



COMUNE DI CUSIO
Provincia di Bergamo

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

adottato dal Consiglio Comunale
con delibera n. del
approvato dal Consiglio Comunale
con delibera n. del

PIANO DELLE REGOLE

febbraio 2014

B 9

Norme Tecniche di Attuazione

gruppo di lavoro:

Progettisti:

Architetti Paolo Cucchi e Roberto De Luca Associati - Bergamo

collaboratori:

arch. Matteo Riva, arch. Sandra Giorgi

Studio agro-forestale:

Studio GPT - dott. agr. Maurizio Vegini, dott. agr. Stefano D'Adda - Bergamo

collaboratori:

dott. agr. Marco Teli

Studio geologico:

dott. geol. Gianluca Boffelli - Piazza Brembana

Sommario

Titolo I

Disposizioni generali

Art.1 Contenuti e obiettivi del Piano delle Regole	pag. 3
Art.2 Elenco degli elaborati	pag. 4
Art.3 Coordinamento con le disposizioni del Piano Naturalistico Comunale (PNC), dello Studio Geologico e con il Piano di Azionamento acustico	pag. 5
Art.4 Rinvio ad altre disposizioni	pag. 5
Art.5 Inammissibilità di deroghe	pag. 5

Titolo II

Modalità di attuazione del PGT

Art. 6 Tipi di intervento	pag. 5
Art. 7 Attuazione degli interventi	pag. 6
Art. 8 Piani attuativi comunali	pag. 7
Art. 9 Titoli abilitativi per l'attività edilizia	pag. 8

Titolo III

Prescrizioni generali di intervento

Art. 10 Definizioni degli indici urbanistici ed edilizi	pag. 9
Art. 11 Disciplina delle destinazioni d'uso	pag. 13
Art. 12 Ambiti normativi: classificazione	pag. 18
Art. 13 Area di pertinenza	pag. 18

Titolo IV

Capo I

Disciplina degli interventi di rilevanza edilizia e urbanistica

Art.14 Nuclei di antica formazione – A1	pag. 20
Art. 14.1 Interventi sugli edifici esistenti	pag. 20
Art. 14.2 Disposizioni generali	pag. 25
Art. 14.3 Disposizioni specifiche	pag. 26
Art. 14.4 Recupero dei sottotetti ai fini abitativi	pag. 27
Art. 14.5 Destinazioni d'uso	pag. 27
Art. 14.6 Modalità attuative	pag. 28
Art. 14.7 Prescrizioni generali di intervento	pag. 28
Art.15 Ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto - B1	pag. 33
Art.16 Ambiti residenziali di completamento – B2	pag. 34
Art.17 Ambiti di trasformazione – AT	pag. 35
Art.18 Ambiti a verde di contenimento dell'edificato	pag. 38
Art.19 Ambiti di salvaguardia paesistico-ambientale di contesto all'urbanizzato	pag. 38

Capo II

Sistema ambientale

Aree destinate all'agricoltura e le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

Art. 20 Aree destinate all'agricoltura - Norme generali	pag. 39
Art. 21 Zona E1 - Ambito dei pascoli a vocazione naturalistica	pag. 41
Art. 22 Zona E2 - Ambito dei pascoli a vocazione alpestre	pag. 41
Art. 23 Zona E3 - Ambito dei pascoli a vocazione alpestre e turistica	pag. 41
Art. 24 Zona E4 - Ambito dei boschi	pag. 43
Art. 25 Zona E5 - Ambito dei prati a vocazione naturalistica	pag. 43
Art. 26 Zona E6 - Ambito dei prati a vocazione agricola	pag. 44
Art. 27 Superfici boscate	pag. 44
Art. 28 Edifici esistenti esterni all'ambito urbanizzato	pag. 45
28.1 Modalità di intervento	pag. 45
28.2 Criteri generali	pag. 45
28.3 Tipologie e classi di intervento	pag. 47
28.4 Casi specifici	pag. 52
28.5 Condizioni per l'insediamento e l'uso del patrimonio edilizio esistente	

finalizzato all'attuazione di un presidio territoriale	pag. 52
28.6 Edifici isolati di valore storico, artistico od ambientale da salvaguardare	pag. 53
28.7 Edifici isolati a destinazione non agricola	pag. 53
28.8 Guida dei materiali e delle componenti edilizie negli edifici esterni all'ambito urbanizzato	pag. 53
28.9 Edifici non rilevati	pag. 57
28.10 Prescrizioni di tipo geologico	pag. 57
Art. 29 Edifici di piccole dimensioni per la manutenzione del territorio rurale-boschivo	pag. 57
Art. 30 Norme comuni	pag. 58
Art. 30.1 Recinzioni	pag. 58
Art. 30.2 Autorizzazione degli interventi	pag. 58
Art. 30.3 Piano di sviluppo aziendale	pag. 58
Art. 30.4 Piano di governo fondiario	pag. 59
Art. 30.5 Terminologia	pag. 59
Art. 30.6 Tipologie edilizie e materiali	pag. 59
Art. 31 Ambiti per la tutela dei corsi d'acqua e dei tracciati infrastrutturali	pag. 59
Art. 32 Percorsi di interesse storico e paesistico	pag. 60
Art. 33 Ambiti non soggetti a trasformazione	pag. 61

Titolo V

Miglioramento della qualità ambientale ed urbana

Art. 34 Norme di tutela ambientale	pag. 62
Art. 34.1 Modifiche dell'assetto del suolo e viabilità minore	pag. 62
Art. 34.2 Margine della configurazione urbana	pag. 63
Art. 34.3 Recinzioni	pag. 63
Art. 34.4 Superficie permeabile (Sp)	pag. 63
Art. 34.5 Tutela del verde a connotazione naturalistica e delle alberature – corridoi ecologici	pag. 63
Art. 34.6 Corsi d'acqua	pag. 64
Art. 34.7 Pavimentazioni degli spazi esterni	pag. 64
Art. 34.8 Qualità dell'aria in spazi confinati – prevenzione dal rischio Radon	pag. 65
Art. 35 Costruzioni accessorie in zone residenziali	pag. 65
Art. 36 Criteri e materiali per la riqualificazione e la valorizzazione edilizia	pag. 65
Art. 36.1 Controllo delle tipologie edilizie	pag. 65
Art. 36.2 Guida dei materiali e delle componenti edilizie	pag. 66
Art. 37 Esame paesistico	pag. 67
Art. 38 Procedura di valutazione di ammissibilità (VA)	pag. 67

Titolo VI

Disposizioni specifiche

Art. 39 Norme abrogate	pag. 70
Art. 40 Norme transitorie	pag. 70
Art. 41 Fasce di rispetto e vincoli - viabilità ed allargamenti stradali	pag. 70
Art. 42 Norme e criteri per gli insediamenti commerciali	pag. 70
Art. 43 Ambiti di esclusione dal recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti	pag. 73

Titolo VII

Sostenibilità e risparmio energetico

Art. 44 Indirizzi e principi in materia di risparmio energetico	pag. 74
Art. 45 Efficienza energetica nell'edilizia	pag. 74

Titolo VIII

Disposizioni derivate da strumenti e normative di valenza sovracomunale

Art. 46 Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale	pag. 75
Art. 47 Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo	pag. 75
Art. 48 Altre norme e disposizioni di valenza sovracomunale	pag. 75

TITOLO I

Disposizioni generali

Art.1 Contenuti e obiettivi del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art.10 della LR 11 marzo 2002 n.12. Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Il Piano delle Regole assolve i seguenti compiti:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del P.T.C.P., insieme alla individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate;
- e) individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo.

Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento al quadro conoscitivo del territorio comunale definito dal documento di piano, 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, nonché i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Il Piano delle Regole identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche degli insediamenti
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento
- c) rapporti di copertura
- d) altezze degli edifici
- 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. 22 gennaio 2004, n. 42/2004
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti
- i) requisiti di efficienza energetica.

Il Piano delle Regole definisce anche le seguenti disposizioni disciplinari:

- per le aree non soggette a edificazione o urbanizzazione prive di valore paesaggistico-ambientale detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia;
- per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;
- per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso.

Il Piano delle Regole individua inoltre, in coerenza con il Piano dei Servizi, gli ambiti normativi per le attrezzature di interesse collettivo in relazione alla funzione prevalente.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile. Le sue indicazioni hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Art.2 Elenco degli elaborati

Il Piano di Governo del Territorio è costituito dai seguenti elaborati:

A - Documento di Piano

A 1 - Quadro ricognitivo e programmatico

Tav.A1.1 - Inquadramento territoriale _ scala 1:25.000

Tav.A1.2 - Tavola delle previsioni urbanistiche sovracomunali: estratti P.T.C.P. _ scala 1:25.000

Tav.A1.3 - Tavola delle previsioni del Quadro strutturale del P.T.C.P. relativo all'ambito comunale _ scala 1:10.000

Tav.A1.4 - Tavola del mosaico degli strumenti urbanistici comunali per il territorio dei comuni contermini _ scala 1:10.000

Tav. A1.5 - Tavola dei vincoli _ scala 1:5.000

Tav. A1.6 - Tavola del Programma di Fabbricazione vigente _ scala 1:5000

Tav. A1.7 - Tavola istanze della cittadinanza _ scala 1:5.000

A 2 - Quadro conoscitivo del territorio comunale

Tav. A2.1 - Tavola della mobilità comunale _ scala 1:5.000

Tav. A2.2 - Tavola dell'evoluzione storica del tessuto urbano _ scala 1:5.000

Tav. A2.3 - Tavola dello stato di attuazione della strumentazione urbanistica _ scala 1:5.000

A 2.4 - Studio agroforestale e paesaggistico

Tav. A2.4.1 - Carta degli usi del suolo e coperture vegetali _ scala 1:5.000

Tav. A2.4.2 - Carta dei caratteri del territorio agroforestale _ scala 1:5.000

Tav. A2.4.3 - Carta delle tipologie forestali e comparti pascolivi _ scala 1:5.000

Tav. A2.4.4 - Carta delle unità del paesaggio agroforestale _ scala 1:5.000

Tav. A2.4.5 - Carta della semiologia antropica e naturale _ scala 1:5.000

A 2.5 - Studio naturalistico

Tav. A2.5.1 - Carta delle unità ambientali _ scala 1:5.000

Tav. A2.5.2 - Carta delle classi di valore naturalistico delle unità ambientali _ scala 1:5.000

A 3 - Documento di Piano

All. A3.1 -Relazione illustrativa

Tav. A3.2 - Tavola delle Previsioni di Piano _ scala 1:5.000

Tav. A3.3 - Tavola della fattibilità geologico-sismica delle azioni di piano _ scala 1:5.000

All. A3.4 - Norme Tecniche di Attuazione del DP

B - Piano delle Regole

Tav. B1 - Tavola delle previsioni di Piano-Inquadramento generale _ scala 1:5.000

Tav. B2 - Tavola delle previsioni di Piano-Ambito Piani dell'Avaro _ scala 1:2.000

Tav. B3 - Tavola delle previsioni di Piano-Ambito edificato _ scala 1:2.000

Tav. B4 - Tavola delle previsioni di Piano-Disciplinazione dei Centri storici _ scala 1:1.000

Tav. B5- Analisi conoscitiva dei centri storici: Tavole dei valori architettonico-ambientali/epoche di realizzazione/ altezze degli edifici _ scala 1:1.000/1:2.000

All. B6 - Schede degli edifici dei centri storici

All. B7 - Inventario degli edifici esterni all'ambito urbanizzato

Tav.B8 - Carta della sensibilità paesaggistica _ scala 1:5.000

All.B9 - Norme Tecniche di Attuazione

Piano Naturalistico

Tav. B10 - Carta della valutazione del PNC _ scala 1:5.000

C - Piano dei Servizi

Tav. C1 - Tavola dei Servizi _ scala 1:2000

All. C2 -Relazione illustrativa - Norme Tecniche di Attuazione - Schede di rilievo dei servizi esistenti

Tav. C3 - Carta dello sviluppo naturalistico _ scala 1:5.000

Tav. C4 - Reti tecnologiche

Tav. C5 - Reti tecnologiche

Tav. C6 - Reti tecnologiche

D – Studi integrativi allegati

Studio geologico e sismico

Art. 3 Coordinamento con le disposizioni del Piano Naturalistico Comunale (PNC) e dello Studio Geologico

Il Piano Naturalistico Comunale (PNC) si applica su tutto il territorio comunale secondo le modalità di cui al TITOLO V delle NTA del Documento di Piano. Dette modalità costituiscono, per tutti i conseguenti effetti, parte integrante delle presenti NTA. La Carta delle Valutazioni del PNC di cui all'art 15 delle NTA del DdP è parte integrante del Piano delle Regole. Le modificazioni della Carta delle Valutazioni del PNC sono sottoposte alla generale disciplina delle varianti al PdR previo parere obbligatorio dell'Ente gestore del Parco.

Lo studio geologico a supporto del Documento di Piano e del Piano delle Regole è parte integrante del presente Piano ai sensi dell'articolo 57 della L.R. n.12/2005 (componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio).

Come contemplato dalle vigenti disposizioni regionali, le norme di carattere geologico contenute in tale Studio, con specifico riferimento alla "Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano" e alla "Carta dei vincoli", sono parte integrante, con carattere prevalente, delle presenti N.T.A., ed ogni intervento dovrà essere conforme ed ottemperante, previa verifica tecnica in fase istruttoria, alle prescrizioni geologiche ivi contenute.

Art. 4 Rinvio ad altre disposizioni

In conformità ai principi di semplificazione e di economicità dell'attività amministrativa di cui alla legge 7 agosto 1990 n° 241 e successive modifiche ed integrazioni, si rinvia, per quanto non previsto dalle presenti norme, alle disposizioni statali e regionali nonché, in quanto compatibile, alla regolamentazione comunale in materia edilizia e di igiene.

Si rinvia, in particolare, al Testo Unico dell'Edilizia (DPR 6 giugno 2001 n° 380 e ss. mm.), al Testo Unico dell'Espropriazione per Pubblica Utilità (DPR 8 giugno 2001 n° 327 e ss. mm.) nonché al "Codice dei beni culturali e del paesaggio" (DLgs 22 gennaio 2004 n° 42 e ss. mm.).

Le disposizioni delle presenti NTA prevalgono su quelle che disciplinano la medesima materia contenute nel Regolamento Edilizio (RE) e nel Regolamento Locale d'Igiene (RLI) vigenti alla data di approvazione del PGT.

Qualora fossero previsti interventi di trasformazione sulle aree utilizzate a fini produttivi che ne prevedano la modificazione della loro destinazione d'uso, si richiamano tra le altre le speciali disposizioni di cui al titolo V° del DLgs 03 aprile 2006 n° 152 al fine di verificare la presenza di eventuali agenti contaminanti del suolo e della necessità di relativa bonifica.

Devono essere sottoposti all'Ente gestore dei Siti Natura 2000 tutti gli interventi che possano interferire direttamente o indirettamente con gli stessi. Sono inoltre recepite le norme relative ai vigenti Piani di Gestione dei Siti Natura 2000 ricadenti nel territorio comunale e sono sottoposti alla verifica tutti gli interventi che possono avere incidenze significative, ancorché effettuati all'esterno dei Siti, ma ricompresi nell'area sottoposta all'obbligo di notifica all'Ente gestore.

Art. 5 Inammissibilità di deroghe

Le previsioni e la normativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole non ammettono deroghe tranne che per opere pubbliche o per opere di interesse pubblico.

La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art. 40 della legge Regionale n. 12/2005 e successive modifiche ed integrazioni.

Titolo II

Modalità di attuazione del PGT

Art. 6 Tipi di intervento

Gli interventi ammessi fanno riferimento, visti l'art. 31 della Legge 5.8.1978 n.457, il DPR 6 giugno 2001, n. 380 e la L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e successive modifiche ed integrazioni, alle seguenti tipologie di intervento:

1) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

- 1.1) manutenzione ordinaria
- 1.2) manutenzione straordinaria
- 1.3) restauro
- 1.4) risanamento conservativo
- 1.5) ristrutturazione edilizia

2) interventi modificativi ed integrativi del patrimonio edilizio esistente

- 2.1) sopralzo
- 2.2) ampliamento
- 2.3) demolizione

- 3) interventi di ricostruzione edilizia
 - 3.1) sostituzione

- 4) interventi di nuova edificazione
 - 4.1) nuova edificazione

- 5) interventi di ristrutturazione e trasformazione urbanistica
 - 5.1) ristrutturazione urbanistica
 - 5.2) trasformazione e nuovo impianto urbanistico.

Eventuali successive normative di carattere nazionale e/o regionale che producano effetti innovativi o integrativi alle categorie di intervento di cui al presente articolo sono immediatamente cogenti ed applicabili senza che ciò comporti necessità di variante alle presenti norme.

Art. 7 Attuazione degli interventi

Il Piano si attua mediante le procedure delle leggi vigenti quali: dichiarazione di inizio attività, permesso di costruire, piani attuativi, studio unitario e delibera comunale per le opere pubbliche di competenza comunale, così come precisato dal seguente art.9 e dalle presenti disposizioni per ogni area normativa.

Ove non definite anche dal Piano delle Regole, le porzioni di territorio eventualmente assoggettate alla preventiva formazione di piano attuativo sono individuate nel Documento di Piano; possono inoltre essere delimitate in sede di programmazione pubblica o a seguito di richiesta da parte di privati; in tal caso previa approvazione di adeguata variante al P.G.T. qualora interessino aree per le quali il piano non abbia previsto interventi insediativi.

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sono sempre consentiti con la permanenza delle attività in atto, anche se in contrasto con le destinazioni d'uso previste dal piano, purché legittimamente insediate, fatte salve specifiche norme relative alle singole aree o classi di edifici.

Analoghe facoltà si applicano agli edifici ricadenti su aree destinate alla viabilità e servizi o su aree sottoposte alla procedura del piano attuativo in cui l'intervento è la ristrutturazione urbanistica così come individuate dal presente Piano delle Regole.

Nell'ambito dei piani attuativi di iniziativa pubblica e privata o di permessi di costruire convenzionati, devono essere cedute gratuitamente le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per i servizi.

Le aree per servizi devono essere computate, nel rispetto delle quantità richieste dalla L.R. 12/05 e dal Piano dei Servizi, per ogni singolo intervento, separatamente per le parti aventi destinazione residenziale, direzionale, commerciale, turistico ricettiva e produttiva. In alternativa alla cessione gratuita di aree per servizi è ammessa la procedura di monetizzazione, così come definito nel Piano dei Servizi.

Tutti gli interventi di ristrutturazione urbanistica, di nuova edificazione, sostituzione, di sopralzo e di ampliamento (limitatamente alla parte aggiunta), di ristrutturazione edilizia che comportino aumento delle unità immobiliari, devono prevedere la realizzazione di parcheggi pertinenziali (L. 24 marzo 1989 n. 122, L.R. 11 marzo 2005, n. 12) nella misura minima di 1 mq per ogni 3,3 mq di SLP.

I parcheggi pertinenziali, qualora non reperibili all'interno dell'area oggetto di intervento, possono essere localizzati su altre aree, secondo la normativa regionale vigente.

Per le aree di impianto storico e di antica formazione e limitatamente agli interventi di ristrutturazione edilizia che non prevedano la sostituzione, i parcheggi pertinenziali potranno essere monetizzati.

È sempre consentita la realizzazione di parcheggi privati a raso, in elevazione o sottosuolo nel rispetto dei parametri edilizi delle aree normative in cui ricade l'intervento.

Il Piano delle Regole individua come Zona di Recupero ex L. 5 agosto 1978, n. 457 art. 27 l'intero Ambito Normativo di Impianto Storico.

Gli interventi che interessano beni immobili tutelati dalle vigenti normative, in materia di tutela storico-architettonica, monumentale, ambientale e paesaggistica, sono assoggettati alle relative disposizioni che prevedono il parere

favorevole del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali, tramite la Soprintendenza competente o comunque tramite il nulla osta da parte degli Enti competenti.

Detto parere, con le sue eventuali prescrizioni, assume valore prevalente su eventuali contrastanti disposizioni contenute nelle presenti norme in quanto espressione di autorità sovraordinata ed istituzionalmente preposta, oltre che alla apposizione del vincolo, ad assicurare la massima adesione degli interventi edilizi agli obiettivi di tutela e valorizzazione dei beni immobili vincolati.

Sono cogenti, salvo successive modifiche, le norme del P.T.C.P. della Provincia di Bergamo e del P.T.R. della Regione Lombardia.

Tutti gli interventi devono tener conto delle indicazioni sulla «fattibilità geologica per le azioni di Piano» contenute nelle indagini geologiche a supporto del P.G.T. comunale, allegate al Piano con particolare riferimento alla “Carta di fattibilità delle azioni di piano” e “Carta della pericolosità sismica locale”.

L’attuazione degli interventi a destinazione commerciale segue le procedure esplicitate al successivo art. 42.

Le convenzioni attuative costituenti parte integrante dei piani attuativi o in attuazione di impegni convenzionali, disciplinano la contestuale realizzazione degli interventi privati e pubblici con specifico riferimento alla:

- cessione gratuita delle aree destinate a sedi viarie e a servizi o l'eventuale assoggettamento ad uso pubblico dello stesso;
- cessione gratuita degli ambiti di trasformazione per servizi nei casi in cui il privato utilizzi la capacità edificatoria attribuita a tali ambiti;
- realizzazione delle opere di urbanizzazione da effettuarsi o il versamento degli oneri di urbanizzazione;
- cessione delle aree a servizi per impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico.

Il Comune, in sede di convenzionamento, può individuare le quote di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, convenzionata e agevolata sulla base di separati provvedimenti deliberativi in materia o sulla base delle apposite previsioni del Piano dei Servizi.

Gli atti d’obbligo unilaterali sono atti di impegno con i quali i privati si impegnano a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e i parcheggi pubblici o di uso pubblico o ad assumere altri specifici impegni con il Comune connessi all’intervento di trasformazione edilizia.

Nelle aree destinate a servizi e individuate dal Piano dei Servizi è possibile realizzare impianti tecnici di interesse generale per la erogazione di pubblici servizi e di servizi di interesse pubblico, compresi gli impianti tecnologici funzionali all’attuazione del piano energetico comunale, se vigente.

Art.8 Piani attuativi comunali

Sono subordinati alla preventiva approvazione di un Piano attuativo, di cui all’art. 12 della L.R. 11 marzo 2005, n.12, gli interventi interessanti gli ambiti di trasformazione, salvo diverse prescrizioni, individuati e delimitati con apposito contrassegno nelle tavole grafiche del Documento di Piano e nella tavola grafica del Piano delle Regole, nonché previsti dalle presenti norme e dalla legislazione vigente in materia.

Ciascun piano attuativo dovrà essere progettato unitariamente anche se la realizzazione potrà avvenire nel tempo per successivi lotti. Pertanto i Piani Attuativi dovranno contenere oltre alle previsioni planivolumetriche, un complesso di indicazioni specifiche per uniformare i caratteri costruttivi ed i materiali ai caratteri ambientali.

I piani attuativi sono soggetti alle procedure indicate dall’art. 14 della L.R. 11 marzo 2005, n.12, e successive modificazioni.

L'approvazione dei Piani Attuativi comporta la stipula di una convenzione con i contenuti di cui all'art. 28 della L. 17 agosto 1942, n.1150 e dell’art. 46 della L.R. 11 marzo 2005, n.12; nella stessa è da prevedersi la cessione gratuita al Comune delle aree a destinazione pubblica previste all’interno dell’ambito di Piano. Nel caso di mancanza o carenza di tali aree a destinazione pubblica la convenzione prevederà la monetizzazione fino al raggiungimento dello standard previsto.

Per quanto attiene gli impianti elettrici, il proponente deve attenersi a quanto disposto in merito alle opere di urbanizzazione primaria dalla Circolare Ministero LL.PP. Dir. Gen. Urb. del 13.1.70 n. 227. In particolare deve esibire alla Amministrazione Comunale all’atto della presentazione della convenzione una dichiarazione dell’ENEL che attesti l’avvenuto accordo in merito alla dislocazione

degli impianti della rete di distribuzione dell'energia elettrica e delle eventuali cabine di trasformazione. Per queste ultime l'Amministrazione Comunale esprimerà il proprio parere per quanto concerne l'inserimento e l'aspetto della costruzione.

Art. 9 Titoli abilitativi per l'attività edilizia

In base al Titolo II°, Capi I°, II° e III° del D.P.R. 6 Giugno 2001 n.380 - Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia - nonché agli artt. 27, 33 e 41 della L.R. n.12/2005 e all'Art. 49, commi 4 bis eseguenti della legge 122/2010, l'attività edilizia è così regolata:

1) nel rispetto delle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo:

- a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
- b) gli interventi di manutenzione straordinaria, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;
- c) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- d) le opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico, ad esclusione di attività di ricerca di idrocarburi, e che siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- e) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e le pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari;
- f) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;
- g) le serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola;
- h) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale;
- i) i pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno, a servizio degli edifici, da realizzare ad esclusione delle zone di tipo A (art. 14) di cui al decreto del Ministro per i lavori Pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 ed agli edifici esistenti in aree non urbanizzate (art.28) questi secondo specifica regolamentazione.
- l) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.
- m) realizzazione di coperture destinate a proteggere i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
- n) strutture temporanee di cantiere.

Al fine di semplificare il rilascio del certificato di prevenzione incendi per le attività di cui al Comma 1, il certificato stesso, ove previsto, è rilasciato in via ordinaria con l'esame a vista. Per le medesime attività, il termine previsto dal primo periodo del comma 2 dell'articolo 2 del regolamento di cui al decreto del Presidente della Repubblica 12 gennaio 1998, n. 37, è ridotto a trenta giorni.

Prima dell'inizio degli interventi di cui al comma 1, lettere b), f), h), i) e l), l'interessato, anche per via telematica, comunica all'amministrazione comunale, allegando le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla citata lettera b), i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori

Le suddette opere devono comunque essere conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, nonché conformi alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina della sicurezza del cantiere e della sicurezza degli impianti.

La realizzazione di detti interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al Decreto legislativo n.42/2004.

2) Per tutti gli altri interventi valgono i seguenti atti autorizzativi:

1. Permesso di costruire per tutti gli interventi edilizi, nonché per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art.52, comma 3 bis, della L.R. n. 12/2005.
2. Denuncia di inizio attività (DIA) alternativa al permesso di costruire di cui al punto 1), fatta eccezione per gli interventi di cui al p.to 3, assoggettati in via principale a SCIA, nonché per i nuovi fabbricati in zona agricola e per i mutamenti di destinazione d'uso di cui all'art. 52, comma 3-bis, della L.R. n. 12/2005, assoggettati unicamente al permesso di costruire.
3. SCIA per tutti gli interventi non previsti dagli artt. 6 e 10 del d.P.R. n. 380/2001, più precisamente:

- interventi di manutenzione straordinaria non liberalizzati, ovvero eccedenti rispetto alla previsione di cui all'art.6, comma 2, lett. a), del d.P.R. n. 380/2001, interventi di restauro e di risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione edilizia "leggera", ovvero non rientranti nella fattispecie di cui all'art. 10, comma 1, lett. c), del d.P.R. n. 380/2001;

4. Comunicazione asseverata per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 6, comma 2, lett. a), del d.P.R. n. 380/2001;

5. Comunicazione per le opere di cui all'art. 6, comma 2, lett. b), c), d), e), del D.P.R. n. 380/2001.

Tutti gli interventi devono comunque essere conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

La realizzazione di interventi che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative, con particolare riferimento alle disposizioni di cui al Decreto legislativo n. 42/2004.

Per tutto quanto non citato nel presente articolo valgono le disposizioni del D.P.R. 6 Giugno 2001 n.380, nonché le ulteriori disposizioni contenute nella L. 122/2010 e nella L.R. n.12/2005.

TITOLO III

Prescrizioni generali di intervento

Art. 10 Definizioni degli indici urbanistici ed edilizi

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni:

1 - Comparto unitario

Parte del territorio graficamente individuata sottoposta ad intervento di trasformazione con le procedure del piano attuativo o dello studio unitario.

2 - Comparto edificatorio

Area operativa, all'interno di piani attuativi, oggetto di uno studio unitario, anche se realizzato in fasi successive.

3 - Piani attuativi

Per le definizioni e le modalità di attuazione di ciascuno strumento esecutivo si rimanda alla relativa disciplina :

- Piani particolareggiati (P.P., L. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 13);
- Piano per l'edilizia economico-popolare (P.E.E.P., L. 18 aprile 1962, n. 167);
- Piano di recupero (P.R., L. 5 agosto 1978, n. 457, art. 28);
- Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P., L. 22 ottobre 1971, n. 865, art. 27);
- Piano di lottizzazione (P.d.L., L. 17 agosto 1942, n. 1150, art. 28);
- Programmi integrati di intervento (L.R. 11 marzo 2005, n. 12);
- Sportello Unico per le Attività Produttive (S.U.A.P., L. 4 dicembre 1993, n. 493).

4 - Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso è l'insieme delle attività ammesse nell'ambito normativo e/o negli edifici, secondo la classificazione adottata nel successivo art.11.

Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto, quale risulta da provvedimenti amministrativi rilasciati o in applicazione di disposizioni di legge.

Nel caso in cui la destinazione d'uso non risulti da tali atti, si fa riferimento a documentazione probatoria o dichiarazione sostitutiva di atto notorio.

Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un edificio o parte di esso, anche se effettuato senza esecuzione di opere edilizie, si intende il passaggio dall'una all'altra delle classi di attività di cui al successivo art. 11 e, per le attività commerciali il passaggio dall'una all'altra delle sottoclassi individuate con diverse lettere alfabetiche così come definito all'art.42.

Il cambio di destinazione d'uso può effettuarsi soltanto nel rispetto e in conformità a quanto prescritto dalle presenti norme e dai regolamenti comunali, sempre e comunque nel rispetto delle leggi regionali e nazionali vigenti.

5 - Superficie territoriale (ST)

Somma delle superfici fondiarie, espresse in mq, destinate all'edificazione, delle superfici per l'urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o di progetto, sottoposte a piano attuativo e/o a studio unitario.

6 - Superficie Fondiaria Edificabile (SF) - Area di concentrazione dell'edificato

Superficie destinata all'edificazione, espressa in mq, dalla quale sono escluse le aree per le urbanizzazioni primaria e secondaria esistenti o previste sull'area.

7 - Superficie lorda di pavimento (mq) (SLP)

Somma di tutte le superfici di pavimento ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo, al lordo di tutte le componenti edilizie di competenza strutturali e/o di tamponamento poste al perimetro dell'edificio.

Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sotto elencate, comprensive delle componenti edilizie che le delimitano:

- a) i balconi i porticati e le logge quando siano aperti su due o tre lati; i balconi e le logge, ancorché chiusi su tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a ml. 1,50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a 8 mq. I balconi e le logge con entrambe le dimensioni superiori a quelle precedentemente indicate saranno conteggiati per intero agli effetti del calcolo della SLP; i porticati con dimensione in profondità non superiore a 2,50 mt, sino ad un massimo del 25% della SLP dell'edificio principale;
- b) i vani ascensori e relativi extracorsa, i locali ospitanti le centrali degli impianti tecnici di trattamento dell'aria e dell'acqua (es. centrale termica, centrale di condizionamento, elettrica, idraulica, ecc.), i locali adibiti al deposito dei rifiuti solidi urbani;
- c) le scale di accesso di uso comune, per gli edifici plurifamiliari;
- d) le superfici relative ad impianti od attrezzature tecnologiche pubbliche o di interesse generale cedute od asservite alle rispettive società di gestione (gas, luce, telefono, ecc.);
- e) i parcheggi pubblici, nonché quelli privati pertinenziali e privati in sottosuolo e/o in soprasuolo se di altezza netta interna, per le nuove costruzioni, pari o inferiore a mt. 2.40 o mt. 2.50 nei casi previsti dalle vigenti norme di sicurezza;
- f) i sottotetti aventi altezze interne medie inferiori a m. 1,50;
- g) soppalchi così come definiti al successivo comma 28, nonché i soppalchi, ove consentiti, in edifici siti in aree di impianto storico, anche nel caso si riscontrassero i requisiti di abitabilità o agibilità e comunque con i limiti di superficie di cui al successivo comma 28; si richiama in ogni caso il necessario rispetto delle condizioni e prescrizioni dettate dal vigente Regolamento Locale di Igiene;
- h) le superfici dei locali completamente interrati solo quando detti locali non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie; le superfici dei locali seminterrati, quando questi non fuoriescano (in ogni punto) dal livello del terreno sistemato per più di cm. 80 all'intradosso e non abbiano altezza superiore a m 2,40;
- i) l'aumento degli spessori dei tamponamenti perimetrali e orizzontali per il perseguimento di maggiori livelli di coibentazione termoacustica o di inerzia termica ai sensi dell'art. 12 della L.R. 28 dicembre 2007, n. 33;
- j) le superfici relative ai servizi pubblici costituenti standard urbanistico ai sensi dell'art. 3 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444;
- k) le strutture installate (stands, tendoni, coperture pressostatiche o tensostatiche, ecc.) per la copertura di campi da gioco, di vasche natatorie ed in generale degli spazi espositivi, dei locali di servizio, di ospitalità e riunione per manifestazioni ed iniziative di ogni genere in campo culturale, commerciale, di pubblico spettacolo (stands, tendoni, coperture pressostatiche o tensostatiche, ecc.) a carattere temporaneo, stagionale e comunque provvisorio;
- l) le cantine ed i locali tecnici degli edifici posti al piano interrato o parzialmente interrato, comunque non emergenti più di mt. 1 dalla quota +/-0,00 del terreno circostante definitivamente sistemato, misurate all'intradosso del solaio di copertura;
- m) le superfici destinate ad attività produttive e terziarie, ove ammissibili, sono, ai soli effetti del computo di cui alla presente norma, considerate come superfici residenziali ed in questo caso sono ulteriormente escluse dal computo della SLP:
 - le superfici coperte di pensiline o da tettoie aperte almeno su tre lati, per la parte non eccedente il 10% della restante SLP;
 - le scale di servizio e di sicurezza quando richieste da specifiche norme antincendio;
 - le superfici dei piani seminterrati o interrati destinati a parcheggio privato per la parte non eccedente lo standard di legge.

8 - Indice di utilizzazione territoriale (IT)

Rapporto espresso in mq tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la Superficie Territoriale (ST) interessata dall'intervento.

9 - Indice di utilizzazione fondiaria (IF)

Rapporto espresso in mq tra la superficie lorda di pavimento (SLP) e la Superficie Fondiaria Edificabile (SF) interessata dall'intervento.

10 - Superficie abitativa media

Superficie lorda di pavimento che compete mediamente ad ogni abitante insediato o insediabile.

L'indice medio a Cusio è stabilito, per ogni ambito normativo, in 50 mq/ab, convenzionalmente corrispondente a 150 mc/ab. Tale indice è da applicarsi per il calcolo della capacità insediativa residenziale.

11 - Capacità edificatoria - Utilizzazione edificatoria (SLP)

Prodotto tra indici di utilizzazione territoriale (IT) o fondiario (IF) e la superficie territoriale (ST) o fondiaria (SF).

12- Superficie coperta (SC)

Area della proiezione sul piano orizzontale del massimo ingombro delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle componenti edilizie strutturali e/o di tamponamento, poste al perimetro dell'edificio e degli aggetti (sporti, cornicioni, pensiline, balconi, etc.) per la porzione eccedente la sporgenza di m 1,50. In caso di sporgenza inferiore a m 1,50, la SC relativa all'aggetto non sarà conteggiata.

13 - Superficie permeabile (Sp)

Si intende la percentuale di superficie fondiaria non interessata da manufatti edilizi che deve essere mantenuta permeabile, ovvero scoperta e drenante, naturalmente in modo profondo. Tale superficie non deve essere interessata da alcun tipo di edificazione fuori terra o interrata, né da alcun tipo di pavimentazione o sistemazione impermeabile del terreno.

La superficie territoriale del lotto di pertinenza del fabbricato oggetto di intervento dovrà avere una superficie scoperta e drenante non inferiore al 30%.

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

Nei casi di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di interventi di ristrutturazione, parametri di superficie permeabile di cui al precedente comma costituiscono obiettivo a cui tendere. In ogni caso dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

14 - Rapporto di copertura (RC)

Rapporto tra Superficie coperta (SC) e Superficie fondiaria (SF) espresso percentualmente.

15 - Parcheggio privato pertinenziale e parcheggio privato

Spazi privati da destinare alla sosta di veicoli in superficie, a raso, in elevazione o sottosuolo soggetti o meno a vincoli di pertinenza, comprensivi dei percorsi di accesso e degli spazi di manovra (vedi art.7- Attuazione degli interventi)

16 - Parcheggio pubblico

Spazi pubblici o assoggettati ad uso pubblico da destinare alla sosta di veicoli in superficie, a raso, in elevazione o sottosuolo comprensivi di viabilità di accesso/scorrimento e spazi di manovra.

17 - Altezza del fabbricato (h)

Altezza massima stabilita per gli edifici in ciascuno ambito normativo di piano.

L'altezza di un edificio è quella compresa tra il piano di spiccato e la quota di imposta della gronda più alta, o il punto più alto del coronamento in caso di edifici senza gronda.

Per quota di imposta della gronda si intende l'intersezione reale o virtuale della faccia esterna del muro perimetrale con l'intradosso della soletta di copertura interna. Nel caso di strutture lignee la quota d'imposta sarà quella della quota interna dell'intradosso dei travetti intersecanti la faccia esterna del muro perimetrale.

Per piano di spiccato si intende la quota media del Piano naturale di campagna.

Nel caso in cui non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota dovrà essere concordata con Ufficio Tecnico Comunale.

Nel caso di edifici situati in terreno acclive l'altezza è calcolata sulla facciata più alta considerando come piano di spiccato la quota del terreno sistemato.

Non viene considerata, ai fini del calcolo dell'altezza, l'eventuale maggiore altezza della parte di facciata in corrispondenza degli accessi ai box qualora questi siano posti a quota inferiore rispetto a quella del terreno sistemato.

Non si considerano, pur se eccedenti le quote assegnate, tutti i volumi tecnici a servizio del fabbricato.

Per le destinazioni residenziali, laddove nelle presenti norme l'altezza è definita in numero di piani, l'altezza per ogni singolo piano non può eccedere mt. 2,85 misurata all'intradosso del solaio soprastante; nel caso in cui l'ultimo piano sia mansardato e agibile l'altezza va misurata in mezzeria dell'intradosso della falda.

18 - Volume (V)

Prodotto tra SLP e le altezze reali di interpiano sino alla quota di cui al precedente comma 17 (Altezza del fabbricato). Tale valore è da applicarsi in tutti i casi in cui disposizioni vigenti fanno riferimento a cubature anziché a superfici.

19 - Ciglio stradale:

Limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, incluse le banchine.

20 - Filo edilizio o allineamento

Limite su cui devono attestarsi le sagome nella loro massima sporgenza degli edifici, ove prescritto.

21 - Sagoma dell'edificio (volume geometrico)

Limite dell'involucro esterno dell'edificio determinato dall'articolazione perimetrale ed in elevazione delle componenti edilizie strutturali e/o di tamponamento, nonché della copertura dell'edificio medesimo con esclusione di comignoli, abbaini e terrazzi a pozzetto.

22 - Distanza dal ciglio stradale e dal filo edilizio (DS)

Distanza minima che intercorre tra le pareti di un fabbricato che fronteggiano strade ed il ciglio delle strade stesse, misurata sulla perpendicolare alla linea di limite degli spazi pubblici destinati alla viabilità esistenti o previsti dal Piano delle Regole.

Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e degli aggetti chiusi, nonché degli sporti e degli aggetti (anche se aperti), con esclusione delle sporgenze che abbiano funzione meramente ornamentale, di rifinitura o di accessorio di limitata entità come mensole, lesene, cornicioni, grondaie, sporgenze del tetto, aggetti non eccedenti i mt. 1,50 di sporgenza, ivi compresi i balconi e le rampe di scale esterne a sbalzo.

