso l'interno nonché le coperture a terrazza.
7. Gli interventi di colorazione dei prospetti esterni degli edifici devono obbligatoriamente seguire ed essere contestuali agli interventi di intonacatura ed essere di norma estesi all'intero fabbricato, prescindendo dalle divisioni proprietarie o catastali; tale obbligo si estende a tutti gli elementi costitutivi del prospetto;
8. E' vietato utilizzare la facciata prospettante su pubblica via per collocarvi elementi aggiuntivi quali impianti tecnologici di qualsiasi genere ad eccezione dei servizi primari.
9. Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti globali su edifici esistenti le antenne devono essere , di norma, centralizzate.

Decoro degli spazi aperti privati

1. Le sistemazioni esterne ai fabbricati costituiscono parte integrante del progetto edilizio. Il progetto e la realizzazione delle superfici filtranti ed occupate concorrono al corretto inserimento dell'intervento nel contesto urbano e alla valorizzazione dello stesso.
- 1 bis. Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano: devono, pertanto, avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

3. Il dirigente del competente Ufficio Comunale e se costituito dello Sportello Unico per l'Edilizia, ha la facoltà di imporre la formazione, la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc. e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità.

4. E' ammessa l'affissione di manifesti e cartelli pubblicitari unicamente negli spazi indicati dal Comune nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

5. Il dirigente del competente Ufficio Comunale e se costituito dello Sportello Unico per l'Edilizia, ha facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi e pericolosi.

6. Il dirigente del competente Ufficio Comunale e se costituito dello Sportello Unico per l'Edilizia, ingiungendo l'esecuzione delle opere, di cui ai commi precedenti, indica le modalità di esecuzione e fissa i termini di inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

7. E' assolutamente vietato la posa o il deposito di qualsiasi tipo di materiale ad una distanza di meno di 3 mt dalle mulattiere comunali o consorziali di grossa o poco entità.

Strade private

1. Le strade private a servizio di residenze con più unità abitative devono avere larghezza minima di mt. 3,00, raggio di curvatura, misurato dalla mezzeria della carreggiata, non inferiore a mt. 5,00 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli.

2. Le strade private a servizio di residenze con una sola unità abitativa devono avere larghezza minima di mt. 2.50

3. Le strade private a servizio degli insediamenti produttivi e commerciali devono avere larghezza minima di mt. 3.00 nel caso di un unico senso di marcia, e di mt. 5.00 nel caso di doppio senso di marcia, raggio di curvatura, misurato nella mezzeria della carreggiata, non inferiore a mt. 10.00 e, se cieche, devono terminare in uno spazio di manovra tale da consentire l'agevole inversione di marcia degli autoveicoli e veicoli da trasporto.

4. Le strade private dovranno essere opportunamente pavimentate per una congrua lunghezza in modo da evitare erosioni da acque meteoriche ed apporto di materiale durante le precipitazioni atmosferiche, nonché di essere dotate di tutti quegli accorgimenti e segnaletiche atti a rendere più sicura la circolazione sulla strada pubblica.
5. L'Amministrazione Comunale notificherà ai soggetti proprietari opportuna ordinanza nella quale verranno specificati i provvedimenti e le opere richieste, nonché il tempo concesso per la loro esecuzione. Trascorso il termine, l'amministrazione potrà procedere d'autorità con rivalsa della spesa in solido sui diversi soggetti proprietari.
6. La strada privata della quale venisse richiesto dai proprietari il passaggio a pubblica via, dovrà essere preventivamente adeguata alla normativa tecnica vigente in materia di opere pubbliche con opere indicate dal Comune a carico dei richiedenti, che ne dovranno preventivamente presentare il progetto al Comune;
7. I servizi relativi alla raccolta rifiuti, acquedotto, fognatura e sgombero neve, restano, di norma, a carico dei frontisti sino all'innesto con la strada pubblica. Per le modalità di fa espresso rinvio ai relativi regolamenti e disposizioni per tali servizi in vigore nel Comune.
8. E' possibile realizzare strade private per raggiungere zone edificabili o fabbricati a destinazione rurale o di civile abitazione, con larghezza massima di 2,5 mt e con idonea pavimentazione da concordare con l'ufficio tecnico comunale
9. I proprietari delle strade private devono provvedere alla pavimentazione, all'apposizione della segnaletica prescritta, all'illuminazione e alla manutenzione di quanto sopra specificato.
10. Le strade private su cui non insistono servitù pubbliche possono essere chiuse con cancello, sbarra, paracarro a scomparsa od altri idonei impianti. Per ragioni di sicurezza la chiusura può essere prescritta dall'Amministrazione Comunale.
11. Le strade private devono altresì avere una carreggiata di larghezza tale da consentire l'accesso dei mezzi di soccorso e di servizio e prevedere idonei percorsi pedonali.
12. Il parametro Ds (distanze dalle strade) dovrà essere rispettate anche per le strade private, qualora queste ultime siano inserite quali strade con previsione di uso pubblico sulle tavole di azionamento degli strumenti urbanistici.

Decoro e qualità degli edifici

1. La qualità dei singoli progetti edilizi e il loro impatto sull'ambiente urbano, oltre che nei termini previsti dalla vigente legislazione, sono oggetto di specifica valutazione, anche dal punto di vista della loro configurazione architettonica, del decoro e della solidità dei materiali di finitura, anche ad opera della Commissione Comunale per il Paesaggio..
2. Gli interventi sulle facciate degli edifici di nuova edificazione o oggetto di ristrutturazione, con particolare riguardo a quelli prospicienti gli spazi pubblici, devono risultare di alta qualità, ottenuta attraverso il corretto uso di rivestimenti e materiali di finitura, atti a resistere, per le loro caratteristiche tecniche o dei trattamenti adottati, all'aggressione degli agenti atmosferici, agli atti vandalici, nonché atti a garantire la sicurezza ed in grado di armonizzare l'edificio oggetto di intervento con il contesto urbano circostante.
3. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, su conforme parere della C.C.P.E., tenendo conto della localizzazione e della destinazione d'uso dell'edificio, di prescrivere speciali accorgimenti nelle opere di finitura e nell'impiego di materiali di rivestimento e di copertura.
4. Con provvedimento motivato può essere imposta ai proprietari degli edifici l'esecuzione dei rivestimenti e finiture su edifici e manufatti nonché la rimozione di scritte, insegne, decorazioni, coloriture e sovrastrutture in genere.
5. Qualora, a seguito di demolizione o interruzione di lavori, parti di edifici visibili da luoghi aperti al pubblico arrechino pregiudizio al contesto circostante, può venire imposta ai proprietari la loro sistemazione.
6. Omogeneità dei fronti dei fabbricati
7. Nel caso un edificio sia suddiviso in senso orizzontale o verticale fra due o più proprietari, ai fini del decoro urbano si considera come un solo stabile indiviso.
8. L'Amministrazione Comunale valuta positivamente le proposte di trasformazione e manutenzione che estendano a tutto il fronte dell'edificio e ne conservino l'omogeneità; sono vietati gli interventi che abbiano come risultato di rendere manifesto il frazionamento dello stabile.

Disciplina dell'uso dei materiali di finitura

1. Salvo diverse indicazioni di specifici strumenti normativi, le superfici edilizie devono essere finite con intonaco colorato in pasta ovvero finito con uno stato superficiale colorante.
2. E' escluso l'utilizzo di materiali plastici e vernici protettive trasparenti ad elevata lucentezza. Soluzioni figurative o particolari tecniche di finitura devono ottenere preventivo assenso da parte dell'Ufficio Tecnico , sentita la Commissione C.P.E..
3. Non è ammesso l'uso di calcestruzzo faccia a vista per pilastri e parapetti.
4. Gli elementi lapidei a vista devono essere in pietra locale grigia proveniente da cava; l'eventuale uso di pietre simili, purché sempre provenienti da cava, deve essere concordato con l'ufficio tecnico.
5. I comignoli dovranno essere in pietra locale come sopra oppure intonacati e rivestiti come le facciate.
6. Gli edifici esistenti intonacati in tutto o in parte non possono, di norma, subire interventi di scrostatura, anche parziale, finalizzati all'evidenziazione delle sottostanti strutture murarie in pietra o mattoni salvo il caso in cui si tratti di strutture originariamente a vista.
7. Negli edifici esistenti dotati di muratura esterna in pietra locale a vista, ogni tipo di intervento deve prevedere il mantenimento di tali murature.
8. Per le facciate di edifici, oltre alla pietra di cava locale, dovrà farsi ricorso a intonaci tradizionali, con l'esclusione di intonaci plastici, clinker, piastrelature varie, elementi prefabbricati in cls (prismi di cls di varia finitura);
9. Solo in seguito a ritrovamenti, in sito, di particolare interesse architettonico, storico o artistico, ovvero in presenza di particolari situazioni ambientali, sono ammesse soluzioni di finitura in deroga alle disposizioni di cui ai precedenti commi 1 e 5. Ciò è comunque possibile unicamente in seguito all'approvazione di uno specifico progetto che evidenzi chiaramente, sostenga e giustifichi le scelte proposte ed in funzione di un migliore e più corretto inserimento ambientale ovvero di una maggiore valorizzazione del manufatto.

10. Le parti in pietra (portali, balconi, scale, ecc.) presenti negli edifici e che rappresentano elementi documentali di significato storico, architettonico o artistico, vanno conservate allo stato originario e i necessari interventi manutentivi non devono prevedere nessun tipo di tinteggiatura. E' ammessa la sola sostituzione, con analoghi materiali, delle parti degradate e non recuperabili.

Disciplina del colore (tinteggiature e verniciature)

1. Il colore delle facciate deve rapportarsi per integrazione armonica con il contesto circostante, valutando la visione di insieme della via o della piazza, l'impianto spaziale, gli elementi architettonici limitrofi, la luminosità del contesto e della superficie oggetto d'intervento, la sua estensione in rapporto agli altri elementi di prospetto (griglie, infissi, portoni, ecc.) o decorativi, le relazioni cromatiche con la vegetazione, le attrezzature urbane ed il contesto ambientale circostante.

2. Considerato il ruolo essenziale che le facciate degli edifici rivestono nella definizione della qualità dello spazio antropico, i progetti edilizi dovranno contenere specifiche indicazioni relative ai materiali di finitura e agli aspetti coloristici di tutte le parti esterne degli edifici. Tali elementi potranno essere oggetto di richieste di modificazione prescrizione da parte della Commissione per il Paesaggio.

3. Nel caso di prescrizioni diverse da quelle proposte in sede di progetto, la scelta definitiva delle campionature sarà effettuata in accordo con richiedenti e progettisti, anche mediante l'effettuazione di opportuni sopralluoghi.

4. Quanto sopra vale anche nel caso di interventi di manutenzione straordinaria che prevedano modificazione degli aspetti di finitura e colore delle superfici esterne degli edifici.

5. Il campione dei materiali di rivestimento e delle tinte deve essere preventivamente approvato dal responsabile del competente Ufficio Comunale e se costituito dallo Sportello Unico per l'Edilizia, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria.

6. Negli edifici esistenti, con le operazioni di tinteggiatura, non è ammessa la rimozione o l'alterazione di qualsiasi decorazione

Corpi di fabbrica sporgenti

1. E' vietata la costruzione di corpi di fabbrica sporgenti sul marciapiede, fatte salve le prescrizioni di strumenti urbanistici attuativi o prescrizioni dell'Amministrazione Comunale (sentita la C.C.P.E.) derivanti da particolari esigenze di carattere architettonico o ambientale.

Elementi aggettanti

1. Al fine di non intralciare la mobilità pedonale e veicolare, le fronti degli edifici prospettanti su pubblici passaggi o comunque su percorso di uso pubblico comune (anche se di proprietà privata) non devono presentare aggetti maggiori di cm. 10 al di sotto della quota di m. 3,50, misurata a partire dal piano di calpestio del pubblico passaggio anche in mancanza di marciapiede.

2. Tale limitazione vale anche per le parti mobili degli infissi.

3. Balconi a sbalzo, pensiline, gronde tetto, cornicioni, canali di gronda e scossaline debbono essere posti ad un'altezza minima di m. 4 dall'eventuale marciapiede rialzato; nel caso non esista marciapiede o che lo stesso non sia rialzato, l'altezza minima è di m. 4,50 dalla quota stradale o dal percorso pedonale.

4. Balconi e pensiline non debbono mai sporgersi sul suolo pubblico oltre 1,30 e non debbono comunque mai superare la larghezza dell'eventuale marciapiede nè il 10% della larghezza media dello spazio pubblico antistante.

5. Per i balconi del primo piano degli edifici, la proiezione orizzontale massima dell'aggetto deve distare di almeno 0,50 cm. dal filo della cordonata del marciapiede.

Tende mobili, insegne, lapidi, vetrinette

1. La collocazione di tende mobili aggettanti è soggetta ad autorizzazione e non devono costituire ostacolo alla viabilità né limitare la visibilità.

2. Le tende, le eventuali loro appendici ed i relativi meccanismi non possono essere posti ad un'altezza dal piano del marciapiede o percorso pedonale a raso inferiore a m. 2,20.