23 - Distanza da confini privati (DC)

Distanza che intercorre tra le pareti dell'edificio ed il confine del lotto.

Tale distanza si misura a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e degli aggetti chiusi, nonché degli sporti e degli aggetti (anche se aperti), sulla retta orizzontale più breve compresa fra la proiezione orizzontale della parete e la linea di confine del lotto.

Sono escluse dalla misurazione le sporgenze che abbiano funzione meramente ornamentale, di rifinitura o di accessorio di limitata entità come mensole, lesene, cornicioni, grondaie, sporgenze del tetto, aggetti non eccedenti i mt. 1,50 di sporgenza, ivi compresi i balconi e le rampe di scale esterne a sbalzo.

I confini che delimitano le zone a destinazione pubblica e di rispetto dalle altre zone non sono equiparati, ai fini della distanza degli edifici dai confini, ai confini di proprietà.

24 - Distanza tra fabbricati (DF)

Distanza che intercorre tra le pareti perimetrali degli edifici, o parti di pareti, fronteggianti, disposte tra loro in parallelo o ad angolo inferiore a quello retto. Tale distanza si misura a raggio a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e degli aggetti chiusi, nonché degli sporti e degli aggetti (anche se aperti) con esclusione delle sporgenze che abbiano funzione meramente ornamentale, di rifinitura o di accessorio di limitata entità come mensole, lesene, cornicioni, grondaie, sporgenze del tetto, aggetti non eccedenti i mt. 1,50 di sporgenza, ivi compresi i balconi e le rampe di scale esterne a sbalzo.

Nel caso in cui le pareti o parti di pareti si fronteggino in parallelo, la distanza è misurata sulla perpendicolare alle proiezioni orizzontali delle pareti stesse. Nel caso in cui invece le pareti o parti di pareti si fronteggino tra di loro con un angolo inferiore a quello retto, la distanza è misurata sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra le proiezioni orizzontali delle pareti stesse.

In tutte le zone è prescritta una distanza minima di m.10 rispetto a pareti finestrate di fabbricati antistanti, intendendosi per tali le pareti sulle quali siano poste vedute o luci non aventi le caratteristiche di cui all'art. 901 del Codice Civile.

25 - Distanza tra pareti finestrate di edifici antistanti (DPF)

Distanza, espressa in ml, tra le pareti finestrate degli edifici come definito al precedente comma 24, ovvero tra pareti di cui una sola sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12. Pareti dotate di sole luci sono da considerarsi non finestrate.

26 - Numero dei piani (P.)

Numero dei piani fuori terra coperti, comunque praticabili, emergenti dalla quota di riferimento in applicazione del comma 27 (altezza del fabbricato). E' escluso dal calcolo del numero dei piani il piano terreno se a pilotis. Si intende per piano a pilotis il piano terra prevalentemente libero, avente un'altezza interna non eccedente i mt. 3,00 e caratterizzato dalla sola presenza delle strutture verticali (pilastri) e che può ospitare, per non più del 50% della sua estensione, i vani scala, i vani ascensori, gli atrii di ingresso, le autorimesse.

27 - Aree di pertinenza delle costruzioni

Superfici territoriali e fondiari asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria.

In caso di frazionamento della proprietà di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del Piano delle Regole da parte del Consiglio Comunale, tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime aree.

28 - Soppalchi

Superficie di calpestio sovrapposta alla SLP di una unità immobiliare e priva oppure no dei requisiti di abitabilità e agibilità, con altezza netta interna non superiore a mt 2,10. Il soppalco deve avere almeno un lato aperto ed una superficie non superiore a 1/3 del locale interessato e comunque non superiore a 50 mq. Si richiama in ogni caso l'osservanza delle disposizioni in merito del vigente Regolamento Locale di Igiene.

29 - Lotto libero in ambiti urbani già edificati e consolidati

Area mai utilizzata mediante computo di IF per interventi edificatori precedenti, dotata delle opere di urbanizzazione primaria, o la cui realizzazione, in base ad atti deliberativi del Comune, è prevista nel triennio. Si applicano i parametri edilizi ed urbanistici degli ambiti normativi di riferimento.

30 - Superficie di vendita di un esercizio commerciale (Sv)

Area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o simili accessibile al pubblico. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, locali di servizio igienico per il personale e per il pubblico.

31- Riferimenti normativi

Nel richiamo normativo alle leggi vigenti si intendono ricomprese, anche se non specificato, tutte le modifiche e/o integrazioni sopravvenute in seguito all'emanazione.

Art. 11 Disciplina delle destinazioni d'uso

Per la determinazione delle attività ammissibili nelle aree ed immobili, le destinazioni d'uso principali ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, salvo ulteriori specificazioni introdotte nei singoli ambiti normativi, sono individuate come segue:

1 - Residenza:

spazi destinati alla residenza dei nuclei familiari, spazi di servizio e accessori, aree di pertinenza.

2 - Edilizia residenziale pubblica:

Quella posta in essere da soggetti pubblici o privati finanziata con mezzi pubblici o con mutui agevolati, ovvero in base agli artt. 7 e 8 della L. 10/1977.

3 - Attività turistico ricettive:

A) alberghi, residenze collettive turistico alberghiere, residenze per particolari utenze (studenti, anziani, ecc). Sono ammesse, entro il limite del 20% della SLP esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o titolare, uffici e commercio al dettaglio. L'attività turistico-ricettiva è compatibile con la residenza, salvo quanto diversamente stabilito in specifiche norme d'ambito.

B) campeggi in spazi attrezzati per la sosta e il soggiorno breve e temporaneo dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento mobile, dotati dei servizi e delle attrezzature comuni direttamente attinenti. **(non previsti per il territorio di Cusio)**

4 - Attività produttive: (non previste per il territorio di Cusio)

- A1) attività industriali, artigianato di produzione e artigianato di servizio;
- A2) depositi al coperto o all'aperto;
- A3) deposito di relitti e rottami comprese le attrezzature per la compattazione;
- B) Attività di ricerca, anche a carattere innovativo, finalizzate alla produzione e fornitura di servizi;
- C) Attività di logistica e di autotrasporto.

5 - Attività commerciali:

- A) struttura di piccola dimensione tra 0 e 150 mq di superficie di vendita;
- B) strutture di media dimensione tra 151 e 1.500 mq di superficie di vendita **(non previste per il territorio di Cusio);**
- C) struttura di grande dimensione oltre 1.500 mq di superficie di vendita **(non previste per il territorio di Cusio);**
- D) attività artigianali di servizio;
- E) attività per il commercio all'ingrosso;
- F) attività per la ristorazione e pubblici esercizi.

6 - Attività terziarie:

- A) uffici pubblici e privati non a carattere direzionale: studi professionali; agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, servizi, ecc.; attività per lo spettacolo, il tempo libero, l'istruzione, la pratica sportiva e le attività per il culto; attività associative e culturali.
- B) attività direzionali pubbliche e private: sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, di enti pubblici, di istituzioni, di organi decentrati statali.

7 - Attività pubbliche o di interesse pubblico (D.M. 2 aprile 1968 n.1444, Art. 9 L.R. 11 marzo 2005, n. 12, Piano dei Servizi):

- a) istruzione;
- b) servizi e attrezzature di interesse comune e di interesse religioso: servizi sociali, assistenziali, sanitari, residenze per anziani, uffici pubblici, centri civici, centri culturali, attrezzature e servizi sportivi, centri religiosi, biblioteche, musei, cimiteri;
- c) verde pubblico per parco, gioco e sport;
- d) parcheggi.

Tali servizi sono da computare come servizi ed attrezzature di interesse pubblico solo se pubblici o convenzionati all'uso pubblico o svolti da Enti istituzionalmente competenti o da soggetti "non profit"(ONLUSS).

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse allo svolgimento dell'attività principale quali attività commerciali al dettaglio e pubblici esercizi, residenza del custode o personale addetto (massimo 250 mq di SLP)

8 - Centri per la cultura: istituti di ricerca, associazioni culturali, attività di convegnoistica.

Sono ammesse destinazioni pertinenti e strettamente connesse con l'attività principale ivi compresi i servizi alla persona, mense e attività museali. Non sono ammesse residenze del custode.

9 - Attività agricole:

attrezzature riguardanti la coltivazione e l'allevamento, purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole e le residenze agricole degli imprenditori agricoli ai sensi della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

10 - Verde privato:

area inedificabile priva di capacità edificatorie libera da costruzioni, sistemata in superficie a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti.

11 - Attività di servizio alle imprese:

- attività commerciali di piccola dimensione così come specificato al precedente comma 5 punto A, attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- uffici privati e pubblici (sportelli bancari, agenzie assicurative, ecc.);
- attività congressuali, associative, espositive;
- attività artigianali di servizio.

12 - Attività di servizio alle persone:

- attività commerciali di piccola dimensione così come specificato al precedente comma 5 punto A, attività per la ristorazione e pubblici esercizi;
- uffici privati e pubblici (sportelli bancari, agenzie assicurative, ecc.);
- attività artigianali di servizio;
- attività sportive e per il tempo libero.

Sono ammesse destinazioni accessorie strettamente pertinenti e connesse con l'attività principale quali residenza del titolare e del custode, uffici e servizi di supporto (massimo 20% mq di SLP).

Definizioni

Si definisce uso complementare, accessorio o compatibile alla destinazione principale quello costituente parte integrante di quest'ultima, necessaria per renderne possibile lo svolgimento.

Detto uso complementare è dipendente dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati).

Usi complementari e accessori

Per quanto sopra, e ai medesimi fini di cui al comma precedente, sono considerati usi accessori e complementari alle destinazioni principali, in via generale e salvo diversa prescrizione nella normativa specifica di Ambito normativo, i seguenti:

A) nelle aree destinate in via principale agli usi residenziali sono ammessi come usi accessori: tutti gli usi compresi nelle destinazioni inerenti le attività economiche (quali negozi, studi professionali, banche, botteghe artigianali di servizio con relativi magazzini e depositi, bar, ristoranti, esercizi commerciali di somministrazione alimenti e bevande, attività delle istituzioni ed associazioni assistenziali, culturali, sportive religiose e similari, attività terziarie-direzionali, ecc.), a condizione che la specifica attività di cui trattasi sia, in concreto, compatibile con l'uso residenziale in quanto non molesta (dal punto di vista igienico/sanitario, delle emissioni acustiche, atmosferiche, della presenza di traffico e flussi di utenza, ecc.).

In particolare ai fini del riconoscimento di detta compatibilità:

- le attività commerciali e bancarie devono essere preferibilmente ubicate al piano terreno degli edifici;
- le attività artigianali devono disporre di accesso separato ed autonomo ai relativi magazzini e depositi, preferibilmente dal cortile interno;

La modifica d'uso di immobili esistenti, da residenza a taluna di tali attività economiche, qualora connessa ad opere edilizie, può essere subordinata, oltre che al reperimento della dotazione integrativa di servizi, altresì all'apprestamento, da definirsi con specifico atto d'obbligo, delle misure e cautele necessarie ad assicurare e salvaguardare detta compatibilità con la destinazione residenziale.

Sono tassativamente esclusi dalle aree residenziali:

- le industrie e le attività artigianali incompatibili con la residenza (in particolare le attività insalubri di prima classe);
- i macelli, le stalle di ogni tipo, scuderie comprese;
- l'attività agricola (non intendendosi per tale le modeste coltivazioni ad orto nell'ambito dei giardini o aree di pertinenza degli edifici), ove non diversamente disposto;
- i depositi di materiali a cielo aperto.

B) Nelle aree destinate, in via principale, agli usi per attività economiche è ammessa come uso complementare la residenza di servizio.

C) Nelle aree destinate, in via principale, agli usi agricoli sono ammessi i seguenti usi complementari:

- la residenza dell'imprenditore o conduttore agricolo a titolo diretto nonché dei salariati agricoli;
- le attività dirette alla cessione dei prodotti agricoli e zootecnici derivanti dalla produzione agricola principale condotta nell'area o nell'azienda agricola, purché dell'azienda ed ubicati nel Comune di Cusio, a condizione che tali attività non siano economicamente prevalenti rispetto all'attività agricola principale, e comunque entro i limiti della definizione di spaccio aziendale di cui ai successivi commi;
- le attività di agriturismo, purché non economicamente prevalenti rispetto all'attività agricola principale.

- la residenza in relazione agli interventi sul patrimonio edilizio esistente così come regolamentati all'art.28.

Precisazioni generali

Il Piano delle Regole definisce, per ogni area normativa, la o le destinazioni principali ammesse.

Gli usi vietati sono specificati nel presente articolo.

Ogni destinazione principale comprende tutti gli usi e le attività corrispondenti alla sua definizione, e comprende altresì gli usi complementari ed accessori connessi, qualora non vietati.

Sono conseguentemente ammissibili, negli Ambiti normativi, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla destinazione principale, come definita ai commi precedenti, anche se non espressamente elencati; sono altresì ammissibili gli usi, non vietati, accessori e complementari alla destinazione principale.

Attività di interesse pubblico o generale

Gli usi e le funzioni che, ai sensi delle vigenti normative di Legge e di regolamento, nonché ai sensi del Piano dei servizi, costituiscano attività di servizio pubbliche, di interesse pubblico o generale, sono ammessi in tutte le aree normative, a condizione che le attività stesse risultino in concreto compatibili con la destinazione principale.

Si osservano, in ogni caso, le prescrizioni specifiche stabilite dai commi successivi.

Ai fini della determinazione, in conformità ai vigenti parametri di legge, delle dotazioni di aree per infrastrutture e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale, si applicano i seguenti criteri generali:

- per gli usi complementari: la dotazione di servizi è determinata in funzione della destinazione d'uso principale di cui l'uso complementare costituisce elemento integrativo, fatto salvo l'uso commerciale, per il quale è comunque dovuta la dotazione di servizi e attrezzature prevista per legge;
- per gli usi accessori: la dotazione di servizi è determinata in funzione dello specifico uso accessorio medesimo;
- nell'ambito della destinazione principale ad attività economiche la dotazione di servizi è determinata in funzione delle diverse categorie d'uso indicate nei successivi commi.

Destinazione principale a residenza

La destinazione principale a residenza comprende unitariamente sia la residenza di civile abitazione che la residenza turistica, temporanea o stagionale presso strutture di tipo domiciliare, relativamente alle quali la determinazione delle dotazioni minime dovute è effettuata secondo i parametri dettati dalla normativa vigente per la residenza.

Per gli usi che sono accessori alla residenza, la relativa dotazione è da individuarsi, ugualmente in base alla normativa vigente, in funzione della specifica categoria di attività economica cui l'uso accessorio appartiene.

Destinazione principale ad attività economiche

La destinazione principale ad attività economiche si distingue nelle seguenti categorie:

- a) Attività economiche secondarie di industria ed artigianato: tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione e trasformazione di beni, anche immateriali;
- b) Attività economiche terziarie: tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto alla produzione di servizi (attività direzionali, alberghiere, ricettive, ristorative, ricreative);
- c) Attività economiche commerciali: tutte le attività incluse nel ciclo economico diretto allo scambio, all'ingrosso o al dettaglio, di beni e prodotti.

Per ciascuna di tali categorie, le dotazioni dovute di aree per infrastrutture e servizi pubblici, di interesse pubblico e generale sono determinate in conformità ai rispettivi parametri stabiliti dalla normativa vigente.

Ai fini dell'applicazione del comma precedente, e in conformità ai principi generali di cui al comma 1, si precisa che, in caso di presenza, nell'ambito di immobile adibito in via principale ad una delle categorie di attività economiche individuate, di usi appartenenti ad una diversa categoria, ivi dislocate quale elemento complementare ed integrativo dell'attività principale, la totalità delle superfici è conteggiata secondo i parametri di standard dettati per la categoria principale di attività economica.

In particolare:

- costituiscono usi complementari all'attività economica produttiva quelli di tipo residenziale, direzionale, sanitario, ristorativo, ricettivo, espositivo, ecc., connessi all'esercizio dell'attività;
- costituiscono usi complementari all'attività economica terziaria quelli per attività di carattere produttivo, commerciale, residenziale ecc.;
- costituiscono usi complementari all'attività economica commerciale quelli per attività di carattere direzionale, residenziale, sanitario, ristorativo, produttivo, ecc..

Prescrizioni

Ai fini dell'applicazione dei commi precedenti, si osservano, inoltre, le seguenti prescrizioni:

La residenza costituisce uso complementare alle destinazioni principali ad attività economiche, solo in quanto residenza di servizio per il titolare o il custode dell'attività, entro la misura massima di 1 mq. di SLP ogni 5 mq. di SLP destinata all'attività economica, e comunque entro il limite massimo di 100 mq. di SLP per ogni unità adibita ad attività economica.

Al fine di assicurare l'osservanza del predetto limite funzionale della residenza di custodia o del titolare, nonché la sua conoscibilità da parte dei terzi, sono inoltre previste le seguenti condizioni: la superficie adibita a residenza deve essere integrata nel medesimo edificio dell'unità produttiva di cui trattasi; il titolo edilizio abilitativo relativo alla realizzazione della residenza di servizio deve recare, a pena di inefficacia, l'obbligo di inserire la limitazione dell'uso delle superfici residenziali, come sopra indicato, negli atti soggetti a trascrizione nei registri immobiliari.

E' condizione per la formazione dell'abitabilità delle superfici adibite a residenza di servizio il deposito di documentazione catastale recante la limitazione predetta.

L'attività commerciale è ammissibile quale uso complementare alle attività produttive, terziarie, ed agricole, unicamente se svolta in forma di "spaccio aziendale".

Si definisce "spaccio aziendale" l'attività di vendita di beni prodotti, lavorati, trasformati o comunque trattati presso lo stabilimento produttivo / terziario / agricolo principale condotto, con carattere di prevalenza, nella medesima area od immobile; esso costituisce uso complementare all'attività principale svolta nell'area o nell'immobile, a condizione che il relativo esercizio abbia tipologia non superiore a quella di vicinato, definita all'art. 4, lett. d), D. Lgs. 114/98.

Relativamente a detti spacci, la dotazione di servizi è conteggiata in base ai parametri stabiliti per l'attività economica principale cui sono complementari.

L'estensione dell'attività di vendita a merci non aventi le predette tassative caratteristiche comporta la trasformazione dell'attività commerciale da complementare a principale e, conseguentemente, costituisce modifica dell'uso urbanisticamente rilevante; ove ammissibile, tale modifica determina l'obbligo di integrare la dotazione di servizi, in conformità alle disposizioni dei successivi commi.

Le attività direzionali/ricettive/ristorative/espositive, ecc. sono ammissibili quali usi complementari all'attività produttiva, unicamente se connesse all'esercizio dell'attività principale: conseguentemente, l'utilizzo di parti dell'immobile produttivo per attività direzionali/ricettive/ristorative/espositive, ecc. non connesse all'attività produttiva, costituisce modifica dell'uso urbanisticamente rilevante, con conseguente obbligo di integrare la dotazione di servizi.

Modificazioni d'uso

Ai sensi e per gli effetti degli artt. 52, 53, 54 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste dal PGT nelle sue articolazioni, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie e conforme alle destinazioni previste dal PGT nelle sue articolazioni, che determini una modificazione della dotazione di servizi dovuta.

Si precisa in merito che è modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, connessa ad opere edilizie:

- che interviene tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali;
- che interviene tra usi appartenenti, nell'ambito della medesima destinazione principale ad attività economiche, a categorie diverse di attività tra quelle indicate al precedente comma;
- che introduca l'uso in via principale o accessoria.

Non costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, conforme alle destinazioni previste, diretta ad allocare un uso di tipo complementare, costituente, cioè, parte integrante dell'attività principale svolta nell'area o immobile.

E' invece modificazione urbanisticamente rilevante la trasformazione, conforme alle destinazioni previste, di un uso da complementare ad autonomo.

Ai fini della medesima normativa citata, costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste, in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato.

E' altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie, tramite la quale esercizi commerciali, eccedenti il vicinato, pure esistenti, costituenti spacci aziendali complementari ad attività economiche secondarie di industria - artigianato, ad attività terziarie, ad attività agricole, e pertanto aventi ad oggetto esclusivamente la vendita di merci prodotte o lavorate o trasformate o trattate in loco, estendano la vendita a beni non aventi dette tassative caratteristiche, a condizione che la disciplina di PGT e di Piano delle Regole ammetta, per l'area o l'immobile interessato, l'uso commerciale come ammissibile a titolo principale.

Ogni modifica d'uso è ammissibile se l'uso conferito all'area od immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari della zona omogenea di appartenenza e non è in tale zona specificamente vietato. Inammissibile nel caso contrario.

I mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie sono assentiti a mezzo dei medesimi titoli abilitativi previsti per le opere di cui trattasi, indipendentemente dalla loro preordinazione alla modifica dell'uso; conseguentemente, i mutamenti di destinazione d'uso connessi alla realizzazione di opere edilizie sottoposte a permesso di costruire oppure a denuncia d'inizio attività, sono soggetti, rispettivamente, al medesimo permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

I mutamenti di destinazioni d'uso d'immobili, conformi alle previsioni urbanistiche comunali e alla normativa igienico-sanitaria e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune.

Sono fatte salve le previsioni dell'art. 20, comma 1, del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, l'autorizzazione alla modifica dell'uso, da rilasciarsi secondo le modalità indicate ai commi precedenti, è subordinata al reperimento della dotazione di servizi eventualmente mancante in rapporto alla nuova destinazione, nel rispetto di quanto dettato dall'art. 51 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

L'integrazione della dotazione può effettuarsi:

- con previsione inserita nel Piano attuativo in cui l'area o l'immobile interessato sia compreso;
- con atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore l'intervento di che trattasi, da allegarsi all'istanza di permesso di costruire e/o alla denuncia di inizio attività.

Con le medesime modalità, si provvede all'integrazione delle dotazioni di servizi aggiuntive per quanto concerne i mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie. In tal caso, l'osservanza delle prescrizioni inerenti l'integrazione delle dotazioni è condizione necessaria per il rilascio dell'agibilità dei locali e delle autorizzazioni commerciali.

La dotazione di servizi mancante può essere reperita:

- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente;
- tramite monetizzazione, se ritenuto ammissibile ed accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per dette aree.

La violazione delle prescrizioni di cui ai precedenti commi in materia di mutamenti d'uso, dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste all'articolo 53 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Art. 12 Ambiti normativi: classificazione

Gli Ambiti normativi forniscono i parametri urbanistico-edilizi e le condizioni di compatibilità ambientale degli interventi, in relazione alle caratteristiche morfologiche ed ambientali del territorio, all'epoca di impianto del tessuto edilizio, agli obiettivi di modificazione o di conservazione contenuti nel Piano delle Regole.

Essi sono così denominati:

- Ambiti del tessuto urbano consolidato
 - Ambito di impianto storico (A)
 - Ambito residenziale consolidato (B)
 - Ambiti di trasformazione (AT)
 - Ambito per verde privato (Vp)
 - Ambito per servizi (S)
- Ambiti destinati all'agricoltura
 - Ambito agricolo (E)
- Ambiti di valore paesaggistico-ambientale ed ecologici (T)
- Ambiti di rispetto

Art. 13 Area di pertinenza

Si considerano aree di pertinenza le aree sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria previsti dalle presenti norme.

Le aree considerate per il calcolo degli indici di edificabilità costituiscono pertinenza dei fabbricati sulle stesse realizzati e debbono risultare specificamente individuate in tutti gli elaborati ove le aree stesse siano rappresentate.

Nel caso di interventi previsti da Piano Attuativo, da atto di programmazione negoziata o da atto convenzionato, le aree di pertinenza coincidono con quelle individuate dall'atto stesso.

Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT si considerano di pertinenza l'area del loro sedime e l'area ad essi circostante utilizzata, nel progetto assentito, per il calcolo del volume o della SLP realizzata.

L'integrale utilizzazione edificatoria di un'area, secondo gli indici indicati nel Piano delle Regole, oppure nel piano attuativo o negli atti assentiti, esclude ogni successiva ulteriore utilizzazione dell'area stessa (salvo il caso di demolizione e ricostruzione), indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Il vincolo di pertinenza dura con il durare delle costruzioni.

All'atto della presentazione dell'istanza di permesso di costruire o di altro atto relativo ad interventi da eseguire, il richiedente (od il denunciante) è tenuto ad individuare, su planimetria catastale, il perimetro dell'area di sedime del fabbricato in progetto o del fabbricato interessato dall'intervento ed i punti fissi utilizzati, nel progetto, per definire le quote nonché, con campitura in colore trasparente ma indelebile, l'area di pertinenza.

Titolo IV

Disciplina degli interventi di rilevanza edilizia e urbanistica

Art.14 Nuclei di antica formazione – A1

Sono definiti Nuclei di antica formazione le parti del territorio caratterizzate da insediamenti e/o agglomerati comprendenti le aree libere pertinenziali, dei quali sia stata riconosciuta l'origine storico-testimoniale, sia se ricadenti in zone più densamente urbanizzate, sia se individuati come nuclei isolati: essi costituiscono pertanto il patrimonio storico-culturale del territorio comunale e contribuiscono sostanzialmente alla qualificazione del paesaggio urbano e rurale.

Con l'adozione del P.G.T., i perimetri dei Nuclei di antica formazione (zona omogenea "A") costituiscono individuazione delle Zone di Recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'art. 27 della L. 5 agosto 1978, n° 457.

In tali zone il PGT si attua oltre che per interventi diretti, come di seguito specificato, anche tramite pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato; è altresì consentito il ricorso a Piani di Recupero ai sensi della Legge n° 457/78, di iniziativa pubblica o privata.

Entro gli ambiti dei Nuclei sono individuati, con specifici elaborati relativi alla catalogazione e conoscenza del patrimonio edificato, tutti gli immobili da assoggettare a specifiche prescrizioni di intervento mediante schedature distinte per ogni unità edilizia. Entro tali ambiti, quindi, il Piano delle Regole sulle tavole "Tav. B4 - Tavola delle previsioni di Piano-Disciplina dei Centri storici" e sulle schede delle singole unità edilizie, individua e definisce:

- l'identificazione del fabbricato, comprendente localizzazione e dati dimensionali; destinazione d'uso, epoca di realizzazione; tipologia; materiali ed elementi costruttivi; valutazione dello stato di conservazione; documentazione fotografica significativa (generale, ed esemplificativa degli elementi costruttivi/decorativi di rilievo);
- le modalità di intervento previste per ogni edificio, manufatto o costruzione accessoria rilevata.

Per ciascun edificio esistente, delimitato come unità minima di intervento, il Piano delle Regole individua le operazioni edilizie obbligatorie ammissibili, da realizzarsi mediante interventi unitari in rispondenza a:

- la classe di intervento cui viene assegnato il fabbricato, o parte dello stesso, che determina il livello di vincolo ed i gradi di intervento conseguenti;
- il grado di intervento, che specifica le opere edilizie da disporsi in relazione alla classe di appartenenza;
- le prescrizioni di carattere generale cui attenersi in fase progettuale;
- le prescrizioni specifiche inerenti direttive particolari, anche di classe superiore a quelle assegnate all'operazione nel suo complesso, riferite ad elementi di particolare interesse o in relazione ad opere ritenute inderogabili per la salvaguardia e la riqualificazione di singoli immobili o delle aree di contesto.

L'unità minima di intervento è delimitata da un perimetro continuo ed individuata da apposita segnatura, essa coincide, di norma, con la singola unità edilizia.

La proposta progettuale, con esclusione di operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria e di adeguamento igienico dei singoli alloggi, deve riferirsi all'intera unità minima nel rispetto delle prescrizioni di Piano e delle eventuali prescrizioni particolari.

14.1 Interventi sugli edifici esistenti

Ferme restando le prevalenti previsioni e prescrizioni riportate sulle Schede Normative riferite ai singoli edifici compresi negli Ambiti di impianto storico ed allegate al presente Piano delle Regole, sono ammesse modificazioni degli edifici secondo i seguenti tipi di intervento conformemente alle definizioni dell'art. 6.

Classi di intervento sugli edifici

- Classe 1 - Vincolo assoluto

Si applica ad immobili già assoggettati a tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, o per i quali è stato proposto in sede di redazione del PGT l'assoggettamento a tutela a motivo del notevole interesse architettonico, storico e culturale.

La conservazione attiene anche alla destinazione d'uso che va di norma mantenuta: eventuali mutazioni devono essere strettamente affini all'impiego originario.

Per quanto attiene alla prima categoria di beni, si rammenta che ogni determinazione progettuale deve essere assunta in accordo con i competenti Enti ministeriali, cui inoltre spetta primariamente il compito di verificarne l'interesse culturale.

Grado di intervento attribuito:

- restauro conservativo

Grado di intervento ammissibile:

- manutenzione ordinaria

- Classe 2 - Vincolo parziale conservativo

Comprende edifici e/o parti di edificio di notevole rilevanza storica e di pregio architettonico, soggetti a vincolo conservativo per i fronti esterni e per gli elementi caratterizzanti l'organizzazione, la distribuzione interna, con il mantenimento della tipologia originaria.

Si applica a immobili qualificati da elementi tipologici, strutturali e formali che motivano interventi di conservazione, recupero e ripristino strutturale e materico, nell'ottica di una valorizzazione dello stabile finalizzata al suo mantenimento in uso, o ad un impiego compatibile con la destinazione originaria.

Grado di intervento attribuito:

- parti esterne:

restauro conservativo

- parti interne:

risanamento conservativo

Gradi di intervento ammissibili:

- manutenzione ordinaria

- Classe 3 - Vincolo parziale architettonico

Comprende edifici e/o parti di edificio di significativo valore storico, architettonico e/o ambientale, soggetti a vincolo conservativo per l'involucro ed i fronti esterni e per gli elementi caratterizzanti l'organizzazione tipologica.

Grado di intervento attribuito:

- parti esterne:

risanamento conservativo

- parti interne:

risanamento conservativo o ristrutturazione interna per dimostrata assenza di qualità

Gradi di intervento ammissibili:

- manutenzione ordinaria

- manutenzione straordinaria interna

Possibile la realizzazione di nuove aperture ricorrendo alla procedura "valutazione di ammissibilità" (VA) di cui all'art. 38.

- Classe 4 - Vincolo di sagoma e profilo

Comprende edifici privi di valenza architettonica ma che con la loro sagoma e caratterizzazione formale sono espressione di principi insediativi storici e garantiscono continuità ed omogeneità all'intorno immediato contribuendo, per gli ambiti edificati, alla qualificazione compositiva del nucleo caratterizzando vedute, scorci, vie e parti del tessuto insediativo, e per gli ambiti non edificati all'espressione di valori ambientali di contesto.

Si applica a edifici e/o parti degli stessi per i quali sono da considerarsi vincolate le caratteristiche planimetriche e volumetriche esistenti. E' vietata la demolizione e successiva ricostruzione. Gli interventi devono comunque perseguire un attento inserimento nel contesto d'appartenenza ed una coerenza formale con i caratteri del fabbricato, salvaguardando i rapporti consolidati con l'edificato e con le aree libere circostanti e ponendosi in continuità alle tradizioni edili locali, pur qualificandosi come opere contemporanee.

Grado di intervento attribuito:

- ristrutturazione edilizia interna ed esterna

Gradi di intervento ammissibili:

- manutenzione ordinaria

- manutenzione straordinaria

- Classe 5 - Trasformazione

Comprende edifici o costruzioni in genere privi di valori architettonico-ambientali, anche di recente edificazione, che si pongono in contrasto con i caratteri del luogo, o sono oggetto di limitazioni funzionali e di cui si auspica un recupero più consoni all'ambito di appartenenza.

Si applica ad edifici o costruzioni, o parti delle stesse, per le quali, solo ove previsto, è consentita una ridefinizione planivolumetrica e formale, sia mediante ampliamenti volumetrici, in aggregazione o sopraelevazione, sia mediante demolizione e successiva ricostruzione. Comprende altresì la ricostruzione di fabbricati nelle attuali condizioni rilevate di ruderi, in tal caso il grado di intervento attribuito è il grado VI ristrutturazione edilizia con le specifiche prescrizioni espresse nella tipologia Rud (Ruderi) (Art. 28.3) nella schedatura degli edifici esterni all'ambito urbanizzato.

Gli ampliamenti volumetrici avverranno solo ed esclusivamente secondo le disposizioni dettate dalle prescrizioni particolari, espresse nella scheda di progetto, o secondo ulteriori specifiche disposizioni normative del PdR.

Gli interventi di demolizione e ricostruzione, solo ove previsti, avverranno nel rispetto della volumetria preesistente, sempre secondo le disposizioni dettate dalle prescrizioni particolari, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica. Ove il nuovo edificio venga ricostruito, in tutto o in parte, sul perimetro del fabbricato preesistente, non è prescritta la verifica delle distanze, limitatamente alle porzioni di perimetro ripreso. In caso di demolizione e ricostruzione l'altezza del nuovo edificio non potrà superare i due piani. Se estesa alla totalità del fabbricato, l'operazione si configurerà quale nuova edificazione che potrà manifestare anche caratteristiche architettoniche contemporanee pur nel rispetto del contesto e nel corretto inserimento ambientale sempre in conformità agli indirizzi ed ai criteri espressi nella fattispecie regolata dalle presenti norme.

Nella classe sono comprese costruzioni accessorie da demolire per esigenze di risanamento funzionale e di recupero ambientale, con reimpiego integrale della volumetria: il recupero volumetrico sarà direttamente individuato e normato in sede di prescrizioni particolari, o da specifiche norme espresse nei successivi articoli, e farà riferimento al volume geometrico del fabbricato esistente.

Intervento soggetto a procedura di VA.

Grado di intervento attribuito:

- ristrutturazione edilizia

Gradi d'intervento ammissibili:

- manutenzione ordinaria

- manutenzione straordinaria

- trasformazione edilizia/nuova costruzione

• Classe 6 - Demolizione

Comprende edifici e/o parti di edificio e/o costruzioni accessorie di cui è prevista la demolizione.

Le demolizioni dovranno essere coordinate all'operazione effettuata sul fabbricato principale. Ciò anche nel caso in cui, per ragioni di identificazione, tali costruzioni siano rappresentate graficamente negli elaborati (tavola "Planimetria delle regole" e schede) mediante propria unità minima di intervento.

Grado di intervento attribuito:

- demolizione

Gradi di intervento

• Grado I - Manutenzione ordinaria

In applicazione dell'Art. 27, comma 1, lettera a della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, tale categoria comprende le opere necessarie per la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione delle finiture interne ed esterne degli edifici, oltre agli interventi di integrazione o mantenimento in efficienza degli impianti tecnologici esistenti, senza modifiche del volume e della SLP né alterazioni degli elementi architettonici e decorativi.

Pertanto è limitata, ad esempio, a:

- a) riparazione e sostituzione di rivestimenti, infissi e pavimenti interni;
- b) pulitura, riparazione e rifacimento di intonaci e rivestimenti esterni; rifacimenti di tinteggiatura, riparazione e sostituzione di infissi esterni: operazioni da realizzarsi, preferibilmente, per l'intera estensione dei fronti;
- c) riparazione di grondaie, pluviali, manti di copertura;
- d) riparazioni e rinnovo di pavimentazioni esterne, recinzioni;
- e) riparazione e rinnovo di impianti tecnici, purché non comportino la creazione (costruzione o destinazione) ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

• Grado II - Manutenzione straordinaria

In applicazione dell'Art. 27, comma 1, lettera b della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, tale categoria comprende le opere e le modifiche necessarie per il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici; la realizzazione e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici; la variazione dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari, senza aumento del volume e della SLP

Dette operazioni, da condursi puntualmente e non in modo generalizzato sui sistemi costruttivi e impiantistici, possono dunque comprendere ad esempio:

- a) consolidamento e rinnovo di murature portanti, solai, coperture;
- b) modifica e spostamento di tavolati interni privi di funzione portante;
- c) realizzazione ed integrazione di servizi igienico-sanitari e tecnologici;
- d) provvedimenti per il miglioramento dell'efficienza prestazionale termica dell'edificio;
- e) la realizzazione di manufatti finalizzati all'abbattimento delle barriere architettoniche;
- f) la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare.

- Grado III - Restauro conservativo

In applicazione dell'Art. 27, comma 1, lettera c della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e dell'Art. 29, comma 4 del D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42, tale categoria comprende l'insieme sistematico di interventi che, nel rispetto rigoroso degli elementi tipologici, strutturali e formali, delle tecniche e dei materiali costitutivi, siano volti a conservare l'integrità dell'organismo edilizio e ad assicurarne la valorizzazione mediante un recupero funzionale compatibile con le caratteristiche originarie dell'immobile.

Si applica agli edifici aventi notevole pregio architettonico e costituenti patrimonio rilevante del passato, in quanto testimoni della storia e dell'architettura del Comune; tali edifici sono soggetti alla conservazione integrale di ogni loro parte originaria, pur ammettendo opere edilizie – sempre chiaramente identificabili – complessivamente necessarie per il ripristino funzionale e per l'eventuale nuova destinazione proposta.

Complessivamente, il restauro conservativo deve essere dunque orientato a mantenere in uso l'immobile, riconoscendo e trasmettendo al futuro le componenti artistiche, storiche e documentali significative dell'edificio in sé e dei suoi rapporti con il contesto urbano o paesistico, con riferimento non solo agli elementi architettonici relativi all'epoca di primo impianto, ma a tutti gli elementi che, anche introdotti in epoche successive, siano parte determinante di un organico sviluppo.

Ogni progetto dovrà essere perciò supportato da una valutazione critica inerente la storia dell'edificio, le caratteristiche costruttive e materiche, l'inserimento ambientale.

Ove le operazioni di restauro comportino alterazioni degli elementi esistenti, deve essere manifestata la riconoscibilità, per tecnologia e materiali, delle integrazioni.

Le opere ammesse in questo ambito sono, a titolo di esempio, le seguenti:

- a) consolidamento, miglioramento, integrazione delle parti strutturali dell'edificio (fondazioni, murature portanti, solai, volte, coperture), attuati con l'impiego di tecniche definite in continuità con le caratteristiche costruttive ed estetiche degli elementi già in opera, o comunque rispondenti a quelle tradizionali locali: potranno essere ammesse puntuali aggiunte di strutture in funzione statica e l'utilizzazione di tecniche diverse qualora esse rispondano a dimostrate necessità di sopperire ad esigenze di stabilità altrimenti non risolvibili. Non sono ammesse modifiche agli impianti di distribuzione orizzontale (disposizione degli ambienti, anche attuata mediante porticati e loggiati) né verticale (scale, ballatoi e simili), alterazioni di volumi, SLP, modifiche delle quote d'imposta, di gronda, di colmo e delle pendenze delle coperture, delle aperture di facciata, se non per limitate modificazioni, ove ciò sia indispensabile per superiori ragioni di conservazione;
- b) il consolidamento, il ripristino e il rinnovo delle superfici delle facciate degli edifici, da attuarsi sulla base della valutazione analitica delle tecniche e dei materiali in opera: la stonacatura generalizzata dei fronti è vietata;
- c) operazioni di pulitura delle facciate o di elementi architettonici di pregio in esse inseriti;
- d) l'inserimento di parti non strutturali e di impianti e servizi richiesti dalle esigenze d'uso, senza alterazioni di volume né di s.l.p.;
- e) il consolidamento, il ripristino e il rinnovo di serramenti, infissi, e delle finiture interne, mantenendo l'omogeneità tecnologica derivante dalla tradizione locale ed escludendo interventi distruttivi o sostitutivi con materiali non conformi;
- f) operazioni di restauro di elementi architettonici e artistici di pregio presenti in interno;
- g) l'eliminazione degli elementi superflui all'organismo edilizio originario, quando se ne riconosca l'estraneità rispetto l'architettura principale e il contesto.

- Grado IV - Risanamento conservativo

In applicazione dell'Art. 27, comma 1, lettera c della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, tale categoria comprende gli interventi tesi al recupero edilizio e funzionale dell'organismo architettonico mediante un insieme sistematico di opere che mantengano e valorizzino gli elementi tipologici, strutturali e formali caratterizzanti il manufatto stesso.

Si applica agli edifici di pregio architettonico, sia perché parte essenziale dell'impianto storico del territorio e/o del tessuto urbano, sia in relazione alla presenza di un impianto morfologico e connotazioni architettoniche di notevole

valore storico/ambientale. Tali edifici sono soggetti a vincolo di conservazione esterna ed interna avendo riguardo, alla conservazione della conformazione volumetrica del fabbricato, dell'impianto strutturale (volte, murature portanti, impalcati dei solai, loggiati, scale), del posizionamento e dimensione delle aperture, delle sporgenze di gronda e degli elementi aggettanti in genere, purché appartenenti all'impianto originario dell'edificio, delle quote di gronda e di colmo e dell'impianto generale delle strutture di copertura.

Le opere comprendono quindi il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi strutturali portanti dell'edificio; l'inserimento degli elementi strutturali non portanti e degli impianti tecnologici richiesti dalle esigenze dell'uso, senza alterazioni di volume né di SLP; l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio originario, privi di valore architettonico e storico-documentario.

Le operazioni consentite sono, a titolo di esempio, le seguenti:

- a) recupero, conservazione ed eventuale ripristino degli elementi costruttivi esterni e interni caratterizzanti l'immobile sotto il profilo ambientale, architettonico, e storico-culturale, con valorizzazione complessiva dell'immobile.
- b) Le opere inerenti l'impianto strutturale e distributivo possono essere condotte sia per consolidare e/o completare l'organismo edilizio esistente, sia per pervenire a nuovi tipi edilizi compatibili con le caratteristiche tipologiche di base o ad esse assimilabili, per il necessario adeguamento a nuove o mutate destinazioni funzionali.
- c) Gli interventi devono essere comunque condotti nel rispetto degli elementi architettonici denotativi del tipo edilizio e del modello strutturale per la salvaguardia dei quali è consentito l'uso di tecniche e materiali per consolidamento e integrazioni anche diversi da quelli già in opera;
- d) lo spostamento di solai intermedi e di strutture murarie di secondaria importanza, la formazione di eventuali nuove scale, la dotazione di nuovi impianti tecnologici, solo se finalizzati ad assicurare la funzionalità dell'edificio e il suo risanamento igienico e tecnologico, compatibilmente alle funzioni insediate a condizione che non vengano alterati gli elementi, le strutture e le parti soggette a vincolo di conservazione di cui sopra;
- e) eliminazione dei volumi e degli elementi impropriamente aggiunti nel tempo all'edificio originario intesi come superfetazioni e che risultino in contrasto con il contesto architettonico e/o paesistico.
- f) E' fatto obbligo della conservazione e/o ripristino dei materiali e delle tecniche costruttive originarie in ordine alla definizione delle facciate, ad eventuali partiti decorativi e, in ogni caso, a tutti gli elementi tipologicamente caratterizzanti, riconoscibili e/o documentabili attraverso indagine storica. E' ammessa la ricostruzione e/o il rifacimento di parti di elementi fortemente alterati o andati perduti previa valutazione della Commissione per il Paesaggio.
- g) Ogni progetto deve essere preceduto da analisi, rilievi dettagliati e adeguate documentazioni storico-filologiche.

- Grado V - Ristrutturazione edilizia interna

In applicazione dell'Art. 27, comma 1, lettera d) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, tale categoria comprende gli interventi volti ad effettuare quelle trasformazioni interne all'edificio compatibili al grado di vincolo che invece si mantiene per l'involucro esterno del fabbricato oggetto di risanamento conservativo; si tratta quindi di una "ristrutturazione di tipo conservativo".

Sono ammessi:

- a) gli interventi di variazione distributiva interna, degli elementi di collegamento e distribuzione verticale, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico, nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso sulla base di adeguate analisi, rilievi e ricerche storico-filologiche.
- b) Il risanamento conservativo delle facciate sull'intero perimetro (compresi cortili e rientranze); mantenendo intatte le aperture esistenti salvo il ripristino delle aperture originarie. Si impone inoltre l'eliminazione delle aperture in contrasto con il linguaggio architettonico originario.

- Grado VI - Ristrutturazione edilizia

In applicazione dell'Art. 27, comma 1, lettera d) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, nonché dell'Art. 3, comma d) del DPR 380 del 2001, tale categoria comprende gli interventi volti a trasformare l'organismo edilizio mediante un sistematico insieme di opere che possono portare ad un manufatto in tutto o in parte diverso dal precedente, a seguito di trasformazioni parziali o complessive del tipo, del modello strutturale e degli elementi formali.

Gli interventi comprendono quindi il ripristino o la sostituzione degli elementi costitutivi dell'edificio, nonché la modifica e l'inserimento di nuove strutture ed impianti, nell'obiettivo di adeguare i vecchi nuclei alle necessità abitative odierne, potenziandone al contempo l'inserimento nel tessuto urbano.

Rientrano in tale categoria di opere:

- a) il ripristino e la sostituzione con rifacimento dei componenti strutturali principali (murature, solai, coperture) fino alla trasformazione del modello statico dell'edificio; è ammesso il restauro delle strutture murarie esterne anche con aggiunte, soppressioni o modifiche delle aperture in coerenza con le trasformazioni interne, con la tessitura

delle aperture esistenti e con l'aspetto complessivo delle fronti dell'edificio. In caso di strutture murarie fatiscenti è ammesso, ove non altrimenti possibile, la sostituzione delle stesse.

- b) Il rifacimento, anche parzialmente modificativo, delle coperture dovrà comportare un miglioramento estetico ed ambientale, senza incremento volumetrico.
- c) la trasformazione degli impianti distributivi orizzontali e verticali.
- d) Gli interventi di redistribuzione interna, la sostituzione di strutture portanti e orizzontali potrà avvenire anche con materiali diversi dall'esistente ma nel rispetto di eventuali tipologie strutturali caratteristiche rinvenibili in sede di rilievo particolareggiato.
- e) l'inserimento di impianti tecnologici e servizi igienici;
- f) la demolizione e ricostruzione parziale o totale, solo se specificamente prescritta, nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento della normativa antisismica.
- g) Per i materiali, gli elementi decorativi, e le componenti edilizie e tipologiche si dovrà fare riferimento, per interventi nei centri storici, all'art. 14.8 "Guida dei materiali e delle componenti edilizie nei centri storici", per interventi in ambiti extraurbani, all'art. 28.8 "Guida dei materiali e delle componenti edilizie negli edifici esterni all'ambito urbanizzato".

- Grado VII – Trasformazione edilizia/nuova costruzione

Tale categoria comprende in genere edifici privi di significative qualità ambientali ed architettoniche, nonché quelli in precarie condizioni statiche o di elevato contrasto ambientale, quindi, per il loro ripristino funzionale od ambientale possono essere soggetti ad interventi trasformativi. Ulteriormente la categoria comprende la realizzazione di nuove costruzioni.

In applicazione dell'Art. 27, comma 1, lettera e) della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, la categoria comprende interventi indirizzati alla trasformazione edilizia dell'edificio esistente mediante un insieme sistematico di operazioni edilizie comportanti sia l'integrazione e/o la modificazione di edifici, anche mediante l'ampliamento, se specificamente definito e normato, di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, sia la costruzione di manufatti fuori terra o interrati. E' ammessa la demolizione parziale o totale e la successiva ricostruzione dell'edificio entro i limiti volumetrici preesistenti, anche con possibilità di variare la sagoma originale nel rispetto delle adiacenze di pertinenza e con riguardo all'inserimento ambientale.

Le nuove costruzioni dovranno rispettare le prescrizioni di volume, allineamenti, profili, tipologia, morfologia, materiali impiegabili specificate nelle norme di Piano, negli elaborati costitutivi e nelle schede, e dovranno configurarsi quali manufatti chiaramente contemporanei, sia pure rapportati al contesto storico-ambientale di appartenenza.

La progettazione di nuovi corpi di fabbrica dovrà assicurare il corretto inserimento nel contesto, escludendo il ricorso a modelli tipologici o elementi architettonici non appartenenti alla tradizione costruttiva locali.

Per i materiali, gli elementi decorativi, e le componenti edilizie e tipologiche si dovrà fare riferimento, per interventi nei centri storici, all'art. 14.8 "Guida dei materiali e delle componenti edilizie nei centri storici", per interventi in ambiti extraurbani, all'art. 28.8 "Guida dei materiali e delle componenti edilizie negli edifici esterni all'ambito urbanizzato".

- Grado VIII – Demolizione

Riguarda edifici per i quali si impone la demolizione perché la loro presenza è in contrasto con l'ambiente.

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

14.2 Disposizioni generali

Il recupero degli immobili deve consistere in un complesso organico di operazioni diretto ad individuare, conservare, tramandare tutti i manufatti appartenenti allo spazio edificato, e al costruito urbano in genere, che si configurino quali testimonianze di valore storico-documentale o paesistico-ambientale, al fine di valorizzare i nuclei di antica formazione e di indurre un maggior livello di integrazione con il rimanente territorio comunale, anche grazie alla permanenza dei residenti attuali. Sono ammesse azioni di rinnovamento, ma sempre nel rispetto degli elementi strutturali significativi nonché degli elementi architettonici, ambientali, artistici e decorativi superstiti o rintracciabili in sede esecutiva, garantendone la salvaguardia e la conservazione con opportune previsioni progettuali.

E' di norma vietato l'impiego di materiali, finiture e tecniche costruttive estranee alle caratteristiche originarie degli antichi edifici, o comunque estranee ai modi del costruire storicamente consolidati in ciascun centro o nucleo storico.

Gli interventi di sostituzione e/o integrazione su edifici con elevato grado di vincolo dovranno essere sempre riconoscibili. Potranno essere integralmente ricostruiti solo gli elementi indispensabili alla staticità delle parti o dell'edificio in generale, o essenziali per la leggibilità dei caratteri storico-culturali del fabbricato.

E' comunque fatta salva la facoltà, da parte del Responsabile del Procedimento, di imporre ulteriori prescrizioni puntuali e, se in presenza di valori non precedentemente individuati, gradi di intervento superiori a quelli indicati dal PGT.

Nel caso in cui si ravvisasse la necessità di modificare la delimitazione delle unità minime di intervento definite dal Piano delle Regole, al fine di poter procedere operativamente negli interventi edilizi, potranno essere proposte dalla proprietà e definite dal Responsabile del Procedimento modifiche alla perimetrazione dell'unità stessa senza la necessità di preventiva variante.

In ogni caso le modalità degli interventi stabiliti dal PdR attraverso le schede normative potranno essere oggetto di variazioni (nelle classi di intervento, nei gradi e nelle prescrizioni) con delibera di Giunta Comunale corredata di parere dell'Ufficio Tecnico e dall'esito della procedura di Valutazione di Ammissibilità (VA) di cui all'art. 38 senza che ciò comporti la necessità di variante allo strumento urbanistico.

Gli interventi di recupero (restauro e risanamento) assegnati a corpi edilizi che, anche parzialmente, sono stati oggetto di trasformazioni o alterazioni di linguaggi architettonico-tipologici ancora leggibili, sono finalizzati al ripristino, per quanto possibile, delle caratterizzazioni originarie. Pertanto, negli edifici, in cui interventi recenti abbiano compromesso in parte i caratteri storico-architettonici, le prescrizioni relative ai tipi di intervento si intendono riferite alle parti dell'edificio che ancora presentano le caratteristiche proprie degli edifici storici, salvo che le prescrizioni non indichino diversamente.

Per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, verranno effettuati gli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, alla condizione che non contrastino con le indicazioni di Piano sulle restanti parti dell'edificio, e concorrano a ripristinare l'impianto storico e i caratteri originari dell'edificio stesso.

Il Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione per il Paesaggio, avrà titolo per definire il livello di intervento da effettuare nelle componenti alterate finalizzato alla restituzione della comprensibilità dei caratteri.

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente ammessi dalle presenti norme sono da considerarsi come interventi di recupero e come tali usufruire delle possibilità di deroga previste dal Titolo III Cap. 1 del Regolamento Locale di Igiene.

Il censimento degli edifici, compresi nei perimetri delle zone A, effettuato dalle schede di cui all'elaborato PdR B6 fa riferimento allo stato degli immobili accertato durante i rilievi in sito, rinviando a specifici approfondimenti, da effettuare in occasione di interventi edilizi, la verifica di conformità, dei volumi e delle opere esistenti, alle norme ed ai regolamenti vigenti anteriormente alla data di adozione del PGT.

I criteri sopra elencati, integrati dagli indirizzi di cui al punto "Guida dei materiali e delle componenti edilizie nel Centro Storico", costituiscono riferimento sia nell'esame istruttorio dei progetti, sia nella formazione di eventuale parere sui progetti da parte della Commissione per il Paesaggio.

In caso di contrasto tra gli elaborati del PdR vale la previsione espressa a maggiore dettaglio.

14.3 Disposizioni specifiche

Per gli edifici di classe 1, gli interventi sono finalizzati al restauro filologicamente guidato di ogni parte. L'intervento di restauro comprende altresì la rimozione di tutti gli elementi incongrui e il ripristino delle strutture originarie.

Per gli edifici di classe 2 e 3 gli interventi devono essere finalizzati alla eliminazione delle parti incongrue ed alla valorizzazione delle componenti di valore architettonico-ambientale, altresì al miglioramento delle condizioni abitative e della qualità dell'ambiente. Deve inoltre essere conservata la qualità storico-architettonica delle parti esterne e delle altre parti dell'edificio presenti e rilevate nella documentazione da allegare alla pratica comunale. Sono vietati gli interventi eseguiti con tecniche e con materiali incoerenti.

Per gli edifici di classe 3

Gli interventi finalizzati al riutilizzo funzionale dell'edificio che implicino la necessità di effettuare alterazioni dei fronti sono assoggettati alla procedura di Valutazione di Ammissibilità di cui all'art.38.

Stante il vincolo conservativo dei fronti, in assenza di elementi architettonicamente o tipologicamente significativi negli spazi interni, è possibile effettuare interventi di ristrutturazione interna.

Le definizioni prescrittive, nelle schede progettuali, di “riqualificazione dei fronti” o di “adeguamento compositivo” od analoghe espressioni, implicano l’assoggettamento delle proposte progettuali, se non limitate ad interventi minimali, al parere favorevole della Commissione per il Paesaggio.

Per gli edifici di classe 4 gli interventi devono essere finalizzati al mantenimento dei rapporti dimensionali del fabbricato ed al suo miglioramento ambientale anche in relazione al contesto immediato. È consentito il recupero per usi residenziali di fabbricati rurali non più utilizzati a tali fini. Laddove emergano ancora elementi tipologici od architettonici caratteristici, l’intervento dovrà consentire la lettura della loro struttura originaria.

Per gli edifici di classe 5

in caso di sostituzione, totale o parziale, devono essere rispettati, salvo diverse prescrizioni, i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- a) volume edificabile: max uguale al preesistente (salvo l’eventuale incremento consentito dalle norme d’ambito);
- b) superficie coperta: max. uguale alla preesistente (solo per interventi in zona A1);
- c) filo edilizio: è riconfermato il filo edilizio preesistente o dell’isolato o della strada;
- d) altezza non superiore all’altezza massima degli edifici contigui (o in relazione prospettica) se appartenenti al Gruppo 1, 2, 3, 4, in ogni caso da valutarsi in relazione alla larghezza delle strade pubbliche su cui si affacciano (h. max = 1,5 volte la larghezza strada);
- e) distanza da confini privati: m. 5, aderenza o confine con l’assenso della proprietà confinante;
- f) distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole :
 - pari all’altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini;
 - pari all’altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto;
- g) distanza tra nuovi fabbricati: m. 10 o aderenza.

Sono consentite distanze inferiori tra confini e tra fabbricati se preesistenti e coerenti con i caratteri dell’impianto storico che il piano tutela.

Per gli edifici di qualsiasi classe

I singoli elementi di pregio architettonico indicati nelle schede di intervento nella tematica “Presenza di elementi di rilievo”, o comunque rinvenuti in sede di indagine progettuale o di lavori, devono essere conservati e salvaguardati.

Gli elementi segnalati nella tematica “Presenza di elementi e materiali incongrui”, costituiranno un’indicazione necessaria per la valutazione di eventuali prescrizioni integrative a quelle già formulate nelle schede, che in sede di procedure di assenso all’intervento si potranno ulteriormente attribuire.

14.4 Recupero dei sottotetti ai fini abitativi

In questi ambiti:

- per gli edifici di classe 1, 2, 3 (classe di intervento: vincolo assoluto, vincolo parziale conservativo, vincolo parziale architettonico) è esclusa la facoltà di recupero ai fini abitativi dei sottotetti di cui al Capo I, Titolo IV della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
- per gli edifici di classe 4 (classe di intervento: vincolo di sagoma e di profilo) è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali esistenti, che già garantiscano i parametri di cui all’art. 63 comma 6 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.10), escludendo pertanto il recupero ai fini abitativi di sottotetti qualora comportante modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde;
- per gli edifici di classe 5 (classe di intervento: trasformazione), è esclusa la facoltà di recupero ai fini abitativi di sottotetti di cui al Capo I, Titolo IV della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Qualora gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi prevedano la realizzazione di nuovi alloggi, dovrà essere prevista la realizzazione di due posti auto (con dimensioni indicative non inferiori a 6,00x3,00 mq) per ogni nuova unità immobiliare. Nel caso di accertata impossibilità di realizzazione sarà possibile monetizzare tali superfici; il corrispettivo è determinato applicando alla superficie da monetizzare il costo base definito annualmente per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione di cui all’art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

14.5 Destinazioni d'uso

La destinazione d’uso è residenziale, terziaria e per servizi.

Sono consentite al piano seminterrato e interrato, al piano terreno e al piano primo destinazioni commerciali (nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 42 “Norme e criteri per gli insediamenti commerciali” e di quanto previsto dal D.P.R. 303/56 e dal Regolamento Locale di Igiene), terziarie, per la ristorazione e pubblici esercizi. Sono

altresì ammesse le attività di artigianato di servizio purché non insalubri ai sensi del T.U. delle leggi sanitarie e s.m.i. Sono consentite, a tutti i piani, attività turistico-ricettive e studi professionali.

Tutti gli interventi edilizi integrati dalle prescrizioni generali, così come delineati nel presente articolo, potranno confermare, ove non ostino particolari e gravi motivi di ordine igienico e sanitario, le destinazioni agricole in atto che implicano: abitazioni per i conduttori dei fondi e annessi agricoli necessari, di colture ortofrutticole e floro-vivaistiche, di allevamenti non intensivi, o destinazioni con esse compatibili quali le attività di agriturismo, o spazi di vendita di prodotti derivanti da coltivazione e allevamento.

14.6 Modalità attuative

Il Piano determina, all'interno della zona, le unità minime di intervento, costituite da uno o più organismi edilizi.

In questi ambiti il rilascio o la presentazione del titolo abilitativo agli interventi edilizi è subordinato:

- alla predisposizione di un progetto unitario per l'intera unità minima d'intervento; la realizzazione delle opere previste potrà avvenire in tempi diversi con progettazione esecutiva a cura dei singoli proprietari e coordinata con il progetto unitario; qualora la tipologia delle opere si configurasse come manutenzione straordinaria delle strutture interne ad una o più unità immobiliari, senza modifica dei caratteri distributivi delle stesse, non sarà necessario predisporre un progetto complessivo;
- al rispetto delle classi, dei gradi di intervento e delle eventuali prescrizioni specifiche segnalate, previste dal Piano;
- all'utilizzo nella progettazione delle indicazioni fornite dalle prescrizioni generali di intervento;
- alla previsione della sistemazione degli spazi aperti di proprietà;
- all'obbligo di sistemazione delle pertinenze, intese come costruzioni accessorie, anche se non individuate nella scheda progettuale della singola unità, od anche attribuite ad altra unità minima di intervento; ciò vale anche nel caso in cui la pertinenza non sia stata classificata e regolamentata.

Per tutti gli edifici, l'eliminazione delle soprastrutture prive di valore storico e/o ambientale e la demolizione dei manufatti soggetti al VIII° grado di intervento (demolizione) deve avvenire contestualmente agli interventi stessi.

Per gli edifici o le parti soggette a restauro conservativo le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria devono essere eseguite con le cautele del restauro.

Le costruzioni accessorie esistenti a cui non è stata attribuita classe di intervento (così come le strutture provvisorie), sono destinate alla progressiva e definitiva eliminazione, escludendo quindi la possibilità di interventi che eccedano l'ordinaria manutenzione di cui alla lettera a) dell'art.27 della l.r. 12/2005 e s.m.i. Nel caso le stesse siano state oggetto di sanatoria, il Responsabile del procedimento, sentita la Commissione per il Paesaggio, potrà attribuire specifiche prescrizioni riguardo alla permanenza della costruzione od alla sua riqualificazione in ordine ad eventuale ricollocazione, modifiche planivolumetriche e di materiali. In ogni caso, salvo diverse indicazioni, tutti i volumi oggetto di sanatoria dovranno mantenere la destinazione d'uso con la quale sono stati sanati.

Negli edifici di classe 1, 2, 3, 4 è richiesto il Permesso di Costruire e/o altre procedure nel rispetto delle leggi nazionali e regionali vigenti.

Negli edifici di classe 3 inoltre è richiesta preliminarmente la procedura di Valutazione di Ammissibilità (VA) per interventi che necessitano di modificare i fronti esterni vincolati degli edifici.

Negli edifici di classe 5 è richiesto il Permesso di Costruire convenzionato o atto d'obbligo.

E' richiesto il Piano Attuativo per gli interventi di trasformazione urbanistica.

Si specifica che il cambio di destinazione d'uso, anche parziale, è sempre subordinato al rilascio di "titolo abilitativo convenzionato" o di "piano attuativo" ove richiesto.

I provvedimenti di approvazione per tutti i tipi di intervento, che incidano sugli aspetti esteriori dei fabbricati, devono essere sempre preceduti dal parere favorevole della Commissione del Paesaggio.

14.7 Prescrizioni generali di intervento

Gli interventi ammissibili sugli edifici e gli spazi liberi esistenti entro i Centri storici dovranno essere condotti in rispondenza alle seguenti prescrizioni, anche in caso di intervento parziale sull'immobile o di intervento di grado inferiore a quello prestabilito.

Sono dettate le seguenti regole :

- 1) I volumi in sostituzione di edifici recenti devono disporsi secondo i sistemi aggregativi delle tipologie edilizie storicamente consolidate. L'inserimento di nuovi volumi deve essere attentamente valutato al fine di non

costituire contrasto ma naturale completamento delle visuali prospettiche delle aggregazioni storiche e del paesaggio.

- 2) Deve essere assicurata, ove possibile, la dotazione minima di posti auto privati pertinenziali e, in relazione alle destinazioni d'uso non residenziali insediate o insediabili, la dotazione minima di posti auto pubblici.
- 3) Sono sempre monetizzabili le dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico delle quali si dimostri la mancata fattibilità o l'insostenibilità tecnico-economica, compresi i posti auto pubblici correlati alle destinazioni: residenziale, commerciale, ricettiva e direzionali.
- 4) Tutti gli elementi di valore storico, architettonico, artistico o semplicemente decorativo che costituiscono documento significativo per la storia e la cultura locali, sono vincolati al mantenimento in loco, ove ciò non sia sconsigliato da superiori ragioni di conservazione, e ad operazioni di tutela. In ogni intervento occorrerà perciò porre particolare attenzione affinché siano salvaguardati e valorizzati tutti gli elementi costruttivi e formali situati all'interno o all'esterno dei fabbricati, siano essi di proprietà pubblica o privata, quali (indicativamente e non esaustivamente): porticati, loggiati, colonne, volte, contorni di aperture e finestre, portali, scale, balaustre e ringhiere in pietra, ferro battuto o legno, serramenti in ferro battuto o legno, pareti e soffitti con finiture pittoriche, pavimentazioni tradizionali, camini, ghiera di pozzi, fontane, edicole, elementi di arredo esterni, pavimentazioni lapidee di cortili e di strade, orti e giardini storici con le eventuali murature di confine, alberature storiche, ecc.
- 5) Qualora nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico o paesistico, il titolare della Autorizzazione Edilizia, ovvero il Direttore dei Lavori o chiunque ne venisse a conoscenza, è tenuto a darne immediato avviso al Sindaco e agli Enti competenti per i relativi accertamenti ed i successivi provvedimenti. Nell'ipotesi di danno o di pericolo di danneggiamento ad un bene culturale o paesistico, anche per cause accidentali ed in assenza di opere edilizie, i proprietari sono tenuti a farne immediata segnalazione all'Amministrazione Comunale e agli Enti competenti.
- 6) Ogni intervento dovrà essere supportato da rilievi architettonici e fotografici completi, esaustivi e particolareggiati atti a garantire la lettura puntuale dell'edificio, del contesto e delle aree pertinenziali, completi di piante, sezioni e fronti e, se necessario, di particolari tipologici, architettonici e di dettaglio. Per gli interventi sui fronti dei fabbricati, di qualunque classe attribuita, le rappresentazioni grafiche dei prospetti dovranno includere ampie porzioni degli edifici adiacenti in modo da poter valutare coerentemente le soluzioni compositive di facciata (partiture, finestrate ecc.) in relazione alle condizioni esistenti o previste degli edifici contigui. Il progetto di opere, su edifici di qualunque classe, che ecceda dalla manutenzione ordinaria dovrà essere accompagnato dalla previsione per la sistemazione delle aree libere di pertinenza.
- 7) Nei locali destinati ad uso abitativo dovranno comunque essere garantiti i rapporti di aeroilluminazione naturale diretta secondo quanto previsto dalle norme vigenti e dal Regolamento di Igiene, salvo il ricorso all'istituto della deroga.
- 8) La realizzazione delle opere dirette al superamento delle barriere architettoniche è consentita ai sensi e nei limiti previsti dalle leggi vigenti in materia; tali opere dovranno comunque essere attuate nel rispetto dei valori presenti e caratterizzanti il sistema storico-ambientale.
- 9) Ove possibile, in caso di interventi manutentivi e di ristrutturazione, le tubazioni, le canalizzazioni elettriche, telefoniche e dell'illuminazione pubblica, comprese le apparecchiature complementari, devono essere sostituite con impianti interrati o sottotraccia, predisponendo gli accorgimenti tecnici idonei allo scopo all'interno delle strutture murarie verticali. Le cabine dei servizi tecnologici, se possibile, devono essere sotterranee o occultate alla vista; in caso di verificata impossibilità dovranno essere armonizzate con l'ambiente circostante.

Sono considerati incongrui gli elementi architettonici generalmente costituiti da contorni, dimensioni e proporzioni di aperture, serramenti, materiali di facciata, infissi, gronde e coperture in particolare dissonanza col contesto storico-architettonico circostante o comunque costituiti da materiali estranei alla tradizione costruttiva locale.

14.8 GUIDA DEI MATERIALI E DELLE COMPONENTI EDILIZIE NEI CENTRI STORICI

Nell'esecuzione degli interventi sugli edifici dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

a) Strutture di elevazione e orizzontamenti
murature portanti in elementi lapidei, colonne, pilastri, volte, solai tradizionali ad orditura lignea vanno di regola mantenuti nelle loro caratteristiche costruttive mediante opportune tecniche di intervento. Verranno conservati e ripristinati i solai tradizionali ad orditura lignea negli edifici assoggettati a classi di salvaguardia. Per tutti gli altri edifici i solai interni dovranno essere realizzati in legno, salve dimostrate necessità strutturali e di sicurezza.

b) Tetti

è prescrittivo il tetto a falde inclinate, senza soluzione di continuità, con pendenza non inferiore al 30% e non superiore al 38%, sono consentite diverse pendenze solo se preesistenti o se in prosecuzione di coperture, con pendenza maggiore, appartenenti ad edifici aventi valore storico-ambientale.

La struttura e l'orditura dei tetti sarà mantenuta, o realizzata, in legno compreso gli sporti di gronda privi di cassonettature.

In generale non è consentito un riallineamento delle gronde mediante traslazione delle quote di imposta; l'eventuale esistente discontinuità è, in generale, da considerarsi elemento di pregio ambientale.

I comignoli saranno di fattura tradizionale, in muratura, escludendo l'uso di modelli prefabbricati.

I canali di gronda dovranno essere realizzati preferibilmente in rame o in lamiera preverniciata di colore grigio scuro o marrone ed avere sezioni semicircolari; i pluviali dovranno essere a vista, di sezione circolare, realizzati con gli stessi materiali dei canali di gronda.

E' vietata la realizzazione di canali di gronda e pluviali a sezione diversa da quella circolare e l'impiego di altri materiali quali le materie plastiche, l'acciaio inox, le lamiere zincate a vista, ecc.

c) Terrazze, tasche, abbaini

Non è consentito realizzare terrazze e tasche nelle falde inclinate di copertura degli edifici.

Per gli edifici di classe 2 e 3 soggetti all'obbligo di realizzazione di manto in piode non è consentito l'impiego di aperture, di qualsiasi natura, sulle falde.

Per gli edifici con classe 3, e 4, ad esclusione di quelli citati al precedente comma, sono ammessi, quando strettamente necessari, i soli serramenti complanari alle falde, in numero e dimensioni limitate, disposti in modo razionale ed ordinato sul piano di copertura e non esposti verso gli spazi pubblici.

Vietata la realizzazione di abbaini.

d) Manti di copertura

Per i manti di copertura si fa riferimento alla seguente terminologia:

- per "piode" si intende la copertura tradizionalmente utilizzata con lastre di ardesia a profilo irregolare posate alla "bergamasca";
- per "lastre in ardesia" si intende la copertura realizzata con elementi a profilo regolarizzato con disegno a varie geometrie.

E' prescritto l'impiego di lastre in ardesia, "piode" (posate alla bergamasca) ed in cemento di colore grigio scuro, con esclusione di qualsiasi altro materiale quale: fibrocemento, lamiera, guaine bituminose a vista, tegole marsigliesi o similari anche ad imitazione del manto di copertura locale.

In caso di edifici di particolare significato tipologico-ambientale viene prescritto, nella scheda di intervento, l'impiego del manto in "piode", da considerarsi obbligatorio e, in base alla precedente definizione, da realizzare con fattezze e secondo criteri e modalità di posa esclusivamente tradizionali.

e) Pannelli fotovoltaici o solari

Ove le condizioni di esposizione delle falde lo consentano è possibile la collocazione di pannelli fotovoltaici o solari in aderenza o incassati nel manto di copertura, con inclinazione identica a quella del manto stesso, scegliendo, ove possibile le falde meno esposte alla vista; nei casi di incompatibilità potrà essere ammessa la collocazione con sostegni a terra, da posizionare in prossimità dell'edificio e comunque in posizione idonea a minimizzarne la visibilità e l'impatto paesaggistico. La falda potrà essere occupata fino ad un massimo del 60% della sua superficie ed i pannelli dovranno essere disposti in maniera regolare e compiuta e tale da non occupare l'intero sviluppo della falda medesima, evitando collocazioni casuali e con diverse dimensioni dei pannelli.

La collocazione dei pannelli sulle falde di copertura non è ammessa per gli edifici con assegnata "classi di intervento 1 e 2" e "classe 3" con prescrizione del manto di copertura in piode. Per gli edifici in classe 3 non ricompresi nella precedente casistica, l'installazione dei pannelli verrà autorizzata previa valutazione della commissione paesistica.

f) Fronti

I materiali e le finiture esterne ammesse sono:

- intonaco civile a base di calce;
- intonaco rustico o a raso pietra per le murature in pietrame;
- intonaco strollato eseguito con malte a base calce per le zoccolature e i muri di recinzione e di sostegno;
- murature in pietrame a vista, limitatamente a singole pareti, evitando "inserti" tra superfici intonacate.

Gli interventi dovranno mirare alla conservazione degli intonaci originari e, ove possibile, al ripristino delle murature con pietrame a vista.

In via generale, i rivestimenti delle facciate saranno realizzati in intonaco tradizionale, possibilmente colorati in pasta, con finitura cromatica da scegliersi, concordemente con l'Ufficio Tecnico, entro la gamma delle terre, valorizzando

l'articolazione del prospetto mediante una corretta distribuzione delle tinte destinate sia ai rivestimenti che agli elementi di dettaglio.

Per le finiture di facciata sono comunque vietati:

- intonaci plastici, al quarzo, in graniglia resinata, ecc.;
- elementi in calcestruzzo a vista (pilastri, parapetti, ecc.);
- rivestimenti in pietra naturale e artificiale;
- mattoni a vista, rivestimenti in piastrelle di ceramica, grès, clinker, ecc.;
- rivestimenti in legno, metallo, materiali plastici o altri materiali compositi;
- verniciature al quarzo o diverse da quelle a calce e silicati;

Non è consentita l'installazione di tettoie in materiali plastici, né di strutture permanenti destinate a verande o comunque impiegate come estensioni della superficie utile delle unità immobiliari; non sono ammesse le vetrate continue e/o a specchio; le tende solari dovranno essere realizzate preferibilmente in stoffa, con dimensioni, forme e materiali consoni all'ambiente.

Le insegne degli esercizi commerciali andranno contenute nella luce delle vetrine, limitando l'uso del neon.

g) Aperture sui fronti

Le aperture devono essere mantenute secondo la tipologia originaria: sarà possibile, ove consentito, realizzare altre aperture, limitatamente alle necessità indotte da nuove partiture interne, nel rispetto delle tipologie e dei rapporti dimensionali di quelle esistenti e secondo gli allineamenti e gli equilibri compositivi del prospetto.

I contorni di portali e finestre, eventuali marcapiani o zoccolature lapidei che caratterizzano le architetture locali andranno recuperati e non tinteggiati; l'integrazione o sostituzione di elementi dovrà essere effettuata con componenti uguali per materiale, forma e tipo di finitura.

Tutti gli interventi edilizi, su fabbricati in classe "2" e "3", che interessino modifiche delle facciate esterne anche per la realizzazione o l'adeguamento delle aperture dovranno avviare la procedura di Verifica di Ammissibilità di cui all'art.38.

h) Facciate di pregio

Sulla tavola B5_PdR sono indicate con apposito simbolo grafico le facciate ed in generale i fronti edilizi che, per la loro collocazione, composizione e apparato decorativo, conservano in tutto o in parte, elementi di pregio e/o identificativi dell'antico nucleo.

Gli interventi devono pertanto limitarsi alle opere di manutenzione e/o restauro degli elementi originari, salvo diverse prescrizioni riportate sulle schede progettuali, oltre al recupero degli elementi originari qualora le facciate abbiano subito interventi incongrui o incompatibili.

i) Balconi

E' vietata la formazione di nuovi balconi e la copertura o la chiusura, con qualunque tipo di materiale, dei balconi esistenti; eventuale deroga a tale divieto è ammessa solamente per documentate esigenze di riqualificazione dell'intera facciata e in coerenza con le caratteristiche storiche dell'edificio e del contesto architettonico in cui è inserito, escluse quelle prospettanti su spazi pubblici, e di riqualificazione di ambiti degradati. In nessun caso è consentita la chiusura mediante serramenti, al fine di creare verande.

E' vietata la formazione di parapetti ciechi in muratura o altro materiale, l'uso del vetro, materiali plastici, elementi prefabbricati in pietra artificiale, ecc.

È obbligatorio il ripristino di solai e parapetti in legno di loggiati, balconi, ballatoi, ove esistenti.

h) Scale esterne

Per gli edifici di classe "1", "2" e "3" non sono ammesse nuove scale esterne.

E' ammesso il mantenimento e/o il ripristino di scale esterne esistenti solamente per il collegamento tra il piano terra e il piano primo che dovrà avvenire tramite l'impiego di tipologie e materiali tradizionali dell'architettura locale; in tali casi il recupero edilizio deve essere prioritariamente rivolto a valorizzare le caratteristiche tipologiche del complesso edilizio.

i) Serramenti

In via generale, infissi e serramenti esterni dovranno essere realizzati in legno verniciato o laccato: i sistemi oscuranti saranno del tipo ad ante o persiane, queste limitatamente a caratteri stilistici più recenti dei fabbricati.

E' vietato l'utilizzo di:

- monoblocchi che integrano il serramento con l'oscuramento
- oscuramenti avvolgibili (tapparelle e veneziane di qualunque materiale).

I serramenti delle vetrine dovranno essere realizzati in legno o in profilati semplici di ferro o alluminio con verniciatura coprente opaca o satinata, con contorni delle aperture in muratura intonacata e privi di lastre.

Le serrande per autorimesse dovranno essere in legno, almeno come rivestimento esterno.

Consentite al piano terra, o ove ritenuto necessario, inferriate a disegno semplice e lineare.

l) Soppalchi

Nei casi di altezze interne dei locali > a m. 4,00 (misurata alla quota media di intradosso), è consentita la creazione di soppalchi con struttura in legno di superficie non superiore a 1/3 della superficie utile del locale; la realizzazione di nuovi soppalchi dovrà avere caratteristiche di reversibilità, consentendo eventuali limitati interventi di aggancio e consolidamento sulle strutture murarie solamente ove indispensabili a garantire la staticità delle strutture.

m) Materiali lapidei

Gli elementi in pietra naturale lavorata esistenti (spalle, architravi, davanzali, arcate, portali, elementi angolari, marciapiedi, ecc.) sono soggetti a vincolo di conservazione; sono ammessi pertanto i soli interventi di sostituzione, con materiali analoghi delle parti degradate e non più recuperabili.

E' vietato l'impiego dei materiali lapidei diversi da quelli tradizionalmente impiegati. Per la formazione di spalle ed architravi di nuove aperture e per le aperture esistenti prive di contorni in pietra sarà consentito l'utilizzo di pietra naturale solo ed esclusivamente previa verifica di congruità architettonica-morfologica nei confronti dell'intera facciata.

Nei casi di facciate di edifici di pregio architettonico-ambientale, quali quelli classificati in classe "3", l'introduzione di contorni e davanzali deve essere limitata ed esclusivamente uniformata ai tipi e alle tecniche ricorrenti nelle analoghe tipologie di edifici in cui sono ancora leggibili i tratti e gli elementi compositivi e di decoro tradizionali.

n) pavimentazioni esterne

Le pavimentazioni esterne nelle aree di pertinenza degli edifici, nei passaggi pedonali, negli androni, nei cortili ecc., devono essere mantenute, ripristinate od eseguite con l'impiego esclusivo di materiali tradizionali quali masselli o lastre in pietra locale, mattonato, acciottolato e simili, con caratteristiche almeno parziali di permeabilità. In sede di rifacimento dovranno essere rimosse le pavimentazioni in cemento, in asfalto, in piastrelle o altri materiali non coerenti con quelli specificati. I progetti dovranno chiaramente identificare i vari tipi di materiali da utilizzare e le caratteristiche compositive geometriche.

In particolare le pavimentazioni dei cortili dovranno essere realizzate con: acciottolati, lastre di pietra, ghiaietto o terra battuta, cubetti o lastre in porfido, con tonalità prevalenti grigie.

Sono vietate le pavimentazioni in piastrelle di ceramica, grès o materiali simili, in blocchetti di cemento, in conglomerato bituminoso.

L'eventuale impiego di elementi drenanti in cls prefabbricato, sarà consentita solamente nell'ambito di uno studio di sistemazione complessiva dell'area, e limitatamente alle aree scoperte destinate alla sosta degli automezzi.

o) Recinzioni e murature in pietra

In assenza di recinzioni esistenti, l'area di pertinenza degli edifici in centro storico non potrà essere recintata, fatta salva la possibilità, da parte della Commissione per il Paesaggio, di imporre la demolizione o l'adeguamento di recinzioni ritenute in contrasto con l'ambiente.