3. Nel caso in cui sul fronte di un edificio siano presentati più esercizi commerciali che intendono apporre tende esterne sia contemporaneamente che in tempi successivi, il Comune può richiedere la unificazione della forma, della dimensione, del colore e del posizionamento delle medesime.
4. I proprietari hanno l'obbligo di non rimuovere gli indicatori e gli apparecchi per servizi pubblici, di non occultare gli indicatori, neppure con vegetazione, di ripristinarli nel caso gli stessi venissero distrutti per cause a loro imputabili.
5. Per gli indicatori e le insegne collocati a scopo pubblicitario, è necessaria l'autorizzazione che viene rilasciata dal Comune, purché detti elementi non contrastino con il decoro urbano e non costituiscano intralcio alla mobilità pedonale e veicolare.
6. Sono proibite insegne o infissi o vetrine che coprano parti ornamentali delle facciate.
7. Le insegne a bandiera non potranno essere collocate ad un'altezza inferiore a m. 2,50 dal livello del marciapiede ed il loro oggetto dovrà risultare di almeno 50 cm. inferiore alla larghezza del marciapiede.
8. Non sono comunque ammesse insegne a bandiera che aggettino oltre m. 1,20. Le insegne a bandiera sono vietate in assenza del marciapiede.
9. Nei nuovi edifici che comprendono uffici o attività commerciali occorrerà richiedere l'approvazione di un progetto complessivo a cui dovranno uniformarsi le eventuali insegne e targhe.
10. Le lapidi poste su facciate di edifici anche privati, a ricordo e commemorazione di personaggi e eventi storici, sono da ritenersi inamovibili, salvo autorizzazione comunale e delle altre autorità competenti.
11. E' ammessa la posa di vetrinette purché non alterino o coprano gli elementi architettonici dell'edificio e purché rimangano entro il filo di facciata senza sporgere sul suolo pubblico.
12. Non si possono eseguire sulle facciate degli edifici e su altri muri esposti alla pubblica vista, dipinti figurativi e ornamentali di qualsiasi genere, né procedere al restauro di quelli già esistenti, senza avere ottenuto l'approvazione dei relativi progetti e bozzetti.

Cartelli pubblicitari, manifesti, insegne

1. E' soggetto a permesso il posizionamento, a scopo di pubblicità, di oggetti di qualsiasi genere su fabbricati, sulle aree libere di pertinenza degli stessi o sulle aree non edificate pubbliche, private e di uso pubblico. L'autorizzazione risulta accordabile solo quando risulti accertato che non venga alterato in alcun modo il decoro urbano e ambientale.
2. Nelle parti del territorio di particolare rilevanza ambientale, sui prospetti di chiese ed edifici di carattere storico – artistico, è vietata l'esposizione di oggetti, insegne e cartelloni pubblicitari.
3. Le insegne a bandiere, oltre a rispettare le prescrizioni precedenti, sono consentite, previa domanda di permesso, solo se realizzate con materiali, forme e colori consoni al contesto architettonico e ambientale nel quale vanno inserite.

Legnaie e deposito attrezzi

1. E' consentito ad ogni singolo proprietario la formazione nelle aree di corte di tettoie o depositi in legno delle dimensioni non superiori a 15 mq con un'altezza media massima di 2,30 mt, interamente in legno con coperta in tegola/coppo. Tali strutture dovranno essere realizzate mantenendo la distanza di 3 mt dai confini e previa richiesta di titolo abilitativo presso il comune.

Grondaie e pluviali

1. Tutte le coperture degli edifici devono essere munite di canali di raccolta delle acque meteoriche e di pluviali, di norma aventi sezione curva.
2. Gli stessi dovranno essere in rame o lamiera zincata preverniciata, con esclusione dell'uso di acciaio inossidabile, p.v.c. o materiali analoghi.
3. Qualora i pluviali nella parte basamentale siano esterni al fabbricato devono essere realizzati in materiale indeformabile fino all'altezza di mt. 2.00. Nelle pareti su strada i pluviali devono essere incassati almeno per un'altezza non inferiore di mt. 3,50 dalla quota del suolo.

Volumi tecnici

1. Sono considerati volumi tecnici gli spazi strettamente necessari all'alloggiamento degli impianti tecnologici o parti di essi, quali ad esempio: extracorsa di ascensori o montacarichi, centrali termiche, impianti di refrigerazione e condizionamento, centraline per ricezione e/o trasmissione;
2. Nei nuovi edifici è vietata la costruzione di volumi tecnici emergenti dalle coperture o esterni alla sagoma dell'edificio, fatta eccezione per gli extracorsa di ascensori e per impianti tecnologici negli edifici produttivi e salvo casi particolari motivati e valutati positivamente dalla Commissione del Paesaggio, sotto gli aspetti compositivi, architettonici e di inserimento ambientale.
3. Negli edifici esistenti, laddove consentita dal tipo di intervento previsto dallo strumento urbanistico, è ammessa la realizzazione di volumi tecnici, a condizione che gli stessi siano progettati in assonanza con le caratteristiche architettoniche degli edifici e compatibili con il contesto ambientale.

Tetti e manti di copertura

1. Di norma e salvo motivata deroga in rapporto alla particolare architettura dell'edificio, tutti gli edifici devono avere coperture con falde inclinate con pendenze non inferiori al 30% e non superiori al 50%.
2. Di norma, tutti i manti di copertura dovranno avere colorazioni rosse o rosse sfumate.
3. Nel Tessuto Storico Architettonico e in tutte le costruzioni esistenti dotate di manto di copertura in pietra, eventuali interventi di manutenzione e rifacimento devono prevedere analogo materiale, messo in opera secondo le tecniche costruttive tradizionali.
4. Nelle restanti parti del territorio verranno pertanto autorizzate anche tegole a canale e/o dorso piano in cls. Di colore grigio scuro (ardesia) o colore rosso striato, a dorso piano o a canale, secondo l'indirizzo di preponderanza dei cromatismi presenti in zona. Qualora per varietà delle tipologie esistenti non sia possibile alcun raffronto oggettivo si dovrà prevedere la preponderanza del colore grigio.

Ripari ai tetti inclinati

1. Le falde delle coperture inclinate aventi pendenza superiore al 30% dovranno essere dotate di idonei dispositivi fermaneve.

2. Tutte le falde di copertura inclinate dovranno essere dotate di opportuni punti di sicurezza e ancoraggio da utilizzare nelle normali operazioni di manutenzione della copertura.
3. Dovranno quindi essere rispettate le Disposizioni del Dipartimento di Prevenzione dell'A.S.L. della Provincia di Bergamo (prot. n. U75424 del 16.11.2000) relative a "Disposizioni concernenti la prevenzione dei rischi di caduta dall'alto" e le successive modifiche e integrazioni introdotte dall'A.S.L. di competenza.

Abbaini, lucernari e aperture in falda

1. Lucernari, abbaini ed aperture in falda nei sottotetti non abitabili non possono eccedere in proiezione la decima parte della superficie di falda.
2. Il volume degli abbaini di nuova formazione, qualora ammessi dalle norme di salvaguardia dell'edificato di tradizione esistente, non può essere incluso nel calcolo dell'altezza media ponderale di cui alla L.R. 12/2005. Gli abbaini o lucernari dovranno inserirsi adeguatamente nel contesto architettonico del fabbricato.

Sottotetti abitabili e praticabili

1. Ai fini del computo del volume, si intendono come sottotetti abitabili, gli spazi principali di abitazione ed i relativi spazi accessori nonché gli spazi di servizio che abbiano altezza media non inferiore a mt. 2,10 e altezza minima di mt. 1,50. I sottotetti per non essere considerati volume, devono avere un'altezza in gronda interna inferiore a 80 cm e di colmo inferiore a 2,10 m.
2. Gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi devono comunque garantire un corretto inserimento dell'edificio sul quale si attuano. A tale scopo il progetto deve ricercare soluzioni adeguate per quanto riguarda le modifiche da apportare alla copertura e l'inserimento di nuove aperture.

Manutenzione e revisione periodica delle costruzioni

1. I proprietari hanno l'obbligo di mantenere le costruzioni e le aree libere di pertinenza dei fabbricati in condizioni di abitabilità, di decoro, di idoneità igienica e di sicurezza ambientale assicurando tutti i necessari interventi di manutenzione.

2. In particolare i proprietari sono tenuti a mantenere in buono stato i prospetti, i fronti, le gronde ed i canali di gronda, i fumaioli ed i camini degli edifici, nonché i pilastri ed i soffitti dei porticati, le pareti degli anditi, degli atri, delle scale, dei corridoi e di tutti i luoghi di uso comune, gli intonaci e le tinteggiature dei muri. Le aree libere devono essere mantenute decorose e pulite, evitando che vi crescano erbacce e che diventino ricettacolo di topi, rettili e animali randagi, o deposito di materiale abbandonato.
3. Qualora la mancanza di condizioni di abitabilità, decoro, igiene e sicurezza ambientale sia di portata tale da comportare pericolo per la pubblica incolumità o l'igiene pubblica, si applicano le disposizioni vigenti in tema di provvedimenti con tingibili e urgenti in materia edilizia e sanitaria.
4. Il responsabile del servizio può far eseguire, in ogni momento, previo congruo preavviso ispezioni del personale tecnico e sanitario del Comune o dell'A.S.L., ovvero da altro personale qualificato, per accertare le condizioni delle costruzioni.
5. Le inadempienze a quanto prescritto dal presente articolo sono sanzionate, trascorsi inutilmente 90 giorni dalla notifica agli interessati da parte

Parapetti, balaustre, ringhiere

1. I parapetti di poggiali, ballatoi, terrazze, scale, rampe, ecc. devono essere in materiale resistente a garanzia della sicurezza e devono avere un'altezza di almeno m. 1,00.
2. I parapetti pieni delle finestre devono avere un'altezza di almeno m. 0,90 misurata alla parte fissa e continua più alta (es. telaio fisso del serramento).
3. Finestre con parapetti di altezza minore devono essere munite di ringhiere o di vetrate antiurto in modo da raggiungere un'altezza di almeno m. 1,00.
4. La distanza tra le sbarre delle ringhiere, come pure la larghezza delle feritoie non deve essere superiore a cm. 10.
5. Ogni piano di calpestio prospiciente spazi situati ad una quota inferiore di almeno ml. 0,50 dal piano di calpestio stesso, deve essere dotato di parapetto.

6. Il parapetto per dislivelli non superiori a ml. 1,00 può essere sostituito da passamano di altezza non inferiore a 1,00 ml.
7. Per il resto valgono le norme del Regolamento Locale di Igiene.

Canali di gronda, tubi pluviali, tubazioni e condotte sulle facciate

1. Tutte le superfici di copertura devono avere adeguate pendenze verso impluvi e canali di gronda di proporzionata capacità.
2. Gli impluvi e i canali di gronda devono essere in metallo od in altro materiale resistente ed essere provvisti di tubi pluviali.
3. I tubi pluviali, applicati alle facciate prospicienti le strade pubbliche o private o gli spazi aperti al pubblico transito, devono essere posti entro lo spessore del muro per un'altezza di almeno m. 3,50 del piano del marciapiede.
4. E' vietato applicare tubazioni o condotte ed apparecchiature di qualsiasi genere sulle facciate prospicienti o visibili dagli spazi pubblici e dalle vie private se non convenientemente risolte in armonia con i caratteri degli edifici.
5. Negli interventi di ristrutturazione e recupero del patrimonio edilizio esistente in zona centro storico e/o di valenza ambientale, architettonica e tradizionale, canali di gronda e pluviali dovranno essere a sezione curva, preferibilmente in rame.

Disposizioni finalizzate al risparmio e al riutilizzo della risorsa idrica (in riferimento all'art. 6 R.R. 2/2006)

1. I progetti di nuova edificazione e gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente:
 - a) prevedono l'introduzione negli impianti idrico-sanitari di dispositivi idonei ad assicurare una significativa riduzione del consumo di acqua, quali: frangigetto, erogatori riduttori di portata, cassetta di scarico a doppia cacciata;
 - b) come stabilito dall'art. 25, comma 3 del d.lgs. 152/1999, prevedono la realizzazione della rete di adduzione in forma duale;
 - c) negli edifici condominiali con più di tre unità abitative e nelle singole unità abitative con superficie calpestabile superiore a 100 metri quadrati, prevedono la realizzazione della circolazione forzata dell'acqua calda, destinata all'uso "potabile", anche con regolazione ad orario, al fine di ridurre il consumo dell'acqua non già alla temperatura necessaria;

d) prevedono l'installazione, per ogni utente finale, di appositi misuratori di volumi o portate erogate, omologati a norma di legge;

e) prevedono, per gli usi diversi dal consumo umano, ove possibile, l'adozione di sistemi di captazione, filtro e accumulo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici; nonché, al fine di accumulare liberamente le acque meteoriche, la realizzazione, ove possibile in relazione alle caratteristiche dei luoghi, di vasche di invaso, possibilmente interrato, comunque accessibili solo al personale autorizzato e tali da limitare al massimo l'esposizione di terzi a qualsiasi evento accidentale.

2. Le concessioni di derivazione sono rilasciate previa verifica che le portate richieste siano commisurate alla reale necessità di utilizzo, considerando:

a) per l'uso industriale: l'impiego delle migliori tecnologie per il risparmio idrico. A tal fine la domanda di concessione deve essere corredata da una relazione tecnica sugli impianti, firmata da professionista abilitato, che abbia per oggetto l'utilizzo delle acque nel ciclo produttivo, valutandone i possibili ricicli e riutilizzi nonché le modalità e le caratteristiche dello scarico delle acque;

b) per l'uso irriguo: l'effettivo fabbisogno idrico in funzione dell'estensione della superficie da irrigare, dei tipi delle colture praticate, anche a rotazione, dei consumi medi e dei metodi d'irrigazione adottati. A tal fine la domanda di concessione deve essere corredata da una relazione tecnico-agronomica per la valutazione del fabbisogno distrettuale, firmata da professionista abilitato, da elaborare secondo le indicazioni tecniche fornite dalla Direzione regionale competente.

3. Per il riutilizzo delle acque reflue nel settore industriale e nel settore irriguo, relativamente al riuso diretto in campo, si applicano le disposizioni di cui al decreto del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio 12 giugno 2003, n. 185 (Regolamento recante norme tecniche per il riutilizzo delle acque reflue in attuazione dell'articolo 26, comma 2, del d.lgs. 152/1999).