Le nuove recinzioni, ove consentite, a delimitazione delle aree private non dovranno comportare alterazioni delle quote del terreno e saranno realizzate come barriere "trasparenti" in rete metallica o barriere in ferro a disegno lineare con verniciatura opaca o satinata di colore scuro, o mediante l'impiego di siepi "in vivo"; dovranno usarsi esclusivamente cordoli in pietra naturale.

E' vietato l'impiego di profilati metallici scatolari e tubolari, di grigliati, di materiali quali l'alluminio, l'acciaio inox e comunque di tutti i materiali diversi dal ferro verniciato.

Le recinzioni, i muri di confine ed i terrazzamenti esistenti realizzati in pietrame dovranno essere ripristinati e salvaguardati.

p) Autorimesse

Le autorimesse di nuova formazione potranno essere realizzate solo interrato negli spazi liberi di pertinenza, anche al di sotto degli edifici, compatibilmente con le caratteristiche dei medesimi e con le tipologie e le prescrizioni di intervento assegnate e con assoluta esclusione di quelli di classe "1", "2" e "3", sempre ed a condizione che :

- non abbiano accesso diretto dalle pubbliche vie quelli posti al di sotto degli edifici;
- non vengano modificate le quote e le condizioni del terreno naturale;

- non vengano danneggiate eventuali alberature di pregio;
- venga garantita la permeabilità, almeno parziale, del suolo;
- le dimensioni dell'intervento non superino le dimensioni indicate dalle norme di legge in relazione alla consistenza dell'intervento a cui è collegata l'operazione;
- la posizione degli accessi, delle eventuali rampe, e i materiali di finitura siano realizzati in modo tale da non turbare gli aspetti visuali o in generale creare contrasti nei rapporti architettonici e paesistici con gli spazi e le edificazioni limitrofe.

Spazi per autorimesse possono anche essere ricavati in locali già esistenti ai piani terra, interrati e seminterrati, ad esclusione di quelli di classe "1", "2" e "3" sempre alle medesime condizioni di cui al comma precedente.

q) Impianti tecnologici

I contatori del gas, dell'acqua e dell'energia elettrica dovranno essere collocati preferibilmente all'interno degli androni.

Dove ciò non sia possibile gli sportelli di protezione dovranno essere integrati nella facciata rispettandone il disegno, le proporzioni e le simmetrie, adottando comunque tutti gli accorgimenti necessari a ridurre l'impatto visivo con particolare riguardo ai materiali incongrui (plastica, acciaio inox, ecc.)

Dovrà essere in ogni caso evitata la collocazione di sportelli su murature in pietrame a vista o con trame murarie di pregio.

E' vietata la realizzazione di canne fumarie esterne al filo di facciata, ai soli fini dell'adeguamento di impianti esistenti alle normative vigenti, ove non altrimenti possibile potranno essere autorizzati interventi in deroga a quanto sopra indicato sulla scorta di apposito progetto redatto in conformità ai criteri generali degli interventi sugli edifici esistenti.

r) Aree libere pubbliche e private

Trattandosi di nuclei di modeste dimensioni e non connotati da articolata struttura urbanistica, la valenza paesistica e storica è prevalentemente riferita al complesso degli edifici che li compongono, alle loro articolazioni compositive ed alle relazioni spaziali e funzionali che intrattengono con i percorsi, soprattutto di carattere storico, e le aree libere di pertinenza.

Deve pertanto essere mantenuta e valorizzata la qualità delle aree libere, siano esse destinate a spazio pubblico, prato, orto, cortile o aia lastricati.

Nella progettazione ed esecuzione degli interventi dovranno essere tenute in considerazione le relazioni dimensionali, funzionali, storiche e ambientali tra gli spazi aperti e gli edifici di cui tali spazi costituiscono pertinenza.

In generale dovrà essere perseguito un obiettivo di evidenziazione dei disegni e degli elementi caratterizzanti (i percorsi, gli impianti arborei, gli elementi di arredo, le aree a verde, la morfologia del terreno, ecc.), e di contemporanea rimozione di tutti gli elementi e le sistemazioni estranee alla natura ed alla tipologia dello spazio aperto.

s) Spazi unitari di valore ambientale

Sulla tavola B5_PdR sono indicati con apposito simbolo grafico gli spazi unitari la cui percezione, per il loro pregio ambientale, deve essere conservata unitaria. In tali spazi è vietata la collocazione di recinzioni e/o manufatti accessori. Per la pavimentazione degli spazi pubblici dovranno essere usati preferibilmente materiali lapidei.

Non è consentita la realizzazione di parcheggi sia in soprassuolo che in sottosuolo.

Art.15 Ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto - B1

Il PGT individua, con apposito segno grafico, il tessuto consolidato di recente formazione, caratterizzato da ridotta presenza di lotti liberi e costituito anche da ambiti realizzati mediante approvazione di Piani attuativi.

In questi ambiti è ammessa la sola destinazione d'uso residenziale, intendendo comunque ammesse anche le destinazioni d'uso complementari e compatibili.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia nei limiti della SLP, del rapporto di copertura e delle altezze preesistenti.

Per gli edifici appartenenti a tali ambiti è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali esistenti che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, escludendo pertanto il recupero ai fini abitativi di sottotetti qualora comportanti modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde.

Qualora gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi prevedano la realizzazione di nuovi alloggi, dovrà essere prevista la realizzazione di due posti auto (con dimensioni indicative non inferiori a 6,00x3,00 mq) per ogni nuova unità immobiliare. Tali superfici non sono monetizzabili.

Classificazione delle aree

Gli "Ambiti residenziali di contenimento allo stato di fatto – B1" sono classificati di categoria B secondo il D.M. 2 aprile 1968, n.1444.

Art.16 Ambiti residenziali di completamento – B2

Il PGT individua, con apposito segno grafico, il tessuto consolidato a prevalente destinazione residenziale, non soggetto a preventiva pianificazione attuativa, caratterizzato da una edificazione diffusa e da buona conservazione generale.

Interventi sugli edifici esistenti

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia e sostituzione nel rispetto dei parametri sotto indicati.

Parametri urbanistici

Per i lotti liberi l'indice fondiario massimo è di 0,28 m² di SLP per ogni m² di superficie fondiaria.

I lotti liberi individuati da apposito contrassegno grafico nella Tav. B3 - Tavola delle previsioni di Piano-Ambito edificato, soggetti a permesso di costruire convenzionato (pcc) hanno indice fondiario massimo pari a 0,30 m² di SLP per ogni m² di superficie fondiaria.

Parametri edilizi

- If : 0,28 m²/m²
- altezza massima: 7,50 mt
- n. piani: max 2
- rapporto di copertura: 40%
- Sp: 30%
- distanze da confini: m.5, aderenza o confine con l'assenso della proprietà confinante
- distanza da fabbricati esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole :
- pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 dal confine, se su lotti contermini
- pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5 se sul medesimo lotto
- distanze tra nuovi fabbricati: m.10.

Modificazione delle aree

E' sempre ammessa la creazione di parcheggi pubblici, privati pertinenziali, privati, in sottosuolo, al di sotto delle aree libere, con sistemazione superiore a verde, nonché in soprasuolo nel rispetto del rapporto di copertura del 40%.

Modificazioni alle destinazioni d'uso

La destinazione d'uso è residenziale.

Sono consentite attività di commercio (nel rispetto delle prescrizioni riportate al successivo art. 42), artigianato di servizio, attività terziarie, esercizi pubblici al piano terra.

Modalità attuative

Gli edifici esistenti, la cui SLP ecceda l'indice If possono essere mantenuti attraverso interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione senza demolizione e ricostruzione.

Gli interventi previsti sono realizzati secondo le disposizioni delle leggi vigenti. E' richiesto il permesso di costruire convenzionato o con atto d'obbligo per interventi di sostituzione con cambio di destinazione d'uso.

Per gli edifici appartenenti a tali ambiti è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali esistenti che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, escludendo pertanto il recupero ai fini abitativi di sottotetti qualora comportanti modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde.

Qualora gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi prevedano la realizzazione di nuovi alloggi, dovrà essere prevista la realizzazione di due posti auto (con dimensioni indicative non inferiori a 6,00x3,00 mq) per ogni nuova unità immobiliare. Tali superfici non sono monetizzabili.

Interventi sui lotti liberi soggetti a pcc

I lotti residenziali, individuati con apposito contrassegno grafico sulle tavole di PdR, potranno essere edificati solo successivamente ad un convenzionamento con l'Amministrazione Comunale che comporterà la cessione e la

realizzazione da parte del privato dell'area a parcheggio pubblico congiunta all'operazione, così come individuata nella tavola delle previsioni di Piano del Piano delle Regole. Se richiesto dall'Amministrazione si potrà pervenire a preventiva pianificazione attuativa.

Classificazione delle aree

Gli Ambiti da consolidare sono classificati di categoria B secondo il D.M. 2 aprile 1968, n.1444

Disposizioni generali

Nelle nuove costruzioni, nelle ristrutturazioni edilizie, nelle sistemazioni ed adeguamento di facciate, nelle manutenzioni straordinaria esterna, dovranno essere rispettati i disposti di cui al successivo articolo 36" Criteri e materiali per la riqualificazione e la valorizzazione edilizia", eventuali deroghe e/o soluzioni alternative potranno essere concesse previa VA e dietro conforme parere della Commissione per il Paesaggio.

Articolo 17 – Aree di trasformazione (AT)

Il Piano delle Regole individua due comparti territoriali, nell'ambito dei Piani dell'Avaro, per i quali si prevede la possibilità di realizzare nuove volumetrie con destinazioni sportive, turistico ricettive e commerciali.

Nel comparto AT1, soggetto ad iniziativa privata, l'edificazione è subordinata alla predisposizione di uno strumento attuativo, redatto ed approvato secondo i vigenti disposti normativi, esteso all'intera zona perimetrata, al fine della definizione planivolumetrica degli edifici, della suddivisione delle aree in lotti, della specificazione delle aree per parcheggi, per aree verdi e per quanto indicato nel riferimento planimetrico della scheda di progetto in allegato al Documento di Piano.

Nel comparto AT2, soggetto ad iniziativa pubblica, l'edificazione è subordinata alla redazione di un progetto esecutivo per opere pubbliche.

Negli ambiti di trasformazione è tassativamente esclusa la residenza e la ricettività turistica di tipo alberghiero e similari compreso l'agriturismo.

In tali aree non è ammessa la realizzazione di alcuna costruzione accessoria ed è altresì vietata qualsiasi genere di recinzione. Le caratteristiche delle nuove edificazioni dovranno essere conformi ai criteri generali di cui all'art. 36, e dovrà trovare collocazione in siti idonei a minimizzare l'impatto paesistico e ambientale.

Il progetto degli interventi sarà assoggettato a procedura di VA di cui all'art.38 delle presenti norme.

Gli interventi dei comparti AT dovranno inoltre preliminarmente essere oggetto di uno studio d'habitat complessivo così come specificato all'art.23 "Zona E3 – Ambito dei pascoli a vocazione alpestre e turistica".

AT1 Ambito per servizi turistico-commerciali

L'ambito AT1 è collocato nella parte nord del territorio comunale, in località Piani dell'Avaro, in un contesto ambientale di notevole pregio, in adiacenza ai tracciati sciistici che si sviluppano in fase invernale in questa zona e all'interno del perimetro delle "aree urbanizzate", individuato dal PTCP provinciale nella tavola E2.2.2 "Tutela, riqualificazione e valorizzazione ambientale e paesistica del territorio.

La finalità dell'intervento proposto mira a costituire nuove attrezzature private a destinazione turistico-commerciale. L'obiettivo quindi, in conformità con le politiche attuate dall'Amministrazione Comunale in questi anni, è quello di consolidare e rafforzare un polo a valenza turistica caratterizzato dalla presenza di strutture di servizio, individuando nelle attività sportive (sci di fondo, escursionismo, ecc.) i punti di attrattività della zona.

Le operazioni previste consentono di realizzare una struttura a destinazione turistico-commerciale di contenute dimensioni, collegare ad essa la realizzazione di una parte delle dotazioni dei parcheggi previsti in incremento dal PGT, ed il mantenimento di una fascia di rispetto per consentire il completamento dei percorsi invernali della pista di fondo.

L'ambito AT1 prevede:

Obiettivo

Realizzazione di una attrezzatura con destinazione ad attività turistiche, sportive, culturali e commerciali.

Parametri urbanistico-edilizi

Superficie territoriale	:	m ² 6.780
Indice territoriale	:	volumetria definita
Edificabilità complessiva (s.l.p.)	:	m ² 400
Rapporto di copertura	:	30%
Dotazione di standard individuati	:	m ² 775

di cui:

- parcheggio P15	:	m ² 775
Livelli	:	n. 2 piani
Altezza massima	:	6.50 mt.
Attrezzature pubbliche da realizzare	:	a completamento dell'intervento dovrà essere prevista la realizzazione di un'area a parcheggio, collocata su suolo comunale, ed identificata con la lettera P12 nell'elaborato planimetrico, di superficie pari a m ² 585.

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali

Turistico ricettive: per edifici ed impianti per la fruizione della montagna;

Commerciale: limitatamente agli esercizi di vicinato ed ai pubblici esercizi con attività di ristorazione.

Destinazioni d'uso compatibili

Terziarie: limitatamente alle attività per l'istruzione, il tempo libero, lo spettacolo, attività associative e culturali;

Attività pubbliche o di interesse pubblico; per attrezzature e servizi sportivi, centri culturali, presidi sanitari, musei;

Centri per la cultura: centri per la cultura e la convegnistica;

Attrezzature e spazi per le pratiche sportive e per le attività del tempo libero.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Residenziali;

Non è ammessa la residenza per il custode;

Turistico ricettive relativamente ad attività di accoglienza, alberghiere e similari e campeggi;

Terziarie direzionali;

Attività artigianali e produttive;

Attività agricole;

Attività pubbliche o di interesse pubblico escluse dalla limitazione delle destinazioni compatibili;

Attività di servizio alle imprese.

Procedura di attuazione

Approvazione preventiva di un piano urbanistico attuativo convenzionato di cui agli artt. 12 e 14 della L.R. n.12/2005.

L'edificio esistente con destinazione "edifici o costruzioni di carattere religioso" è confermato allo stato di fatto ed assoggettato alla regolamentazione definita dall'"Inventario degli edifici esterni all'ambito urbanizzato" di cui all'"art. 28 - delle NTA del Piano delle Regole.

Servizi ed attrezzature aggiuntive/qualitative abbinati all'ambito di trasformazione AT1

L'Ambito di trasformazione dovrà concorrere alla realizzazione di opere pubbliche ritenute prioritarie dall'Amministrazione Comunale (aggiuntive rispetto alla dotazione interna dovuta per legge) e su richiesta della medesima all'operatore proponente.

L'opera di interesse pubblico, da includere nella definizione del piano attuativo, e da realizzarsi a cura della proprietà, è individuata con apposito contrassegno grafico nella planimetria della scheda di progetto in allegato alle presenti norme, e riguarda nella fattispecie un'area da destinare a parcheggio pubblico denominata P12. E' prescritta inoltre la cessione all'Amministrazione Comunale dell'edificio esistente, nell'area perimetrata, con destinazione ad "edifici o costruzioni di carattere religioso", comprendendo un'area di pertinenza di circa 50 m² necessaria alla delimitazione di un percorso di collegamento alla strada e ad un intorno funzionale all'accesso ed agli spazi per manutenzioni.

Prescrizioni

L'intervento edificatorio dovrà tenere in considerazione i criteri progettuali e l'utilizzo di materiali e componenti edilizie di cui all'art. 36 "Criteri e materiali per la riqualificazione e la valorizzazione edilizia" delle NTA del PdR, oltre a quanto più in generale specificato nel punto "J) Indirizzi e criteri progettuali in ambiti AT" della Relazione Illustrativa del Documento di Piano.

Conservazione del distacco tra il confine verso valle della struttura ed il limite boschivo, in modo da mantenere la percezione dell'andamento morfologico del terreno e la connessione visuale con l'ambito della valletta incisa dall'elemento idrografico. Non è consentita la realizzazione di costruzioni accessorie di qualunque natura, tettoie ed anche recinzioni. E' vietata qualsiasi alterazione geo-morfologica del terreno salvo quella strettamente pertinente all'edificazione.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e nel recupero ambientale delle aree oggetto degli interventi finalizzati alla realizzazione dei parcheggi pubblici. In particolare si evidenzia la necessità di un'attenzione progettuale sulle modalità di inserimento ambientale dell'infrastruttura, nonché di tutti quegli elementi utili a ricomporre continuità del paesaggio interessato. A tal proposito dovranno essere previste: opere di rimodellazione dei tratti manomessi, inerbimento degli stessi con specie autoctone e coerenti con il contesto, di provenienza locale, pavimentazione di tipo drenante, delimitazione degli spazi con cordature, barriere protettive in legno o finitura legno. Eventuali muri di sostegno o opere in elevazione dovranno essere eseguiti o rivestiti in pietra locale lavorata a spacco con giunti sigillati ma non stilati. L'integrazione degli apparati arborei manomessi dovrà essere costituito esclusivamente da essenze appartenenti alla vegetazione spontanea locale, singole o in associazione, coerenti con il contesto.

Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere ispirati ai criteri della bio-architettura, ciò sia per quanto attiene l'utilizzo di materiali che per quanto riguarda le caratteristiche di contenimento energetico che le strutture dovranno conseguire.

AT2 Ambito per servizi turistico-sportivi

L'ambito AT2 è collocato nella parte nord del territorio comunale, in località Piani dell'Avaro, in vicinanza con l'ambito AT1.

L'ambito è posto su area di proprietà comunale e su di essa si intende dare la possibilità di completare il sistema di attrezzature a servizio dell'esistente pista di fondo e delle attività sportive in generale.

Nello specifico si prevede di realizzare una struttura che consenta la collocazione degli uffici organizzativi, depositi, punto di supporto agli atleti e quanto altro necessario allo svolgimento delle attività organizzative delle competizioni sportive e delle attività turistiche ed escursionistiche in generale.

La finalità dell'intervento quindi è conseguente alle politiche attivate dall'Amministrazione richiamate nelle "politiche ed obiettivi di piano" descritte nella Relazione del DP.

Le operazioni previste consentono la realizzazione di una struttura a destinazione turistico-sportiva di contenute dimensioni le cui caratteristiche dimensionali vengono di seguito riepilogate.

L'ambito AT2 prevede:

Obiettivo

Realizzazione di una attrezzatura destinata ad attività turistico-sportive.

Destinazione d'uso principale

Attività pubbliche o di interesse pubblico per attrezzature e servizi sportivi e per le attività del tempo libero, centri culturali, presidi sanitari, centri di informazione turistica, osservatori naturalistici e scientifici, musei.

Destinazioni d'uso compatibili

Terziarie: limitatamente alle attività per l'istruzione, il tempo libero, lo spettacolo, attività associative e culturali;

Destinazioni d'uso non ammissibili

Residenziali;

Turistico ricettive relativamente ad attività di accoglienza, alberghiere e similari e campeggi;

Terziarie direzionali;

Attività artigianali e produttive;

Attività agricole;

Attività pubbliche o di interesse pubblico escluse dalla limitazione delle destinazioni compatibili;

Attività di servizio alle imprese.

Parametri urbanistico-edilizi

Destinazione principale	:	turistico-sportivo
Superficie territoriale	:	m ² 1.204
Indice territoriale	:	volumetria definita
Edificabilità complessiva (s.l.p.max)	:	m ² 350
Rapporto di copertura	:	30%
Livelli	:	n. 2 piani
Altezza massima	:	6,50 mt

Procedura di attuazione

Progetto esecutivo per opere pubbliche.

Prescrizioni

L'intervento edificatorio dovrà tenere in considerazione i criteri progettuali e l'utilizzo di materiali e componenti edilizie di cui all'art. 36 "Criteri e materiali per la riqualificazione e la valorizzazione edilizia" delle NTA del PdR, oltre a quanto più in generale specificato nel punto "J) Indirizzi e criteri progettuali in ambiti AT" della Relazione Illustrativa del DP. L'intervento di nuova costruzione dovrà essere ispirato ai criteri della bio-architettura, ciò sia per quanto attiene l'utilizzo di materiali che per quanto riguarda le caratteristiche di contenimento energetico che le strutture dovranno conseguire.

Non è consentita la realizzazione di costruzioni accessorie di qualunque natura, tettoie ed anche recinzioni. E' vietata qualsiasi alterazione geo-morfologica del terreno salvo quella strettamente pertinente all'edificazione. Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e nella modalità di inserimento ambientale dell'infrastruttura, nonché di tutti quegli elementi utili a ricomporre continuità del paesaggio interessato. Si dovranno prevedere opere di rimodellazione del terreno manomesso, mantenendone la configurazione naturale con eventuale inerbimento con specie autoctone e coerenti con il contesto.

Art.18 Ambiti a verde di contenimento dell'edificato

Il PdR individua le aree a verde ancora libere comprese in ambiti urbanizzati, alle quali viene attribuito valore ambientale con funzione di contenimento delle aree edificate, per la preservazione delle alternanze tra spazi liberi e costruiti, evitando con ciò la formazione di continuum edificati nel rispetto della percezione paesistica dei luoghi.

Sono aree inedificabili prive di capacità edificatorie, sistemate in superficie a prato o a giardino di pertinenza di edifici esistenti.

E' ammessa nel sottosuolo delle suddette aree la creazione di parcheggi pubblici, privati e privati pertinenziali, nel rispetto, comunque, della percentuale di superficie drenante prevista per ogni ambito normativo. In tali casi, il soprassuolo deve essere sistemato a prato, giardino o parco privato, fatta eccezione per le eventuali rampe di accesso ai parcheggi.

E', altresì, ammessa la realizzazione, in soprassuolo, di costruzioni accessorie di cui all'art. 35.

Gli edifici esistenti, individuati da apposito segno grafico nella tav. B1- "Tavola delle previsioni di Piano – inquadramento generale" ed oggetto di specifica schedatura, sono assoggettati al regime normativo degli "Edifici esterni all'ambito urbanizzato" di cui al successivo art. 28.

Per i soli edifici esistenti e non censiti, ed edificati a seguito di rilascio di regolari titoli edilizi abilitativi, sono ammessi tutti gli interventi di conservazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 lettere a-b-c della l.r. 12/2005 e s.m.i. con mantenimento della destinazione in uso.

Sono inoltre consentite opere di manutenzione del patrimonio arboreo. L'abbattimento di alberature esistenti deve essere seguito, previa regolare autorizzazione, da un reimpianto con le medesime essenze o con essenze autoctone e coerenti con il contesto.

Art.19 Ambiti di salvaguardia paesistico-ambientale di contesto all'urbanizzato

Il PdR individua aree libere a verde alle quali viene attribuito valore ambientale e paesaggistico in relazione alla loro collocazione rispetto alla morfologia del territorio ed alla relazione che esse instaurano con gli insediamenti urbani. Costituiscono il sistema ambientale delle aree localizzate anche in ambiti urbanizzati, funzionali a mantenere il ruolo di continuità con le principali aree di valore naturalistico-ambientale, garantendo visuali aperte e di connessione con gli ambiti edificati.

Gli edifici esistenti, individuati da apposito segno grafico nella tav. B3 – "Tavola delle previsioni di Piano" ed oggetto di specifica schedatura, sono assoggettati al regime normativo degli "Edifici esterni all'ambito non urbanizzato" di cui al successivo art. 26.

Per i soli edifici esistenti e non censiti, ed edificati a seguito di rilascio di regolari titoli edilizi abilitativi, sono ammessi tutti gli interventi di conservazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 27 lettere a-b-c della l.r. 12/2005 e s.m.i. con mantenimento della destinazione in uso.

In tali ambiti vi è l'obbligo di mantenere la destinazione attuale con particolare riguardo alle zone sistemate a verde. È ammesso lo svolgimento o l'inserimento di attività orticole a carattere familiare con le seguenti forme:

19.1 - Orti urbani

E' ammessa la formazione di "orti urbani" finalizzati alla conduzione di attività orticole a carattere familiare e comunque non professionali.

Le aree destinate a orti dovranno essere strutturate sulla scorta di un regolamento e da un progetto unitario che preveda eventuali percorsi di accesso, percorsi pedonali interni, la dotazione di necessari impianti a rete, eventuali aree per servizi comuni (spazi di sosta, compostaggio, utilizzo di impianti ecc.).

In tali ambiti sono ammessi solamente manufatti adibiti a deposito degli attrezzi e dei prodotti (con esclusione di dimora di cani e animali da cortile).

I capanni ad uso ricovero attrezzi, da accorparsi in blocchi al servizio di due o più appezzamenti, dovranno avere dimensioni di base non superiori a m 2,00 x 1,50, con altezza non superiore a mt. 2,40 alla linea di gronda (misurata nel punto di maggiore emergenza dal terreno); ed inoltre avere la struttura, la copertura a falda e gli infissi esclusivamente in legno, mentre il manto di copertura dovrà essere costituito da guaina isolante di colore scuro o, per aggregazioni di quattro moduli, lastre in ardesia.

Le recinzioni dei singoli orti dovranno permettere il passaggio della fauna e microfauna; sono pertanto ammesse recinzioni a maglia larga costituite da palizzate, graticciati di legname intrecciato, siepi, ecc., con altezza non superiore a m.1,50; per le sole recinzioni di perimetrazione dell'intera area sono ammesse recinzioni anche in rete metallica plastificata opportunamente mascherata da quinta verde.

La realizzazione di aree da destinare a orti familiari sarà regolata da apposito regolamento da approvarsi da parte dell'Amministrazione Comunale.

Il Regolamento dovrà prevedere eventuali specifiche costruttive e realizzative, modalità e limiti di conduzione, la superficie complessiva massima di ciascun appezzamento costituente gli orti, nonché le condizioni di smantellamento e ripristino del fondo agricolo in caso di parziale o totale cessazione dell'attività.

Dovranno comunque essere previste le seguenti condizioni, da sottoscrivere per accettazione da parte dei proponenti e di tutti i conduttori degli orti:

- impegno formale di destinazione d'uso e di rimozione dei capanni e di tutti gli allestimenti una volta cessata l'attività;
- rinuncia a qualsiasi forma di consolidamento edilizio, giuridico ed ereditario delle opere, funzioni e strutture realizzate, ancorché contemplati da norme di legge;
- il divieto assoluto di deposito di materiali o di dimora di cani e animali da cortile all'interno delle aree e dei capanni.

CAPO II

Sistema ambientale

Aree destinate all'agricoltura e aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche

Art. 20 Le aree destinate all'agricoltura - Norme generali

1. La tav. B1 "Tavola delle previsioni di Piano-Inquadramento generale" individua le aree destinate all'agricoltura, di seguito denominate aree agricole o ambiti agricoli. Tale individuazione tiene conto dei contenuti del PTCP, in particolare dell'individuazione delle "aree agricole con finalità di protezione e conservazione" di valenza sovracomunale e dei "versanti delle zone collinari a prevalente connotazione agricola", riportati sulla Tav. "SP 5-Scenario territoriale e paesaggistico sovracomunale".
2. L'individuazione degli ambiti agricoli, in linea con le norme e gli orientamenti regionali, discende da approfondimenti analitici "dei caratteri del tessuto rurale produttivo comunale", con particolare attenzione agli aspetti "territoriali, ambientali, naturalistici e paesaggistici", che sono illustrati nelle tavv. "A2.4.1 – Carta dell'uso del suolo e coperture vegetali", "A2.4.2 – Carta dei caratteri del territorio agroforestale", "A2.4.3 – Carta delle tipologie forestali e dei comparti pascolivi", "A2.4.4 – Carta delle unità del paesaggio agro-forestale" e nella Relazione Illustrativa del Documento di Piano (allegato A3.1).
3. Negli ambiti agricoli sono ammesse esclusivamente le attività agricole, così come definite al punto 2 "Attività agricole" dell'Allegato A della LR 31/2008, e quelle agrituristiche, così come definite dall'art. 151 "Definizione di attività agrituristiche" della LR 31/2008; sono pertanto escluse le attività connesse alla produzione di energia elettrica derivanti dall'installazione di pannelli fotovoltaici in area agricola. Tra le attività agricole sono contemplate anche le "attività connesse" di cui alla seconda parte dell'art. 2135 del C.C.
4. Negli ambiti agricoli sono ammessi esclusivamente le opere di cui al comma 1 dell'art. 59 "Interventi ammissibili" della LR 12/2005. Sono inoltre ammesse le opere inerenti lo svolgimento delle attività agrituristiche, di cui al precedente comma 3.

5. La tav. "B1 Tavola delle previsioni di piano – inquadramento generale" individua tutti gli edifici esistenti esterni agli ambiti urbanizzati e fra questi quelli che, alla data del 15.01.2014, risultavano non più adibiti alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda e nemmeno allo svolgimento delle attività agricole e agrituristiche, così come rispettivamente definite al punto 2 "Attività agricole" dell'Allegato A della LR 31/2008 e dall'art. 151 "Definizione di attività agrituristiche" della LR 31/2008. Detti edifici, nelle aree regolamentate dal presente articolato, sono assoggettati ad apposito "Inventario degli edifici esterni all'ambito urbanizzato" e disciplinati dall'art. 28 delle presenti NTA.
6. Gli interventi edilizi sugli edifici esistenti in area agricola non ricompresi nelle fattispecie di cui al precedente comma 5, che pertanto alla data del 15.01.2014 mantenevano la destinazione agricola, sono disciplinati dal successivo "art. 28.9 Edifici non rilevati".
7. Le nuove costruzioni in area agricola sono disciplinate dai successivi articoli in base alla loro collocazione all'interno del territorio comunale. Per nuove costruzioni si intendono tutte quelle di cui alla lett. e, comma 1 dell'art. 27 della LR 12/2005. La costruzione di nuovi edifici residenziali, laddove consentita, è sempre subordinata alla verifica delle condizioni di cui al comma 2 dell'art. 59 della LR 12/2005, ovvero all'impossibilità di soddisfare le esigenze abitative attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente. Tale impossibilità deve essere dimostrata nel Piano di Sviluppo Aziendale, redatto ai sensi dell'art 30.3 delle presenti norme.
8. Le nuove costruzioni in ambito agricolo sono rilasciate esclusivamente ai soggetti e alle condizioni di cui all'art. 60 della LR 12/2005. Ogni nuova esigenza edilizia, compresa la realizzazione di serre, dovrà essere dimostrata attraverso la presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale redatto ai sensi dell'art 30.3 delle presenti norme.
9. Le nuove costruzioni in ambiti agricoli dovranno essere collocate presso il centro aziendale, quando esistente, e comunque il più vicino possibile agli edifici agricoli già esistenti, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.
10. Qualunque intervento edilizio e/o opera di sistemazione che comportino modifiche allo stato dei luoghi sono subordinati a procedura di VA (Art.38) ed alla verifica, da parte del Responsabile del Procedimento dell'esistenza dell'Azienda agricola e della coerenza, dimensionale, funzionale e tipologica dell'edificazione proposta con le caratteristiche, le dimensioni ed i cicli produttivi dell'Azienda medesima.
11. Gli interventi, edilizi e non, dovranno garantire la conservazione e la manutenzione continuativa dei percorsi esistenti, di eventuali corsi d'acqua e relative fasce spondali, di sistemi di terrazzamento, di macchie boscate o esemplari arborei isolati di rilevanza ambientale e di qualunque elemento significativo per la storia e la morfologia del paesaggio; eventuali alterazioni morfologiche e/o dell'andamento plani-altimetrico del terreno dovranno essere regolarmente assentite con le procedure di cui sopra, in tal caso, sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione per il Paesaggio ed eventuali Esperti e Consulenti, imporre l'esecuzione di interventi di mitigazione, compensazione o risarcimento ambientali, sia all'interno dell'ambito di intervento, sia all'esterno, su aree di proprietà Comunale o, comunque, rese disponibili.
12. La raccolta e lo smaltimento dei reflui e dei materiali di rifiuto avverrà secondo le seguenti modalità:
 - concimaie: dovranno essere preferibilmente realizzate interrate o parzialmente interrate, con struttura in calcestruzzo, fondo impermeabile e sistema di raccolta dei liquami e di convogliamento in apposita vasca; dovranno essere collocate in posizione ambientalmente nascosta, e, se del caso, opportunamente integrate e schermate da appositi apparati vegetali;
 - vasche raccolta liquami: saranno realizzate completamente interrate, con strutture orizzontali, verticali e di copertura in calcestruzzo; struttura di fondo e pareti saranno rese perfettamente impermeabili, mentre la struttura di copertura dovrà essere praticabile anche da mezzi pesanti; non è in ogni caso consentito il recapito dei liquami in corsi d'acqua o in pozzi perdenti.
13. Criteri generali
 - a. Tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno perseguire la logica di un corretto inserimento ambientale e del rispetto della morfologia dei luoghi, sono pertanto vietati:
 - le operazioni di movimento terra (sbancamenti e riporti) eccedenti l'altezza massima di ml. 2,50;
 - l'artificioso livellamento di depressioni naturali, piccole incisioni vallive, conche e variazioni di pendenza dei versanti;
 - l'intubamento o la canalizzazione di corsi d'acqua permanenti;
 - la soppressione di mulattiere, sentieri e percorsi pedonali esistenti e rilevabili, a prescindere che risultino catastalmente individuati o meno;
 - la demolizione di edifici e/o strutture edilizie esistenti senza preventiva autorizzazione;
 - l'abbattimento di esemplari arborei isolati o di macchie alberate;
 - l'eliminazione degli apparati arborei e/o arbustivi lungo i corsi d'acqua e/o i percorsi esistenti.
 - b. Sono invece prescritti:
 - la conservazione e la manutenzione di eventuali sistemi terrazzati;
 - la conservazione e la manutenzione dei percorsi storici;
 - la salvaguardia e la conservazione dei fabbricati puntualmente individuati dal PGT;

- l'impiego di materiali naturali ed appartenenti alla tradizione locale per ogni tipo di intervento edilizio;
 - l'utilizzo esclusivo di essenze appartenenti al climax locale, e coerenti con il contesto, per operazioni di impianto arboreo e/o arbustivo di arredo e/o mitigazione ambientale e per operazioni di rimboschimento;
 - la contestuale previsione di interventi di mitigazione e compensazione ambientale nel caso di previsione e realizzazione di impianti e strutture tecnologiche, quali silos, impianti di trattamento reflui, impianti di trasformazione, impianti ad energia solare, idroelettrica o eolica, ecc.
- c. Negli ambiti agricoli valgono le disposizioni di cui all'art. 34 "Norme di tutela ambientale".
- d. Le aree agricole, sulla scorta della loro collocazione e delle loro valenze agronomiche, paesaggistiche e territoriali, sono articolate in sei zone denominate:
- Zona E1 – Ambito dei pascoli a vocazione naturalistica
 - Zona E2 - Ambito dei pascoli a vocazione alpestre
 - Zona E3 - Ambito dei pascoli a vocazione alpestre e turistica
 - Zona E4 - Ambito dei boschi
 - Zona E5 - Ambito dei prati a vocazione naturalistica
 - Zona E6 - Ambito dei prati a vocazione agricola.

Art. 21 Zona E1 - Ambito dei pascoli a vocazione naturalistica

Nella Zona E1 gli usi del suolo sono dominati dalle rocce e dai detriti, dalle praterie naturali e paranaturali e dai cespuglieti.

Interventi sui nuovi edifici:

l'edificazione nella Zona E1 è sottoposta ai seguenti indici:

- per le attrezzature e infrastrutture produttive: rapporto di copertura non superiore allo 0,1% dell'intera superficie aziendale; altezza massima (h) 4,0 m. Saranno valutate deroghe nel caso di strutture peculiari, la cui necessità dovrà essere dimostrata attraverso la presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale di cui all'art 30.3. Ai titolari di imprese agricole individuali di cui alla lettera b), comma 1 (soggetti ammessi) dell'art. 60 LR 12/2005, non è consentita la realizzazione di nuove attrezzature e infrastrutture produttive.

Nella Zona E1 è vietata la nuova costruzione di edifici residenziali.

Nella Zona E1 è vietato quanto non esplicitamente assentito.

Nella zona E1 è sempre ammessa la realizzazione di strutture tecnologiche di interesse pubblico, previa valutazione della Commissione del Paesaggio e secondo le norme della strumentazione sovraordinata.

Art. 22 Zona E2 - Ambito dei pascoli a vocazione alpestre

Nella Zona E2 si concentrano i poli organizzativi delle malghe e gli usi del suolo sono dominati dai pascoli.

Interventi sui nuovi edifici:

l'edificazione nella Zona E2 è sottoposta ai seguenti indici:

- per le attrezzature e infrastrutture produttive: rapporto di copertura non superiore allo 0,3% dell'intera superficie aziendale; altezza massima (h) 4,0 m. Saranno valutate deroghe nel caso di strutture peculiari, la cui necessità dovrà essere dimostrata attraverso la presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale di cui all'art 30.3. Ai titolari di imprese agricole individuali di cui alla lettera b), comma 1 (soggetti ammessi) dell'art. 60 LR 12/2005, non è consentita la realizzazione di nuove attrezzature e infrastrutture produttive.

Nella Zona E2 è vietata la nuova costruzione di edifici residenziali.

Nella Zona E2 è vietato quanto non esplicitamente assentito.

Nella zona E2 è sempre ammessa la realizzazione di strutture tecnologiche di interesse pubblico, previa valutazione della Commissione del Paesaggio e secondo le norme della strumentazione sovraordinata.

Art. 23 Zona E3 - Ambito dei pascoli a vocazione alpestre e turistica

Nella Zona E3 si concentrano le strutture turistiche dei Piani dell'Avaro e gli usi del suolo sono dominati dai pascoli.

Interventi sui nuovi edifici:

l'edificazione nella Zona E3 è sottoposta ai seguenti indici:

- per le attrezzature e infrastrutture produttive: rapporto di copertura non superiore allo 0,5% dell'intera superficie aziendale; altezza massima (h) 4.0 m. Saranno valutate deroghe in altezza nel caso di strutture peculiari, la cui necessità dovrà essere dimostrata attraverso la presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale di cui all'art 30.3. Ai titolari di imprese agricole individuali di cui alla lettera b), comma 1 (soggetti ammessi) dell'art. 60LR 12/2005, non è consentita la realizzazione di nuove attrezzature e infrastrutture produttive.

Nella Zona E3 è vietata la nuova costruzione di edifici residenziali; vietata la realizzazione di serre.

Nella Zona E3 è vietato quanto non esplicitamente assentito.

Nella zona E3 è sempre ammessa la realizzazione di strutture tecnologiche di interesse pubblico, previa valutazione della Commissione del Paesaggio e secondo le norme della strumentazione sovraordinata.

Le previsioni di trasformazione in località Piani dell'Avaro, comprendenti gli ambiti AT1, AT2 e le aree a parcheggio P11, P12, P13, P14, P15 e P16, assumono particolare delicatezza per la diffusa presenza dell'habitat prioritario "*Pascoli montani e subalpini (nardeti s.l.) su silice – Cod. 6230*a*"; per questo motivo, l'attuazione degli interventi è subordinata alla positiva Valutazione di Incidenza di un apposito "piano integrato complessivo". Tale piano, che dovrà essere esteso all'intera zona classificata come "*E3 - Ambito dei pascoli a vocazione alpestre e turistica*", dovrà contenere accurati rilievi ed analisi della vegetazione e delle specie floristiche e faunistiche di interesse comunitario, definire nel dettaglio le aree effettivamente interessate dagli interventi di trasformazione ed il relativo grado di alterazione, individuare le aree da sottoporre ad opere di miglioramento/ripristino ambientale a compensazione e gli interventi di compensazione da effettuarsi, il tutto nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- gli interventi di miglioramento/ripristino dovranno essere specificatamente finalizzati al recupero di superfici classificabili come "*Pascoli montani e subalpini (nardeti s.l.) su silice – Cod. 6230*a*";
- le superfici oggetto di miglioramento/ripristino dovranno essere maggiori di quelle interessate dalle trasformazioni, al fine di ottenere un complessivo aumento della superficie dell'habitat prioritario "*Pascoli montani e subalpini (nardeti s.l.) su silice – Cod. 6230*a*";
- gli interventi di miglioramento/ripristino dovranno obbligatoriamente essere realizzati preliminarmente o in concomitanza con l'attuazione delle trasformazioni;
- ai fini della disciplina del Piano Naturalistico Comunale (PNC), gli interventi di cui sopra saranno valutati quali misure di compensazione primaria, da integrare con ulteriori interventi di compensazione secondaria.

La zona E3 costituisce un ambito di possibile previsione del "demanio sciabile" il quale potrà essere attuato secondo le procedure e le normative in atto.

Sono inoltre consentite oltre alle attività agricole-pastorali anche attività turistico-sportive e culturali.

Nell'ambito sono presenti ed utilizzate attrezzature per lo sport invernale che, rappresentate nella tavola di Piano delle Regole, sono relative ad una pista da sci di fondo ed un impianto di risalita (sciovia) che restano confermate.

Sono consentiti interventi di manutenzione, ristrutturazione e sostituzione degli impianti di risalita, e delle strutture di servizio esistenti; in caso di ristrutturazione o sostituzione, le nuove opere dovranno essere uniformate ai criteri generali previsti per la realizzazione di nuove opere.

Ogni trasformazione afferente le previsioni di adeguamento dei suddetti impianti esistenti è sottoposta al PCC e soggetta alle prescrizioni del PNC, alle autorizzazioni per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico ex Dlgs 42/2004, a quelle relative alla tutela ambientale (Rete Natura 2000 – SIC - ZPS), e al vincolo idrogeologico (R.D. 30 dicembre 3267/1923), a Valutazione di Incidenza, nonché alle generali disposizioni della disciplina urbanistico-edilizia. Si richiamano inoltre le disposizioni della DGR n.8/9275, dell'08.04.2009, in merito alle attrezzature per attività sportive e nello specifico all'Allegato A lettera l) del suddetto atto. Altresì si dispone che eventuali nuove previsioni infrastrutturali costituiranno variante al Piano.

Sono altresì ammessi interventi di manutenzione delle piste di sci volti alla ricostituzione, manutenzione, riqualificazione del sottofondo e della coltre erbosa, e alla realizzazione di opere di regimazione idrogeologica, da condurre rigorosamente con interventi di bioingegneria.

Tutti gli interventi infrastrutturali ammessi ai sensi delle presenti norme dovranno avere caratteristiche di sostenibilità, essenzialità e reversibilità ambientale e paesaggistica, al fine di rendere possibile, in caso di cessazione dell'attività sciistica, lo smantellamento ed il sostanziale ripristino dei luoghi sotto il profilo dell'ambiente e del paesaggio.

È ammesso l'approntamento di strutture provvisorie a carattere stagionale per l'esercizio della pratica dello sci, da realizzarsi con materiali e modalità esecutive a basso impatto paesaggistico, collocate in modo da consentirne la rimozione al termine della stagione invernale, previa sottoscrizione di impegnativa alla loro rimozione, garantita da deposito cauzionale stabilito da parte del Comune.

In tali aree è vietata la realizzazione di recinzioni di qualsiasi tipo.

Strutture temporanee: in questo ambito è consentita la realizzazione di attrezzature di interesse pubblico e collettivo e l'utilizzo delle stesse da parte degli esercizi commerciali per l'esposizione, la vendita e la somministrazione di alimenti e bevande mediante l'installazione di strutture leggere di carattere temporaneo. L'installazione di tali strutture è soggetta al rilascio di autorizzazione edilizia previo ottenimento del parere favorevole della commissione paesaggio.

Nelle aree comprese in tale perimetro gli edifici esistenti sono singolarmente schedati ed assoggettati al regime normativo degli "Edifici esterni all'ambito urbanizzato" di cui all'art. 28, per questi non è consentita la destinazione d'uso di tipo residenziale, mentre risultano confermate le destinazioni esistenti ad attività agricole ed economiche. Gli ambiti AT1 e AT2 sono regolamentati dagli articoli ad essi afferenti.

Art. 24 Zona E4 - Ambito dei boschi

Nella Zona E4 gli usi del suolo sono dominati dai boschi. Si tratta di ambiti con funzione di salvaguardia paesistica e di ripristino ambientale, che costituiscono corona naturale, ambientale e paesaggistica del territorio comunale, da assoggettare a particolare tutela.

Per tutto quanto non contemplato dal presente articolo, valgono sempre le ulteriori regole dettate dal Piano Paesaggistico Regionale, dal Parco delle Orobie e dal Piano di Indirizzo Forestale, le quali hanno carattere di prevalenza sul PGT comunale limitatamente alle porzioni di territorio interessato.

In tali ambiti il PdR persegue l'obiettivo di salvaguardare l'ambiente esistente, di tutelare e valorizzare gli elementi naturali, boschivi, morfologici e pedologici, di valorizzarne le caratteristiche, le vocazioni e le potenzialità, di individuarne gli utilizzi compatibili, di tutelare ed indirizzare l'attività colturale agricola e di manutenzione boschiva, di assicurare la fruibilità umana dei luoghi ai soli fini ambientali e paesistici.

Interventi sui nuovi edifici:

l'edificazione nella Zona E4 è sottesa ai seguenti indici:

- per le attrezzature e infrastrutture produttive: rapporto di copertura non superiore allo 0,2% dell'intera superficie aziendale; altezza massima (h) 4,0 m. Saranno valutate deroghe nel caso di strutture peculiari, la cui necessità dovrà essere dimostrata attraverso la presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale di cui all'art 30.3. Ai titolari di imprese agricole individuali di cui alla lettera b), comma 1 (soggetti ammessi) dell'art. 60 LR 12/2005, non è consentita la realizzazione di nuove attrezzature e infrastrutture produttive.

Nella Zona E4 è vietata la nuova costruzione di edifici residenziali; è altresì vietata la realizzazione di serre.

Non è consentita alcuna nuova costruzione o impianto, fatte salve le attrezzature al precedente comma, e le sole attrezzature seguenti: attrezzature all'aperto per il ristoro, la ricreazione, lo sport, la sosta, l'informazione didattica, opere necessarie alla sistemazione naturale ed alla predisposizione all'uso boschivo e agricolo/colturale dei terreni, nonché opere tecnologiche ed infrastrutture come i servizi canalizzati, le opere di sostegno delle sponde dei corsi d'acqua, le sistemazioni dei percorsi carrali e pedonali esistenti, le opere di distribuzione della energia elettrica e dell'acqua potabile, ecc.. Tali opere dovranno comunque rispettare i requisiti del corretto inserimento nell'ambiente circostante, finalizzato al miglioramento delle condizioni paesistiche, sia per le loro caratteristiche edilizie e di scelta ed uso dei materiali, sia per le modalità del loro inserimento ed utilizzazione.

Nelle zone boschive gli interventi di manutenzione devono essere costanti e finalizzati alla conservazione e, dove è necessario, al recupero della funzionalità ecologica, salvaguardando la ricchezza floristica del sottobosco anche attraverso limitazioni di uso e percorrenza dell'area e guidando le dinamiche spontanee in direzione dell'alto fusto, compatibilmente con la natura del suolo e le relative potenzialità di evoluzione dell'impianto.

Per quanto concerne le essenze estranee alla vegetazione autoctona, l'indirizzo è di procedere a favorire la colonizzazione e la ripresa graduale della vegetazione spontanea autoctona.

Nella Zona E4 è vietata la nuova costruzione di attrezzature e infrastrutture produttive connesse all'allevamento di animali.

Nella zona E4 è sempre ammessa la realizzazione di strutture tecnologiche di interesse pubblico, previa valutazione della Commissione del Paesaggio e secondo le norme della strumentazione sovraordinata.

Art. 25 Zona E5 - Ambito dei prati a vocazione naturalistica

Nella Zona E5 gli usi del suolo sono dominati dagli incolti.

Interventi sui nuovi edifici:

l'edificazione nella Zona E5 è sottesa ai seguenti indici:

- per le attrezzature e infrastrutture produttive: rapporto di copertura non superiore allo 0,1% dell'intera superficie aziendale; altezza massima (h) 4,0 m. Saranno valutate deroghe nel caso di strutture peculiari, la cui necessità dovrà essere dimostrata attraverso la presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale di cui all'art 30.3. Ai titolari di imprese agricole individuali di cui alla lettera b), comma 1 (soggetti ammessi) dell'art. 60 LR 12/2005, non è consentita la realizzazione di nuove attrezzature e infrastrutture produttive.

Nella Zona E5 è vietata la nuova costruzione di edifici residenziali.

Nella Zona E5 è vietato quanto non esplicitamente assentito.

Nella zona E5 è sempre ammessa la realizzazione di strutture tecnologiche di interesse pubblico.

Art. 26 Zona E6 - Ambito dei prati a vocazione agricola

Nella Zona E6 si concentrano i centri aziendali delle imprese agricole e gli usi del suolo sono dominati dai prati e dai prati-pascoli.

Interventi sui nuovi edifici:

L'edificazione nella Zona E6 è sottesa ai seguenti indici:

- per la residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda: secondo i dettami del comma 3 (indici di densità fondiaria) dell'art. 59 della LR 12/2005, con gli indici di cui alle lettere a) e c) rispettivamente ridotti a 0,04 mc/mq e 0,02 mc/mq sino a un volume complessivo (V) massimo di 500 mc; altezza massima (h) 6,0 m;
- per le attrezzature e infrastrutture produttive: rapporto di copertura non superiore al 4% dell'intera superficie aziendale; altezza massima (h) 6,0 m. Saranno valutate deroghe nel caso di silos o strutture peculiari, la cui necessità dovrà essere dimostrata attraverso la presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale di cui all'art 30.3. Per i soli titolari di imprese agricole individuali di cui alla lettera b), comma 1 (soggetti ammessi) dell'art. 60 LR 12/2005, il rapporto di copertura sarà ridotto allo 0,50% e la superficie aziendale computabile potrà essere solo quella di proprietà ed effettivamente destinata alle coltivazioni agricole, condizione queste ultime da dimostrarsi attraverso la presentazione di un Piano di Sviluppo Aziendale di cui all'art 31.3.
- per le serre: rapporto di copertura non superiore al 30% dell'intera superficie aziendale. Qualora vengano computati terreni esterni al territorio comunale, il rapporto di copertura rispetto al totale dei terreni condotti all'interno del territorio comunale dovrà rimanere invariato. Altezza massima 3,0 m; altezze maggiori, sino a un massimo di 5,0 m, potranno essere consentite a fronte di documentate esigenze colturali dell'impresa, da descriversi nel Piano di Sviluppo Aziendale di cui 36.3.

La realizzazione di serre sottende sempre il rispetto delle seguenti condizioni:

- mantenimento della preesistente maglia poderale, salvo inderogabili necessità da dimostrarsi nel Piano di Sviluppo Aziendale di cui al successivo art. 30.3.
- rispetto dei limiti di arretramento stradale;
- arretramento minimo di m 5,0 dai confini del fondo, strade campestri e canali esclusi, finalizzato alla realizzazione di opere di mitigazione ambientale e paesaggistica tramite formazione vegetali lineari quali filari, siepi e cortine arboreo-arbustive secondo le indicazioni del Sviluppo Aziendale di cui 30.3 e nel rispetto delle distanze confinarie;
- formazione di idonea rete scolante delle acque meteoriche, la cui efficacia dovrà essere dimostrata attraverso uno studio idraulico che tenga conto degli eventi straordinari verificatisi negli ultimi dieci anni.

Sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione per il Paesaggio, imporre prescrizioni particolari in ordine alla collocazione ed al dimensionamento dei manufatti.

Il permesso di costruire relativo alla realizzazione di edifici residenziali potrà essere rilasciato solo quando si verificano le seguenti condizioni:

- per l'imprenditore agricolo professionale: a seguito del definitivo riconoscimento del titolo di Imprenditore Agricolo Professionale (IAP), di cui al punto 4 dell'Allegato A della LR 31/2008, da parte degli uffici competenti e comunque successivamente alla realizzazione, o alla disponibilità, delle attrezzature e infrastrutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli;
- per il titolare o legale rappresentante dell'impresa: successivamente alla realizzazione, o alla disponibilità, delle attrezzature e infrastrutture produttive e alla consolidata e dimostrata esistenza di processi produttivi agricoli.

Le attrezzature e infrastrutture produttive connesse all'allevamento degli animali dovranno inoltre sottostare ai seguenti parametri:

- per gli allevamenti bovini, equini e ovi-caprini è ammesso un carico massimo di 8 UBA/ha di SAU (Superficie Agricola Utilizzata) effettivamente disponibile, secondo i parametri di conversione capi-UBA tradizionalmente in uso;
- per gli allevamenti suinicoli e avicunicoli è ammesso un carico massimo di 30 q di peso vivo per ha di SAU effettivamente disponibile;
- distanza in linea d'aria di almeno 100 m dalle zone non agricole previste dal PGT e dagli edifici residenziali non connessi all'impresa agricola siti in area agricola;
- distanza in linea d'aria di almeno 50 m dagli edifici residenziali della stessa impresa agricola.

Le suddette distanze potranno essere significativamente ridotte nel caso di piccoli allevamenti di tipo familiare, sentiti i competenti enti in materia igienico-sanitaria.

Art. 27 Superfici boscate

I boschi ricompresi nel perimetro comunale sono stati individuati secondo i dettami dell'art. 42 della LR 31/2008 e dell'Allegato n. 1 della D.g.r. 8/2024 del 8.03.2006. La loro rappresentazione areale è affidata alla Tav. "A2.4.1 – Carta

dell'uso del suolo e coperture vegetali" mentre la loro qualificazione tipologica è affidata alla Tav. "A2.4.3 – Carta delle tipologie forestali e dei comparti pascolivi".

Nella aree boscate valgono i contenuti e le norme del Piano di Indirizzo Forestale (PIF), in particolare per ciò che attiene gli interventi di trasformazione e il rapporto di compensazione. In assenza di PIF e per gli aspetti da questo eventualmente non normati si rimanda alla vigente normativa regionale forestale.

In assenza di PIF il rapporto di compensazione è quello fissato dalla vigente normativa regionale forestale.

Art. 28 Edifici esistenti in aree agricole o non urbanizzate

Il Piano delle Regole individua, con apposito segno grafico, gli edifici esistenti ricadenti in ambiti agricoli od extraurbani, i quali sono oggetto di censimento mediante singole schedature e classificati in relazione alle componenti tipologiche e funzionali, con attribuzione di specifiche e puntuali modalità di intervento. Tali schedature compongono l' "Inventario degli edifici esterni all'ambito urbanizzato" (All. B7_PdR) che si costituisce a tutti gli effetti come parte integrante del Piano delle Regole.

Per ciascun edificio esistente rilevato, il Piano delle Regole individua, tramite le schedature effettuate, le operazioni edilizie obbligatorie ammissibili, da realizzarsi mediante interventi unitari in rispondenza a:

- la tipologia e la classe di intervento cui viene assegnato il fabbricato, o parte dello stesso, che determina il livello di vincolo conseguente;
- il grado di intervento, che specifica le opere edilizie da disporsi in relazione alla classe di appartenenza;
- le prescrizioni di carattere generale cui attenersi in fase progettuale;
- le prescrizioni specifiche inerenti direttive particolari, anche di classe superiore a quelle assegnate all'operazione nel suo complesso, riferite ad elementi di particolare interesse o in relazione ad opere ritenute inderogabili per la salvaguardia e la riqualificazione di singoli immobili o delle aree di contesto.

E' comunque fatta salva la facoltà, da parte del Responsabile del Procedimento, di imporre ulteriori prescrizioni puntuali e, se in presenza di valori non precedentemente individuati, gradi di intervento superiori a quelli indicati dal PdR.

Gli elementi segnalati nella tematica "Eventuali elementi di pregio e/o di degrado", costituiscono un'indicazione necessaria per la valutazione di eventuali prescrizioni integrative a quelle già formulate nelle schede, che in sede di procedure di assenso all'intervento si potranno ulteriormente attribuire.

In ogni caso le modalità degli interventi stabiliti dal PdR, attraverso le schede normative, potranno essere oggetto di variazioni (nelle classi di intervento, nei gradi, nelle prescrizioni e destinazioni d'uso) con delibera di Giunta Comunale corredata di parere dell'Ufficio Tecnico e dall'esito della procedura di Valutazione di Ammissibilità (VA) di cui all'art. 38 senza che ciò comporti la necessità di variante allo strumento urbanistico.

28.1 Modalità di intervento

Gli interventi di recupero e ridestinazione d'uso devono essere rivolti alla conservazione dei caratteri tipologici e morfologici e degli elementi architettonici e decorativi riscontrati, alla riproposizione delle tecniche e dei materiali originari, alla proposta di tipologie impiantistiche e di interventi di tipo naturalistico compatibili, alla preservazione e ripristino dell'ambiente circostante naturale, compresi i manufatti della tradizione locale.

28.2 Criteri generali

Le destinazioni previste per il sistema residenziale sono consentite per gli edifici non più adibiti ad usi agricoli, salvo quanto diversamente stabilito da norme d'ambito. E' confermata la destinazione agricola in atto ed il mutamento di destinazione d'uso può essere autorizzato solo a seguito delle condizioni espresse nel successivo articolo 28.5 "Condizioni per l'insediamento e l'uso del patrimonio edilizio esistente finalizzato all'attuazione di un presidio territoriale". Per gli edifici esistenti, di qualunque categoria, ricadenti in ambito "E3 – Ambito dei pascoli a vocazione alpestre e turistica" non è consentita la destinazione d'uso di tipo residenziale, mentre risultano confermate le destinazioni esistenti ad attività agricole ed economiche.

Il recupero dei fabbricati non agricoli per destinazioni abitative, turistico-ricettive e agrituristiche potrà essere ammesso, anche a chi non possiede i requisiti definiti dall'art. 60 della Legge Regionale n. 12 del 11 marzo 2005, secondo le disposizioni del successivo articolo 28.5 "Condizioni per l'insediamento e l'uso del patrimonio edilizio esistente finalizzato all'attuazione di un presidio territoriale".

Le destinazioni commerciali e ad attività economiche in atto restano confermate senza possibilità di cambio d'uso.

Il censimento degli edifici in aree agricole effettuato dalle schede, di cui all'elaborato B7_PdR, fa riferimento allo stato degli immobili accertato durante i rilievi in sito, rinviando a specifici approfondimenti, da effettuare in occasione di

interventi edilizi, la verifica di conformità dei volumi e delle opere esistenti, alle norme e ai regolamenti, vigenti anteriormente alla data di adozione del PGT. Pertanto gli edifici privi di autorizzazione sono destinati alla demolizione con rinaturalizzazione dei siti e non è pertanto ammesso alcun intervento manutentivo.

Valgono le seguenti modalità attuative:

- nel caso di intervento di manutenzione ordinaria è ammesso il mantenimento dei materiali esistenti, anche in deroga alle prescrizioni, solamente se l'intervento è relativo a limitate porzioni dell'elemento interessato.
- Nel caso di interventi di risanamento e restauro è obbligatorio il rispetto delle prescrizioni contenute nella relativa scheda, limitatamente agli elementi edilizi interessati all'intervento.
- Nel caso di intervento di manutenzione straordinaria estesa all'edificio, ristrutturazione edilizia e di cambio di destinazione d'uso, è obbligatorio il rispetto di tutte le prescrizioni contenute nella schedatura.

Il rilascio o la presentazione del titolo abilitativo agli interventi edilizi è subordinato:

- al rispetto delle classi, dei gradi di intervento e delle eventuali prescrizioni specifiche segnalate e previste dal Piano;
- all'utilizzo nella progettazione delle indicazioni fornite dalle prescrizioni generali di intervento;
- alla previsione della sistemazione degli spazi aperti di proprietà;
- all'obbligo di sistemazione delle pertinenze, intese come costruzioni accessorie, anche se non individuate nella scheda progettuale della singola unità, od anche attribuite ad altra unità minima di intervento; ciò vale anche nel caso in cui la pertinenza non sia stata classificata e regolamentata.

Qualsiasi intervento che preveda sistemazioni atte a consentire l'utilizzo delle destinazioni d'uso ammesse, di tipo residenziale o ad essa compatibile, con permanenza anche saltuaria di persone è soggetto alle disposizioni del successivo art. 28.5 "Condizioni per l'insediamento e l'uso del patrimonio edilizio esistente finalizzato all'attuazione di un presidio territoriale".

Qualsiasi intervento previsto che incida sugli aspetti esteriori degli edifici, come modifiche planivolumetriche o interventi sui fronti e sulle coperture, sono sottoposti ad obbligatorio preventivo parere di idoneità da parte della Commissione per il paesaggio, salvo gli interventi da eseguirsi sugli edifici per i quali è prevista la procedura di VA (Art. 38). Sono da considerare oggetto di procedura di VA, come riportato all'art. 38, anche le operazioni di demolizione e ricostruzione ove consentite.

Tutti gli elementi di valore storico, architettonico, artistico o semplicemente decorativo che costituiscono documento significativo per la storia e la cultura locali, sono vincolati al mantenimento in loco, ove ciò non sia sconsigliato da superiori ragioni di conservazione, e ad operazioni di tutela.

In ogni intervento occorrerà perciò porre particolare attenzione affinché siano salvaguardati e valorizzati tutti gli elementi costruttivi e formali situati all'interno o all'esterno dei fabbricati, siano essi di proprietà pubblica o privata, quali (indicativamente e non esaustivamente): porticati, loggiati, colonne, volte, contorni di aperture e finestre, portali, scale, balaustre e ringhiere in pietra, ferro battuto o legno, serramenti in ferro battuto o legno, pareti e soffitti con finiture pittoriche, pavimentazioni tradizionali, camini, ghiere di pozzi, fontane, edicole, elementi di arredo esterni, pavimentazioni lapidee di cortili e di strade, orti e giardini storici con le eventuali murature di confine, alberature storiche, ecc.

Gli interventi di recupero (restauro e risanamento) assegnati a corpi edilizi che, anche parzialmente, sono stati oggetto di trasformazioni o alterazioni di linguaggi architettonico-tipologici ancora leggibili, sono finalizzati al ripristino, per quanto possibile, delle caratterizzazioni originarie. Pertanto, negli edifici, in cui interventi recenti abbiano compromesso in parte i caratteri storico-architettonici, le prescrizioni relative ai tipi di intervento si intendono riferite alle parti dell'edificio che ancora presentano le caratteristiche proprie degli edifici storici, salvo che le prescrizioni non indichino diversamente.

Per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, verranno effettuati interventi a condizione che non contrastino con le indicazioni di Piano sulle restanti parti dell'edificio, e concorrano a ripristinare l'impianto storico e i caratteri originari dell'edificio stesso.

Sono considerati incongrui gli elementi architettonici generalmente costituiti da contorni, dimensioni e proporzioni di aperture, serramenti, materiali di facciata, infissi, gronde e coperture in particolare dissonanza col contesto storico-architettonico circostante o comunque costituiti da materiali estranei alla tradizione costruttiva locale.

Il Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione per il Paesaggio, avrà titolo per definire il livello di intervento da effettuare nelle componenti alterate finalizzato alla restituzione della comprensibilità dei caratteri.

Per qualsiasi tipologia e grado di intervento dovranno essere rispettate le prescrizioni e le indicazioni della "Guida dei materiali e delle componenti edilizie" di cui al successivo art. 28.8.

Per ogni intervento deve comunque essere dimostrata la compatibilità paesistica. Per le aree comprese nel perimetro del S.I.C. o della Z.P.S. sono obbligatorie le misure di conservazione per la tutela delle Z.P.S. previste dagli allegati A e C della D.G.R. 8.4.2009 n. 8/9275 e s.m.i..

Tutti gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni della carta della fattibilità geologica per le azioni di piano.

Nel caso in cui l'edificio, oggetto di adeguamento o ristrutturazione, ricada all'interno della zona di rispetto delle sorgenti destinate ad acqua potabile (art.94 del DL 15/2006), dovranno essere adottate tutte le soluzioni tecniche possibili affinché i reflui originati dall'edificio non interferiscano sulla qualità dell'acqua.

Nel caso in cui l'edificio oggetto di intervento si collochi in prossimità di fabbricati destinati al ricovero di animali si dovranno adottare le soluzioni tecniche atte a garantire le migliori condizioni di salubrità per gli occupanti.

Ogni intervento dovrà essere supportato da rilievi architettonici e fotografici completi, esaustivi e particolareggiati atti a garantire la lettura puntuale dell'edificio, del contesto e delle aree pertinenti, completi di piante, sezioni e fronti e, se necessario, di particolari tipologici, architettonici e di dettaglio. Per gli interventi sui fronti dei fabbricati, di qualunque classe attribuita, le rappresentazioni grafiche dei prospetti dovranno essere complete, dettagliate ed esaustive in modo da poter valutare coerentemente le soluzioni compositive di facciata (partiture, finestrate ecc.).

28.3 Tipologie e classi di intervento

Per ogni edificio il Piano delle Regole, mediante la scheda di rilevamento, indica le caratteristiche degli edifici esistenti ed attribuisce specifiche categorie tipologiche a cui fanno riferimento le "classi di intervento", così come definite all'art. 14.1 "Interventi sugli edifici esistenti" per i nuclei dei Centri Storici, che pertanto sono da intendersi direttamente richiamate.

Le categorie tipologiche individuate, e le relative classi di intervento, sono riepilogate nel seguente prospetto:

Er - Edifici con impianto rurale originario di valore storico, tipologico e/o ambientale soggetti a vincolo di salvaguardia

Er1 - Classe 3 – Vincolo parziale architettonico

Er2 - Classe 4 - Vincolo di sagoma e profilo

Ert - Edifici con impianto rurale alterato non soggetti a vincolo di salvaguardia

Classe 5 - Trasformazione

Acc - Edifici o costruzioni accessorie

Classe 5 - Trasformazione

Rud- Ruderì

Classe 5 - Trasformazione

Eres - Edifici di recente edificazione a residenza civile

Classe 5 - Trasformazione

Ecom -Edifici a varia tipologia destinati ad attività economiche

Classe 5 - Trasformazione

Rel - Edifici o costruzioni di carattere religioso

Classe 2 - Vincolo parziale conservativo

Imp - Impianti

Classe 5 - Trasformazione

Dem – Demolizione

Classe 6 - Demolizione

Elenco normativo delle categorie tipologiche:

Er- Edifici con impianto rurale originario di valore storico, tipologico e/o ambientale soggetti a vincolo di salvaguardia

Si tratta di edifici di origine rurale che, per le loro caratteristiche architettonico-tipologiche, storiche ed ambientali, sono integralmente da conservare e da valorizzare nella loro configurazione, nell'impianto originario e nei caratteri e nei materiali impiegati. Prevalentemente si tratta di rustici ad organismo semplice od articolato, strutturato per la compresenza di varie modalità d'uso inerenti le attività agricole in genere. Si distingue in due categorie con differenziati livelli di vincolo.

Per tali edifici gli interventi devono essere finalizzati alla eliminazione delle parti incongrue ed alla valorizzazione delle componenti di valore architettonico-ambientale, altresì al miglioramento delle condizioni abitative e della qualità dell'ambiente. Deve inoltre essere conservata la qualità storico-architettonica delle parti esterne e delle altre parti dell'edificio presenti e rilevate nella documentazione da allegare alla pratica comunale. Sono vietati gli interventi eseguiti con tecniche e con materiali incoerenti. Obbligo della sistemazione o dell'adeguamento delle pertinenze esterne

E' ammessa la destinazione residenziale o residenziale-turistica, salvo limitazioni definite nelle norme d'ambito, nel rispetto dei volumi, superfici ed altezze esistenti.

Gli interventi sul patrimonio edilizio con la presente categoria sono da considerarsi come interventi di recupero e come tali usufruire delle possibilità di deroga previste dal Titolo III Cap. 1 del Regolamento Locale di Igiene.

Er1 - Classe 3 – Vincolo parziale architettonico

Si applica agli edifici di pregio architettonico, sia perché parte essenziale dell'impianto storico del territorio sia in relazione alla presenza di impianto morfologico e connotazioni architettoniche di significativo valore storico/ambientale. Tali edifici sono soggetti a vincolo di conservazione esterna ed interna.

Grado di intervento attribuito:

- parti esterne:

risanamento conservativo

- parti interne:

risanamento conservativo o ristrutturazione interna per dimostrata assenza di qualità.

Gradi di intervento ammissibili:

- manutenzione ordinaria

- manutenzione straordinaria interna

Stante il vincolo conservativo dei fronti, in assenza di elementi architettonicamente o tipologicamente significativi negli spazi interni, è possibile effettuare interventi di ristrutturazione interna.

Per gli edifici ricadenti in questo grado di intervento vi è l'obbligo del mantenimento o ripristino del manto di copertura in pioda. Le aperture ed i fori tradizionali esistenti sui fronti dei fabbricati dovranno essere conservati nella loro posizione, forma e dimensioni originarie. Possibile la realizzazione di nuove aperture ricorrendo alla procedura "valutazione di ammissibilità" (VA) di cui all'art. 38.

Er2 - Classe 4 - Vincolo di sagoma e profilo

Si applica agli edifici e/o parti degli stessi che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno parzialmente alterato i caratteri morfologici e distintivi, presentano ancora una chiara fisionomia dell'impianto tipologico e delle caratteristiche originarie; tali edifici sono soggetti al vincolo delle caratteristiche planivolumetriche esistenti, alla sola conservazione dell'involucro murario esterno e della tipologia della copertura.

Tutti gli elementi e componenti edilizie tradizionali esistenti andranno conservate e valorizzate.

Le aperture dovranno preferenzialmente essere mantenute allo stato di fatto, eventuali nuove aperture o ampliamenti delle stesse dovranno essere contenuti nella dimensione di 50x70 cm. per esigenze igienico-sanitarie, salvo diversi adeguamenti specificamente prescritti. Possibile una ricomposizione formale dei fronti, ove segnalato dalle schede, esclusivamente previa procedura di VA (art.38).

Dovrà essere rispettato l'impianto compositivo dei fronti; le modifiche saranno strettamente necessarie per la coerenza regolamentare con le nuove destinazioni d'uso.

Per gli edifici ricadenti in questo grado di intervento vi è l'obbligo del mantenimento o ripristino del manto di copertura in ardesia o in pioda ove esistenti o prescritte.

E' vietata la demolizione e successiva ricostruzione. Gli interventi dovranno comunque perseguire un attento inserimento nel contesto d'appartenenza ed una coerenza formale con i caratteri del fabbricato, salvaguardando i

rapporti consolidati con l'edificato e con i valori ambientali di contesto e ponendosi in continuità alle tradizioni edili locali.

Grado di intervento attribuito:

- ristrutturazione edilizia interna ed esterna

Gradi di intervento ammissibili:

- manutenzione ordinaria

- manutenzione straordinaria

Ert - Edifici con impianto rurale alterato non soggetti a vincolo di salvaguardia

Riguarda edifici privi di valore storico ambientale o da assoggettare ad interventi di miglioramento o di trasformazione in quanto totalmente o parzialmente in contrasto con il contesto. La categoria riguarda altresì edifici assoggettati ad una ricomposizione trasformativa in virtù di uno specifico ampliamento volumetrico assegnato, definito nelle prescrizioni specifiche o secondo i casi del successivo art. 28.4.

Per tali edifici è ammessa la destinazione residenziale o residenziale-turistica, salvo limitazioni definite nelle norme d'ambito, nel rispetto dei volumi, superfici ed altezze esistenti.

Si applica la seguente classe di intervento:

Ert - Classe 5 - Trasformazione (vedi art. 14.1 Interventi sugli edifici esistenti)

Grado di intervento attribuito:

- trasformazione edilizia/nuova costruzione

Gradi d'intervento ammissibili:

- manutenzione ordinaria

- manutenzione straordinaria

- ristrutturazione edilizia

Per tali edifici, salvo quelli richiamati all'art. 28.4, è consentito "una tantum" un ampliamento volumetrico nella misura del 10% in ragione dell'esistente al netto delle superfetazioni (legnaie, fienili esterni, depositi, capanni ecc.) a condizione che tale incremento soddisfi tutti i requisiti sotto riportati:

- l'ampliamento dovrà essere finalizzato all'ottenimento di adeguate dotazioni igienico sanitarie (formazione servizi igienici mancanti o adeguamento di quelli esistenti); a tal fine, il progetto di intervento dovrà essere accompagnato da specifica relazione tecnica che dimostri l'impossibilità, eventualmente anche in relazione alle caratterizzazioni architettoniche del fabbricato, di soluzioni interne all'edificio;
- che non siano già state realizzate superfetazioni al volume originario del fabbricato, in tal caso queste verranno computate nell'aumento volumetrico richiesto.
- che le nuove volumetrie vengano realizzate in modo coerente con i caratteri del fabbricato principale e conformi a quanto prescritto nella "guida dei materiali e delle componenti edilizie per gli edifici per edifici in area agricola".

L'edificio, a recupero effettuato, dovrà costituirsi come edificio unifamiliare, destinato quindi ad una sola unità abitativa, con divieto di frazionamento in più unità per un periodo di 10 (dieci) anni dalla data del rilascio del certificato di abitabilità; in tal senso, prima del rilascio dei provvedimenti autorizzativi, dovrà essere depositato e registrato specifico atto d'obbligo da parte del Proprietario od all'avente titolo. Detto vincolo verrà trasmesso in solido a eredi, acquirenti e aventi causa a qualunque titolo.

La gamma degli interventi sarà sottoposta ad obbligatoria valutazione di ammissibilità (VA), che dovrà essere approvata con motivato parere da parte della Commissione per il Paesaggio, la quale potrà richiedere modifiche e soluzioni alternative, al fine di conseguire il migliore inserimento dei nuovi volumi sia sotto il profilo ambientale, sia dal punto di vista architettonico-compositivo.

L'ampliamento proposto, da realizzarsi in adesione al fabbricato principale, dovrà comunque osservare una distanza di ml.10,00 dai fabbricati circostanti.

Acc - Edifici o costruzioni accessorie

Si tratta di costruzioni accessorie, isolate o poste nell'immediato intorno ad edifici residenziali ad uso permanente o temporaneo, che per uso di materiali, tipologia e collocazione disorganica si pongono in evidente contrasto con l'ambiente.

La tipologia comprende: capanni, depositi attrezzi, magazzini, pollai, depositi di legname, piccole costruzioni funzionali all'uso di impianti ecc.. Sono compresi anche i caselli venatori che, in questo caso, si intendono confermati allo stato di fatto e da assoggettare ad un miglioramento formale impiegando idonei materiali e componenti edilizie.

Per le strutture esistenti autorizzate, o che hanno conseguito sanatoria a norma di legge, è consentito il loro mantenimento solo a condizione di una loro riqualificazione complessiva. Si prevedono pertanto o l'adeguamento funzionale, con materiali e tipologie coerenti conformi ai criteri ed alle modalità di cui all'art. 28, o la demolizione e ricostruzione in altro sito, in tal caso si assegna un incremento volumetrico pari al 20% mediante riaccorpamento da

effettuarsi preferibilmente in adesione al fabbricato principale, ad esclusione di quelli classificati Er1 e Er2, sempre in coerenza con i criteri e le modalità richiamate. Tali strutture avranno comunque caratteristiche di pertinenzialità senza conseguimento di agibilità.

Gli interventi saranno oggetto di procedura di verifica di idoneità, da parte della Commissione per il Paesaggio, la quale dovrà stabilire l'opportunità dell'operazione di incremento volumetrico ed indicarne le relative modalità esecutive.

Grado di intervento attribuito:

- ristrutturazione edilizia

Gradi d'intervento ammissibili:

- manutenzione ordinaria

- manutenzione straordinaria

- trasformazione edilizia/nuova costruzione

Gli edifici privi di autorizzazione sono destinati alla demolizione con rinaturalizzazione dei siti, non è pertanto ammesso alcun intervento manutentivo.

Rud - Ruderì

Nei casi in cui sia possibile identificare con evidenza l'originario perimetro dell'edificio, mediante idonea documentazione storica, catastale, di rilievo e di ricognizione fotografica, è ammessa la sua ristrutturazione o ricostruzione, con volumetria determinata in una delle seguenti modalità:

- superficie coperta rilevabile x altezze preesistenti, se rilevabili in loco;
- superficie coperta rilevabile x per altezza massima utile alla realizzazione di due piani, nei casi in cui non sia rimasta traccia delle originarie linee di falda del tetto.

La ricostruzione dovrà comunque avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi originari dell'edificio, ove determinabili, quali pendenza delle coperture, sporti di gronda, materiali di copertura, organizzazione dei fronti e dimensione delle aperture.

L'intervento è soggetto a verifica di idoneità da parte della Commissione per il Paesaggio, che potrà imporre specifiche prescrizioni, ciò anche in relazione all'impiego di materiali e modalità costruttive e ricostruttive; possibile se richiesta la procedura di VA.

Sono consentiti i soli interventi di ristrutturazione edilizia (grado VI), conformi a quanto prescritto nella " guida dei materiali e delle componenti edilizie negli edifici esterni all'ambito urbanizzato".

Sono ammesse destinazioni d'uso di tipo agricolo. Sono altresì consentite destinazioni di tipo residenziale e turistico-ricettivo, salvo limitazioni definite nelle norme d'ambito, finalizzate al presidio territoriale a tutela degli equilibri ecologici e delle valenze paesaggistiche del paesaggio rurale, con i limiti e le modalità e i vincoli indicati al successivo art. 28.5, destinando a funzioni di supporto al presidio territoriale (fienili, legnaie, allevamento a carattere familiare, deposito attrezzature e macchinari per l'agricoltura) almeno:

- il 30% del volume degli edifici con volumetria superiore a 300 mc;
- il 15% del volume degli edifici con volumetria compresa tra 150 e 300 mc.

La ridestinazione funzionale è inoltre consentita subordinatamente alla verifica delle seguenti condizioni:

- prossimità e possibilità di allacciamento alle reti tecnologiche di urbanizzazione primaria, comunque a carico dei proprietari;
- compatibilità nei confronti delle norme di cui all' art. 41 delle presenti NTA.

Si applica la seguente classe di intervento:

Rud - Classe 5 - Trasformazione (vedi art. 14.1 Interventi sugli edifici esistenti)

Grado di intervento attribuito:

Grado VI- Ristrutturazione edilizia

Eres - Edifici di recente edificazione a residenza civile

Si applica agli edifici privi di valore storico ambientale da confermare allo stato di fatto o da assoggettare ad interventi di ristrutturazione o di trasformazione in caso di contrasto anche parziale con il contesto.

Si conferma la destinazione residenziale in atto e sono altresì consentite destinazioni di tipo turistico-ricettivo.

E' consentita la realizzazione di autorimesse sino al soddisfacimento del limite di 1 mq. ogni 10 mc. di edificio, purché completamente interrato e rese accessibili con una limitata compromissione del territorio.

Si applica la seguente classe di intervento:

Eres - Classe 5 - Trasformazione (vedi art. 14.1 Interventi sugli edifici esistenti)

Grado di intervento attribuito:

- ristrutturazione edilizia

Gradi d'intervento ammissibili:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- trasformazione edilizia/nuova costruzione

Ecom - Edifici a varia tipologia destinati ad attività economiche

Si applica agli edifici privi di valore storico ambientale o soggetti ad interventi trasformativi che hanno alterato i caratteri originari, da confermare allo stato di fatto o da assoggettare ad interventi di ristrutturazione, o di trasformazione in caso di contrasto anche parziale con il contesto.

Si conferma esclusivamente la destinazione ad attività economica in atto: agricola; economica; commerciale; turistico-ricettiva relativamente a: esercizi di ristorazione, attività ricreative per gruppi organizzati, attività di turismo sociale, rifugi. Non sono consentite altre destinazioni.