4. In attuazione della pianificazione di settore relativa al risparmio e al riutilizzo delle acque, il titolare degli impianti di trattamento può conferire nel reticolo irriguo le acque reflue, valorizzate mediante un adeguato trattamento, senza oneri a carico del titolare della rete irrigua.

5. Accertata la disponibilità al conferimento di acque reflue alla rete irrigua, come risultante dalla pianificazione d'ambito, l'autorità concedente provvede all'adeguamento delle portate oggetto di concessione irrigua, al fine di favorire il risparmio idrico.

6. Il conferimento di acque reflue al reticolo irriguo è regolato da apposito disciplinare fra le parti da comunicarsi all'autorità concedente.

Criteria e metodologie di intervento sugli edifici e spazi urbani compresi nel Tessuto Storico Architettonico del "Cornello"

1. Per tutti gli edifici e le aree compresi all'interno del Tessuto Storico Architettonico, si applicano i criteri e le modalità di intervento previsti dal presente articolo.

2. Gli interventi conservativi e di recupero dei caratteri storici, architettonici, ambientali e tipologici devono attenersi ai seguenti criteri di indirizzo:

- l'intervento di recupero deve essere sempre riconoscibile e documentato; il restauro e il risanamento conservativo dovranno uniformarsi al massimo rispetto degli elementi strutturali, tipologici, architettonici e decorativi garantendone attraverso tecniche e metodiche coerenti, non distruttive e reversibili, la conservazione e la valorizzazione.
- ogni intervento sull'edificio ed in particolare sulle coperture, e sugli elementi architettonici di facciata quali portoni, finestre, portefinestre, persiane, gronde, canali, intonaci, zoccolature, barriere, grate ecc. dovrà risultare coerente con le tipologie tradizionali del sito evitando l'utilizzo di materiali ed elementi estranei alla tradizione ed al contesto ambientale.
- il progetto dovrà proporre interventi in grado di conservare, ritrovare e facilitare la messa in evidenza e la lettura di tutte le testimonianze superstiti di storia, cultura e architettura e i magisteri costruttivi locali e ciò anche nel caso di interventi di ristrutturazione e rinnovo.

3. Nel caso in cui i prospetti degli edifici aperti su spazi pubblici o privati presentino caratteristiche compositive architettoniche e tipologia dei materiali difforni dai caratteri tipici tradizionali del luogo e tali da creare un contrasto con le caratteristiche ambientali del sito, il progetto di recupero ne dovrà proporre la ricomposizione attraverso appropriati interventi, anche di sostituzione e rinnovo, sugli elementi di contrasto.

4. Gli interventi di sostituzione e rinnovo dovranno riguardare in particolare:

- le coperture di forma anomala e con manti in lastre ondulate o piane di fibrocemento od altri materiali non naturali. Per dette coperture è consentito l'adeguamento alle tipologie tradizionali sia per materiali del manto, della lattoneria e della struttura che per forma e per pendenza delle falde. La modifica della sagoma e dei profili di copertura non comportano sotto il profilo urbanistico incremento del volume e dell'altezza.

- gli intonaci a base plastica e nonché i rivestimenti esterni con piastrelle di ceramica, marmi, graniti;
- i serramenti di finestre e portefinestre in alluminio anodizzato o plastica e di avvolgibili in legno o plastica;
- di contorni in marmo o in granito ovvero di spessore minore di cm. 10.
- le tipologie delle aperture e dei serramenti dovranno adattarsi a quelli tipici del luogo mentre per i materiali è consigliato l'uso di componenti naturali.

5. Tutti gli elementi architettonici, decorativi, scultorei e naturali (quali i parchi privati) che costituiscono documento significativo della cultura, della storia e del costume di vita locale, sono vincolati al mantenimento in sito attraverso interventi conservativi.

6. In ogni intervento, sia esso di manutenzione che di restauro o ristrutturazione, dovranno essere salvaguardate ed opportunamente valorizzate tutte le caratteristiche formali interne ed esterne significative quali: porticati, loggiati, volte soffitti, pavimenti, porte, finestre e serramenti esterni, portali, pilastri e colonne, scale, balaustre e ringhiere, camini, pozzi, fontane, edicole con immagini religiose, lapidi, targhe varie, arredi di parchi, orti e giardini e le relative murature di confine, pavimentazioni lapidee di cortili e strade ecc.

7. Il titolare del Permesso di costruire e/o D.I.A., il Direttore dei Lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza, quando nel corso dei lavori dovessero emergere elementi architettonici e decorativi di interesse per la storia e la cultura locale non dichiarati in sede di progetto, dovranno darne immediato avviso al Sindaco ed agli altri organi competenti alla tutela delle cose di interesse storico e artistico.

8. In caso di ritrovamenti dovranno essere adottate immediatamente opportune e adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti, fermi restando i controlli e le successive determinazioni degli organi competenti, provvedendo da parte del D.L. alla immediata trasmissione al Sindaco di adeguata documentazione di rilievo materico e geometrico e fotografico.

9. In sede di progetto dovranno essere chiaramente identificati i vari tipi di materiali da utilizzare ed i relativi colori; in corso d'opera gli stessi dovranno essere adeguatamente campionati e scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale con tassativa esclusione di intonaci e colori plastici.

10. Per le coperture è prescritto il tetto a falde inclinate con manto di tegole a canale in laterizio (coppi) ovvero altri materiali preesistenti (marsigliesi, ardesie ecc..) e di riconosciuto valore tipologico. Potranno essere mantenuti i lastrici solari esistenti, qualora ciò sia ritenuto compatibile con la salvaguardia dei valori architettonico - ambientali del sito. Non è consentita la posa di pannelli solari o fotovoltaici

11. La pavimentazione di strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali, passaggi privati e cortili devono essere mantenute, ripristinate o eseguite e, ove del caso, sostituite con l'impiego esclusivo dei materiali tradizionali quali ad esempio, acciottolato, masselli o lastre di pietra naturale, mattonato in laterizio o pietra naturale ecc.

12. Tutti i cortili e gli spazi esterni attualmente inediticati non possono essere suddivisi con recinzioni o barriere di alcun tipo. I cortili che sono stati alterati od occupati da aggiunte edilizie o da elementi estranei all'organismo edilizio devono essere ripristinati nella loro connotazione originaria.

13. Negli orti, giardini e parchi esistenti e confermati, la vegetazione di nuovo impianto dovrà essere coerente con i caratteri ambientali del sito.

14. Le cabine dei servizi tecnologici devono di norma essere sotterranee o completamente occultate alla vista.

15. Per gli edifici soggetti a conservazione inclusi nel territorio non urbanizzato, gli interventi devono rispettare i criteri e le modalità stabilite nei precedenti commi.

16. Nel Tessuto Storico Architettonico, l'edificazione è disciplinata dalle ulteriori seguenti norme:

a) le facciate degli edifici, visibili da spazi pubblici, debbono essere finite con intonaco tinteggiato a fresco (con colori ricorrenti del posto e non dissonanti), escluso ogni tipo di rivestimento; le zoccolature debbono essere di pietra non levigata né lucidata o in pietra artificiale bocciardata, oppure intonaco;

b) i serramenti debbono essere realizzati in legno;

c) Nel Tessuto Storico Architettonico e nelle costruzioni esistenti su cui esistono coperture tradizionali in pietra, eventuali rifacimenti devono essere realizzati con uguale materiale posto in opera secondo le tecniche costruttive tradizionali.

18. Gli abbaini potranno essere realizzati solo in sostituzione di altri preesistenti.

19. E' ammessa la posa in opera di lucernari non sporgenti dal piano della falda nel limite di 1 per ogni falda.

TITOLO II PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

ART.2 DEFINIZIONI DI PARAMETRI ED INDICI URBANISTICI

1. L'utilizzazione edificatoria del suolo è valutata e regolata utilizzando i seguenti parametri e definizioni.
Parametri urbanistici

- Superficie territoriale. (St)

La superficie territoriale è la superficie comprendente le aree incluse dallo strumento urbanistico vigente entro uno stesso perimetro di intervento attuativo e comprensiva delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria agli insediamenti.

Vanno esclusi, ai fini del computo della St, le aree già conteggiate come di pertinenza di altri interventi edificatori.

- Superficie fondiaria. (Sf)

La superficie fondiaria è la superficie costituita dalla parte della superficie territoriale di pertinenza degli edifici. Si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

- Indice di fabbricabilità territoriale. (It)

L'indice di fabbricabilità territoriale esprime il volume (massimo o minimo) in mc. costruibile per ogni ha di superficie territoriale (St), di cui alla precedente definizione.

- Indice di fabbricabilità fondiaria. (If)

L'indice di fabbricabilità fondiaria esprime il volume (massimo e minimo) in mc. costruibile per ogni mq. Di superficie fondiaria (Sf) di cui alla precedente definizione.

- Rapporto di copertura. (Q)

Il rapporto di copertura esprime il rapporto percentuale esistente fra la superficie coperta riferita a tutte le opere edificate e la superficie fondiaria (Sf).

- Distanza minima dalle strade. (Ds-S)

La distanza minima di un edificio dalle strade - misurata in proiezione orizzontale - è la distanza espressa in ml. dei punti più vicini dell'edificio al ciglio stradale.

- Distanza minima dai confini. (Ds-C)

La distanza minima di un edificio dai confini - misurata in proiezione orizzontale - è la distanza dei punti più vicini dell'edificio, compresi i poggianti a sbalzo (se di sporgenza superiore a mt. 1,50) ed i porticati di qualsiasi luce e larghezza, dal confine del lotto di pertinenza.

- Distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. (Ds-E)

E' la lunghezza minima, espressa in metri, misurata per ogni singolo piano abitabile dell'edificio dalle pareti degli edifici antistanti. Tale distanza deve essere misurata a quadro e raggio. In caso di misura a raggio la distanza non dovrà mai essere inferiore a mt. 3,00 .

Per le distanze tra pareti entrambe non finestrate all'esterno dei piani attuativi si applicano le disposizioni del Codice Civile.

- Ciglio stradale.

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

- Agli effetti dell'applicazione delle norme del presente Piano per costruzioni a schiera, per costruzioni a sistema lineare aperto e per costruzioni a blocco isolato si intendono le tipologie edilizie qui di seguito specificate:

– Costruzioni a schiera.

Si intendono edifici formati da più di due alloggi disposti in serie, nei quali ciascun alloggio è dotato di accesso diretto dall'esterno.

– Costruzioni a sistema lineare.

Si intendono edifici formati da più di due alloggi, con scale che servono due alloggi per piano oppure più di alloggi per piano, disposti in serie e collegati anche mediante ballatoio o corridoio interno.

– Costruzioni a blocco isolato.

Si intendono edifici formati da più di due alloggi con scale che servono più di due alloggi per piano non disposti in serie.

- Tipologie edilizie

1. Su tutto il Territorio Comunale l'aggregazione di fabbricati a schiera o in linea con alloggi in serie è ammessa nel limite di n° 5 corpi di fabbricato consecutivi in orizzontale o lungo la linea di massima pendenza.

- Sc -Superficie coperta: è la superficie determinata dalla proiezione al suolo del filo esterno delle costruzioni esistenti ed in progetto, compresi i corpi aggettanti chiusi e quelli aperti (questi ultimi se sporgenti oltre m 1,60), dei portici e dei loggiati, anche se completamente aperti. Non sono invece computate le proiezioni sul suolo dei volumi completamente interrati, anche se debordanti dal fabbricato soprastante.
- Slp – superficie lorda di pavimento : è la somma delle superfici di tutti i piani (ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, scale interne alle unità immobiliari, gradoni), misurate al lordo delle murature verticali esterne ed interne salvo le esclusioni di cui alle successive precisazioni;

Dal computo della superficie – lorda di pavimento sono esclusi:

- a) le superfici esterne orizzontali od inclinate di copertura (terrazze, falde, ecc.);
- b) i balconi ed i terrazzi;
- c) i sottotetti, la cui altezza, misurata internamente, senza considerare eventuali strutture intermedie o partizioni, non sia superiore a m 2,10 al colmo, m 0,80 all'imposta e con una pendenza massima di 35°;
- d) le superfici porticate impraticabili o cedute ad uso pubblico o gravate da servitù perpetua di uso pubblico, nonché le logge e le superfici porticate private fino al 10% della Slp complessiva del fabbricato, calcolata al netto delle stesse logge e superfici porticate private, nonché delle altre detrazioni di cui al presente comma;
- e) le superfici relative a spazi completamente interrati (anche realizzati fuori dal sedime del fabbricato principale) e seminterrati, come piano di servizio (unicamente realizzati al di sotto del fabbricato), purché di altezza interna non superiore a m 2,40 e non emergenti oltre m 1,25. Sono ammesse altezze interne maggiori, per ragioni strutturali e architettoniche, a condizione che sussista il vincolo d'uso senza permanenza di persone, da garantirsi in sede di rilascio dei provvedimenti autorizzativi; nell'ipotesi di ribassamenti artificiali perimetrali all'edificio ed eccedenti lo stretto necessario per consentire gli accessi, la quota zero per l'esclusione dei seminterrati dal conteggio della Slp andrà riferita alla quota del ribassamento;
- f) i volumi tecnici strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso alle parti degli impianti tecnici (idrico, termico, di elevazione, televisivo, di parafulmine, ventilazione, e simili), sia interne che esterne al corpo principale e qualora unitariamente partecipino delle caratteristiche architettoniche dell'edificio;

- g) spazi con destinazione a autorimessa, nella misura massima di mq 1 ogni mc 10 di volume di edifici esistenti alla data di adozione del presente PGT, realizzati all'interno delle costruzioni principali, o in costruzioni indipendenti, anche esterni al lotto dell'edificio principale, collocati al piano terreno e destinati a pertinenza delle singole unità immobiliari, costituita con atto registrato e trascritto nei RR.II.;
- h) gli atrii di ingresso al piano terra ed i vani scala esterni alle singole unità immobiliari, aperti o chiusi, limitatamente alla superficie riportata in orizzontale delle rampe inclinate e dei ripiani intermedi; i ripiani di accesso alle unità immobiliari dovranno comunque essere computati nella Slp.