L'entità dell'ampliamento consentito, "una tantum", è definito e normato dalle prescrizioni particolari nelle singole schede di progetto.

Si applica la seguente classe di intervento:

Ecom- Classe 5 - Trasformazione (vedi art. 14.1 Interventi sugli edifici esistenti)

Gradi di intervento attribuiti:

- ristrutturazione edilizia

Gradi d'intervento ammissibili:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e ristrutturazione dovranno prevedere adeguate soluzioni di inserimento e/o mitigazione ambientale e paesistica.

Rel - Edifici o costruzioni di carattere religioso

Riguarda edifici o costruzioni assoggettati o da assoggettare a tutela ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42. Si conferma esclusivamente la destinazione d'uso in atto, non consentiti mutamenti di destinazione.

Si applica la seguente classe di intervento:

Rel - Classe 2 - Vincolo parziale conservativo

Comprende edifici e/o parti di edificio di notevole rilevanza storica e di pregio architettonico, soggetti a vincolo conservativo per i fronti esterni e per gli elementi caratterizzanti l'organizzazione, la distribuzione interna, con il mantenimento della tipologia originaria.

Si applica a immobili qualificati da elementi tipologici, strutturali e formali che motivano interventi di conservazione, recupero e ripristino strutturale e materico, nell'ottica di una valorizzazione dello stabile finalizzata al suo mantenimento in uso, o ad un impiego compatibile con la destinazione originaria.

Grado di intervento attribuito:

- parti esterne:
 - restauro conservativo
- parti interne:
 - restauro
 - risanamento conservativo

Gradi di intervento ammissibili:

- manutenzione ordinaria

La categoria tipologica può, nei casi specificati nelle prescrizioni particolari, fare riferimento alla Classe 3 – Vincolo parziale architettonico in questo caso farà riferimenti ai relativi gradi di intervento attribuiti.

Imp– Impianti

Gli interventi consentiti sono finalizzati al mantenimento in esercizio e all'adeguamento tecnologico e normativo.

Si applica la seguente classe di intervento:

Imp- Classe 5 - trasformazione

Grado di intervento attribuito:

- ristrutturazione edilizia

Gradi di intervento ammissibili:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria

E' facoltà del Responsabile del Procedimento di imporre specifiche prescrizioni puntuali.

Dem - Demolizione

Comprende edifici e/o parti di edificio e/o costruzioni accessorie di cui è prevista la demolizione.

28.4 Casi specifici

Il PdR individua alcuni edifici che hanno una specifica attribuzione di incremento volumetrico. Per tali interventi valgono gli obbligatori riferimenti ai criteri ed ai materiali da impiegare di cui al seguente punto 28.8.

Il primo, richiamato nell'Inventario con il numero 22, è posto immediatamente a nord rispetto al rifugio "Ca' del Sul" ed in prossimità dell'ambito di trasformazione AT1, si caratterizza come baita a servizio degli alpeggi denominata "baita Alpe Casera". L'edificio, di recente adeguamento, è di proprietà comunale e le attività agricole che vi si svolgono hanno necessità di ulteriori spazi per poter più efficacemente condurre i terreni e gli allevamenti. Stante la limitata dimensione dell'edificio, pari a circa 58 m² di superficie coperta per due piani fuori terra, si assegna una possibilità di incremento volumetrico pari alla consistenza attuale, da collocarsi in adiacenza al fabbricato ed assoggettato alla procedura di Valutazione di Ammissibilità (VA) di cui all'art. 38. All'edificio viene assegnata la categoria Ert; la nuova volumetria dovrà adeguatamente rapportarsi al contesto, utilizzando tipologie costruttive conformi ai caratteri tipo-morfologici; la nuova edificazione non sarà superiore ai due piani. E' prescrittivo il manto di copertura in lastre di ardesia. E' compatibile il mantenimento od il recupero della tettoia/magazzino posto sul fronte nord.

Allo stesso modo, si assegna una possibilità volumetrica incrementale all'edificio, richiamato nell'Inventario con il numero 30, denominato "RistOrobie" posto sul piazzale a parcheggio dei Piani dell'Avaro e adiacente al confine ovest dell'ambito di trasformazione AT2. L'edificio, privo di connotati meritevoli di tutela in quanto oggetto di una radicale trasformazione edilizia, è destinato ad attività ristorativa, ed alla luce di un previsto incremento dell'affluenza turistica in virtù delle politiche di potenziamento delle attività turistico-ricettive che l'Amministrazione comunale intende avviare, necessita di disporre di maggiori spazi. L'attuale dimensione volumetrica è di circa 400 m³ distribuiti su due piani di cui uno, parzialmente interrato, utilizzato in prevalenza a magazzini e depositi. All'edificio viene assegnata la categoria Ert; si assegna un incremento volumetrico pari al 50% dell'esistente, da collocarsi in adiacenza al fabbricato ed assoggettato alla procedura di Valutazione di Ammissibilità (VA) di cui all'art. 38.

Per il nucleo censito alla scheda n. 79 dell'Inventario si assegna una possibilità di incremento volumetrico pari al 50% della volumetria esistente da collocarsi sull'edificio (o nella sua area di pertinenza), costituito da un piano fuori terra, aggiunto alla principale ed originaria costruzione. A tale edificio si assegna categoria Ert con possibilità di ricomposizione volumetrica. Il progetto di ricomposizione è assoggettato alla procedura di VA di cui all'art. 38.

28.5 Condizioni per l'insediamento e l'uso del patrimonio edilizio esistente finalizzato all'attuazione di un presidio territoriale

Il Piano delle Regole nel consentire il pieno riutilizzo del patrimonio esistente, in ambito rurale od extraurbano, favorisce l'avvio di interventi di riqualificazione e riuso per l'insediamento di destinazioni, anche di tipo residenziale, in modo che possano contribuire a sviluppare un sistema di "presidio territoriale", a garanzia della manutenzione dei luoghi e del contesto rurale a tutela degli equilibri ecologici e della qualità degli ambiti di valore paesistico-ambientale.

Il titolo abilitativo per i richiedenti non aventi titolo, ai sensi della legge regionale 93/80 è, ove ammesso dalle presenti norme, subordinato al pagamento dei contributi concessori.

Il rilascio del titolo abilitativo, permesso di costruire, è subordinato al deposito cauzionale presso la tesoreria comunale, di una somma, il cui importo sarà determinato dal Responsabile del Servizio in base alla tipologia di intervento ed alla destinazione da insediare, a garanzia della corretta esecuzione delle opere, ed alla stipula di un atto d'obbligo unilaterale nel quale il richiedente si impegna a :

- per il cambio della destinazione d'uso, alla preliminare verifica, con idonea relazione e documentazione, dell'attuale grado di funzionalità all'agricoltura dell'edificio, in relazione alle dimensioni del fabbricato, alla superficie del terreno agricolo o boschivo di pertinenza, dimostrando che tale funzionalità sia da considerare terminata da almeno un triennio, intendendosi con ciò l'impossibilità anche futura di destinare l'edificio, rurale o di residenza agricola, all'agricoltura.
- Che le condizioni di cui sopra non siano state determinate da frazionamenti dell'originaria proprietà agraria successivi alla data di adozione del PGT (mediante certificato storico catastale); impegno quindi a non frazionare successivamente l'unità fondiaria e quella edilizia.
- Asservimento dei terreni di pertinenza ai sensi dell'art. 59 comma 6 della l.r. 12/2005 e s.m.i., vincolante per la concessione dell'intervento.

- Dichiarazione di vincolo dell'edificio alla destinazione di presidio territoriale, per una durata di 15 anni, con obbligo di conservazione e manutenzione dei luoghi e del contesto rurale, a tutela degli equilibri ecologici, con manutenzione dei fondi pertinenti e delle colture agricole in atto sui fondi secondo lo stato della proprietà alla data dell'adozione del PGT; nonché, in particolare, l'obbligo del mantenimento e ripristino dei percorsi, delle mulattiere che lo attraversano e dei muri di contenimento in pietra.
- Individuazione di porzioni di edificio da destinare al deposito di attrezzi, mezzi agricoli, prodotti agricoli, stalle e ricoveri per bestiame, da dimensionare in relazione alle potenzialità agricole residuali o comunque idonee a supportare l'ordinaria attività di manutenzione e presidio territoriale dei fondi di pertinenza.
- Esclusione di costruzioni accessorie minori quali tettoie, porticati, pollai, porcilaie, baracche, ecc.
- Realizzazione a carico del richiedente di approvvigionamento idrico o eventuale allacciamento alla rete dell'acquedotto, alla rete dell'energia elettrica (se richiesta), agli impianti tecnologici primari in genere ed al collegamento, se consentito, alla rete stradale o della viabilità agro-silvo pastorale. Per lo smaltimento dei reflui, ove non esistente un collettore comunale, si dovrà provvedere con apposito sistema di depurazione e smaltimento su autorizzazione dell'Ente competente. Per la raccolta rifiuti solidi urbani, rimane a carico del proprietario il recapito degli stessi al più vicino punto di raccolta, rimanendo l'edificio assoggettato alla relativa tariffa del servizio di raccolta rifiuti solidi urbani nei modi prescritti dall'apposito regolamento deliberato dal Consiglio Comunale.

Rimangono comunque fatti salvi gli obblighi di conseguimento di autorizzazioni e nulla-osta relativi a vincoli vigenti sull'area in cui si trova l'edificio interessato.

L'Amministrazione Comunale, in caso di non ottemperanza degli obblighi assunti, può, dopo un congruo termine comunicato alla proprietà dal momento della constatazione dell'inadempimento, disporre l'esecuzione d'ufficio a spese degli interessati.

28.6 Edifici isolati di valore storico, artistico od ambientale da salvaguardare

Il Piano delle Regole individua con specifico segno grafico, e con apposita scheda di rilevamento, gli edifici esistenti isolati, esterni al centro urbanizzato ed ai Centri Storici, di valore storico, artistico e/o ambientale da assoggettare a procedure di salvaguardia e valorizzazione.

Gli immobili risultano rilevati e schedati analogamente agli edifici esterni all'ambito urbanizzato e sono quindi compresi nell'allegato PdR "B7 Schede degli edifici esterni all'ambito urbanizzato".

Valgono per tali edifici i criteri generali e le procedure richiamate anche all'art. 14 "Nuclei di antica formazione" al presente art. 28 e relativi commi.

Gli interventi sono assoggettati a verifica di idoneità da parte della Commissione per il Paesaggio, ed in relazione a specifiche operazioni anche a procedura di VA. Tutti gli interventi sugli edifici vincolati ai sensi della Parte seconda del D.Lgs 42/2004 sono subordinati a preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza ai Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia.

La destinazione d'uso ammessa è quella consolidata allo stato di fatto. Sono vietate le recinzioni di qualunque genere.

28.7 Edifici isolati a destinazione non agricola

Il PdR individua, in conformità all'art. 10-bis della Lr 12/2005, gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, mediante il documento PdR allegato B7 "Inventario degli edifici esterni all'ambito urbanizzato". Tali edifici e relative pertinenze sono assoggettati alle classi di intervento ed alle normative generali di cui all'art. 28 "edifici esistenti esterni all'ambito urbanizzato", compreso il mutamento di destinazione d'uso.

28.8 Guida dei materiali e delle componenti edilizie negli edifici esterni all'ambito urbanizzato

Nell'esecuzione degli interventi sugli edifici dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

Disposizioni generali

Al fine di mantenere inalterato il rapporto tra l'edificio rurale e l'ambiente naturale in cui si colloca non sono ammessi i seguenti interventi:

- la modifica morfologica del terreno mediante sterri e riporti.
- La creazione di strade carrali di accesso alla proprietà di larghezza superiore a mt. 3,00 e che non si adattano alle caratteristiche del sito. Eventuali nuovi accessi, ove consentiti, saranno realizzabili solo a condizione che non esistano accessi veicolari regolarmente autorizzati, dovranno pertanto adattarsi alla morfologia dei luoghi ed in coerenza con l'andamento naturale del terreno.

Compatibilmente con le condizioni di stabilità delle strutture dell'edificio esistente, e ad esclusione degli edifici in classe di salvaguardia, è consentita la realizzazione di autorimesse sino al soddisfacimento del limite di 1 mq. ogni 10 mc. di edificio, purché completamente interrato e rese accessibili evitando compromissioni del territorio.

Strutture di elevazione e orizzontamenti

Elementi portanti in materiale lapideo, colonne, pilastri, volte, vanno mantenuti nelle loro caratteristiche costruttive mediante opportune tecniche di intervento. Le murature in pietrame non squadrato con finitura rustica o a raso pietra di fattura originaria dovranno essere conservate nelle loro consistenze attuali. Verranno conservati e ripristinati i solai tradizionali ad orditura lignea negli edifici assoggettati a classi di salvaguardia. Per tutti gli altri edifici, i solai interni dovranno essere realizzati in legno, possibili solai intermedi in cls per dimostrata necessità strutturale e di sicurezza.

Tetti e coperture

Negli edifici che presentano coperture di tipo tradizionale a falde inclinate, con struttura in legno e manto di copertura in piode non è consentita alcuna modifica degli elementi che determinano i tradizionali caratteri di tali coperture; dovrà quindi essere conservata ed eventualmente ripristinata l'originaria conformazione, i raccordi, le pendenze, le quote di imposta e di colmo e gli sporti di gronda. Si ribadisce che gli edifici con classe di salvaguardia gli sporti di gronda dovranno essere conformi alle tipologie storiche.

I tetti di nuova realizzazione dovranno avere struttura e orditura in legno con falde inclinate, senza soluzione di continuità, con pendenza non inferiore al 30% e non superiore al 38% e con sporti di gronda non superiore a 60 cm..

Per gli edifici assoggettati a classi di salvaguardia, obbligatorio il manto di copertura tradizionale in piode o in lastre di ardesia, per come regolamentato negli specifici casi. In caso di edifici di particolare significato tipologico-ambientale, talvolta indipendentemente dalla categoria assegnata, viene prescritto, nella scheda di intervento, l'impiego del manto in "piode", da considerarsi obbligatorio e quindi da realizzare con fattezze e secondo criteri e modalità di posa esclusivamente tradizionali.

Per la terminologia delle coperture si fa riferimento alle descrizioni di cui all'art. 14.8, lettera d) manti di copertura.

Per tutti gli altri edifici, se non diversamente specificato, i manti di copertura dovranno essere realizzati in piode, in lastre di ardesia, in cemento di colore grigio scuro, ed in lamiera unicamente per le costruzioni accessorie.

Non è consentita la realizzazione di abbaini.

Possibile l'impiego di lucernari complanari alle falde, ad esclusione degli edifici in vincolo di salvaguardia con prescrizione del manto di copertura in piode.

Dovranno essere adeguati, in caso di rifacimento totale o di cambio di destinazione d'uso i manti in materiale differente.

I canali di gronda, scossaline e pluviali dovranno essere preferibilmente in rame, o in lamiera colore grigio scuro o testa di moro, con sezione semicircolare e circolare.

Non è consentita sopra le falde dei tetti la realizzazione di terrazze o abbaini o nuovi volumi emergenti, né l'inserimento di altri impianti tecnici, salvo nuovi camini di fattura tradizionale.

Pannelli fotovoltaici o solari

Ove le condizioni di esposizione delle falde lo consentano è possibile la collocazione di pannelli fotovoltaici o solari in aderenza o incassati nel manto di copertura, con inclinazione identica a quella del manto stesso, scegliendo, ove possibile le falde meno esposte alla vista; nei casi di incompatibilità potrà essere ammessa la collocazione con sostegni a terra, da posizionare in prossimità dell'edificio e comunque in posizione idonea a minimizzarne la visibilità e l'impatto paesaggistico. La falda potrà essere occupata fino ad un massimo del 60% della sua superficie ed i pannelli dovranno essere disposti in maniera regolare e compiuta e tale da non occupare l'intero sviluppo della falda medesima, evitando collocazioni casuali e con diverse dimensioni dei pannelli.

La collocazione dei pannelli sulle falde di copertura non è ammessa per gli edifici con assegnata classe di salvaguardia di tipologia "Er1- Classe 3" e "Er2- Classe 4". L'installazione dei pannelli verrà autorizzata previa valutazione della commissione paesistica.

Vespai e intercapedini

E' ammessa la realizzazione di vespai e intercapedini aerate di larghezza non superiore a m. 0,80. Per gli edifici con vincolo di salvaguardia l'intercapedine è da prevedere solo nel tratto a monte del fabbricato. La realizzazione non potrà alterare il profilo naturale del terreno, i grigliati saranno allineati alla livelletta naturale del terreno, vietato l'uso di vetrocemento o materiali non tradizionali.

Composizione delle facciate

L'aspetto esteriore degli edifici rurali è elemento fondamentale per la definizione del paesaggio costruito. Nelle facciate devono essere conservati i rapporti formali e dimensionali tra pieni e vuoti, la dimensione e localizzazione delle aperture, riproponendo tecniche costruttive e materiali tradizionali.

L'inserimento di balconi è possibile solo laddove tradizionalmente esistenti. Il parapetto di eventuali balconi dovrà essere realizzato esclusivamente in legno utilizzando il disegno originario dove riscontrabile o in alternativa con doghe verticali piene accostate.

Aperture nei fronti

La formazione di nuove aperture, di modeste dimensioni, è consentita soltanto per indispensabili e non diversamente risolvibili esigenze funzionali; disposizione, dimensioni, proporzioni e modalità esecutive dovranno essere coerenti con le caratteristiche e funzioni originarie dell'edificio e secondo moduli e regole di inserimento consoni alla tradizione. Ulteriori prescrizioni sono precisate in relazione alla tipologia degli edifici.

Per gli edifici in salvaguardia o comunque riconosciuti di valore storico-ambientale, dovranno essere conservati nella forma e nella posizione esistente i vani di porte e finestre che, per connotazioni stilistiche e costruttive e reciproci rapporti formali, sono da attribuire all'assetto storicamente consolidato dell'edificio. Dovranno di conseguenza essere conservati, restaurati ed eventualmente integrati, tutti gli elementi costruttivi e decorativi che determinano ed evidenziano il contorno di tali vani, come ad esempio gli stipiti, le cornici, le soglie, gli architravi, le mensole ed ogni altro elemento originale.

L'introduzione di contorni, architravi e davanzali deve essere limitata ed esclusivamente uniformata ai tipi e alle tecniche ricorrenti nelle analoghe tipologie di edifici in cui sono ancora leggibili i tratti e gli elementi compositivi e di decoro tradizionali, e consentita solo previa verifica di congruità architettonica-morfologica nei confronti dell'intera facciata.

Elementi di pregio

Elementi di pregio strutturali e/o decorativi rinvenibili all'interno ed esterno dei fabbricati, quali colonne e travi lignee, porte e finestre, ballatoi, affreschi, camini, focolari, iscrizioni e intagli, dovranno essere censiti e preservati.

Fronti

Gli interventi dovranno mirare alla conservazione degli intonaci originari e, ove possibile, al ripristino delle murature con pietrame a vista. I materiali e le finiture ammesse sono:

- intonaco civile a base di calce
- intonaco rustico o a raso pietra per le murature in pietrame
- intonaco stollato eseguito con malte a base calce per le zocolature e i muri di recinzione e di sostegno
- murature in pietrame a vista, limitatamente a singole pareti, evitando "inserti" tra superfici intonacate.

In via generale, i rivestimenti delle facciate saranno realizzati in intonaco tradizionale, possibilmente colorati in pasta, con finitura cromatica da scegliersi, concordemente con l'Ufficio Tecnico, entro la gamma delle terre, valorizzando l'articolazione del prospetto mediante una corretta distribuzione delle tinte destinate sia ai rivestimenti che agli elementi di dettaglio.

Per le finiture di facciata sono comunque vietati:

- intonaci plastici, al quarzo, in graniglia resinata, ecc.;
- elementi in calcestruzzo a vista (pilastri, parapetti, ecc.);
- rivestimenti in pietra naturale e artificiale;
- mattoni a vista, rivestimenti in piastrelle di ceramica, grès, clinker, ecc.;
- rivestimenti in legno, metallo, materiali plastici o altri materiali compositi;
- verniciature al quarzo o diverse da quelle a calce e silicati.

Scale esterne

Non sono ammesse nuove scale esterne.

E' ammesso il mantenimento e/o il ripristino di scale esterne esistenti solamente per il collegamento tra il piano terra e il piano primo, che dovrà avvenire tramite l'impiego di tipologie e materiali tradizionali dell'architettura locale; in tali casi il recupero edilizio deve essere prioritariamente rivolto a valorizzare le caratteristiche tipologiche del complesso edilizio.

Serramenti

Infissi e serramenti esterni dovranno essere realizzati in legno, tonalizzato scuro, con sistemi oscuranti in antoni tonalizzati scuri.

E' vietato l'utilizzo di:

- monoblocchi che integrano il serramento con l'oscuramento
- oscuramenti avvolgibili (tapparelle e veneziane di qualunque materiale).

Le serrande per autorimesse dovranno essere in legno, almeno come rivestimento esterno.

Sono da conservare e restaurare le inferriate esistenti in ferro battuto o forgiato a mano, o comunque di fattura artigianale. Eventuali nuove inferriate dovranno essere realizzate in ferro a disegno semplice e lineare, tinteggiati a smalto opaco di color nero, e dovranno essere collocate preferibilmente nello spessore della muratura escludendo la posa esterna al paramento murario.

Soppalchi

Nei casi di altezze interne dei locali > a m. 4,00 (misurata alla quota media di intradosso), è consentita la creazione di soppalchi con struttura in legno di superficie non superiore a 1/3 della superficie utile del locale; la realizzazione di nuovi soppalchi dovrà avere caratteristiche di reversibilità, consentendo eventuali limitati interventi di aggancio e consolidamento sulle strutture murarie solamente ove indispensabili a garantire la staticità delle strutture.

Materiali lapidei

Gli elementi in pietra naturale lavorata esistenti (spalle, architravi, davanzali, arcate, portali, elementi angolari, marciapiedi, ecc.) sono soggetti a vincolo di conservazione; sono ammessi pertanto i soli interventi di sostituzione, con materiali analoghi delle parti degradate e non più recuperabili.

E' vietato l'impiego dei materiali lapidei diversi da quelli tradizionalmente impiegati. Per la formazione di spalle ed architravi di nuove aperture e per le aperture esistenti prive di contorni in pietra sarà consentito l'utilizzo di pietra naturale solo ed esclusivamente previa verifica di congruità architettonica-morfologica nei confronti dell'intera facciata.

Nei casi di facciate di edifici di pregio architettonico-ambientale, quali quelli classificati in classe di vincolo, l'introduzione di contorni e davanzali deve essere limitata ed esclusivamente uniformata ai tipi e alle tecniche ricorrenti nelle analoghe tipologie di edifici in cui sono ancora leggibili i tratti e gli elementi compositivi e di decoro tradizionali.

Recinzioni

E' fatto divieto di ogni recinzione, e barriere verdi (alberature, siepi) a delimitazione delle pertinenze della singola proprietà, di qualunque tipo e materiale, con esclusione delle recinzioni provvisorie destinate alla protezione delle colture ed all'esercizio dell'attività zootecnica (art.30.1); tali recinzioni non dovranno comunque interferire con la rete dei percorsi pedonali e dovranno essere realizzate a distanza non inferiore a m. 1.00 da mulattiere o sentieri comunali. E' consentito il ripristino di staccionate, steccati e muretti tradizionali eventualmente esistenti originariamente.

Spazi di pertinenza

Il rapporto esistente tra l'edificio e il sito naturale circostante deve essere mantenuto, evitando scavi e riporti che alterino l'andamento naturale del terreno e la configurazione del pendio. Eventuali posti auto vanno collocati in modo defilato rispetto agli edifici evitando movimenti di terra e pavimentazioni.

La realizzazione di muri di contenimento, terrapieni, terrazze, balconate, porticati, patii nonché la pavimentazione di ambiti esterni in materiali cementizi, sintetici o ceramici deve essere evitata.

Possibile la pavimentazione di aree esterne perimetrali al fabbricato (da realizzarsi esclusivamente in acciottolato, selciato o lastre di pietra locale) per una fascia di profondità di mt. 1,00 per i lati secondari e di mt. 2,00 per quello principale.

Deve essere evitata la dotazione di elementi di arredo esterni fissi tipici di edifici non rurali quali tettoie, pergolati, verande, gazebi, tendoni, statue, camini o barbecue, piscine e laghetti artificiali.

Nelle eventuali sistemazioni a verde delle pertinenze di proprietà devono essere utilizzate essenze arboree, arbustive e floreali autoctone privilegiando soluzioni naturalistiche. Si consiglia il mantenimento degli esemplari arborei segnalati nelle schede di rilevamento.

Costruzioni accessorie

Divieto di formazione di accessori di qualunque genere all'esterno degli edifici, anche se interrati, salvo le disposizioni del successivo comma.

Al fine di garantire un uso ordinato del territorio e consentire un miglior utilizzo dei fabbricati è ammessa la realizzazione di una legnaia, per ogni immobile, delle dimensioni massime di mq 6,00 ed una altezza massima di mt. 2,40 (misurata sulla parete più alta o sul colmo). La legnaia dovrà essere realizzata esclusivamente con pali di legno, con orditura lignea del tetto, manto di copertura in lastre di ardesia, in rame o lamiera preverniciata con colore scuro, ed essere aperta su almeno tre lati. Eventuali disposizioni specifiche sono stabilite in sede di prescrizioni particolari nelle singole schede progettuali o in relazione a disposizioni relative alla "Classe di intervento 5- Trasformazione".

Le medesime indicazioni valgono nel caso di costruzioni accessorie esistenti da adeguare, come segnalato nelle schede, salvo diverse prescrizioni imposte dal Responsabile del Procedimento.

L'Amministrazione Comunale potrà provvedere, al fine di una semplificazione procedurale, alla redazione di un regolamento che individui schemi tipo di realizzazione ed eventuali modalità autorizzative.

Sottotetti

La realizzazione di sottotetti negli edifici esistenti è regolamentata in tal modo:

- per gli edifici di classe 2 e 3 (classe di intervento: vincolo parziale conservativo, vincolo parziale architettonico) è esclusa la facoltà di recupero ai fini abitativi dei sottotetti di cui al Capo I, Titolo IV della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
- per gli edifici di classe 4 (classe di intervento: vincolo di sagoma e di profilo) è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali esistenti, che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.40), escludendo pertanto il recupero ai fini abitativi di sottotetti qualora comportante modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde;
- per gli edifici di classe 5 (classe di intervento: trasformazione), è esclusa la facoltà di recupero ai fini abitativi di sottotetti di cui al Capo I, Titolo IV della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

28.9 Edifici non rilevati

In caso si riscontrasse la presenza, in ambito non urbanizzato, di un edificio non rilevato dall'Inventario, il Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione del Paesaggio, avrà titolo per attribuire alla costruzione la tipologia, la classe di intervento e le eventuali prescrizioni particolari, secondo i criteri illustrati nei precedenti paragrafi.

28.10 Prescrizioni di tipo geologico

Gli edifici che ricadono in "classe di fattibilità geologica 4", qualora richiedano interventi di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso, dovranno produrre uno studio geologico di dettaglio, così come normato dal Piano Geologico, da proporre all'Amministrazione Comunale per richiederne motivato declassamento della fattibilità geologica.

Nel caso in cui l'area interessata dai suddetti interventi ricada in una fascia normata dal PAI, dovrà essere fatta richiesta di declassamento, in variante al Piano Geologico, anche al settore competente della Regione Lombardia.

Art. 29- Edifici di piccole dimensioni per la manutenzione del territorio rurale-boschivo

Nelle aree agricole è ammessa la costruzione di un piccolo edificio adibito a ricovero attrezzi, di seguito denominato "casello", strettamente funzionale alla conservazione e alla manutenzione del fondo agroforestale.

La possibilità edificatoria è concessa "una tantum" ai soggetti diversi da quelli contemplati dall'art. 60 della LR 12/2005, che siano proprietari di fondi siti all'interno del territorio comunale. La consistenza fondiaria del richiedente e proprietario dei fondi dovrà risultare da una visura catastale aggiornata.

Al fine di evitare la proliferazione di questi edifici si dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- disponibilità di un fondo di proprietà, anche costituito da lotti disgiunti ma tutti collocati nel territorio di Cusio, ampio non meno di:
 - 5 ha se coltivato a bosco;
 - 1,5 ha se coltivato a pascolo;
 - 0,8 ha se coltivato prato e a prato pascolo;
 - 0,4 ha se coltivato a seminativo;
- assenza di altri edifici nelle vicinanze adibiti al medesimo fine;
- presentazione di un Piano di Governo Fondiario redatto ai sensi dell'art. 31.4 che attesti le superfici disponibili e le forme di coltivazione e manutenzione dell'intera proprietà.

L'edificio dovrà rispettare i seguenti requisiti:

- superficie massima coperta non superiore a 20 mq e altezza massima non superiore a m 2,5. Per gli edifici realizzati in area boscata la superficie è ridotta a 12 mq;
- presentare caratteristiche edilizie di tipo tradizionale, in particolare:
 - tetto in legno a una o due falde;
 - copertura preferibilmente in piode, in lastre di ardesia o in scandole;
 - una sola porta di accesso, con luce massima di cm 130x200;
 - non più di due finestre, con luce massima di cm 60x60.

Tali fabbricati accessori non potranno essere dotati di servizi igienici ed impianti di riscaldamento e dovranno rispettare una distanza minima di ml. 5,00 dal fabbricato principale e dai confini di proprietà, e di ml.10,00 dai fabbricati circostanti. E' consentita l'edificazione a confine previo convenzionamento con il vicino. In sede di esame del progetto, la Commissione per il Paesaggio potrà imporre specifiche prescrizioni in ordine alla tipologia ed alla collocazione della costruzione o vietarne la realizzazione per motivate valutazioni di ordine ambientale. Analogamente a quanto espresso al punto "Costruzioni accessorie" dell'art. 28.8, l'Amministrazione Comunale, al fine di una semplificazione procedurale, potrà provvedere alla redazione di un regolamento che individui schemi tipo di realizzazione ed eventuali modalità autorizzative.

La realizzazione dell'edificio dovrà essere accompagnata dalla presentazione di un atto di impegno, da trasciversi a cura e spese del proponente, che attesti il rispetto delle condizioni sopraelencate.

L'edificazione del "casello" ai sensi del presente articolo non vincola l'Amministrazione alla fornitura di reti tecnologiche urbane.

Art. 30 Nome comuni

30.1 recinzioni

Nelle aree agricole e nelle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche le recinzioni sono di norma vietate. E' comunque consentito delimitare e proteggere le colture specializzate di tipo ortoflorofrutticolo con recinzioni costituite da pali in legno infissi nel terreno (diametro max 14 cm) e sporgenti dal piano di campagna non più di 150 cm, collegati da tesate di filo di ferro orizzontali distanti almeno 25 cm e con filo basale distante da terra almeno 25 cm. In alternativa si potrà utilizzare una rete a maglie larghe quadrate o rettangolari mascherata con siepe costituita da latifoglie arboree e cespugliose locali (biancospino, corniolo, carpino bianco, nocciolo e ligustro). E' inoltre consentita la formazione di staccionate lignee per la delimitazione delle aree a pascolo. Recinzioni diverse da quelle indicate potranno eventualmente essere consentite nel caso di allevamento di particolari specie animali. La realizzazione delle recinzioni è subordinata all'approvazione di uno specifico progetto che ne descriva lo sviluppo, i materiali, le dimensioni.

30.2 Autorizzazione degli interventi

Ogni intervento sugli edifici e costruzioni accessorie, nonché sulle attrezzature ed infrastrutture produttive, eccedenti la manutenzione ordinaria dovranno assumere parere favorevole della Commissione per il Paesaggio. Ciò vale anche per quanto riguarda la realizzazione di recinzioni e caselli di cui agli articoli precedenti.

30.3 Piano di Sviluppo Aziendale

Il Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) è uno strumento di iniziativa privata predisposto dai soggetti di cui di cui all'art 60 della LR 12/2005 che consente al comune di valutare in maniera organica e oggettiva le proposte avanzate e di inquadrarle all'interno di un quadro programmatico aziendale generale.

A tal fine il PSA deve descrivere:

- 1) l'esistenza dei presupposti soggettivi, di cui all'art. 60 della LR 12/2005;
- 2) lo stato di fatto, ovvero le caratteristiche e l'organizzazione dell'impresa agricola, dettagliando:
 - la forma di conduzione aziendale;
 - la disponibilità e il titolo di godimento (proprietà, affitto, ecc.) dei capitali fondiari (terreni ed edifici) e d'esercizio disponibili e di quelli impiegati nel processo produttivo, documentandone per i primi la vigenza e attualità;
 - la localizzazione del Centro Aziendale;
 - l'indirizzo produttivo, la distribuzione della superficie aziendale e la sua qualificazione in ordine agli usi del suolo e alle coperture vegetali, dandone illustrazione su idonea base cartografica;
 - le caratteristiche e la consistenza degli eventuali allevamenti zootecnici e le modalità di smaltimento dei relativi reflui;
 - la forza lavoro dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale;
 - le caratteristiche dell'accessibilità, carrabile e pedonale, di accesso e servizio al fondo agricolo, delle sistemazioni idraulico-agrario-forestali e delle eventuali recinzioni del fondo o delle pertinenze degli edifici, descrivendone distribuzione, tipologia e condizioni manutentorie;
- 3) lo stato di progetto, ovvero le previsioni della nuova organizzazione aziendale, dettagliando:
 - gli interventi previsti nel breve, medio e lungo termine, i loro tempi di attuazione, i mezzi finanziari e i finanziamenti eventualmente richiesti e le previsioni di sviluppo, o di nuovo assetto, conseguenti alle opere che si intendono realizzare;
 - la disponibilità e il titolo di godimento (proprietà, affitto, ecc.) dei capitali fondiari (terreni ed edifici) e d'esercizio disponibili e di quelli impiegati nel processo produttivo, documentandone per i primi la vigenza e attualità;
 - la localizzazione del Centro Aziendale;
 - l'indirizzo produttivo, la distribuzione della superficie aziendale e la sua qualificazione in ordine agli usi del suolo e alle coperture vegetali, dandone illustrazione su idonea base cartografica;
 - le caratteristiche e la consistenza degli eventuali allevamenti zootecnici e le modalità di smaltimento dei relativi reflui;
 - la forza lavoro dell'azienda, con l'indicazione degli occupati a tempo pieno e a tempo parziale;

- le caratteristiche dell'accessibilità, carrale e pedonale, di accesso e servizio al fondo agricolo, delle sistemazioni idraulico-agrario-forestali e delle eventuali recinzioni del fondo o delle pertinenze degli edifici, descrivendone distribuzione, tipologia, condizioni manutentorie.

A ragione dell'ambito d'intervento e delle tematiche trattate, il PSA deve essere redatto da un tecnico iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e Forestali o al Collegio dei Periti Agrari o Agrotecnici.

In caso di interventi di modesta entità, valutati dagli uffici comunali, il PSA potrà essere redatto in forma semplificata.

30.4 Piano di Governo Fondiario

Il Piano di Governo Fondiario (PGF) è uno strumento di iniziativa privata predisposto dai soggetti diversi da quelli di cui al precedente art 36.3 che consente al comune di valutare in maniera organica e oggettiva le proposte avanzate e di inquadrarle all'interno di un quadro fondiario e gestionale generale.

A tal fine il PGF deve descrivere:

- 1) la veste giuridica del richiedente;
- 2) lo stato di fatto, ovvero le caratteristiche della superficie fondiaria sottesa dalla proposta di intervento dettagliando:
 - la distribuzione dei fondi e degli edifici e la loro qualificazione in ordine alla destinazione funzionale, agli usi del suolo e alle coperture vegetali, dandone illustrazione su idonea base cartografica;
 - le caratteristiche dell'accessibilità, carrale e pedonale, di accesso e servizio alla superficie fondiaria, delle sistemazioni idraulico-agrario-forestali e delle eventuali recinzioni dei fondi o delle pertinenze degli edifici, descrivendone distribuzione, tipologia, condizioni manutentorie;
 - la presenza e distribuzione di siepi, filari e fasce alberate, descrivendone composizione e struttura;
- 3) lo stato di progetto, ovvero le previsioni della nuova organizzazione fondiaria, dettagliando:
 - gli interventi previsti nel breve, medio e lungo termine, i loro tempi di attuazione e le previsioni di nuovo assetto conseguenti alle opere che si intendono realizzare;
 - la distribuzione dei fondi e degli edifici e la loro qualificazione in ordine alla destinazione funzionale, agli usi del suolo e alle coperture vegetali, dandone illustrazione su idonea base cartografica;
 - le caratteristiche dell'accessibilità, carrale e pedonale, di accesso e servizio ai fondi, delle sistemazioni idraulico-agrario-forestali e delle eventuali recinzioni dei fondi o delle pertinenze degli edifici, descrivendone distribuzione, tipologia, condizioni manutentorie;
 - la presenza e distribuzione di siepi, filari e fasce alberate, descrivendone composizione e struttura.

30.5 Terminologia

Bosco: la definizione di bosco è quella contenuta nell'art. 42 della LR 31/2008 e nell'Allegato n. 1 della D.g.r. 8/2024 del 8.03.2006.

Qualità colturali: gli indici di densità fondiaria per la realizzazione delle residenze si riferiscono alle qualità colturali in atto al momento della presentazione dell'istanza edilizia, le quali sono illustrate nel Piano di Sviluppo Aziendale o nel Piano di Governo Fondiario redatti ai sensi degli art. 36.3 e 36.4.

Serra: struttura adibita allo svolgimento di colture specializzate che abbisognano di peculiari condizioni microclimatiche. Sono definite tali sia le strutture fisse, di tipo prefabbricato o realizzate in opera, che i tunnel con struttura metallica e copertura in film plastico.

Superficie aziendale: è costituita dall'insieme dei terreni, dei fabbricati e delle strutture e infrastrutture di cui dispone l'impresa agricola, a diverso titolo di godimento. Il suo assetto aggiornato è documentato nel fascicolo aziendale di cui al SIARL.

30.6 Tipologie edilizie e materiali

Le nuove edificazioni in aree agricole, sia di carattere produttivo sia a destinazione residenziale, dovranno conformarsi alle disposizioni di cui all'art. 36 – "Criteri e materiali per la riqualificazione e valorizzazione edilizia".

Art. 31 Ambiti per la tutela dei corsi d'acqua e dei tracciati infrastrutturali

1. Corsi d'acqua

Lungo i corsi d'acqua e all'intorno di eventuali sorgenti devono essere rispettati per ogni manufatto rispettivamente un arretramento di mt. 10 da ciascuna sponda dei corsi d'acqua e la protezione di un'area circolare di 50 ml. di raggio con centro nel punto in cui si trovi una sorgente, fatti salvi i vincoli di salvaguardia di cui a normative specifiche di Legge nazionale o regionale.

Dette zone sono soggette a vincolo di inedificabilità assoluta e di divieto di trasformazione dello stato dei luoghi sia in soprasuolo che in sottosuolo.

Dove non possibile diversamente, è ammesso comunque l'intervento di manutenzione, adeguamento, potenziamento delle attrezzature e dei servizi ed impianti esistenti nelle suddette fasce di rispetto .

Le norme di cui sopra si applicano anche se non espressamente indicato graficamente dal PdR.

2. Tracciati infrastrutturali

Il P.d.R., in conformità con il Piano dei Servizi, individua tracciati destinati alla nuova viabilità stradale di livello comunale.

Le aree interessate dalla viabilità di previsione sono destinate alla conservazione, alla protezione, all'ampliamento e alla creazione di spazi per il traffico veicolare, ciclabile e pedonale.