Per le attività commerciali ed assimilate, ai sensi delle disposizioni regionali in materia, nella superficie lorda di pavimento non si computano le aree a disposizione dei consumatori quali gallerie, con le relative uscite di sicurezza e servizi, scale mobili, ascensori, nastri trasportatori, aree di sosta degli automezzi, anche se coperte ed i relativi corselli di manovra, locali per gli impianti tecnologici e simili. Nel caso di centri commerciali, vengono esclusi dal computo della Slp, oltre a quelle sopraindicate, anche le altre eventuali aree destinate a servizi ed infrastrutture comuni la cui presenza è necessaria, ai sensi delle disposizioni Regionali, a qualificare la struttura come centro commerciale.

Nel caso che, con successivi provvedimenti regionali, tale definizione dovesse essere modificata, le relative modifiche si intenderanno automaticamente recepite nelle presenti norme, previo decreto di presa d'atto del Responsabile del Servizio.

La determinazione della slp, si intende applicabile alle nuove costruzioni e/o manufatti o parti di essi. Per le costruzioni e/o manufatti esistenti alla data di adozione delle presenti norme la slp si intende da verificarsi in relazione alla volumetria così come regolarmente autorizzata da precedenti titoli abilitativi o da essi desumibili.

- V - Volume: è determinato dal prodotto della Slp per l'altezza di ogni piano. Per volume della costruzione si intende:
 - a) per i fabbricati con tetto a padiglione o a falde inclinate, il volume viene calcolato dal piano di calpestio del primo piano abitabile fino all'intradosso dell'ultima soletta, in caso di sottotetto non abitabile;
 - b) se l'ultimo piano abitabile ha le falde inclinate, il volume viene calcolato dal piano di calpestio del primo piano abitabile fino alla media del solaio inclinato;
 - c) i sottotetti non abitabili non possono avere altezze laterali in gronda non superiori a cm. 80 a altezze di colmo non superiori a cm 210;

d) costituiscono volume edilizio i corpi di fabbricato interrati o seminterrati eventualmente destinati a residenza, uffici, studi professionali e attività produttive e commerciali.

e) i volumi tecnici e quelli a servizio della residenza (ripostigli, cantine, taverne, box) non sono computati nel volume della costruzione anche qualora siano seminterrati (interramento per almeno il 50% del perimetro) purché l'altezza utile interna non sia superiore a m. 2,50.

Non si computano eventuali porticati pubblici e/o di uso pubblico considerato tali perché assoggettati ad apposita concessione.

H - Altezza massima degli edifici: Per altezza massima della costruzione si intende quella compresa tra il piano di spiccato e l'intradosso dell'ultimo piano abitabile; se mansarda abitabile, l'altezza media del solaio inclinato.

Per il piano di spiccato, si intende la quota del marciapiede stradale e, in mancanza di esso, del punto di livello fornito dal Comune.

In zone acclive, il piano di spiccato risulterà dalla media del terreno naturale presa in corrispondenza dei quattro spigoli principali dell'edificio.

Nel caso di costruzioni a corpi articolati, si considera l'altezza di ogni singolo corpo. Essa viene espressa in metri (m).

- Qf e Qt -Rapporti massimi di copertura rispetto alla superficie fondiaria ed a quella territoriale: sono i rapporti, misurati in percentuale, tra superficie coperta e superficie fondiaria e tra superficie coperta e superficie territoriale ($Qf = Sc/Sf$ e $Qt = Sc/St$).
- Ut -Indice di utilizzazione territoriale: è il rapporto massimo fra la SIp realizzabile e la St ($SIp/St = Ut$).
- Uf -Indice di utilizzazione fondiaria: è il rapporto massimo fra la SIp realizzabile e la Sf ($SIp/Sf = Uf$); l'indice Uf viene trattato alla stregua dell'indice Ut qualora superfici fondiarie siano interessate da piano urbanistico attuativo.
- Utm – Indice di utilizzazione territoriale minimo: è il rapporto minimo fra SIp che deve essere obbligatoriamente prevista in uno strumento attuativo e la St. Si utilizza unicamente all'interno di aree assoggettate a pianificazione attuativa.
- Ds-S, Ds-C, Ds-E - distanza di manufatti ed edifici dalle strade (Ds-S); di manufatti ed edifici dai confini di proprietà (Ds-C); tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Ds-E): sono le distanze minime, misurate a raggio, dell'edificio dal ciglio

stradale (Ds-S), dell'edificio dal confine di proprietà (Ds-C) e tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti (Ds-E), anche quando una sola parete sia finestrata. Le modalità di calcolo delle distanze sono definite dall'art. 3.

- Parcheeggi Privati: negli interventi di nuova edificazione o di ricostruzione debbono essere previsti spazi a parcheggio privato nella quantità minima prescritta dalla legge (1 mq / 10 mc di costruzione) e comunque non inferiore a n. 2 posti auto per ogni unità immobiliare (dimensione minima posto auto mq. 15) e fatte salve le indicazioni di cui alle norme di zona A. Gli spazi a parcheggio, da ricavarsi nella aree di pertinenza degli interventi, potranno essere localizzati anche all'esterno dell'area delimitata dalla recinzione ed essere direttamente accessibili dalla sede stradale, compatibilmente con le ragioni di sicurezza, di igiene e di tutela ambientale. In tal caso sono consentite solo segnalazioni di parcheggi di pertinenza con cartelli o colorazioni al suolo senza alcun tipo o meccanismo di barriera.
- Unità edilizia: edifici o complessi di edifici caratterizzati da: unitarietà architettonica, tipologica e funzionale, anche storicamente accertata e non necessariamente coincidente con lo stato della proprietà per particelle catastali e uso.
- Lotto libero: si definisce lotto libero l'area priva di alcun tipo di costruzione ed esistente alla data di adozione del PGT.
- Utilizzazione degli indici sul medesimo lotto: La piena utilizzazione delle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione degli indici U_t e U_f , corrispondenti ad una determinata superficie (St o Sf), esclude ogni richiesta successiva di altri permessi di costruire sulle superfici medesime, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Eventuali volumi residui potranno essere trasferiti a lotti confinanti purchè detto passaggio sia oggetto di specifico atto regolarmente registrato e trascritto e la zona abbia la stessa destinazione urbanistica prevista dal Piano delle Regole per il lotto cedente.

ART.3 MODALITÀ DI CALCOLO DELLE DISTANZE

1. Il presente articolo stabilisce le modalità di calcolo delle distanze di cui all'art.2

2. La distanza dalle strade Ds-S deve comunque attenersi anche alle norme del Nuovo Codice della Strada, sia per costruzioni interne che esterne al perimetro del Centro Abitato (come individuato in base al D.Lgs.285/92 e s.m .i.), fatte salve le disposizioni delle presenti norme per gli edifici esistenti.

Le distanze minime Ds-S, Ds-C, Ds-E sono indicate nelle specifiche norme di zona.

3. Sono consentite distanze Ds-S minori di quelle fissate nelle norme di zona, comunque mai inferiori a m 3, in caso di:

- a) sopralzo e ampliamento di fabbricati, qualora la Sc prevista non superi il 25% della Sc esistente;
- b) cessioni pubbliche antistanti l'edificio e non previste dal Piano

4. Sono consentite distanze Ds-C minori di quelle fissate nelle norme di zona, quando:

A) la richiesta di intervento sia accompagnata da una scrittura privata autenticata fra i proprietari confinanti, da registrare e trascrivere nei RR.II., in caso di costruzione di fabbricato secondo quanto indicato al punto n. 7.

B) gli interventi riguardino la costruzione a confine di autorimesse interrata e la richiesta sia accompagnata da una scrittura privata autenticata fra i proprietari confinanti da registrare e trascrivere nei RR.II..

Per le autorimesse interrata è data la possibilità di effettuare il tetto piano ricoperto di terreno coltivato a condizione che non venga alterato il paesaggio e l'altezza max interna non superi i ml 2,40;

5. Le distanze si verificano esclusivamente in caso di interventi di nuova costruzione, di ricostruzione non fedele alla sagoma originaria e di ampliamento di organismi edilizi esistenti.

6. Le distanze non si verificano rispetto ad organismi edilizi totalmente interrati, salvo i casi di strade o di spazi pubblici verso i quali sia necessario per esigenze tecniche mantenere uno spazio libero anche in sottosuolo.

7. Per le costruzioni comportanti scavo (quali piscine, vasche biologiche e simili) si applicano le distanze prescritte dalla normativa vigente.

8. Per le distanze tra fabbricati si applicano le disposizioni di cui all'articolo 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444; ove compatibile con queste ultime, è sempre ammessa la costruzione in aderenza a fabbricati esistenti, anche a confine, a condizione che l'altezza, la larghezza e la sagoma della parte a confine del nuovo edificio non superino le corrispondenti dell'edificio preesistente, salvi gli aumenti di altezza, per motivi igienico-sanitari, di edifici già in aderenza (entro un massimo di m 2), nel rispetto delle altezze di zona.

9. Nella verifica delle distanze non si tiene conto di scale aperte (limitatamente alla superficie riportata in orizzontale delle rampe inclinate e dei ripiani intermedi), di balconi e di gronde di aggetto inferiore a m 1,60, nonché di altri tipi di aggetti che siano inferiori a m 0,50 e nuovi spessori delle murature perimetrali determinati dalla realizzazione di "cappotti termici".

10. Nell'ambito di piani attuativi o di progetti di opere pubbliche sono ammesse distanze (Ds-S, Ds-C), interne all'ambito di intervento stesso, inferiori a quelle prescritte dalle presenti norme. Negli stessi piani attuativi sono ammesse distanze tra gli edifici

inferiori a ml.10,00 solo nel caso di fronti cieche con un minimo di ml 6,00 e comunque non inferiore alla larghezza della porzione della facciata che si fronteggiano.

11. La distanza minima dei fabbricati dai limiti delle zone pubbliche e d'interesse generale, ad eccezione delle strade (nei casi previsti al comma 3), è stabilita in ml. 5,00.

ART.4 EDIFICABILITÀ ED OPERE DI URBANIZZAZIONE

1. L'edificabilità delle aree è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione, fatti salvi:

- i casi che si avvalgano di monetizzazione, e ove la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o di allacciamento ai pubblici servizi sia programmata dall'Amministrazione Comunale;
- i casi in cui i titolari di permesso di costruire si impegnino a realizzare direttamente le opere di competenza a propria cura e spese, contestualmente all'edificazione.

2. In caso di frazionamenti, avvenuti a far data dalla adozione del PGT, l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla verifica di rispetto degli indici previsti dal PGT per tutte le aree derivate dal frazionamento.

ART. 5 DESTINAZIONI D'USO

1. Le destinazioni d'uso principali, complementari/compatibili e le relative destinazioni non ammissibili comprendono:

A. Destinazione principale: residenziale

Residenza

Destinazioni complementari/compatibili: esercizi commerciali , di somministrazione alimenti e bevande e paracommerciali di vicinato e, ove previsto nelle norme di zona, fino al livello dimensionale delle medie strutture; laboratori tecnico-scientifici,

sanitari, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; attività terziarie-direzionali, comprese quelle ricettive; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;

B. Destinazione principale: produttivo:

industria e artigianato;

officine;

magazzini, piattaforme per la distribuzione all'ingrosso delle merci ed attività logistiche connesse;

depositi automezzi di trasporto merci e passeggeri;

Destinazioni complementari/compatibili: uffici sia funzionali alla singola attività produttiva sia di interesse più generale; esercizi commerciali di vicinato; esercizi di somministrazione alimenti e bevande e attività paracommerciali fino al livello dimensionale delle medie strutture; studi professionali; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; residenza di servizio; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali;

C. Destinazione principale: agricola:

strutture per conduzione del fondo

residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda,

attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione dei prodotti agricoli locali per la vendita al dettaglio dei propri prodotti da parte degli imprenditori agricoli, che potranno raggiungere la dimensione massima di medie strutture solo nel caso di attività svolte prevalentemente in serre, e limitate alla dimensione del vicinato in tutti gli altri casi.

Destinazioni complementari/compatibili: residenza, sia di servizio che di recupero di tipologia residenziale preesistente e dismessa; laboratori tecnico-scientifici, di ricerca e artistici, di formazione e istruzione; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, politica e simili; destinazioni a servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali; destinazioni agrituristiche;

D. Destinazione principale: servizi pubblici e di interesse pubblico locali, urbani e territoriali:

per l'istruzione e la formazione;

universitari;

culturali, museali e di spettacolo, sociali, amministrativi, assistenziali, sanitari;

religiosi;

tempo libero, ricreazione, sport;

parchi e giardini pubblici;

cimiteri;
 quartieri fieristici permanenti e spazi espositivi non permanenti di cui alla L.R. 30/02;
 commercio su aree pubbliche in mercati o posteggi singoli
 piazze;
 aree per spettacoli viaggianti
 isole pedonali e percorsi ciclopedonali;
 viabilità, mobilità e linee di trasporto;
 piattaforme e/o piazzole ecologiche;
 piattaforme per la distribuzione delle merci;
 servizi tecnologici e impiantistici, compresi quelli di sottosuolo;
 servizi dello Stato; servizi a carattere regionale e provinciale;

Destinazioni complementari/compatibili: residenza/ricettivo sociali e di servizio; esercizi commerciali di vicinato; esercizi di somministrazione alimenti e bevande; limitatamente alle aree per la viabilità distributori di carburante e servizi commerciali, paracommerciali e di somministrazione annessi; sedi di associazioni di natura culturale, sociale, e simili;

2. Per interventi polifunzionali disciplinati dalle norme di zona le singole percentuali di ogni destinazione sono valutate:

- per i Piani Attuativi e per gli interventi convenzionati la percentuale è riferita all'intera Slp o, proporzionalmente, a parte di essa, in caso di interventi parziali;
- per interventi diretti la percentuale è riferita alla Slp dell'intero intervento;
- per interventi su edifici esistenti, con cambio di destinazione d'uso, la percentuale è riferita al fabbricato o all'insieme di edifici che compongono un'unità edilizia, fatti salvi diritti di terzi.