2.1 Modificazione degli edifici esistenti

Per gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di Piano, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate alla viabilità e alle infrastrutture, sono ammessi, fino alla utilizzazione pubblica dell'area, solamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

2.2 Modificazione delle aree

I tracciati viari di progetto riportati nelle tavole di Documento di Piano e di P.d.R. hanno valore indicativo e devono essere meglio definiti in sede di progetto di opera pubblica.

La viabilità prevista può subire parziali modifiche di tracciato, di dimensionamento e di intersezione all'interno delle relative fasce di rispetto indicate nelle tavole di piano, in relazione alle effettive caratteristiche della stessa da motivare in sede di progetto da approvarsi con delibera di Consiglio Comunale.

Nell'ambito dei Piani Attuativi possono essere previste opere di viabilità destinate al traffico veicolare, pedonale e ciclabile interno, anche se non indicate nelle tavole di P.d.R. oppure anche a modifica di quelle indicate nelle tavole di Piano.

Si evidenzia comunque la necessità che i tracciati stradali siano compatibili con le "direzioni naturali" del terreno, al fine di ridurre il più possibile l'impatto paesistico-ambientale dell'opera rispetto al contesto.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e nel recupero ambientale delle aree che presentano i più alti livelli di criticità (corsi d'acqua, cascine, aree di frangia a ridosso delle zone urbanizzate); si prescrive, inoltre, la necessità di una progettazione ambientale dettagliata che evidenzii in modo puntuale sia le modalità di inserimento, nonché tutti quegli elementi utili a ricomporre continuità con le forme strutturali del paesaggio interessato; da ultimo si rappresenta che le aree di frangia tra l'urbanizzato e la nuova sede stradale siano sistemate a verde al fine di creare una cintura con funzioni di connessione tra la strada e le zone agricole.

Si rende inoltre necessario analizzare due aspetti, quali la sensibilità paesistica dei luoghi e il grado di incidenza paesistica del progetto: le sensibilità sono l'interferenza con punti di vista o percorso panoramico e l'inclusione in una veduta panoramica; la componente fondamentale, al fine di valutare l'incidenza di un intervento sull'assetto paesistico del contesto è legata alla dimensione dell'opera e agli elementi progettuali di integrazione con il contesto.

Nelle aree per la viabilità, oltre alle opere stradali e relativi servizi funzionali, possono essere realizzati impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti ecc.), aree di parcheggio e relative stazioni di servizio e rifornimento carburanti, fatte salve norme più restrittive contenute nelle diverse aree normative.

Sono ammesse le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale. Tali interventi devono essere compresi in progetti per la valorizzazione dello spazio pubblico che permettano di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante ed essere particolarmente attenti a non alterare le caratteristiche presenti se di pregio.

2.3 Modalità di attuazione

L'acquisizione delle aree avverrà secondo le vigenti normative.

La progettazione esecutiva potrà introdurre modifiche non sostanziali al tracciato senza che ciò comporti variante urbanistica.

Le nuove opere di attraversamento stradale e comunque delle infrastrutture a rete, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica laddove necessario e prescritto dalle vigenti normative di settore.

Art. 32 Percorsi di interesse paesistico

Sulle tavole di classificazione del PdR sono individuati i percorsi di particolare interesse per la percezione del paesaggio agrario e montano.

I criteri e le modalità di intervento ammessi, lungo tali percorsi, rispondono al principio della valorizzazione.

Sono vietati interventi che alterino e/o manomettano i tracciati e gli elementi complementari e di arredo (vegetazione, manufatti, ecc.) dei percorsi individuati; negli interventi di manutenzione e/o di recupero si devono utilizzare i materiali e le tecniche costruttive originarie. La segnaletica deve armonizzarsi con il carattere dei percorsi. Ogni intervento edilizio che possa mettersi in relazione con i percorsi di cui al presente articolo non deve alterarne la percezione e la fruizione.

Art. 33 Ambiti non soggetti a trasformazione

Il PGT individua le aree e gli ambiti che - seppure compatibili con l'esercizio dell'attività agricola, ai sensi del precedente articolo 20 - non risultano soggetti a processi di trasformazione urbanistica e, come tali, sottoposti a vincolo di salvaguardia e di conservazione.

Il PGT, per altro, riconosce che l'intero territorio comunale è stato oggetto, storicamente, di una serie di interventi e modificazioni antropiche che hanno portato alla definizione dell'attuale connotazione paesistica, pertanto, in tali ambiti, il concetto di conservazione può e deve implicare e presupporre non tanto un regime di salvaguardia assoluta, bensì il controllo e, se del caso, l'incentivazione di tutta una serie di attività e costanti interventi di corretta gestione e manutenzione. Tali interventi sono in gran parte riferibili alla conduzione agro-silvo-pastorale e, come tali, risultano definiti nel precedente articolo 20 "Aree destinate all'agricoltura".

Nella medesima ottica di "conservazione attiva" vanno considerati la possibilità di recupero del patrimonio edilizio esistente, regolamentata dai precedenti articoli; basti pensare in questo senso alla diffusa edificazione di costruzioni isolate che, ad esclusione di alcuni ambiti non favorevoli all'insediamento per ragioni di inaccessibilità e improduttività, si estendono per gran parte del territorio comunale. L'"inventario degli edifici esterni all'ambito urbanizzato" infatti ne ha schedati circa 190.

Conservazione attiva e tutela estesa anche a tutti i "segni" dell'attività umana che hanno complessivamente concorso a modellare il paesaggio, la cui salvaguardia è complessivamente regolamentata dalle norme relative all'attività agro-silvo-pastorale.

In questa ottica per "ambiti non soggetti a processi di trasformazione urbanistica" si intendono i seguenti:

1. **Ambiti di salvaguardia paesistico-ambientale di contesto all'edificato**
Tali zone sono di norma inedificabili e sono destinate sia a conservare un corretto, e storicamente consolidato, rapporto spaziale tra nuclei isolati e contesto ambientale, sia a costituire un opportuno filtro tra ambiti urbani e contesto paesistico.
2. **Ambito dei prati a vocazione naturalistica**
3. **Ambiti dei boschi**
Tali ambiti sono finalizzati alla conservazione ed alla valorizzazione del patrimonio arboreo esistente. Sono consentiti esclusivamente gli interventi disciplinati dal precedente articolo 24, con particolare riguardo alla conservazione e manutenzione dei percorsi esistenti.
4. **ambiti di protezione dei corsi d'acqua**
Tali ambiti sono totalmente inedificabili e regolamentati dalle disposizioni di cui all' articolo 31.

Rientrano nella categoria degli ambiti non soggetti a processi di trasformazione, pur non avendo specifiche qualità e/o valenze ambientali, ma per ovvie considerazioni di incompatibilità sostanziale e di corretta gestione del territorio, anche gli ambiti ad elevato rischio idrogeologico, segnalati dallo studio Geologico del Territorio del Comune di Cusio (che costituisce parte integrante del PGT) e specificatamente individuati dal PGT medesimo.

TITOLO V

Miglioramento della qualità ambientale e urbana

Art.34 Norme di tutela ambientale

Le norme del presente articolo, fatte salve le eventuali puntuali disposizioni riferite ad ambiti specifici, si applicano su tutto il territorio comunale.

Nello specifico, le misure previste nei paragrafi “Margini della configurazione urbana”, “Recinzioni” e “ Tutela delle alberature e del verde in generale”, dovranno essere estese anche ai territori ricompresi nei siti di Natura 2000 e in elementi prioritari della Rete Ecologica Regionale. Tutti i progetti esecutivi di interventi ricadenti nei Siti Natura 2000 dovranno obbligatoriamente essere sottoposti a Valutazione di Incidenza.

Gli interventi, da condurre secondo il criterio della salvaguardia ambientale, dovranno essere coerenti anche per quanto previsto dal Piano di Miglioramento Ambientale, di cui alla DGP n.96 del 04.10.2010, attraverso l'applicazione delle diverse tecniche previste dal Piano per la realizzazione delle opere e per gli interventi di gestione agro-forestale, fatte salve le attività definite dal PIF.

34.1 Modifiche dell'assetto del suolo e viabilità minore

In tutto il territorio comunale è vietato procedere, senza specifica autorizzazione, a sbancamenti ed a modificazioni dell'assetto del suolo, all'asportazione dello strato di coltura, alla formazione di strade o piazzali anche se in semplice massicciata.

I progetti relativi ai nuovi tracciati di viabilità agro-silvo-pastorale ricadenti in ZPS (Parco Regionale delle Orobie Bergamasche), oltre a garantire conformità ai contenuti del Piano di Assestamento Forestale e di Indirizzo Forestale, dovranno essere sottoposti a Valutazione di Incidenza preliminarmente alla loro realizzazione.

E' ammessa la realizzazione, il recupero, il potenziamento di strade agro-silvo-pastorali (VASP), pubbliche o vicinali, da eseguire con le modalità e le caratteristiche previste dal relativo regolamento.

Al solo fine di permettere il collegamento carrabile dei nuclei ed edifici sparsi alla viabilità e ai percorsi di natura vicinale, consorziale o comunale esistenti, qualora ne fossero privi, e' ammessa la formazione di nuovi tracciati di accesso nel rispetto dei seguenti caratteri prescrittivi:

- la lunghezza massima ammessa è di mt. 200,00, a partire dal percorso o strada preesistente;
- la larghezza massima ammessa è di mt. 3,00;
- la pendenza massima ammessa è di norma del 18%;
- si dovranno attuare tutti gli accorgimenti utili a ridurre l'impatto ambientale dello strato superficiale attraverso l'utilizzo di materiali naturali (materiale inerte stabilizzato e compresso, terra battuta o altro idoneo materiale naturale);
- si dovranno applicare tecniche di ingegneria naturalistica anche per i manufatti di completamento (attraversamenti, scoline, parapetti) compatibilmente con le specifiche dell'area di intervento ed al fine di perseguire il migliore inserimento paesaggistico possibile;
- i tracciati dovranno adattarsi alla conformazione del terreno naturale e inserirsi nel tessuto agricolo esistente senza incidere negativamente nell' ambiente;
- dovrà essere dimostrato ed autocertificato il carico di utenza previsto ed ammissibile;
- dovrà essere minimizzato l'impatto visivo e l' impatto sulle forme e stabilità dei versanti e sul deflusso delle acque;
- dovrà essere contenuta la dimensione di rilevati e scarpate, ricorrendo ad appropriate tecniche di rimodellamento del terreno;
- dovranno essere adottate soluzioni progettuali e tecnologiche tali da non frammentare la percezione unitaria del paesaggio e dell'ambiente;
- non sono ammessi interventi che impediscano il libero passaggio anche pedonale sulla viabilità rurale, vicinale, comunale e provinciale preesistente.

La realizzazione dei predetti tracciati di collegamento ai nuclei ed edifici sparsi non è ammessa nei seguenti casi:

- nelle zone instabili individuate dalla componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, al fine di non aggravare direttamente od indirettamente i fenomeni di dissesto e di instabilità;
- nelle zone di sensibile pendenza, tali da non permettere il mantenimento della pendenza di norma consentita (18%);
- in tutte le zone nelle quali strumentazioni ed enti sovracomunali vietino l'alterazione dello stato dei suoli (Piano Territoriale e Paesaggistico Regionale, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Piano di indirizzo e riassetto forestale, Parco delle Orobie, Comunità Montana, etc.).

In ogni caso è vietato:

- modificare, alterare o eliminare elementi anche minimi della rete viaria storica e di elementi storici e connotanti il paesaggio come muri di cinta, accessi, alberature e ogni altro elemento di pari caratteri e valenze;
- modificare o alterare la rete idrografica;
- apporre cartelli e manufatti pubblicitari di qualunque natura e scopo, esclusa la normale segnaletica stradale e turistica di modeste dimensioni;
- chiudere i tracciati con cancellate o recinzioni, fatte salve le aree pertinenziali degli edifici da definire entro il limite massimo di mt. 20,00 dal corpo di fabbrica principale;

I percorsi e tracciati carrali qui disciplinati avranno regime giuridico di strada privata. Pertanto saranno a totale carico e responsabilità dei proprietari le regolari e periodiche opere manutentive e di messa in sicurezza.

Dovranno essere salvaguardati tutti gli eventuali diritti e servitù di passo preesistenti o in seguito costituiti a favore di terzi.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione per il Paesaggio imporre prescrizioni puntuali in ordine alle caratteristiche del tracciato e di eventuali opere accessorie, alla salvaguardia di esemplari arborei e/o macchie boscate di significativa rilevanza ai fini paesistici, all'esecuzione di opere ed interventi di mitigazione, integrazione e/o risarcimento ambientale.

34.2 Margine della configurazione urbana

Tutti gli interventi, così come disciplinati dalle presenti norme, di ristrutturazione edilizia, ampliamento, soprizzo, sostituzione e di nuova edificazione, ricadenti su aree urbanizzate e/o da urbanizzare confinanti con aree a parco o di tutela paesistico/ambientale, dovranno prevedere la piantumazione di alberature ad alto fusto, siepi e/o filari arbustivi, o misto arboreo-arbustivi multispecie, da definirsi in relazione alla specificità del contesto ambientale interessato, tali da costituire bordo di demarcazione tra la configurazione urbana e l'area agricola. Il tipo di alberatura dovrà essere di tipo autoctono e coerente con il contesto.

Le misure disciplinari sopra riportate dovranno essere estese anche ai territori ricompresi nei siti di Natura 2000 e negli elementi prioritari della Rete Ecologica Regionale..

34.3 Recinzioni

Per quanto concerne le recinzioni negli Ambiti di particolare tutela si rinvia a quanto disposto dai precedenti Artt. 30.1 e 36. Per tutti gli altri Ambiti la commissione paesaggistica dovrà valutare il corretto inserimento ambientale per quanto concerne materiali costruttivi e caratteri tipologici, avendo l'accortezza di suggerire, e se del caso imporre, la massima unitarietà anche fra lotti diversi ma contigui.

Le misure disciplinari sopra riportate dovranno essere estese anche ai territori ricompresi nei siti di Natura 2000 e negli elementi prioritari della Rete Ecologica Regionale.

34.4 Superficie permeabile (Sp)

La necessità di garantire per ciascun intervento una percentuale di superficie permeabile, ovvero "scoperta e drenante", nasce dall'esigenza di mantenere l'equilibrio idrogeologico del territorio e contenere l'impatto sull'ambiente dovuto alla progressiva impermeabilizzazione di aree libere.

Si intende la percentuale di superficie fondiaria non interessata da manufatti edilizi che deve essere mantenuta permeabile naturalmente in modo profondo. Tale superficie non deve essere interessata da alcun tipo di edificazione fuori terra o interrata, né da alcun tipo di pavimentazione o sistemazione impermeabile del terreno.

Si richiede che negli interventi di nuova edificazione, recupero di aree già edificate, ampliamento, sia garantito il mantenimento di una porzione di terreno drenante.

La superficie territoriale del lotto di pertinenza del fabbricato oggetto di intervento dovrà avere una superficie permeabile non inferiore al 30%.

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

Nei casi di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di interventi di ristrutturazione, i parametri di superficie permeabile di cui al precedente comma costituiscono obiettivo a cui tendere. In ogni caso dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

34.5 Tutela del verde a connotazione naturalistica e delle alberature – corridoi ecologici

L'insieme degli ambiti boscati, degli ambiti dei pascoli, dei prati a vocazione naturalistica e degli ambiti di protezione dei corsi d'acqua costituisce il Sistema del Verde a Connotazione Naturalistica del Territorio del Comune di Cusio. Tale

Sistema risulta complessivamente sottoposto ad un regime di tutela attiva, nel senso che gli interventi ammissibili sono finalizzati alla conservazione ed al miglioramento qualitativo degli ambiti specifici.

La distribuzione degli ambiti, la loro estensione e l'integrazione reciproca garantiscono una elevata copertura del territorio comunale ed una buona continuità del Sistema relativamente a ciascun versante di Valle ed in rapporto con la situazione in essere nei Comuni confinanti.

In particolare, deve essere valorizzata, attraverso interventi di sistemazione e miglioramento sia del corpo idrico, sia soprattutto degli apparati arborei spondali, il ruolo e la funzione di corridoio ecologico svolta dai sistemi di valle e dalle incisioni fluviali sugli ambiti di versante.

In questo senso, eventuali opere di regimazione e/o di sistemazione spondale non devono costituire ostacolo insuperabile per la fauna terrestre minore, mentre è vietata la formazione di qualsiasi tipo di recinzione.

Al fine di garantire la migliore permeabilità ecologica, ed a tutela della fauna terrestre minore, in sede di progettazione ed esecuzione della nuova viabilità, nonché in occasione di opere di adeguamento e miglioramento della viabilità esistente, specialmente nei tratti che interessino ambiti boscati, dovranno essere previsti specifici accorgimenti che, da un lato, scoraggino l'attraversamento della sede stradale (cordoli rialzati), e, dall'altro, favoriscano il superamento dell'ostacolo in sede protetta (piccoli tunnel sotterranei).

In tutti i progetti edilizi nelle aree di tutela paesistico/ambientale e negli Ambiti di impianto storico, le alberature d'alto fusto esistenti sull'area di pertinenza della costruzione devono essere rigorosamente rilevate, indicate nelle planimetrie e, se pregiate, documentate fotograficamente. I progetti edilizi, anche per le parti in sottosuolo, devono essere studiati in modo da rispettare tali alberature pregiate, avendo cura di non offendere gli apparati radicali.

Parte integrante di ogni progetto edilizio deve essere il progetto dettagliato della sistemazione degli spazi aperti, e quindi anche delle aree alberate, a prato, a giardino, compresa la eventuale delimitazione delle zone a coltivo e la dettagliata definizione, anche per quanto riguarda i materiali impiegati, delle zone pavimentate.

Le misure disciplinari sopra riportate dovranno essere estese anche ai territori ricompresi nei siti di Natura 2000 e negli elementi prioritari della Rete Ecologica Regionale.

34.6 Corsi d'acqua

Tutti i nuovi interventi edilizi sulle sponde, sull'argine e sull'alveo dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi del RD11.12.1933 n.1775 sono sottoposti alle procedure della L.431/1985 (Disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale) e successive modifiche ed integrazioni.

34.7 Pavimentazioni degli spazi esterni

Le superfici scoperte adibite a parcheggio devono essere impermeabili. Tale prescrizione deriva dalla necessità di intercettare le acque meteoriche di dilavamento e trattarle al fine di renderle qualitativamente compatibili al recapito finale dello scarico.

Nelle zone servite da rete pubblica di tipo unitario non è ammesso il recapito nella rete unitaria pubblica delle acque meteoriche di dilavamento.

Le acque meteoriche di dilavamento a basso livello di contaminazione devono essere smaltite in via prioritaria negli strati superficiali del sottosuolo e in subordine in corso d'acqua superficiale.

Al fine di garantire il rispetto dei limiti di accettabilità di cui al D.Lgs. 152/99 per lo scarico negli strati superficiali del sottosuolo o in corso d'acqua viene richiesto il trattamento in loco delle acque attraverso trappole per olii o "desoleatori".

Le pavimentazioni compatibili per la sistemazione delle superfici adibite a parcheggio devono garantire il requisito di impermeabilità, oppure, essere posate su sottofondo impermeabile.

Nello specifico si considera compatibile il manto di usura in asfalto e qualsiasi altro tipo di pavimentazione da esterno non porosa (lastricati, pietre naturali, etc...) sigillata con malta impermeabile. L'uso di autobloccanti è compatibile se di tipo chiuso e se posati su sottofondo adeguatamente compattato e guaina di protezione impermeabile e resistente ai carichi.

Non è ammesso l'uso di autobloccanti aperti (green block), peraltro incompatibile con le disposizioni della normativa vigente in materia di abbattimento delle barriere architettoniche, poiché, in questo caso il sottofondo richiede caratteristiche tali da consentire la crescita spontanea della vegetazione a discapito delle caratteristiche di compattezza necessarie al fine di consentire lo sbarramento delle acque di dilavamento nel sottosuolo.

Le superfici adibite esclusivamente a parcheggio devono essere realizzate secondo le caratteristiche di cui sopra indipendentemente dalla destinazione urbanistica della zona alla quale risultano annesse e a prescindere che siano aree private o pubbliche.

Negli insediamenti residenziali ed assimilabili per destinazione d'uso (strutture ricettive, ricreative, sportive) le uniche superfici scoperte di pertinenza esposte a contaminazione sono quelle adibite a parcheggio per le quali valgono le specifiche di cui sopra.

Per le superfici scoperte pedonali non carrabili non deve essere garantito il requisito di impermeabilità.

34.8 Qualità dell'aria in spazi confinati – prevenzione dal rischio Radon

Le abitazioni e comunque i luoghi destinati alla permanenza di persone devono essere progettati e realizzati in modo da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione al Radon ed in modo che le concentrazioni di sostanze inquinanti, e di vapore acqueo, non possano costituire rischio per il benessere e la salute delle persone, ovvero per la buona conservazione delle cose e degli elementi costitutivi delle abitazioni medesime, e che le condizioni di purezza e di salubrità dell'aria siano tecnicamente le migliori possibili.

Negli ambienti riservati all'abitazione, e comunque nei luoghi destinati alla permanenza di persone, devono essere impediti l'immissione ed il riflusso dell'aria e degli inquinanti espulsi e, per quanto possibile, la diffusione di esalazioni e di sostanze inquinanti dalle stesse prodotte.

Si dettano al proposito le seguenti disposizioni specifiche per l'edilizia abitativa e non abitativa, fatti salvi ulteriori requisiti dettati dalle normative vigenti, dal regolamento locale di igiene e/o dal regolamento edilizio comunale od anche dalle norme specifiche dei vari ambiti:

- I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati ai terreni; devono essere realizzate apposite intercapedini con sistema di scolo delle acque o comunque efficaci sistemi che consentano la impermeabilizzazione e l'evacuazione delle acque di infiltrazione, impedendo la formazione di condense. Per i nuovi locali di abitazione non sono ammesse deroghe; per interventi di recupero su edifici esistenti (escluse le ristrutturazioni integrali) è ammessa la deroga a condizione che sia dimostrato con idonea relazione tecnica un miglioramento rispetto alla situazione preesistente.
- I pavimenti a contatto del terreno devono essere protetti dall'umidità e dal gas Radon tramite la realizzazione di un vespaio aerato di h. pari almeno a cm. 40, con circolazione d'aria e bocche di aerazione contrapposte; il pavimento deve essere unito ed impermeabile; per interventi di recupero su edifici esistenti (escluse le ristrutturazioni integrali) è ammessa la deroga a condizione che sia dimostrato con idonea relazione tecnica un miglioramento rispetto alla situazione preesistente, salvo che non sia diversamente disposto dalle norme di zona.
- Per i locali interrati e seminterrati deve essere assicurata una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici; i muri devono essere efficacemente protetti dall'umidità; sono ammesse deroghe solo per interventi di recupero su edifici esistenti (escluse le ristrutturazioni integrali), a condizione che sia dimostrato con idonea relazione tecnica un miglioramento rispetto alla situazione preesistente, salvo che non sia diversamente disposto dalle norme di zona.

Art. 35 Costruzioni accessorie in zone residenziali

E' consentito nelle zone a destinazione residenziale, ove non espressamente vietato, la formazione di strutture per il ricovero di attrezzi e materiali con le modalità e caratteristiche di cui all'Art. 29 - "Edifici di piccole dimensioni per la manutenzione del territorio rurale-boschivo", salvo che la dimensione della costruzione in questo caso sarà non maggiore di 8 mq.

Art. 36 Criteri e materiali per la riqualificazione e la valorizzazione edilizia

36.1 Controllo delle tipologie edilizie

In tutto il territorio comunale, gli edifici residenziali di nuova costruzione, nonché gli edifici residenziali esistenti oggetto di ristrutturazione integrale o di adeguamento delle facciate e privi di prescrizioni specifiche, dovranno di norma attenersi a schemi tipologici semplici e lineari, evitando assetti planimetrici eccessivamente articolati, elementi e strutture curvilinei, sporgenze volumetriche eccedenti ml. 1,50; le coperture saranno a falde rettilinee, preferibilmente a capanna o padiglione, evitando composizioni non tradizionali, artificiosi sfalsamenti delle falde medesime, e realizzazione di strutture sporgenti a copertura di accessi, terrazzi e ballatoi.

Per tutti gli interventi si dovranno utilizzare le tipologie costruttive conformi ai caratteri tipo-morfologici dell'insediamento esistente o del contesto.

La norma non si applica per interventi nelle Zone "A1- Nuclei di antica formazione" (art.14) ed agli edifici disciplinati dall'art. 28 - "Edifici esistenti esterni all'ambito urbanizzato".

Per quanto riguarda la tipologia delle strutture produttive in zona agricola le nuove costruzioni dovranno rispettare una tipologia con impianto lineare; vietati corpi di fabbrica con larghezza superiore a 15 mt, e l'utilizzo di strutture prefabbricate in elevazione ed in copertura, ad esclusione di solai piani da ricoprire con terreno o lastrico solare.

Sono ammesse tipologie e soluzioni planivolumetriche alternative soltanto a seguito di procedura di VA. Tale procedura potrà essere direttamente proposta dal Richiedente o richiesta dall'Amministrazione in caso di dubbio interpretativo.

Costituisce elemento prioritario nella definizione delle tipologie edilizie e nella verifica di compatibilità l'impiego delle componenti e dei materiali di cui al successivo comma.

36.2 Guida dei materiali e delle componenti edilizie

In tutto il territorio comunale, per interventi di nuova edificazione, ristrutturazione edilizia, sistemazione ed adeguamento di facciate, manutenzione straordinaria esterna, è prescritto l'impiego delle componenti edilizie e dei materiali di cui ai commi seguenti. E' consentito l'utilizzo di componenti e materiali diversi, o comunque non ricompresi negli elenchi sotto riportati, previa procedura di VA. In ogni caso, la norma non si applica per interventi nelle Zone "A1- Nuclei di antica formazione" ed agli edifici disciplinati dall'art. 28 – "Edifici esistenti esterni all'ambito urbanizzato", per i quali è consentito esclusivamente l'utilizzo di materiali, tecniche costruttive, componenti edilizie assimilabili a quelle esistenti nell'immediato contesto del fabbricato oggetto di intervento, o, comunque, caratterizzanti in maniera prevalente i luoghi.

Componenti edilizie e materiali:

- murature: sono consentite la finitura esterna in pietra a vista (limitatamente a singole pareti e con divieto di rivestimento di porzioni di parete – sia lavorata a spacco che a lastre a casellario) o intonaco; sono altresì ammessi rivestimenti in mattoni a vista e in legno; è vietato l'impiego di intonaci plastici, di elementi (facciate, pilastri, parapetti, ecc.) in calcestruzzo a vista, di pannelli di alluminio, eternit o altri materiali compositi;
- per gli edifici produttivi in zona agricola ammesso il rivestimento, totale o parziale, in legno;
- strutture aggettanti e gronde: sono ammessi terrazzi incassati, terrazzi a sbalzo e ballatoi a correre in lunghezza di facciata, da realizzarsi con struttura e parapetti in legno, o con struttura e parapetti in cls intonacato, o con struttura in cls intonacato e parapetti in barriera di ferro o ferro e cristallo; eventuali scale esterne potranno avere medesima tipologia, con l'avvertenza che sono vietate scale esterne al servizio di singole unità abitative; le gronde potranno essere realizzate in legno o in cls intonacato, sporgenza massima (di norma) ml. 1,20;
- coperture: con pendenza di norma non inferiore al 30% e non superiore al 38%, con manto in lastre di ardesia od in cemento di colore grigio scuro;
- sono consentiti terrazzi a pozzo e lastrici solari quando non inducano artificiose configurazioni della falda o porzioni di falda di tetto con sviluppo inferiore a ml.3,50; in caso di installazione di pannelli solari, sia a collettore che fotovoltaici, la falda potrà essere occupata fino ad un massimo del 60% della sua superficie ed i pannelli dovranno essere disposti in maniera regolare e tale da non occupare l'intero sviluppo della falda medesima; eventuali abbaini dovranno avere tipologia tradizionale, copertura in lastre di ardesia o cementogola, con falde con pendenza uguale o simile alla pendenza della falda sulla quale l'abbaino si imposta;
- aperture: sono da prevedere finestre e porte finestre rettangolari con adeguati rapporti dimensionali, di norma con larghezza non superiore a ml. 0,90; sono ammesse porte-finestre di larghezza superiore se prospettanti su giardini, terrazzi e lastrici solari; sono ammesse finestre quadrate, preferibilmente al solo piano terra, con dimensioni massime di ml. 0,90 x 0,90; i serramenti ed eventuali antoni o persiane d'oscuro potranno essere in legno, naturale o verniciato o in alluminio verniciato; consentite al piano terra; o ove ritenuto necessario, inferriate a disegno semplice e lineare; sono sconsigliati serramenti in PVC e vietati avvolgibili di qualunque genere;
- per gli edifici produttivi in zona agricola ammesse aperture ed accessi secondo le esigenze produttive;
- pavimentazioni esterne: sono consentite pavimentazioni in pietra, preferibilmente locale o ad essa assimilabile, levigata o lavorata a spacco, in cubetti di porfido, in acciottolato o selciato, in mattoni posati a coltello; sono sconsigliate pavimentazioni in asfalto o battuto di cemento (con esclusione di accessi carrali, corselli di manovra e spazi a parcheggio a raso, in lastre di cls, in cotto, in ceramica (con esclusione di terrazzi e lastrici solari) e altri materiali sintetici;
- per gli edifici produttivi in zona agricola pavimentazioni esterne in materiale inerte stabilizzato e compresso, vietate pavimentazioni in battuto di cemento (con esclusione dei sedimi per la posa di eventuali impianti tecnologici), in lastre di cls e altri materiali sintetici;
- elementi integrativi: gli elementi di lattoneria, i canali e i pluviali saranno realizzati preferibilmente in rame; è ammesso l'impiego di elementi in lamiera preverniciata con colore coerente con le gamme cromatiche di facciata; è ammessa la formazione di zoccolature in pietra con altezza, di norma, non superiore a ml. 1,20;
- colori: saranno da campionare in sede di presentazione del progetto di intervento; in ogni caso si suggerisce di evitare l'impiego, su vaste campiture o su intere facciate, di colori puri ed, in particolare, di colori della gamma degli azzurri, dei blu, dei verdi e gialli brillanti.

Art. 37 Esame paesistico

In tutto il territorio comunale, tutti i progetti per l'esecuzione di trasformazioni che incidono sull'esteriore aspetto di luoghi ed edifici sono sottoposti all'esame paesistico.

Si definisce esame paesistico il procedimento di valutazione che ne accerta l'impatto sotto il profilo paesistico e, conseguentemente, ne determina l'accettabilità; ai fini dell'esame paesistico il progettista provvede preliminarmente alla valutazione della sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto, determinando l'entità di impatto paesistico secondo le modalità fissate dalla DGR 08 novembre 2002 n° 7/11045, in attuazione delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Sono esclusi dall'esame paesistico i progetti di opere entro gli ambiti sottoposti alla tutela di cui al D.Lgs 42/2004, per i quali si applicano le procedure autorizzative previste dalla Legge.

La determinazione dell'entità dell'impatto paesistico di cui al precedente comma 2 è sottoposta alla Commissione per il Paesaggio che, attraverso specifico giudizio, valuta l'impatto dell'intervento proposto e può formulare richieste di modificazione del progetto e/o prescrivere interventi di mitigazione atti a migliorare l'inserimento dell'intervento nel contesto; qualora il progetto superi la soglia di rilevanza, il progettista deve accompagnarlo con una relazione paesistica; la mancata od incompleta presentazione della relazione paesistica inibisce il rilascio di atti di assenso e l'inizio dei lavori in caso di DIA.

Sulla Tav. "B8 - Carta della sensibilità paesaggistica" del PdR è indicato il grado di sensibilità del sito delle diverse porzioni del territorio comunale secondo quanto disciplinato dalla DGR 08 novembre 2002 n° 7/11045. In sede di esame paesistico e di giudizio di impatto dei progetti non potrà considerarsi una sensibilità del sito inferiore a quella indicata sulla Tav. B8, mentre sulla base di puntuali e specifiche valutazioni potrà essere considerato un grado di sensibilità superiore.

Le classi di sensibilità attribuite, in maniera uniforme o differenziata, alle componenti paesistiche sono così individuate:

- Classe 1: sensibilità paesistica bassa
- Classe 2: sensibilità paesistica media
- Classe 3: sensibilità paesistica alta
- Classe 4: sensibilità paesistica molto alta

Art. 38 Procedura di valutazione di ammissibilità (VA)

La procedura di Valutazione di Compatibilità Ambientale (VA) dovrà essere applicata per tutti gli interventi ed in tutte le situazioni previsti dalle presenti norme.

La procedura di VA non è dovuta ove l'intervento o il progetto, per le sue caratteristiche, risulti assoggettato a procedura di VAS, secondo la legislazione vigente o le prescrizioni di PGT.

Ambiti di applicazione

Oltre che alle specifiche situazioni previste dalle presenti norme, il ricorso alla procedura di VA può riguardare gli interventi da effettuarsi sul patrimonio edilizio esistente, in particolar modo quelli relativi ai Nuclei di antica formazione e quelli che si costituiscono come "edifici esterni all'ambito urbanizzato", rispettivamente regolamentati dagli articoli 14 e 28.

Le classi, i gradi di intervento e le prescrizioni associate ad ogni unità minima di intervento o ad ogni edificio, normato dall'art. 28 "Edifici esistenti esterni all'ambito urbanizzato" o dall'art. 14 "Nuclei di antica formazione - A1", sono elementi cogenti di carattere generale che definiscono le possibilità di intervento per ogni singola operazione edilizia sui fabbricati.

Le classi, i gradi di intervento, le prescrizioni specifiche e le destinazioni d'uso consentite sono modificabili in via ordinaria mediante procedura di variante al Piano delle Regole o, in via alternativa, previa procedura di Valutazione di Ammissibilità (VA) espressa nei modi e nei limiti di cui ai successivi commi.

La procedura di Valutazione di Ammissibilità consente quindi, se approvata, di modificare le specifiche disposizioni normative applicate su ogni edificio negli ambiti citati; essa rappresenta una attenta considerazione complessiva di sintesi sull'ammissibilità dell'intervento proposto, costituendo verifica di congruità con gli obiettivi di recupero e riqualificazione del patrimonio esistente. Tale procedura viene espressa con una valutazione estesa ai profili urbanistici, ambientali, architettonici ed edilizi.

Le modalità degli interventi sugli edifici, stabiliti dal PdR attraverso le schede normative, potranno essere oggetto di variazioni, tramite procedura di VA, riguardanti: classi di intervento, gradi di intervento, prescrizioni specifiche e destinazioni d'uso. Tali variazioni si renderanno efficaci con delibera di Giunta Comunale, corredata di parere dell'Ufficio Tecnico e dall'esito della procedura di Valutazione di Ammissibilità (VA) senza che ciò comporti la necessità di variante urbanistica al PdR.

La modifica delle classi, dei gradi di intervento, delle prescrizioni e delle destinazioni d'uso, previste dalle presenti norme, è consentita, su conforme giudizio della Valutazione di Ammissibilità, nel caso in cui, a seguito di maggiori e più specifici approfondimenti conoscitivi della situazione di fatto rispetto alle indicazioni di Piano (da dimostrarsi mediante adeguata documentazione e/o motivata giustificazione), si rendano opportune soluzioni di intervento diverse da quelle attribuite. Ciò ai fini di una più rispondente salvaguardia, utilizzo o valorizzazione dei manufatti oggetto di intervento, e/o per oggettivi impedimenti determinati dalle condizioni statiche, fisiche o dalle caratteristiche degli edifici o di loro componenti edilizie.

Un caso specifico per cui ricorrere alla procedura di VA riguarda la possibilità di intervenire negli edifici a cui il PdR ha attribuito classe di intervento "3 - Vincolo parziale architettonico". La natura del vincolo fa riferimento ad un riconosciuto e significativo valore storico, architettonico e/o ambientale, pertanto gli edifici così regolamentati risultano soggetti a vincolo conservativo per l'involucro ed i fronti esterni e per gli elementi caratterizzanti l'organizzazione tipologica. Ovvero con un grado di intervento per le parti esterne di "risanamento conservativo", per le parti interne sempre di "risanamento conservativo" oppure di "ristrutturazione interna per dimostrata assenza di qualità". Nella casistica tipologica dei fabbricati di classe "3" ricorrono, tra gli altri e tra gli edifici esterni all'ambito urbanizzato, rustici ed edifici rurali in genere, spesso non più utilizzati e che per loro natura hanno una limitata presenza di aperture; pertanto la possibilità di insediamento di nuove funzioni è condizionata dal poter realizzare nuove aperture finestrate in modo da assolvere ai requisiti regolamentari. La necessità quindi di ben valutare le modalità di tali interventi, in edifici di sensibile valore, porta richiedere una dettagliata analisi progettuale e conseguentemente esprimere una valutazione che mantenga il principio della conservazione valorizzativa, senza alterare i caratteri storici ed i significati architettonici ambientali del patrimonio edilizio di pregio.

Nel caso in cui la procedura di VA imponesse, visto il carattere e la tipologia del fabbricato, la realizzazione di aperture con dimensioni non sufficienti al raggiungimento dei requisiti minimi, per i rapporti aeroilluminanti, ci si potrà eventualmente avvalere dell'istituto della deroga, prevista dal Titolo III del Regolamento Locale di Igiene, in quanto edifici vincolati soggetti ad interventi di recupero.

La procedura di VA può essere attivata in relazione a diverse casistiche che le presenti norme descrivono, compresa la possibilità di un suo ricorso diretto in relazione ad una semplice richiesta da parte del Responsabile del Procedimento laddove, questa, dalle norme viene ritenuta possibile. Nella casistica specifica citata precedentemente, che attiene alla possibilità di variare le previsioni e le prescrizioni del PdR per singola unità edilizia, l'efficacia del processo di modificazione si conclude con l'emanazione di delibera di Giunta Comunale. In questo caso, la procedura di VA dovrà essere svolta, ed approvata con specifico provvedimento, dal Responsabile del Procedimento congiuntamente con l'Ufficio Tecnico Comunale e con la Commissione per il Paesaggio che, dopo apposita delibera di Giunta Comunale, rappresenta condizione preliminare al rilascio o all'assenso autorizzativo.

La procedura di VA potrà altresì essere richiesta dal Responsabile del Procedimento, su conforme parere della Commissione per il Paesaggio, anche in casi in cui, pur non essendo direttamente prescritta dalla normativa, se ne rilevasse l'opportunità in relazione alle dimensioni, alla localizzazione ed alle caratteristiche dell'intervento.

La procedura di VA dovrà consistere nell'analisi della proposta progettuale e nell'imposizione di criteri e scelte valutate, in ordine a:

A) una dettagliata indagine (grafica e descrittiva) dell'edificio, dell'ambito oggetto di intervento e degli ambiti di contesto e riferita a:

- situazione geomorfologica;
- situazione dei caratteri ambientali;
- analisi degli edifici, strutture edilizie, manufatti e opere artificiali in genere esistenti, con indicazione dei materiali, delle tipologie e di eventuali elementi di significato e valore storico-ambientale;
- descrizione delle caratteristiche costruttive, dei materiali e degli elementi di connotazione;
- adeguata documentazione fotografica;

B) una dettagliata rappresentazione (grafica e descrittiva) dell'esistente e dell'intervento proposto, con elaborati grafici in scala adeguata, con particolare riguardo a:

- planimetrie di ogni piano, prospetti, sezioni, particolari costruttivi, dettagli significativi oltre agli elementi riportati nelle schede come "presenza di elementi di rilievo";
- dimostrazione della coerenza distributiva in relazione al significato architettonico e storico-ambientale della costruzione;
- valutazione delle alternative progettuali possibili;
- verifica delle condizioni strutturali e analisi delle opere di consolidamento a seguito della realizzazione di nuovi varchi nelle aperture perimetrali, per quanto riguarda la struttura di fondazione, la condizione delle spalle laterali

e delle parti di muratura al di sotto delle nuove aperture, che dovranno essere in grado di sostenere l'aumentato carico unitario nonché la diversa distribuzione dei carichi;

- descrizione dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque di rifiuto;
- descrizione delle opere di sistemazione esterna (muri, pavimentazioni, recinzioni, ecc.) con indicazione dei materiali e delle tecniche costruttive;
- descrizione della sistemazione vegetazionale ed arborea delle aree libere, con localizzazione ed indicazione delle essenze previste e delle loro dimensioni;
- incidenza sulle componenti estetico-visuali dell'ambito interessato.