3. La destinazione d'uso di riferimento degli immobili o dell'unità immobiliare è quella indicata nel permesso di costruire rilasciato o asseverata nella denuncia di inizio attività. In assenza o carenza di esplicitazione in tali atti, la destinazione è quella della classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. In assenza della documentazione di cui sopra, verranno valutati altri documenti probanti la destinazione originaria di riferimento per gli interventi.

ART. 6 TESSUTI CON PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

1. Le aree classificate come Tessuto Storico-architettonico di conservazione urbanistica, Tessuto Residenziale Consolidato, sono caratterizzate da prevalente destinazione residenziale. Le NTA individuano, nella disciplina generale relativa, destinazioni, indici e modalità d'intervento.
2. Salvo specifiche disposizioni il recupero di sottotetti a fini abitativi di cui alla legislazione vigente è limitato agli edifici preesistenti alla data di adozione del PGT.
3. Per gli altri casi, gli interventi di recupero dei sottotetti sono assimilati ad interventi di nuova edificazione.

ART. 7 TESSUTO STORICO-ARCHITETTONICO DI CONSERVAZIONE URBANISTICA - SA

1. Caratteri generali: Il Centro e il borgo del Cornello sono, per il loro valore di memoria urbanistica e architettonica, parte rilevante del paesaggio urbano.

Nel PGT sono individuati i perimetri di Centri Storici e del borgo del Cornello e, all'interno degli stessi, le aree che rivestono carattere storico, monumentale o di particolare pregio ambientale;

Le aree del Tessuto Storico-Architettonico e gli edifici antichi e di valore testimoniale, ove previsto, ricadono in Zona di Recupero, ai sensi della L.R. 12/2005.

2. Tessuto storico-architettonico: Centri storici e Borgo del Cornello

Le aree del Tessuto Storico-Architettonico, si caratterizzano per destinazioni polifunzionali, con prevalenza di destinazione residenziale che si accompagna a destinazioni e funzioni pubbliche e private di interesse locale, urbano e sovracomunale. I caratteri urbanistici, di pedonalità e polifunzionalità urbana, in particolare per il centro della Città, richiedono specifica organizzazione dei parcheggi privati e pubblici anche di cornice al centro e di interscambio.

3. Destinazioni: Residenziale, terziario/direzionale/commerciale.

4. Modalità d'intervento: si attuano interventi diretti e/o convenzionati, con Piano Particolareggiato e/o di Recupero di iniziativa pubblica o privata, ai sensi delle presenti norme e della L.R. 12/2005. Ai fini degli interventi, nel PGT sono individuate le tipologie edilizie ed il relativo valore storico, ambientale e monumentale nel contesto urbano.

In particolare per gli edifici costituenti il Borgo Antico oltre agli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, demolizione delle superfetazioni e, ove opportuno, ripristino filologico di parti mancanti, sono ammessi, con intervento diretto convenzionato o con atto unilaterale d'obbligo, anche interventi di ristrutturazione edilizia, previa verifica delle componenti storico architettoniche dell'edificio; sono ammesse modifiche volumetriche parziali e di recupero di volumi demoliti, atte a ricomporre l'unitarietà e la funzionalità dell'edificio, con l'obbligo di prevalente conservazione o di ripristino dei caratteri originari dell'impianto strutturale e di facciata.

In assenza di apposito Piano di Recupero o Permesso di Costruire convenzionato, sono vietati gli interventi di demolizione totale e ricostruzione del fabbricato.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

IN CASO DI PERIZIA STATICA DI IMPOSSIBILITA' AL RECUPERO SI PUÒ EFFETTUARE, LIMITATAMENTE A PARTI DELL'EDIFICIO, LA DEMOLIZIONE CON FEDELE RICOSTRUZIONE SENZA PIANO DI RECUPERO. LA DEMOLIZIONE TOTALE PUÒ INVECE AVVENIRE SOLO IN PRESENZA DI APPOSITO PIANO DI RECUPERO CHE DIMOSTRI L'EFFETTIVA NECESSITÀ DI TALE INTERVENTO.

5. Parametri edificatori:

H : come l'esistente (o stato di fatto)

Uf/Ut: pari all'esistente alla data di adozione delle presenti norme, salvo quanto previsto nelle successive Prescrizioni particolari;

Ds-S: quella degli allineamenti di valore storico preesistenti, nel caso di ristrutturazione, demolizioni o ricostruzioni, fatti salvi nuovi allineamenti ed arretramenti per pedonalità, parcheggi e decoro urbano;

Ds-C: m 5, nel caso di ristrutturazione che preveda la demolizione e la ricostruzione o nuove costruzioni; negli altri casi, quella tra volumi edificati esistenti (ad eccezione delle superfetazioni) e comunque non inferiore a quella del Codice Civile tra costruzioni;

Ds-E: m 10, nel caso di ristrutturazione che preveda la demolizione e ricostruzione o nuove costruzioni; pari all'esistente negli altri casi, fatti salvi nuovi allineamenti ed arretramenti per ragioni igienico sanitarie e di risanamento urbanistico;

6. Prescrizioni particolari:

- I limiti di unità di facciata non devono essere alterati anche in caso di interventi parziali;
- gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici sono inedificabili;
- le alberature ad alto fusto esistenti, anche se non inserite in giardini e parchi, vanno conservate e tutelate;
- in generale i portici e gli androni degli edifici, sia nel caso in cui è previsto il loro mantenimento e praticabilità sia per nuove aperture, dovranno presentare chiusure parzialmente trasparenti verso gli spazi interni, salvo il caso di manufatti e portali originari preesistenti;
- a meno di necessità documentate connesse all'interesse pubblico e alla sicurezza, vanno conservati i muri e le recinzioni che sono componente storico ambientale dell'unità edilizia, salvo l'apertura di "finestre", anche con griglia, al fine di consentire visibilità verso spazi interni. Non sono consentite recinzioni in calcestruzzo ed il progetto di nuovi interventi dovrà avere particolare qualità, per materiali, disegno architettonico delle finiture e delle parti trasparenti;
- per le ristrutturazioni edilizie, compreso il ripristino filologico, i parcheggi privati dovranno essere interrati, nel rispetto degli elementi ritenuti meritevoli di tutela e delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio esistente. Per i parcheggi interrati, le rampe di accesso e le griglie di aerazione dovranno essere compatibili con morfologia del tessuto e con qualità d'uso delle superfici scoperte, a verde o a cortile; la compatibilità può essere raggiunta con la realizzazione di impianti di sollevamento meccanici. Per le ristrutturazioni urbanistiche, i parcheggi dovranno essere interrati, salvo posti auto all'esterno;
- sono consentiti risanamenti e ristrutturazioni di sottotetti a fini abitabili, ai sensi della normativa vigente in materia, qualora compatibili con il valore storico-ambientale dell'edificio e con la sensibilità paesistica del sito;
- I Piani Attuativi nelle aree del Tessuto Storico-Architettonico dovranno essere volti alla realizzazione ed utilizzazione di parcheggi.
- Gli interventi nelle aree del Tessuto Storico-Architettonico dovranno attenersi alle norme generali di cui all'art.1 e comunque anche alle seguenti indicazioni:
 - per gli infissi esterni (persiane, gelosie, tapparelle) è escluso l'uso di alluminio anodizzato e di acciaio inossidabile;
 - per i passi carrai, androni e simili sono previsti portoni e portoncini in legno e cancelli in ferro;
 - gli intonaci esterni devono essere eseguiti riproducendo la tecnica esecutiva originaria; nei casi più semplici si deve ricorrere all'intonaco civile di malta fine bastarda e alla tinteggiatura di tipo tradizionale e con colori idonei, con esclusione di prodotti sostitutivi degli intonaci a base di resine sintetiche; prima dell'intervento si avrà cura di leggere, sia parti originarie o decorazioni sottostanti gli strati di intonaco, al fine della tutela di valori originari, anche parziali, comprese parti di intonaco; tale lettura ha lo scopo anche di definire il colore della facciata;
 - i contorni di porte, finestre e di altre aperture in pietra devono essere restaurati o ripristinati usando gli stessi materiali;

- gli interventi dovranno eliminare eventuali preesistenze di rivestimenti non idonei alle caratteristiche storiche dell'edificio; in particolare le insegne, le vetrine e loro eventuali cornici devono essere compatibili con i caratteri storici dell'edificio e del contesto sulla via;
 - insegne a bandiere, luminose e non, sono ammesse solo per servizi di interesse pubblico;
 - le grondaie e gli scarichi pluviali (di norma in prevalenza esterni) devono essere in rame o lamiera verniciata colore "testa di moro" rispettivamente a sezione semicircolare e circolare; le sporgenze dei tetti, con orditura lignea e sottomanto in tavelle, devono essere lasciati a vista;
 - le coperture si intendono a falde inclinate con rivestimento in materiali tradizionali in cotto, pietra o tegola di colore rosso o sfumato; gli interventi per aperture di luci nella copertura dovranno essere complanari alla falda del tetto; sono ammessi abbaini, in numero limitato, qualora se ne verifichi la compatibilità con l'impianto originario della facciata;
 - sono ammessi interventi parziali moderni, formali e per tipo di materiali, qualora riconosciuti, con motivato parere della Commissione per il Paesaggio, come migliorativi e integrativi dell'architettura dell'edificio.
- Solo per ragioni di inserimento paesaggistico nel contesto architettonico di riferimento e su giudizio preliminare della Commissione per il Paesaggio potranno essere concesse mediante Piano di Recupero ampliamenti volumetrici una tantum finalizzati alla realizzazione di sopralzi di corpi di fabbrica interclusi per allinearsi alla quota più alta e valorizzare la vista prospettica del fronte. La richiesta alla Commissione per il Paesaggio dovrà essere corredata da apposita relazione storico-architettonica che in maniera puntiforme esamini la dinamica dell'intervento e valuti le diverse soluzioni possibili al fine di consentire alla Commissione un giudizio obiettivo e che risulti a basso impatto ambientale.

ART. 8 TESSUTO RESIDENZIALE CONSOLIDATO - R

1. Caratteri generali: Le aree del Tessuto residenziale consolidato interessano, in prevalenza, l'espansione moderna della Città. Esse interessano l'edificazione e l'urbanizzazione esistente.

2. Destinazioni: Residenziali (di cui al punto A del precedente art. 5, comma 1), nonché le relative destinazioni complementari e compatibili. Sono escluse le destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità alla zona residenziale e di parcheggio.

3. Modalità di intervento: Sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione che non alterino la tipologia edilizia. Sono ammessi interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione mediante intervento diretto.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

4. Parametri edificatori:

Vedi singolo tessuto residenziale.

5. Prescrizioni particolari: Per tutti gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione, nonché di nuova costruzione dovrà essere valutata l'opportunità di edifici a basso impatto ambientale, in ragione della sensibilità paesistica del sito e dell'incidenza paesistica del progetto e, in particolare, in funzione delle visuali percepite dalla viabilità e dagli spazi pubblici.

Art. 8.1 Tessuto residenziale di recupero – R1

Il tessuto di recupero situato in località Brembella comprende tre edifici già agricoli ed ora dismessi posti in fregio alla Via dei Lavezzi.

Essa costituisce una zona di recupero ai sensi D.P.R n. 380/2001.

Tale zona è servita da una strada di accesso dalla carrozzabile.

Art. 8.2 Tessuto residenziale R1 di ristrutturazione – R2

Nei tessuti residenziali di ristrutturazione, indicate nella tavola del Piano delle Regole con specifico contrassegno di tessuto, sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione nonché di ampliamento o sopralzi fino alla saturazione degli indici di tessuto.

Gli interventi di ampliamento e sopralzo sono assoggettati ai seguenti limiti:

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	3 mc/mq.
Q	Rapporto massimo di copertura	50%
H max	Altezza massima della costruzioni	10,50 ml
Ds-C	Distacco dai confini	5.00 ml o in aderenza di edifici esistenti sul confine
Ds-E	Distanza fra edifici	10.00 ml o in aderenza di edifici esistenti
Ds-S	Distanza stradale	5.00 m

parcheeggio inerente la costruzione: 1 mq/10 mc di nuovo volume o di ricostruzione.

Nel caso di demolizione e ricostruzione la volumetria massima ammessa sarà uguale alla preesistente alla data di adozione del P.G.T. ed in ogni caso l'indice fondiario dovrà essere inferiore ai 3 mc/mq.

Gli edifici oggetto d'intervento dovranno armonizzare il loro aspetto per quanto riguarda la linea architettonica, il materiale di rivestimento, le tinteggiature, i materiali delle finiture esterne e le ricoperture all'ambiente in cui sono previsti, con particolare riguardo alle caratteristiche dell'abitato e della località.

Gli edifici destinati ad attività agricola, o artigianale o industriale, esistenti nelle zone di ristrutturazione possono essere ristrutturati con trasformazione a residenza, mantenendo inalterata la loro consistenza volumetrica qualora eccedano i limiti di zona.

E' ammessa la trasformazione d'uso di locali esistenti in autorimesse, in ragione di un'autorimessa, o posto macchina, avente superficie utile netta massima inferiore di mq 18.00, per ogni alloggio esistente nel fabbricato.

Art. 8.3 Tessuto residenziale di completamento – R3

Nei tessuti residenziali parzialmente edificati o urbanizzati, con caratteristiche di buona conservazione generale, classificati dal P.G.T. come tessuti di completamento, è consentita l'edificazione dei lotti liberi o resi liberi.

I nuovi edifici devono rispettare le seguenti norme specifiche.

I limiti massimi di edificabilità sono i seguenti:

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	1.5 mc/mq
----	------------------------------------	-----------

Q	Rapporto massimo di copertura	35 %
H max	Altezza massima delle costruzioni	10.50 m
P max	Pendenze massime falde tetto	45 %
Ds-C	Distanza dai confini o in aderenza di edifici esistenti sul confine	5.00 m
Ds-E	Distanza fra edifici o in aderenza di edifici esistenti	10.00 m
Ds-S	Distanza stradale	5.00 m

Parcheggio inerente le nuove costruzioni 1 mq/10 mc di volumetria residenziale realizzata.

Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.G.T. la tipologia mono o bifamiliare è comunque ammesso un incremento volumetrico pari al 20% della volumetria residenziale edificata.

I limiti massimi di edificabilità sono i seguenti:

If	Indice di fabbricabilità	1.10 mc/mq.
Q	Rapporto massimo di copertura	30%

Art. 8.4 Tessuto residenziale di completamento estensivo - R4

Il tessuto residenziale di completamento estensivo situato in località Ronchi ha un'edificabilità di 1 mc/mq e pertanto una capacità edificatoria complessiva di 7.000 mc.

I limiti massimi di edificabilità sono i seguenti:

H max	Altezza massima delle costruzioni	6.00 m
P max	Pendenze massime falde tetto	45 %
Ds-C	Distanza dai confini o in aderenza di edifici esistenti sul confine	5.00 m
Ds-E	Distanza fra edifici o in aderenza di edifici esistenti	10.00 m
Ds-S	Distanza stradale	5.00 m

Parcheggio inerente le nuove costruzioni 1 mq/10 mc di volumetria residenziale realizzata.

Art. 8.5 Tessuto di espansione o nuovo impianto – R6

Sono definite nella tavola del Piano delle Regole da contrassegno di tessuto e caratterizzate dalle prescrizioni specifiche che seguono.

I limiti massimi di edificabilità sono i seguenti:

If	Indice di fabbricabilità	1.00 mc/mq
Q	Rapporto massimo di copertura	30%
H max	Altezza massima delle costruzioni	9.00 m
P max	Pendenze massime falde tetto	45 %
Ds-C	Distanza dai confini	5.00 m
Ds-E	Distanza fra edifici	10.00 m
Ds-S	Distacco stradale	5.00 m

Parcheggio inerente le nuove costruzioni 1mq/10 mc. di volumetria residenziale realizzata.

ART.9 TESSUTO PRODUTTIVO CONSOLIDATO - P

1. Caratteri generali: Le aree del Tessuto Produttivo Consolidato interessano aree già edificate e consolidate allo stato di fatto . Le aree del Tessuto Produttivo Consolidato sono di interesse generale in ragione della conferma, qualificazione e ampliamento della funzione storica e ruolo della città a fini economici, occupazionali, produttivi e dei servizi connessi a scala urbana e sovracomunale.

2. Destinazioni: Produttivo (industriali/artigianali) e terziario/direzionale/commerciale, di cui rispettivamente al precedente art. 5 nonché le relative destinazioni complementari e compatibili.

Per gli interventi a contatto di zone residenziali sono escluse destinazioni che comportino disturbo acustico o difficoltà di accessibilità e di parcheggio. Sono escluse nuove grandi strutture di vendita, salvo diversa prescrizione per strutture esistenti o in atto, in ragione di Piani Attuativi o Accordi di Programma.

3. Parametri edificatori:

Vedi singolo tessuto produttivo.

4. Prescrizioni particolari:

In caso di dismissione delle attività in atto, si dovrà provvedere, prima dell'insediamento di nuove attività, alla redazione di Piano Attuativo di ristrutturazione urbanistica. In particolare si dovranno convenzionare i tempi di permanenza ulteriore delle attività produttive ed i caratteri di compatibilità con le destinazioni urbane limitrofe, con le preesistenze naturali e paesistico-ambientali;

Per dismissioni parziali è consentito atto unilaterale d'obbligo, coi contenuti di cui sopra, in funzione della partecipazione successiva a Piano Attuativo di ristrutturazione urbanistica.

In caso di dismissione potrà essere avviata le procedure di Programma Integrato di Intervento o varianti parziali ai sensi della legislazione vigente al momento della presentazione del programma.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

Art. 9.1 Tessuto industriale, artigianale - P1

Nei tessuti industriali e artigianali sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti degli edifici esistenti, fino al raggiungimento della densità fondiaria ammessa.

In queste zone l'edificazione è consentita dietro rilascio di permesso di costruire singolo nel rispetto dei seguenti limiti:

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	3.00 mc/mq
Q	Rapporto massimo di copertura	60 %
H max	Altezza massima delle costruzioni	9.00 m
Ds-C	Distanza confini o in aderenza di edifici esistenti sul confine	5.00 m

Ds-E	Distanza tra edifici o in aderenza di edifici esistenti	10.00 m
Ds-S	Distacco stradale	5.00 m

Per gli edifici destinati all'attività artigianale-industriale esistenti alla data di adozione del P.G.T. è consentito un aumento di volume e/o della superficie lorda di pavimento non superiore al 20% del volume e/o superficie lorda complessiva di pavimento esistente alla data di adozione del P.G.T..

Per ogni unità produttiva, nei limiti di edificazione, è ammessa la realizzazione di due sole unità residenziali con superficie netta di pavimento non superiore a mq 240 totali, da destinare al proprietario/i e al custode/i degli impianti.

Nei nuovi insediamenti ed ampliamenti industriali ed artigianali, la superficie da destinare a spazi pubblici, a verde pubblico e a parcheggi (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti, come previsto dall'art. 22 della legge regionale 15.4.75 n° 51.

Art. 9.2 Tessuto artigianale-commerciale – P2

Nel tessuto artigianale-commerciale sono ammesse nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti degli edifici esistenti, fino al raggiungimento della densità fondiaria ammessa.

In queste zone l'edificazione è consentita dietro rilascio di permesso di costruire singolo nel rispetto dei seguenti limiti:

If	Indice di fabbricabilità fondiaria	3.00 mc/mq
Q	Rapporto massimo di copertura	60 %
H max	Altezza massima delle costruzioni	9.00 m
Ds-C	Distanza confini o in aderenza di edifici esistenti sul confine	5.00 m
Ds-E	Distanza tra edifici o in aderenza di edifici esistenti	10.00 m
Ds-S	Distacco stradale	5.00 m

Per gli edifici destinati all'attività artigianale-commerciale esistenti alla data di adozione del P.G.T. è consentito un aumento di volume e/o della superficie lorda di pavimento non superiore al 20% del volume e/o superficie lorda complessiva di pavimento esistente alla data di adozione del P.G.T..

Sono consentite nuove attività commerciali esclusivamente per esercizi di vicinato, quindi esercizi aventi una superficie di vendita fino a 150 mq.

Per ogni unità artigianale/commerciale, nei limiti di edificazione, è ammessa la realizzazione di due sole unità residenziali con superficie netta di pavimento non superiore a mq 240 totali, da destinare al proprietario/i e al custode/i degli impianti.

Nei nuovi insediamenti ed ampliamenti in artigianali-commerciali, la superficie da destinare a spazi pubblici, a verde pubblico e a parcheggi (escluse le sedi viarie), non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti, come previsto dall'art. 22 della legge regionale 15.4.75 n° 51.

ART. 10 AMBITO ESTRATTIVO ATEo12 (EX POLO AP3M1) - PIANO CAVE

Il P.G.T. indica nelle tavole di piano la perimetrazione dell'area mineraria individuata dal Piano Cave della Provincia di Bergamo approvato con D.C.R. n. VIII/619 del 14/05/2008.

Per le normative relative a tale ambito si rimanda al Piano Cave approvato.

ART.11 TESSUTO URBANO MARGINALE E TESSUTO AGRICOLO PERIURBANO – TUM E TPU

1. Caratteri generali: Trattasi di ambiti liberi di frangia, caratterizzati da forme insediative casuali, episodiche, prive di disegno riconoscibile, con spazi aperti talvolta parzialmente urbanizzati.

Il paesaggio urbano assume l'aspetto di un territorio non finito, che ha perso la propria identità strutturale.

Pertanto per tali ambiti in coerenza con le previsioni del Piano Paesistico e del Documento di Piano sarà attuata una strategia di riqualificazione che si concretizza in alcune azioni puntuali definite nel documento di piano stesso che condurranno alla localizzazione di Ambiti di Trasformazione finalizzati al miglioramento ambientale che assumono finalità complesse quali:

- ricomporre la maglia urbana, ricucendo la viabilità spesso interrotta e creando una gerarchia viaria più riconoscibile, nonché inserendo laddove possibile la cessione di aree a verde pubblico in grado di determinare una rete di spazi verdi in area urbana capace di con l'intorno agricolo e di interesse ambientale;
- compattare l'edificato esistente secondo un ordine più rigoroso, distinguendo fra spazi privati costruiti e spazi pubblici aperti;
- riqualificare l'intero comparto dotandolo di una rilevante quota di aree pubbliche, quali cessioni di standards negli ambiti di trasformazione urbana a cui vengono assoggettate;

In assenza di previsione da parte del Documento di Piano è vietata qualsiasi nuova edificazione.

Per gli edifici esistenti non in contrasto con gli ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo o di ristrutturazione che non alterino la tipologia edilizia. Sono ammessi interventi di ampliamento una tantum non eccedenti il 20% della volumetria legittimamente preesistente alla data di adozione del presente Piano.

E' consentita la posa di strutture di carattere provvisorio previa autorizzazione (l'autorizzazione da parte dell'amministrazione comunale sarà temporanea, da concordare volta per volta con l'ufficio tecnico comunale).

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

ART.12 TESSUTO AGRICOLO DI CONSERVAZIONE - TAC

1. Caratteri generali: Il Tessuto Agricolo di Conservazione comprende le aree destinate all'agricoltura ed è disciplinata sia ai fini della tutela della residua funzione agricola/produttiva, sia in qualità di importante componente del paesaggio.

2. Destinazioni: Agricola (meglio identificata al precedente art. 5), ai sensi della legislazione regionale vigente e relative destinazioni complementari e compatibili.

3. Modalità d'intervento: Sono ammessi interventi edilizi, diretti convenzionati o con atto unilaterale d'obbligo o con Piano Attuativo preventivo.

Gli interventi edilizi nelle zone agricole sono consentiti esclusivamente per gli imprenditori agricoli a titolo principale, fatta eccezione degli edifici esistenti non più riconducibili alle attività agricole per le quali è ammesso il recupero anche ai fini residenziali, per il tempo libero e per le abitazioni saltuarie.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

4. Parametri edificatori nuove costruzioni:

H = m 7,50, anche per adeguamenti ed ampliamenti (compreso recupero del sottotetto) di edifici isolati esistenti ad uso residenziale;

Uf = 0,01 mq/mq per le abitazioni dell'imprenditore agricolo; 0,03 mq/mq per le altre destinazioni; 0,20 mq/mq per le serre; in tutti i casi sono fatti salvi la SIp maggiore esistente alla data di adozione del presente Piano;

Uf = non superiore al 20% della SIp esistente alla data di adozione del presente Piano, per adeguamenti ed ampliamenti di edifici isolati esistenti ad uso residenziale non legati alla conduzione del fondo;

Ds-S = 10 metri per le abitazioni agricole e 20 metri per altre destinazioni

Ds-C = m 5 per abitazioni agricole e depositi, metri 10 per le stalle

Ds-E = distanze dai fabbricati e zone edificabili:

-40 mt. per le stalle equine;

-10 mt. per i depositi e abitazioni agricole;

-150 mt. per stalle per bovini, ovini e caprini.

5. Prescrizioni particolari:

Il Tessuto Agricolo assume un significato paesistico ambientale di grande rilievo, che il Piano di Governo del Territorio tutela e valorizza.

Per tutti questi ambiti il Piano delle Regole definisce una specifica disciplina finalizzata a :

- la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi locali, attraverso il controllo dei processi di trasformazione e della loro sostenibilità, finalizzata alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti;

- il miglioramento della qualità paesistica ed architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;

- la diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.

Gli interventi edilizi sugli edifici rurali e non, dovranno principalmente mirare alla conservazione degli aspetti formali e tipologici tradizionali o in atto, in modo particolare normare puntualmente :

- i materiali di copertura e le pendenze del tetto consentite

- i rivestimenti esterni

- gli infissi

- le aree pertinenziali, che non potranno essere occupate da corpi minori

- le tinteggiature

- valutare la possibilità di realizzazione di parcheggi interrati

e per gli edifici di maggior pregio soggetti a vincolo di restauro o risanamento conservativo la normativa dovrà mirare alla salvaguardia anche degli elementi di pregio o particolarmente significativi anche singoli, sia esterni all'edificio che interni.

La modalità di presentazione del progetto deve prevedere alcuni elaborati aggiuntivi che consentano ai funzionari tecnici e alle eventuali commissioni una più agevole lettura del contesto entro cui il progetto si colloca (documentazione fotografica, rilievo del verde e degli spazi aperti, simulazioni degli interventi, valutazione di incidenza, ecc. ecc.);

Su tutte le aree, anche non contigue, computate a fini edificatori è istituito un vincolo di "non edificazione", debitamente trascritto presso i registri immobiliari. Sono ammesse nuove costruzioni ed ampliamenti solo se connessi ad attività agricole. La necessità di nuove costruzioni ed ampliamenti superiori a mq 400 di Slp dovrà essere documentata con piano di sviluppo aziendale.

Nelle zone di cui al presente articolo la nuova edificazione, è ammessa solo nei casi in cui sia dimostrato l'avvenuto integrale recupero del patrimonio edilizio esistente ovvero l'impossibilità del recupero o del riuso

Gli allevamenti zootecnici sono consentiti nel rispetto dei seguenti parametri:

- per gli allevamenti suinicoli e avicunicoli carico massimo di peso vivo per ettaro di superficie agricola utilizzata in conduzione: 30 ql;
- per gli altri allevamenti (bovini, equini, ovi-caprini) carico massimo di peso vivo per ettaro di superficie agricola utilizzata in conduzione: 40q;
- sono sempre ammessi gli allevamenti di animali nel limite del fabbisogno familiare e a fini agrituristici;

E' consentita l'attività agrituristica nel rispetto della vigente legislazione, statale e regionale, in materia;

Si definiscono edifici esistenti non riconducibili più all'attività agricola, quelli in cui non viene più svolta l'attività agricola da certificarsi a cura del competente organo tecnico provinciale, indicati nella Tavola del Piano delle Regole con simbolo pentagonale fucsia.

Sugli edifici esistenti, anche a destinazione extra-agricola e/o non più riconducibili all'attività agricola, sono ammissibili gli interventi di cambio di destinazione d'uso in residenziale, abitazioni saltuarie e/o per il tempo libero mediante interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, demolizione di superfetazione e volumetrie aggiuntive disomogenee adeguamento statico e tecnologico; sono ammissibili, altresì, gli interventi di ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti senza demolizione e ricostruzione, nonché gli interventi di ampliamento una tantum non eccedenti il 20% (ad eccezione degli edifici individuati dal Piano delle Regole con apposita simbologia, vedi punto successivo) della volumetria legittimamente preesistente alla data di adozione del presente Piano.

Sulla costruzione individuata con pentagono fucsia e numero 1 in località Lavaggi è ammesso un ampliamento di mc 500 da realizzarsi anche con un nuovo fabbricato indipendente da edificarsi a Nord della costruzione stessa (nel caso in cui l'intervento non sia stato già realizzato).

Sulla costruzione individuata con pentagono fucsia e il numero 2 in località Garzani è consentita la totale demolizione e la ricostruzione della stessa per una volumetria non superiore a mc 500 edificata esterna alla fascia di rispetto stradale (nel caso in cui l'intervento non sia stato già realizzato).

Sulle costruzioni individuate con simbolo esagonale verde è ammesso un ampliamento una tantum non superiore al 30%.

Il progetto esecutivo relativo all'ampliamento dell'edificio denominato "Baita Giacom", individuato con simbolo esagonale verde e il numero 7, dovrà essere sottoposto a specifica Valutazione di Incidenza preliminarmente alla sua realizzazione.

Il recupero dei fabbricati esistenti non più riconducibili alle attività agricole in abitazioni saltuarie e/o per il tempo libero è subordinato al reperimento degli standards urbanistici nella misura di 26,50 mq/ab.

ART.13 TESSUTO DI INTERESSE NATURALISTICO–PAESISTICO E CORRIDOI ECOLOGICI - TIN

1. Caratteri generali: le aree ricadenti nel Tessuto di interesse naturalistico-paesistico, sono quelle destinate alla conservazione attiva dei valori naturalistici esistenti, alla ricostruzione della copertura vegetale naturale, al risanamento di elementi di degrado esistenti in aree di elevato valore o elevata vulnerabilità ambientale.

2. In tale zona, l'obiettivo è di favorire la massima espressione delle potenzialità naturali sia sotto il profilo vegetazionale sia sotto il profilo faunistico, attraverso la conservazione e la ricostituzione degli ambienti boscati e delle zone umide; tale obiettivo è prevalente rispetto all'esercizio economico dell'agricoltura.

3. Nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammesse le sole attività colturali compatibili con le disposizioni e gli obiettivi del presente piano; una fascia lungo le sponde dei torrenti per un'ampiezza minima di 10 m deve essere comunque destinata alla ricostituzione dell'ambiente ripariale, fatti salvi gli impianti di arboricoltura preesistenti.

4. Sono ammesse le sole attività zootecniche esistenti compatibili con quanto stabilito dall'art.12.

Le attività zootecniche ricadenti nella zona di cui al presente articolo, dovranno comunque essere orientate verso forme di basso impatto ambientale, che tutelino la risorsa suolo adottando misure idonee per evitare rischi di inquinamento da parte dei reflui zootecnici e dei fanghi di sedimentazione, ai sensi del D.Lgs. 152/99. Non sono ammessi nuovi impianti di arboricoltura.

5. I complessi vegetali arborei ed arbustivi della zona devono essere conservati e gradualmente ricostituiti, per il loro interesse naturale e paesistico; l'eliminazione di elementi vegetazionali arborei o arbustivi è ammessa solo se strettamente necessaria per la realizzazione di interventi consentiti dalle presenti norme, previa autorizzazione delle autorità competenti, che deve prevedere la sostituzione degli elementi eliminati, con un rapporto minimo di uno a due.

6. Non è consentita la nuova edificazione; per gli edifici esistenti non adibiti ad uso agricolo sono consentiti esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 27 della L.R.12/2005 sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume con mantenimento delle caratteristiche storiche, architettoniche, tipologiche e ambientali originali, finalizzati a realizzare un miglior inserimento ambientale delle attività e dei beni esistenti. Per le strutture agricole esistenti sono comunque ammessi ampliamenti delle stesse fino al 50% del volume esistente anche con demolizione e ricostruzione all'interno dello stesso lotto di proprietà, solo se strettamente funzionali all'attività agricola, secondo gli indici della L.R.12/2005 garantendo la coerenza con gli elementi tipologici, formali e strutturali del singolo organismo edilizio salvaguardando inoltre le peculiarità del rapporto di questo con il contesto paesistico di riferimento. Per le residenze agricole sono ammessi interventi di ampliamento per adeguamenti igienico-sanitari a tantum non eccedenti il 20% del volume esistente, fatto salvo il rispetto degli indici per la residenza stabiliti dalla Legge.

Il recupero dei fabbricati esistenti non più riconducibili alle attività agricole in abitazioni saltuarie e/o per il tempo libero è subordinato al reperimento degli standards urbanistici nella misura di 26,50 mq/ab e/o alla sua monetizzazione anche totale.

Tutti gli interventi dovranno risultare compatibili con la Carta dei Vincoli Ambientali, e con la Carta della Fattibilità Geologica e con le normative specifiche di settore. Gli interventi in contrasto sono sempre vietati.

7. E' vietato alterare elementi orografici e morfologici del terreno, effettuare sbancamenti, spianamenti e bonifiche ad eccezione degli interventi previsti dal precedente comma 6; sono comunque ammessi tutti gli interventi coerenti con la normativa vigente in materia di livellamenti agrari. Non sono ammesse le bonifiche agrarie.

8. E' consentita la fruizione da parte del pubblico a scopo di ricreazione in rapporto con la natura e nel rispetto di essa; previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale è ammessa l'organizzazione di manifestazioni anche di carattere sportivo agonistico, con esclusione di quelle motoristiche.

9. E' consentita la circolazione dei mezzi motorizzati, solo sulle vie carrabili, ad eccezione dei mezzi di servizio, soccorso, adibiti al trasporto di disabili, mezzi diretti alle aziende agrituristiche e necessarie per la conduzione dei fondi agricoli.

10. Le recinzioni permanenti sono ammesse soltanto con rete metallica (senza muretti affioranti) purché schermate con filari alberati, per esigenze di tutela di aree edificate compresi gli orti, i giardini e i piazzali di relativa pertinenza; le recinzioni temporanee sono ammesse per attività di allevamento e per la salvaguardia provvisoria di attività orto-floro-vivaistiche, di macchie di nuova vegetazione, o di aree di intervento, nonché di aree che debbano temporaneamente essere escluse dalla libera fruizione per scopi di salvaguardia, di studio o di ricerca scientifica, ovvero per ragioni di tutela della pubblica incolumità.

11. Al fine del computo dei volumi e delle coperture realizzabili è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, anche non contigui, presenti in dette zone per la realizzazione di interventi nel tessuto agricolo di cui al precedente articolo 12.

12. Il Tessuto di Interesse Naturalistico assume nel Piano delle Regole un significato paesistico ambientale di grande rilievo, che il Piano di Governo del Territorio tutela e valorizza.

Per tutti questi ambiti il Piano delle Regole definisce una specifica disciplina finalizzata a :

- la conservazione dei caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi locali, attraverso il controllo dei processi di trasformazione e della loro sostenibilità, finalizzata alla tutela delle preesistenze significative e dei relativi contesti;
- il miglioramento della qualità paesistica ed architettonica degli interventi di trasformazione del territorio;
- la diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.

13. Gli interventi edilizi sugli edifici rurali e non, dovranno principalmente mirare alla conservazione degli aspetti formali e tipologici tradizionali o in atto, in modo particolare normare puntualmente:

- i materiali di copertura e le pendenze del tetto consentite
 - i rivestimenti esterni
 - gli infissi
 - le aree pertinenziali, che non potranno essere occupate da corpi minori
 - le tinteggiature
 - valutare la possibilità di realizzazione di parcheggi interrati
- e per gli edifici di maggior pregio soggetti a vincolo di restauro o risanamento conservativo la normativa dovrà mirare alla salvaguardia anche degli elementi di pregio o particolarmente significativi anche singoli, sia esterni all'edificio che interni.

14. La modalità di presentazione del progetto deve prevedere alcuni elaborati aggiuntivi che consentano ai funzionari tecnici e alle eventuali commissioni una più agevole lettura del contesto entro cui il progetto si colloca (documentazione fotografica, rilievo del verde e degli spazi aperti, simulazioni degli interventi, valutazione di incidenza, ecc. ecc.).

TITOLO III: NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITA' EQUIPARATE

ART .14 NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO ED ATTIVITA' EQUIPARATE

1. Il presente titolo costituisce recepimento della normativa nazionale e regionale sul commercio e contiene le disposizioni specifiche relative all'insediamento di attività commerciali e paracommerciali, nonché alla valutazione della compatibilità urbanistica ai fini commerciali.

2. Per tutto quanto non specificamente riportato nel presente titolo, le attività commerciali, di pubblico esercizio ed equiparate sono assoggettate alle norme generali.

3. In caso di contrasto, le norme di questo titolo, in quanto normativa speciale, saranno comunque prevalenti su quelle generali del Titolo I e II.

ART .15 DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI ED EQUIPARATE

1 Nell'ambito della presente normativa si considerano destinazioni d'uso commerciali o assimilate, indipendentemente dal titolo giuridico dell'attività e dalla natura dell'operatore:

- le attività relative alla vendita di merci
- le attività di somministrazione di alimenti e/o bevande
- le attività di produzione per la commercializzazione diretta sul posto negli stessi locali o in altri adiacenti

- le attività paracommerciali.
2. Sono destinazioni d'uso commerciali, ai sensi della presente normativa, tutte le modalità di utilizzazione i spazi costruiti o aperti per la vendita al dettaglio o all'ingrosso di merci, esercitate da persone fisiche o giuridiche a condizione che gli spazi siano idonei a consentire costantemente:
- la presenza del personale addetto alla vendita;
 - il deposito e la conservazione delle merci poste in vendita nell'esercizio;
 - l'accesso al pubblico.
3. Sono considerate come destinazioni d'uso commerciali anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività di vendita quali i servizi igienici, magazzini, uffici, spogliatoi, locali di confezionamento e simili, locali espositivi, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di vendita.
4. Non sono da considerarsi come destinazioni commerciali i casi in cui l'attività si svolga in strutture che non prevedano la presenza diretta del pubblico. In tal caso i locali adibiti a tale attività sono qualificati come uffici e ricadono nella destinazione terziario/direzionale e nelle relative disposizioni del presente piano.
5. Non si considerano a destinazione commerciale quei locali in cui l'attività di vendita ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (spaccio aziendale per la vendita di prodotti propri ai soli dipendenti, spazio per la vendita delle proprie pubblicazioni all'interno di cinema, teatri, musei, uffici pubblici, ecc.). In tal caso, la disciplina sarà quella della destinazione dell'attività principale.
6. Sono considerate destinazioni di somministrazione di alimenti e bevande tutte le modalità di utilizzazione di spazi, costruiti o aperti, per lo svolgimento di attività di vendita di alimenti e/o bevande per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una area aperta al pubblico, a tal fine attrezzati, esercitate da qualunque tipo di operatore o impresa, indipendentemente dalla forma giuridica dalla normativa di legge in base a cui opera o dal tipo di organizzazione aziendale, a condizione che gli spazi stessi siano in grado di consentire costantemente:
- la presenza del personale addetto alla somministrazione (salvo in caso di uso di distributori automatici);
 - lo stoccaggio, anche in quantità limitata, delle merci poste in vendita o somministrate nell'esercizio;
 - l'accesso al pubblico (anche se limitato a categorie particolari di utenti).

7. Sono considerati come destinazioni d'uso di somministrazione anche tutti gli spazi accessori e strumentali all'attività quali i servizi igienici, magazzini, dispense, uffici, spogliatoi, locali di preparazione, cottura, confezionamento e simili, locali per il lavaggio delle stoviglie, ecc., purché funzionalmente e/o strutturalmente collegati all'area di somministrazione.

8. Non si considerano a destinazione di somministrazione quei locali in cui l'attività ha un ruolo puramente ausiliario e strumentale ad altra attività (mensa all'interno di stabilimento, bar/ristoro all'interno degli impianti sportivi o delle attività ricettive, di cinema, teatri, musei, ecc.).

9. Sono considerate destinazioni equiparate al commercio (paracommerciali) le attività per l'erogazione diretta di servizi resi nei locali adibiti alla fruizione dei medesimi (con esclusione di quelli aventi natura istituzionale, formativa, assistenziale, o religiosa). Rientrano in queste categorie a titolo indicativo le attività di acconciatore, estetista, centri di abbronzatura, centri fitness, laboratori di produzione di prodotti di gastronomia, pizza da asporto, gelateria, riparatori, fotografi, eliografi, corniciai, lavanderie, tintorie, stirerie, calzolerie, laboratori di analisi mediche o cliniche con accesso diretto del pubblico, centri di telefonia/internet, ecc, ed in generale tutte quelle attività tradizionalmente indicate come "artigianato di servizio", anche se svolte da operatori non aventi la qualifica di artigiano purché prevedano l'accesso diretto del pubblico. In caso contrario verranno classificate come attività produttive.

Rientrano nelle attività paracommerciali anche gli edifici utilizzati per lo svolgimento di attività di trattenimento e spettacolo soggette a licenze di pubblica sicurezza, quali:

locali notturni;

sale da ballo;

sale da gioco, o biliardo, bingo, ecc.;

bowling, bocciodromi, ecc.;

cinematografi, teatri, sale da concerto e da congressi.

Sono parimenti considerate come attività paracommerciali, purché aventi le caratteristiche di cui al comma 1: i locali per la raccolta di puntate o scommesse (botteghini del lotto, punti SNAI, sale scommesse e simili); le attività di noleggio di beni mobili registrati o no.

Sono escluse tutte le attività ricadenti nella tipologia di altre destinazioni d'uso specificamente individuate dal presente piano.

10. La vendita diretta al pubblico dei propri prodotti svolta all'interno di complessi aziendali destinati alla produzione o all'assemblaggio dei prodotti stessi non è considerata destinazione d'uso commerciale ma è assimilata alla destinazione principale di tipo produttivo alle seguenti condizioni:

- a) che l'accesso al pubblico avvenga dall'interno del complesso produttivo senza accesso diretto dalla pubblica via;
- b) che la superficie utilizzata per la vendita non superi mq 150

11. Nel caso che anche una sola delle suddette condizioni venga a mancare, l'attività verrà considerata destinazione d'uso commerciale a tutti gli effetti, e quindi consentita solo laddove previsto ai sensi delle norme di zona.

ART.16 DEFINIZIONE DELLA SUPERFICIE DI VENDITA E DI FORME AGGREGATIVE COMMERCIALI

1. In relazione alle destinazioni commerciali, per superficie deve intendersi esclusivamente la SLP (superficie lorda di pavimento), come definita nel Titolo II, art. 2,) della presente normativa, salvo che non sia diversamente esplicitato.

2. Per superficie di vendita, ai sensi del D. Lgs. 114/98, si intende la porzione della superficie relativa agli spazi liberamente accessibili al pubblico durante le operazioni di vendita.

3. In tale superficie è compresa anche quella occupata da banchi, scaffalature, mobili cassa, camerini di prova, espositori o simili, purché si tratti di locali a cui il pubblico abbia libero accesso.

4. Non sono comunque da considerarsi come area di vendita:

- i servizi igienici, sia per il pubblico sia per il personale;
- i locali di qualunque natura nei quali non sia normalmente consentito l'accesso al pubblico, quali i magazzini, i depositi, gli uffici, i locali di lavorazione e confezionamento merci, quelli adibiti a servizi tecnologici, spogliatoi, mense o locali per il personale, ecc.;
- i locali di qualunque natura nei quali, ai sensi dei vigenti regolamenti edilizi e/o sanitari non sia consentita la permanenza di persone.

- l'area che delimita le vetrine e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino a fronte strada o siano integrate con spazi di passaggio comuni ad altri esercizi.
5. In caso di attività di vendita abbinata ad attività di somministrazione, artigianale o di altra natura, verrà conteggiata come superficie di vendita quella destinata alle attrezzature per la vendita ed alla permanenza del pubblico durante le operazioni di vendita.
6. Qualora l'attività di vendita avvenga in serre, congiuntamente all'attività di produzione agricola, la superficie di vendita sarà conteggiata per il 25% della SLP delle serre, alla quale va aggiunta la superficie di eventuali locali destinati esclusivamente alla vendita, computata integralmente secondo i principi generali del presente articolo.
7. La superficie di vendita, su istanza del richiedente, viene conteggiata in maniera convenzionale anziché effettiva nei casi previsti dal Punto 2, comma 6, della DG R VII/15701/03 (vendita di merci ingombranti e/o a consegna differita) e/o in quelli che dovessero essere eventualmente previsti, in sostituzione o integrazione, da successivi provvedimenti regionali.
8. Le norme contenute nei precedenti commi si applicano anche alle attività di somministrazione per le attività paracommerciali o equiparate.
9. Per le attività paracommerciali od equiparate qualora le lavorazioni e produzioni di beni e/o servizi avvengano negli stessi locali in cui ha libero accesso il pubblico, senza specifiche distinzioni o separazioni, la superficie di tali locali sarà computata come superficie di vendita per 2/3, mentre il rimanente terzo sarà computato esclusivamente nella S.L.P.
10. Per Centro Commerciale si intende una struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali, eventualmente insieme ad esercizi di somministrazione, paracommerciali e/o di terziario/direzionale siano inseriti in una struttura edilizia a destinazione specifica ed usufruiscano di infrastrutture comuni e spazi di servizio, asserviti a tale struttura edilizia, gestita unitariamente, e comunque rispondente ai requisiti di cui al punto 8 della DG R VII/15701 del 18/12/03 ed eventuali successive modifiche o integrazioni
11. Non si configura comunque un centro commerciale quando si verificano una o più delle seguenti condizioni:
l'insieme degli esercizi commerciali non presentino i requisiti di cui al punto 8 della DG R VII/15701 del 18/12/03 ed eventuali successive modifiche o integrazioni;
la superficie di vendita dell'insieme degli esercizi di commercio al dettaglio non superi i 250 mq;

l'accesso del pubblico ai singoli esercizi, ancorché siti in un unico edificio, avvenga solo tramite pubblica via o piazza (salvo che si tratti di spazi di circolazione coperti interni al centro ceduti alla Pubblica Amministrazione) ;
l'unica infrastruttura comune sia costituita dai parcheggi.

12. La superficie di vendita del centro commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio che lo costituiscono. Tale superficie determina la classificazione in uno dei tipi di cui all'Art. 15, e conseguentemente ne determina l'ammissibilità o meno nelle varie zone.

13. Si applicano ai centri commerciali le norme regionali vigenti in materia se non in contrasto con norme più restrittive previste nella presente normativa.

14. Per parco commerciale si intende un insieme di più esercizi al dettaglio, insediati in uno o più edifici, fisicamente e funzionalmente integrati fra di loro, o che facciano parte di un unico piano attuativo, in cui la prevalente destinazione commerciale può anche essere integrata da servizi all'utenza diversi da quelli esclusivamente commerciali, incluse le attività di svago e trattenimento. Il parco commerciale deve essere costituito, per la parte strettamente commerciale, prevalentemente da medie o grandi strutture di vendita, il cui livello di integrazione strutturale e funzionale non raggiunga nell'insieme le caratteristiche di cui al comma 10, ma che siano comunque collegati alla rete viaria pubblica mediante un numero limitato di accessi su cui confluisce l'intero traffico generato da tutto il complesso.

15. Per gli esercizi commerciali ricadenti all'interno di un parco commerciale di cui al comma 14 le autorizzazioni commerciali potranno essere rilasciate separatamente, ma le aree da cedere per i servizi pubblici potranno essere comunque richieste in funzione della dimensione complessiva.

16. Le tipologie di Centro Commerciale, di cui al comma 10, o Parco Commerciale, di cui al comma 14, si ritengono generalmente VIETATE su tutto il territorio Comunale.

ART .17 CATEGORIE DI DESTINAZIONI D'USO COMMERCIALI

1. Le destinazioni commerciali (dettaglio e ingrosso), di pubblico esercizio ed equiparate si suddividono nelle seguenti categorie, sottocategorie e settori

- Categoria EV Esercizi di Vicinato: esercizi aventi una superficie di vendita fino a 150 mq.
- Categoria MS Medie Strutture: esercizi con una superficie di vendita tra 151 e 1.500 m q
- Categoria GS Grandi Strutture: esercizi con una superficie superiore a 1.500 m q

2. Le attività di vendita si distinguono, sotto il profilo merceologico, ai soli fini dell'ammissibilità urbanistica relativa alla destinazione d'uso, in:

Alimentari: esercizi destinati esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi alimentari, con una quota di non alimentare ricadente nei settori dei generi per la pulizia della persona, della casa e dalle cose e dei piccoli accessori domestici non superiore al 25%.

Non alimentari: esercizi destinati esclusivamente o prevalentemente alla vendita di generi non alimentari, con una quota di alimentare non superiore al 5% e comunque non superiore a quella prevista per gli esercizi di vicinato.

Misti : esercizi destinati alla vendita di generi di alimentari e non in cui la superficie del settore non prevalente superi quella prevista "di diritto" nei punti precedenti.

ART.18 INDICAZIONI RELATIVE ALLA DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE IN ATTI AUTORIZZATIVI

1. All'atto di presentazione di Piano Attuativo, permesso di costruire o DIA, il proponente dovrà puntualmente indicare quali destinazioni commerciali intenda realizzare. Diversamente, in caso di mancata specificazione, il titolo potrà essere rilasciato solo con riferimento ai soli esercizi di vicinato ed alle attività paracommerciali. Non possono essere insediate attività commerciali o equiparate di categoria o sottocategoria diverse da quelle previste dal Piano Attuativo, dal Permesso di Costruire, o dalla DIA.

2. la realizzazione ex novo o la trasformazione da altre destinazioni d'uso in quella commerciale, paracommerciale e assimilata può essere assentita con provvedimento di permesso di costruire semplice o DIA qualora la superficie di vendita coperta non superi i 250 mq, salvo che comunque altre norme di piano richiedano comunque strumenti attuativi; in tutti gl'altri casi è obbligatorio il Piano Attuativo.

ART.19 MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO COMMERCIALE

1. Il mutamento di destinazione d'uso da destinazioni non commerciali a destinazioni commerciali o equiparate, o da un tipo o sottocategoria all'altro di commerciale o equiparato è possibile in tutti i casi in cui il relativo tipo o sottocategoria siano indicati come ammissibili nelle norme di zona o di ambito.

2. Ai soli fini del presente articolo, non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso, e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo ai fini edilizio/urbanistico, gli eventuali usi diversi, rispetto alle prescrizioni normative, di singoli locali, purché non interessino più del 30% della superficie netta dell'unità immobiliare e purché non superino i 20 mq per ogni unità immobiliare, non diano luogo alla creazione di una nuova unità immobiliare né alla creazione di accessi diretti da aree pubbliche o condominiali. Resta ferma l'esigenza di munirsi degli eventuali altri titoli autorizzatori di natura diversa che fossero richiesti da altre norme legislative e/o regolamentari.

3. I mutamenti di destinazione d'uso con opere edilizie sono assoggettati alla medesima procedura autorizzativa prevista per le opere in sé.

4. I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie possono essere effettuati, sempre ché la destinazione d'uso da attivare risulti conforme alle prescrizioni urbanistiche, previa semplice comunicazione al comune.

5. Qualora l'unità immobiliare o la sua parte interessata dal mutamento di destinazione non superi la Slp di 150 mq, la comunicazione preventiva di cui al comma 4 non è richiesta, fermo restando l'obbligo del rispetto delle destinazioni ammissibili in base alle presenti norme.

ART. 20 TIPI DI ATTIVITA' COMMERCIALE AMMISSIBILI NELLE SINGOLE ZONE O AMBITI URBANISTICI

1. In ogni zona urbanistica o ambito è ammessa la formazione di spazi a destinazione commerciale o equiparata, sia per nuova costruzione che per cambio di destinazione d'uso, limitatamente alle tipologie di cui all'art.15 espressamente indicate come ammissibili nelle norme di zona o di ambito, con assoggettamento alle eventuali limitazioni o procedure particolari indicate.

2. la generica indicazione di ammissibilità della destinazione commerciale implica l'ammissibilità delle sole categorie di vicinato al dettaglio.
3. Le esclusioni e gli obblighi di presenza indicati nelle norme di zona o di ambito sono da considerarsi inderogabili, in quanto scelte fondamentali di governo del territorio, mentre alle indicazioni di ammissibilità possono essere applicate ulteriori restrizioni, limitazioni o condizioni in sede di strumenti di settore di programmazione commerciale, indipendentemente dalla loro preventiva previsione nelle norme di zona o di ambito.
4. le previsioni di cui al comma 3 valgono anche per le attività commerciali, di pubblico esercizio ed equiparate svolte come destinazione non prevalente.

ART.21 SITUAZIONI ESISTENTI IN DIFFORMITÀ ALLE NORME

1. La presenza di attività esistenti alla data di adozione del PGT e non rispondenti alle sue norme è ammessa fino alla cessazione dell'attività.
2. Sono comunque ammessi i subingressi.
3. L'ampliamento è ammesso fino ad un massimo del 20% della superficie di vendita, per una sola volta, purché con tale ampliamento non si superi il limite dimensionale della tipologia di appartenenza, come definita all'Art. 15.
4. Per la quota di superfici aggiuntive, entro i limiti di cui al comma 3, è richiesta comunque la cessione delle aree per servizi pubblici previste per la tipologia di appartenenza.

TITOLO IV: NORME TRANSITORIE FINALI

ART. 22 NORME TRANSITORIE FINALI

In caso di difformità tra le disposizioni del Piano delle Regole e il Regolamento Edilizio, prevalgono le disposizioni del Piano delle Regole.