Gli elaborati dovranno essere accompagnati da una rappresentazione tridimensionale (rendering) dell'intero complesso delle opere o dalla rappresentazione dell'inserimento (fotomontaggio) nel contesto paesistico, assunta da diversi punti di vista, con particolare attenzione alle possibilità percettive da strade e/o percorsi pubblici, ed alla percezione da distanze medio/lunghe.

Sarà facoltà del Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione per il Paesaggio, nonché eventuali Esperti e Consulenti, richiedere approfondimenti, integrazioni o modificazioni del progetto, relativamente sia all'impostazione generale, sia a specifici elementi e componenti.

La procedura di VA per interventi che non riguardino il patrimonio edilizio esistente, normato dagli art. 14 e 28, non necessita del ricorso finale alla delibera di giunta comunale.

Titolo VI

Disposizioni specifiche

Art. 39 Norme abrogate

Con l'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio e delle sue articolazioni consistenti nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi, nel presente Piano delle Regole, sono abrogate le disposizioni del Programma di Fabbricazione precedente e successive varianti nonché di ogni altra disposizione comunale incompatibile. Non sono abrogate le norme del Regolamento Edilizio salvo quelle che risultano in contrasto con le presenti norme.

Art. 40 Norme transitorie

Nelle more di entrata in vigore e all'entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio e delle sue articolazioni consistenti nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi, nel presente Piano delle Regole, si applicano le seguenti disposizioni transitorie:

- le aree soggette a Piani Attuativi, adottati o approvati in data anteriore all'adozione del P.G.T., sono regolate dalle prescrizioni dei Piani Attuativi stessi, se ancora vigenti.
- Rimangono validi i provvedimenti abilitativi edilizi (comprese le DIA) rilasciati in data antecedente all'adozione del P.G.T., fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione urbanistica anche in relazione a variazioni non essenziali apportate ai progetti approvati, sempre che i relativi lavori siano stati iniziati entro il termine di un anno dalla data di emanazione del provvedimento e vengano completati entro il termine previsto dal medesimo o altro termine determinato per proroga motivata da eventi indipendenti dalla volontà del titolare del provvedimento e debitamente comprovati.
- Sono sempre comunque emanabili tutti i provvedimenti abilitativi edilizi (comprese le DIA) ed approvabili i piani attuativi che non siano in contrasto con le previsioni del P.d.F. vigente e con le disposizioni del P.G.T. adottato.
- Restano sempre applicabili le disposizioni di cui all'art. 87 e segg. della L.R. n.12/2005 in materia di disciplina dei programmi integrati di intervento.

Art. 41- Fasce di rispetto e vincoli – strade, corsi d'acqua, reticolo idrico, sorgenti, cimiteri, elettrodotti

Il P.d.R. individua le fasce di rispetto ed i vincoli di vario tipo e livello.

Le aree ricadenti in dette fasce sono soggette alle prescrizioni delle leggi vigenti in materia; esse assumono i parametri urbanistici, edilizi e le prescrizioni degli Ambiti normativi in cui ricadono.

Sugli edifici compresi nelle fasce di rispetto sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, conservazione tipologica, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comporti la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio.

Nelle fasce di rispetto stradale e cimiteriale sono ammessi solo cambi di destinazione d'uso verso attività connesse con le destinazioni dell'area tutelata dal vincolo.

Le zone di rispetto cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali ed agli spazi ad esse circostanti. In tali aree sono consentite soltanto, a titolo precario, piccole costruzioni per la vendita dei fiori ed oggetti per il culto e l'onoranza dei defunti.

La viabilità prevista e le relative fasce di rispetto indicate nelle tavole di piano possono subire parziali modifiche di tracciato a seguito della realizzazione della infrastruttura, in relazione alle effettive caratteristiche della stessa da rilevare in sede di progetto. Nelle fasce di rispetto stradale possono essere ricavati parcheggi pubblici di urbanizzazione ovvero aree verdi. In tali aree è altresì obbligatoria la manutenzione del verde esistente.

La rete di distribuzione dell'energia elettrica ed i relativi fabbricati di servizio sono da considerarsi a tutti gli effetti come opere di urbanizzazione primaria di interesse pubblico.

In tal senso i fabbricati delle cabine secondarie, in quanto volumi tecnici, non sono sottoposti ai limiti tecnici né ai limiti volumetrici delle zone di Piano su cui sorgono e quindi non sono da computarsi nell'edificazione consentita.

Quanto sopra vale anche per le cabine elettriche secondarie esistenti. E' inoltre consentita l'erezione di cabine elettriche di trasformazione nelle zone di rispetto stradale.

Elettrodotti ad alta tensione 380 - 220 - 132 KV:

- la realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di Costruire. Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate Concessioni di edificazione che contrastino con le Norme delle Leggi vigenti in materia di elettrodotti.

Le zone di rispetto dovranno risultare conformi alle vigenti disposizioni normative.

Art. 42 Norme e criteri per gli insediamenti commerciali

Le presenti norme hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area con destinazione commerciale.

Ove le destinazioni d'uso commerciali sono ammesse, si possono insediare nuove attività commerciali, in relazione ai seguenti punti:

a) Settore merceologico

Destinato, nella base dei codici di attività ISTAT, con riferimento all'attività prevalente.

I settori sono definiti, in base all'attrazione di clientela su unità di superficie e di tempo (rotazione) a basso impatto e ad alto impatto.

- Alimentare

Si definiscono attività alimentari le attività di seguito individuate e contraddistinte per merceologia. Le attività alimentari sono attività ad alto impatto.

Alimentari despecializzati

Alimentari tradizionali

- Non alimentare a basso impatto

Si definiscono attività commerciali non alimentari a basso impatto le attività di seguito individuate e contraddistinte per merceologia:

Auto, moto

Tessili

Mobili, illuminazione, articoli in legno e Plastica, articoli diversi per uso domestico

Elettrodomestici, TV, dischi, nastri, strumenti musicali, macchine per cucine e maglieria

Ferramenta-colori

Attrezzature ufficio

Cine foto ottica

Orologeria, gioielli

Casalinghi

Oggetti d'arte, di culto e di decorazione

Animali vivi da affezione

Libreria

- Non alimentare ad alto impatto

Si definiscono attività commerciali non alimentari ad alto impatto le attività di seguito individuate e contraddistinte per merceologia:

Medicali, profumeria

Abbigliamento

Calzature

Giornali, cartoleria

Giocattoli

Articoli sportivi, da regalo

Videogiochi

Videonoleggi

b) Dimensione della struttura commerciale (mq. di superficie di vendita)

- piccola: tra 0 e 150 mq. di superficie di vendita

- media : tra 151 e 1.500 mq. di superficie di vendita (non prevista per il territorio di Cusio)

- grande: sopra i 1.500 mq. di superficie di vendita (non prevista per il territorio di Cusio).

c) Ambiti normativi

Il quadro sinottico (quadro A) delle nuove attività commerciali classifica le tipologie in relazione alle strutture di vendita nei diversi Ambiti normativi.

La loro ammissibilità è determinata esclusivamente alle condizioni esplicitate nelle norme degli Ambiti normativi.

Nei diversi Ambiti normativi, laddove è compatibile una nuova attività commerciale di dimensione superiore in mq. di superficie di vendita, sono comunque ammesse le categorie dimensionali di ordine inferiore in mq. di superficie di vendita, facendo riferimento allo stesso settore merceologico.

Il quadro B individua, per le diverse tipologie commerciali, lo standard a parcheggio che obbligatoriamente deve essere a tale uso destinato in caso di attivazione delle diverse tipologie di vendita.

d) Qualità edilizia

Le indicazioni che seguono hanno valore qualora non diversamente disposto dalla disciplina regionale in materia.

Ambiti di impianto storico:

Gli interventi non devono alterare i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto storico meritevoli di conservazione. Il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti deve essere coerente con gli elementi tipo-morfologici e strutturali dell'organismo edilizio esistente.

Il rapporto tra l'organismo commerciale, gli spazi pubblici circostanti e il contesto urbano deve essere calibrato in modo tale da non alterare le peculiarità identificative del luogo storico, evitando l'eccessiva caratterizzazione commerciale (insegne pubblicitarie di forte impatto, arredi urbani omologanti, cromatismi eccessivi o estranei al contesto, ecc).

Gli esercizi commerciali devono contribuire alla valorizzazione dei percorsi storici e i luoghi a ciò tradizionalmente vocati con particolare attenzione alla sistemazione dei percorsi e dell'accessibilità.

Ambiti residenziali consolidati, ambiti per le attività economiche, ambiti di trasformazione insediativa:

Si deve prestare particolare attenzione alla qualità progettuale dell'intervento.

A tal fine, occorre che il progetto sia qualitativamente apprezzabile in relazione agli aspetti sia di carattere edilizio, sia di correlazione con l'intorno con specifico riferimento ai seguenti parametri:

- materiali costruttivi
- sistemazione delle aree scoperte
- accessibilità
- segnaletica e cartellonistica
- eventuale mitigazione ambientale

In particolare deve essere sempre predisposto lo studio degli spazi aperti, degli spazi pedonali, di quelli per la sosta e la mobilità degli automezzi dell'utenza e per l'espletamento delle operazioni di carico-scarico delle merci.

e) Attuazione degli interventi

Al fine di unificare le procedure abilitative urbanistico-edilizie con quelle commerciali, si forniscono le seguenti indicazioni, che hanno valore qualora non diversamente disposto dalla disciplina regionale in materia:

- Esercizi di vicinato: comunicazione ex art.7 D.Lgs 114/98

Qualora l'apertura di un esercizio di vicinato, comporti la realizzazione di opere edilizie soggette a D.I.A. (dichiarazione di inizio attività) alla comunicazione di cui all'art.7 del D.Lgs. 114, andrà allegata la relazione tecnica asseverata allegata alla D.I.A. stessa.

Per gli esercizi esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, qualora sia dimostrata la necessità di opere finalizzate alla ottimizzazione funzionale dell'attività e solo nel caso di prosecuzione dell'attività esistente, sono ammessi ampliamenti della superficie di vendita fino ad un massimo di mq. 300,00 senza che ciò configuri il passaggio da esercizio di vicinato a media struttura di vendita.

- Medie strutture di vendita: autorizzazione ex art.8 del D.Lgs. 114/98

Il PGT di Cusio non prevede l'insediamento di medie strutture di vendita.

Quadro A – Quadro sinottico di ammissibilità per le nuove attività commerciali

TIPOLOGIAMERCEOLOGICA

Dimensione struttura	Alimentare	Non Alimentare
Piccola:	amb. di impianto storico	amb. di impianto storico
tra 0 e 150 mq.	amb. consolidati	amb. consolidati
	amb. di trasformazione	amb. di trasformazione
Media:	amb. consolidati	amb. consolidati
Tra 151 e 1500 mq.	amb. di trasformazione	amb. di trasformazione

Nota: L'ammissibilità di strutture di media distribuzione ha valore di indirizzo, non essendo previste dal PGT per il territorio di Cusio

Quadro B – Parcheggi standard per tipologie commerciali

Tipologia commerciale Superficie da destinare a parcheggio standard

mq/mq di Sup. di vendita

- Esercizi alimentari e non alimentari di piccole dimensioni (fino a 150 mq) 0,8 mq. – 1 mq. **(1)**
- Esercizi alimentari di medio/piccole dimensioni (151- 1.500 mq) 1,5 mq
- Esercizi non alimentari di medio/piccole dimensioni (151 – 1.500 mq) 1,0 mq

1) Al di sotto dei 150 mq di superficie di vendita, si applicano i parametri di parcheggio di pertinenza per ogni mq di s.v., e tale indice si considera monetizzabile, così specificati: 0,8 mq. di parcheggio per le zone di categoria A e B del D.M. 2/4/68 n.1.444 e 1 mq. di parcheggio per le zone di categoria C del D.M. 2/4/68 n. 1.444.

Per gli eventuali ampliamenti fino a mq. 300 degli esercizi esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole il parametro in ogni zona urbanistica è pari 1 mq. di parcheggio/sv.

Art. 43 Ambiti di esclusione dal recupero abitativo dei sottotetti esistenti

Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi dell'art. 1bis dell'art. 65 della L.R. 12/2005, come introdotto dalla L.R. 20/2005, dall'applicazione delle disposizioni della L.R. n. 12 del 11/03/2005, capo I titolo IV della parte II, come modificato dalla L.R. 20 del 27/12/2005 è escluso per i seguenti ambiti territoriali e tipologie di edifici o interventi di seguito elencati:

Ambito dei nuclei antica formazione A1 (art. 14.4):

In questi ambiti:

- per gli edifici di classe 1, 2, 3 (classe di intervento: vincolo assoluto, vincolo parziale conservativo, vincolo parziale architettonico) è esclusa la facoltà di recupero ai fini abitativi dei sottotetti di cui al Capo I, Titolo IV della L.R. 11 marzo 2005. n. 12;
- per gli edifici di classe 4 (classe di intervento: vincolo di sagoma e di profilo) è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali esistenti, che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.10), escludendo pertanto il recupero ai fini abitativi di sottotetti qualora comportante modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde;
- per gli edifici di classe 5 (classe di intervento: trasformazione), è esclusa la facoltà di recupero ai fini abitativi di sottotetti di cui al Capo I, Titolo IV della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Qualora gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi prevedano la realizzazione di nuovi alloggi, dovrà essere prevista la realizzazione di due posti auto (con dimensioni indicative non inferiori a 6,00x3,00 mq) per ogni nuova unità immobiliare. Nel caso di accertata impossibilità di realizzazione sarà possibile monetizzare tali superfici; il corrispettivo è determinato applicando alla superficie da monetizzare il costo base definito annualmente per la determinazione del contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Ambiti in Aree di trasformazione (AT) (art. 17)

- per gli edifici ricadenti negli Ambiti AT1 e AT2 è esclusa la facoltà di recupero ai fini abitativi di sottotetti di cui al Capo I, Titolo IV della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Ambito residenziale consolidato residenziale

- ambiti residenziali di contenimento – B1 (art. 15)
- per gli edifici appartenenti a tali ambiti è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali esistenti che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, escludendo pertanto il recupero ai fini abitativi di sottotetti qualora comportanti modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde.
- ambiti residenziali consolidati – B2 (art. 16)

Per gli edifici appartenenti a tali ambiti è consentito il recupero ai fini abitativi di sottotetti esclusivamente per i locali esistenti che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12, escludendo pertanto il recupero ai fini abitativi di sottotetti qualora comportanti modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde.

Qualora gli interventi di recupero dei sottotetti ai fini abitativi prevedano la realizzazione di nuovi alloggi, dovrà essere prevista la realizzazione di due posti auto (con dimensioni indicative non inferiori a 6,00x3,00 mq) per ogni nuova unità immobiliare. Tali superfici non sono monetizzabili.

Edifici esistenti esterni all'ambito urbanizzato

Le seguenti disposizioni valgono per gli edifici con destinazione residenziale e con destinazione agricola qualificata come "abitazioni e attrezzature rurali", classificati dall'"Inventario degli edifici esterni all'ambito urbanizzato" (di cui all'art. 28):

- per gli edifici con "Classe 3 – Vincolo parziale architettonico", è esclusa la facoltà di recupero ai fini abitativi di sottotetti di cui al Capo I, Titolo IV della L.R. 11 marzo 2005, n. 12;
- per gli edifici con "Classe 4 – Vincolo di sagoma e profilo", è consentito il recupero, ai fini abitativi di sottotetti, esclusivamente per i locali che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.10) escludendo pertanto il recupero, ai fini abitativi di sottotetti, qualora comportante modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde;
- per gli edifici con categoria tipologica "**Ert**" (Edifici con impianto rurale alterato non soggetti a vincolo di salvaguardia), "**Eres**" (Edifici di recente edificazione a residenza civile) ed "**Ecom**" è consentito il recupero, ai fini abitativi di sottotetti, esclusivamente per i locali che già garantiscano i parametri di cui all'art. 63 comma 6 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12 (altezza media ponderale netta interna minima m 2.10) escludendo pertanto il recupero, ai fini abitativi di sottotetti, qualora comportante modifica delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde;
- per "Fabbricati di servizio" o in categoria "Acc" è esclusa la facoltà di recupero ai fini abitativi di sottotetti di cui al Capo I, Titolo IV della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Titolo VII

Sostenibilità e risparmio energetico

Art. 44 - indirizzi e principi in materia di risparmio energetico

Ai sensi dell'art.10-bis comma 7 lettera b) della l.r. 12/2005 e s.m.i., il Piano delle Regole definisce i requisiti di efficienza energetica dei fabbricati. Il PdR di Cusio indica quale primario requisito qualitativo degli interventi previsti, l'assunzione dei principi di contenimento energetico e sostenibilità ambientale nella progettazione e nell'esecuzione degli interventi, sia di nuova costruzione che relativi al patrimonio edilizio esistente.

Tale requisito qualitativo deve essere tenuto in considerazione nell'ambito delle future progettazioni, unitamente alla qualità architettonica ed all'applicazione dei principi di bioarchitettura, al fine di qualificare l'intervento e contribuire al miglioramento della qualità ambientale, urbana ed architettonica degli insediamenti sempre nel rispetto delle specifiche norme di zona.

Viene pertanto indicato l'obiettivo di migliorare le condizioni abitative attraverso la costruzione di edifici energeticamente efficienti, rispettosi dell'ambiente e del contesto.

Sarà quindi ritenuto elemento qualitativo l'impiego, negli edifici, dei principi di bioarchitettura e di tecnologie che si riferiscano all'utilizzo di fonti rinnovabili e di sistemi passivi di alimentazione energetica.

Specifiche disposizioni in proposito saranno contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 45 Efficienza energetica nell'edilizia

Il Comune favorisce e sostiene gli interventi edilizi di nuova realizzazione e sul patrimonio edilizio esistente realizzati con il principio della sostenibilità ambientale e del risparmio energetico.

La disciplina di tali interventi è fissata dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali per quanto attiene gli aspetti premiali.

Si rinvia per la specifica disciplina comunale al Regolamento Edilizio ed all'Allegato Energetico al Regolamento Edilizio del Comune di Cusio approvato con delibera di Consiglio Comunale n.8 del 27/04/2012.

Titolo VIII

Disposizioni derivate da strumenti e normative di valenza sovracomunale

Art. 46 Norme di Attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale

Si richiamano le disposizioni paesaggistiche delle Norme di Attuazione del vigente P.T.R., aventi carattere di immediata operatività nell'ambito del governo del territorio comunale, fatte salve eventuali successive disposizioni di maggiore dettaglio contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e nei Piani urbanistici comunali e fatte salve inoltre le ulteriori disposizioni contenute nella L.R. n.12/2005.

Art. 47 Norme di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo

Si richiamano le disposizioni delle Norme di Attuazione del vigente P.T.C.P., relative allo sviluppo di specifici contenuti di P.T.C.P. da recepire negli strumenti urbanistici comunali ed alla conseguente valutazione di compatibilità, fatte salve eventuali successive disposizioni di maggiore dettaglio contenute nei Piani urbanistici comunali e fatte salve inoltre le successive procedure di adeguamento del P.T.C.P. medesimo alla L.R.n.12/2005 avviate dalla Giunta Provinciale.

Art. 48 Altre norme e disposizioni di valenza sovracomunale

Si richiamano le disposizioni di tutela dettate dalla Comunità Montana della Valle Brembana e dai suoi strumenti e direttive specifiche, dal Piano di Indirizzo Forestale, dal Parco Regionale delle Orobie Bergamasche, ai contenuti dei Piani di Gestione dei Siti di interesse, per quanto prevalenti sulle presenti norme del Piano delle Regole. Si richiamano tutti i riferimenti normativi alle misure di conservazione e ai divieti definiti dalla DGR n.8/9275 del 08.04.2009 così come modificata dalla DGR n.X/632 del 06.09.2013.

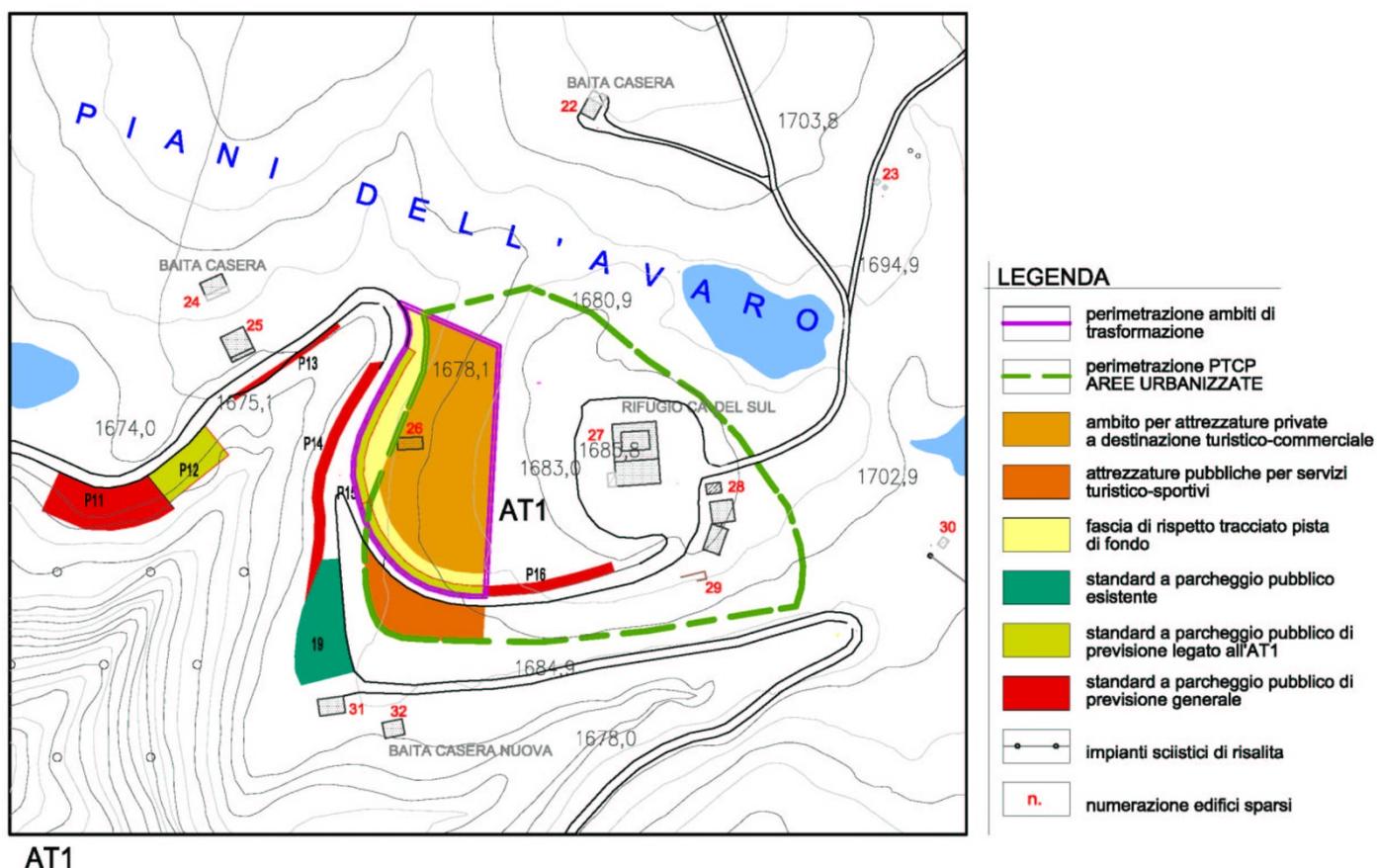
Si richiamano inoltre le seguenti prescrizioni specifiche, così come già riportati nei precedenti Artt. di interesse:

- i progetti relativi ai nuovi tracciati di viabilità agro-silvo-pastorale ricadenti in ZPS (Parco Regionale delle Orobie Bergamasche), oltre a garantire conformità ai contenuti del Piano di Assestamento Forestale e di Indirizzo Forestale, dovranno essere sottoposti a Valutazione di Incidenza preliminarmente alla loro realizzazione. Si dovranno definire specifiche misure di minimizzazione degli impatti sugli habitat e sulle specie interessate, con particolare riguardo a quelle ricomprese nell'Allegato I della Direttiva Uccelli (2009/147/CEE) e nell'Allegato II della Direttiva Habitat (1992/43/CEE).
- Tutti i progetti esecutivi di interventi ricadenti nei Siti Natura 2000 dovranno obbligatoriamente sottoposti a Valutazione di Incidenza.
- I Piani Attuativi previsti negli Ambiti di Trasformazione dovranno prevedere la definizione e l'attuazione di specifiche misure di mitigazione e/o compensazione ambientale, quali la qualificazione ecologica del verde pertinenziale, la riduzione dell'impiego di recinzioni impermeabili alla fauna, la limitazione dei fenomeni di impermeabilizzazione del suolo, con particolare attenzione alla relazione con gli elementi di rilevanza ecologica, quali in particolare i corsi d'acqua minori.
- Con riferimento al precedente Art. 34 (Norme di tutela ambientale) dovrà essere richiesto l'uso esclusivo di materiale autoctono e certificato, ecologicamente coerente con il contesto. Nello specifico, le misure previste nei paragrafi "Margini della configurazione urbana", "Recinzioni" e "Tutela delle alberature e del verde in generale", le stesse dovranno essere estese ai territori ricompresi nei siti di Natura 2000 e in elementi prioritari della Rete Ecologica Regionale.
- Ogni intervento che dovesse interessare anche indirettamente i Siti di Natura 2000, ancorché esterno, dovrà essere sottoposto alla verifica dell'Ente Gestore del SIC/ZPS, per valutare la eventuale necessità di sottoporlo a Valutazione di Incidenza preliminarmente alla sua realizzazione (fatte salve le procedure di esclusione e/o semplificate).
- Per quanto attiene agli aspetti naturalistici, promossi e richiesti dal Parco Regionale delle Orobie Bergamasche, si fa riferimento a quanto stabilito dal Piano Naturalistico Comunale costitutivo del PGT.

In merito agli eventuali elementi di interesse archeologico si segnalano alcune zone sensibili che potrebbero conservare delle evidenze quali: i nuclei storici, i sentieri, i percorsi storici, le cascine, le malghe, le zone di laghi e torbiere, le formazioni geologiche del Collio e del Calcare di Esino, segnalate nella Carta Geologica della Lombardia per giacimenti fossiliferi. I progetti di scavo interessanti i siti e le aree sopraindicate dovranno assumere il parere di competenza della Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia.

SCHEDE PROGETTUALI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE AT

Ambito AT1 Piani dell'Avaro per servizi turistico-commerciali



AT1

L'ambito AT1 è collocato nella parte nord del territorio comunale, in località Piani dell'Avaro, in un contesto ambientale di notevole pregio, in adiacenza ai tracciati sciistici che si sviluppano in fase invernale in questa zona e all'interno del perimetro delle "aree urbanizzate", individuato dal PTCP provinciale nella tavola E2.2.2 "Tutela, riqualificazione e valorizzazione ambientale e paesistica del territorio".

La finalità dell'intervento proposto mira a costituire nuove attrezzature private a destinazione turistico-commerciale. L'obiettivo quindi, in conformità con le politiche attuate dall'Amministrazione Comunale in questi anni, è quello di consolidare e rafforzare un polo a valenza turistica caratterizzato dalla presenza di strutture di servizio, individuando nelle attività sportive (sci di fondo, escursionismo, ecc.) i punti di attrattività della zona.

Le operazioni previste consentono di realizzare una struttura a destinazione turistico-commerciale di contenute dimensioni, collegare ad essa la realizzazione di una parte delle dotazioni dei parcheggi previsti in incremento dal PGT, ed il mantenimento di una fascia di rispetto per consentire il completamento dei percorsi invernali della pista di fondo.

L'ambito AT1 prevede:

Obiettivo

Realizzazione di una attrezzatura con destinazione ad attività turistiche, sportive, culturali e commerciali.

Parametri urbanistico-edilizi

Superficie territoriale	:	m ² 6.780
Indice territoriale	:	volumetria definita
Edificabilità complessiva (s.l.p.)	:	m ² 400
Rapporto di copertura	:	30%

Dotazione di standard individuati di cui:	:	m ² 775
- parcheggio P15	:	m ² 775
Livelli	:	n. 2 piani
Altezza massima	:	6.50 mt.
Attrezzature pubbliche da realizzare	:	a completamento dell'intervento dovrà essere prevista la realizzazione di un'area a parcheggio, collocata su suolo comunale, ed identificata con la lettera P12 nell'elaborato planimetrico, di superficie pari a m ² 585.

Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso principali

Turistico ricettive: per edifici ed impianti per la fruizione della montagna;

Commerciale: limitatamente agli esercizi di vicinato ed ai pubblici esercizi con attività di ristorazione.

Destinazioni d'uso compatibili

Terziarie: limitatamente alle attività per l'istruzione, il tempo libero, lo spettacolo, attività associative e culturali;

Attività pubbliche o di interesse pubblico; per attrezzature e servizi sportivi, centri culturali, presidi sanitari, musei;

Centri per la cultura: centri per la cultura e la convegnistica;

Attrezzature e spazi per le pratiche sportive e per le attività del tempo libero.

Destinazioni d'uso non ammissibili

Residenziali;

Non è ammessa la residenza per il custode;

Turistico ricettive relativamente ad attività di accoglienza, alberghiere e similari e campeggi;

Terziarie direzionali;

Attività artigianali e produttive;

Attività agricole;

Attività pubbliche o di interesse pubblico escluse dalla limitazione delle destinazioni compatibili;

Attività di servizio alle imprese.

Procedura di attuazione

Approvazione preventiva di un piano urbanistico attuativo convenzionato di cui agli artt. 12 e 14 della L.R. n.12/2005.

L'edificio esistente con destinazione "edifici o costruzioni di carattere religioso" è confermato allo stato di fatto ed assoggettato alla regolamentazione definita dall'"Inventario degli edifici esterni all'ambito urbanizzato" di cui all'"art. 28 - delle NTA del Piano delle Regole.

Servizi ed attrezzature aggiuntive/qualitative abbinati all'ambito di trasformazione AT1

L'Ambito di trasformazione dovrà concorrere alla realizzazione di opere pubbliche ritenute prioritarie dall'Amministrazione Comunale (aggiuntive rispetto alla dotazione interna dovuta per legge) e su richiesta della medesima all'operatore proponente.

L'opera di interesse pubblico, da includere nella definizione del piano attuativo, e da realizzarsi a cura della proprietà, è individuata con apposito contrassegno grafico nella planimetria della scheda di progetto in allegato alle presenti norme, e riguarda nella fattispecie un'area da destinare a parcheggio pubblico denominata P12. E' prescritta inoltre la cessione all'Amministrazione Comunale dell'edificio esistente, nell'area perimetrata, con destinazione ad "edifici o costruzioni di carattere religioso", comprendendo un area di pertinenza di circa 50 m² necessaria alla delimitazione di un percorso di collegamento alla strada e ad un intorno funzionale all'accesso ed agli spazi per manutenzioni.

Prescrizioni

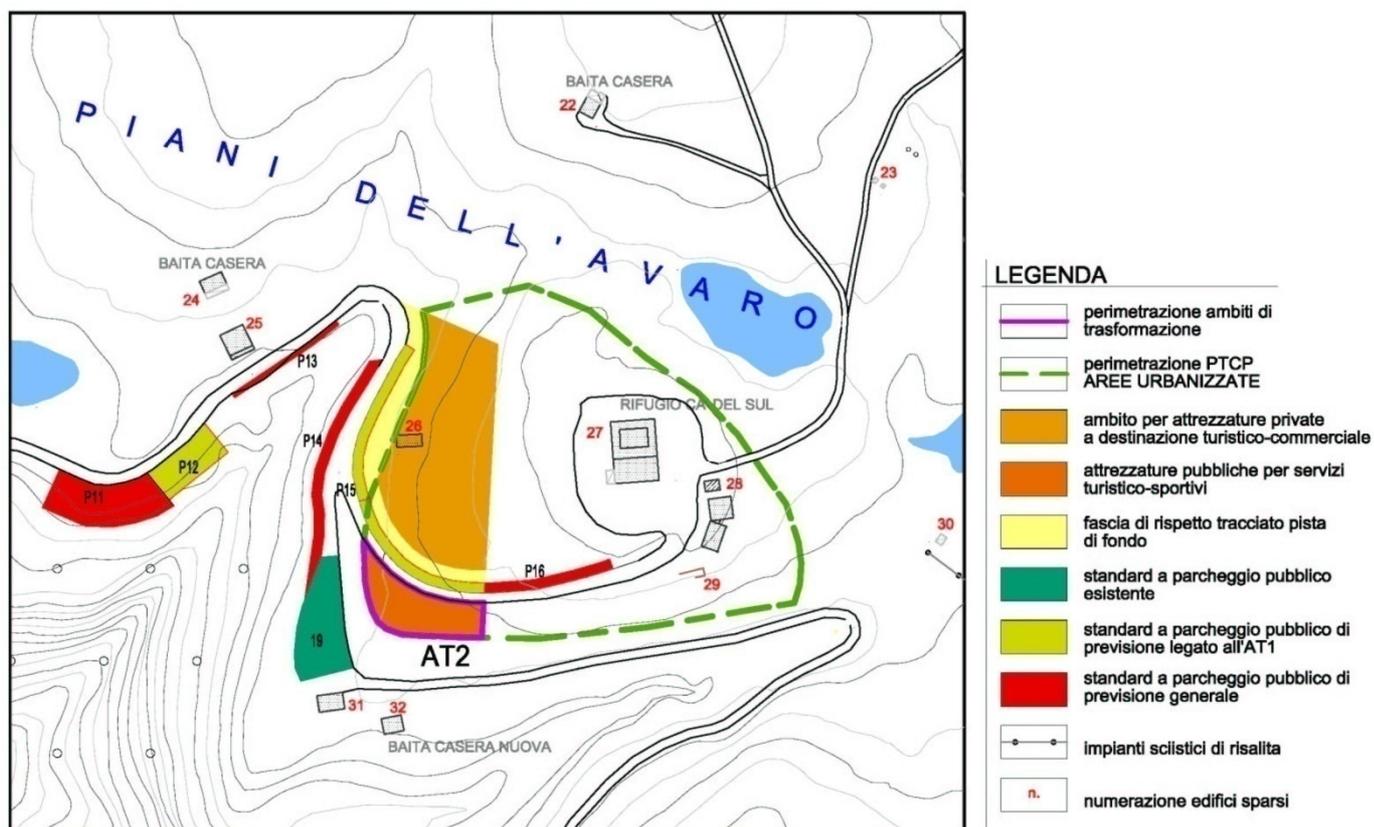
L'intervento edificatorio dovrà tenere in considerazione i criteri progettuali e l'utilizzo di materiali e componenti edilizie di cui all'art. 36 "Criteri e materiali per la riqualificazione e la valorizzazione edilizia" delle NTA del PdR. oltre a quanto più in generale specificato nel punto J) "Indirizzi e criteri progettuali in ambiti AT" della Relazione Illustrativa del Documento di Piano.

Conservazione del distacco tra il confine verso valle della struttura ed il limite boschivo, in modo da mantenere la percezione dell'andamento morfologico del terreno e la connessione visuale con l'ambito della valletta incisa dall'elemento idrografico. Non è consentita la realizzazione di costruzioni accessorie di qualunque natura, tettoie ed anche recinzioni. E' vietata qualsiasi alterazione geo-morfologica del terreno salvo quella strettamente pertinente all'edificazione.

Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e nel recupero ambientale delle aree oggetto degli interventi finalizzati alla realizzazione dei parcheggi pubblici. In particolare si evidenzia la necessità di un'attenzione progettuale sulle modalità di inserimento ambientale dell'infrastruttura, nonché di tutti quegli elementi utili a ricomporre continuità del paesaggio interessato. A tal proposito dovranno essere previste: opere di rimodellazione dei tratti manomessi, inerbimento degli stessi con specie autoctone e coerenti con il contesto, pavimentazione di tipo drenante, delimitazione degli spazi con cordature, barriere protettive in legno o finitura legno. Eventuali muri di sostegno o opere in elevazione dovranno essere eseguiti o rivestiti in pietra locale lavorata a spacco con giunti sigillati ma non stilati. L'integrazione degli apparati arborei manomessi dovrà essere costituito esclusivamente da essenze appartenenti alla vegetazione spontanea locale, singole o in associazione coerenti con il contesto.

Gli interventi di nuova costruzione dovranno essere ispirati ai criteri della bio-architettura, ciò sia per quanto attiene l'utilizzo di materiali che per quanto riguarda le caratteristiche di contenimento energetico che le strutture dovranno conseguire.

Ambito AT2 Piani dell'Avaro per servizi turistico-sportivi



AT2

L'ambito AT2 è collocato nella parte nord del territorio comunale, in località Piani dell'Avaro, in vicinanza con l'ambito AT1.

L'ambito è posto su area di proprietà comunale e su di essa si intende dare la possibilità di completare il sistema di attrezzature a servizio dell'esistente pista di fondo e delle attività sportive in generale.

Nello specifico si prevede di realizzare una struttura che consenta la collocazione degli uffici organizzativi, depositi, punto di supporto agli atleti e quanto altro necessario allo svolgimento delle attività organizzative delle competizioni sportive e delle attività turistiche ed escursionistiche in generale.

La finalità dell'intervento quindi è conseguente alle politiche attivate dall'Amministrazione richiamate nelle "politiche ed obiettivi di piano" descritte nella Relazione del DP.

Le operazioni previste consentono la realizzazione di una struttura a destinazione turistico-sportiva di contenute dimensioni le cui caratteristiche dimensionali vengono di seguito riepilogate.

L'ambito AT2 prevede:

Obiettivo

Realizzazione di una attrezzatura destinata ad attività turistico-sportive.

Destinazione d'uso

Attività pubbliche o di interesse pubblico per attrezzature e servizi sportivi, centri culturali, presidi sanitari, centri di informazione turistica, osservatori naturalistici e scientifici, musei.

Destinazioni d'uso compatibili

Terziarie: limitatamente alle attività per l'istruzione, il tempo libero, lo spettacolo, attività associative e culturali;

Destinazioni d'uso non ammissibili

Residenziali;

Turistico ricettive relativamente ad attività di accoglienza, alberghiere e similari e campeggi;

Terziarie direzionali;

Attività artigianali e produttive;

Attività agricole;

Attività pubbliche o di interesse pubblico escluse dalla limitazione delle destinazioni compatibili;

Attività di servizio alle imprese.

Parametri urbanistico-edilizi

Destinazione principale	:	turistico-sportivo
Superficie territoriale	:	m ² 1.204
Indice territoriale	:	volumetria definita
Edificabilità complessiva (s.l.p.max)	:	m ² 350
Rapporto di copertura	:	30%
Livelli	:	n. 2 piani
Altezza massima	:	6,50 mt

Procedura di attuazione

Progetto esecutivo per opere pubbliche.

Prescrizioni

L'intervento edificatorio dovrà tenere in considerazione i criteri progettuali e l'utilizzo di materiali e componenti edilizie di cui all'art. 36 "Criteri e materiali per la riqualificazione e la valorizzazione edilizia" delle NTA del PdR, oltre a quanto più in generale specificato nel punto "J) Indirizzi e criteri progettuali in ambiti AT" della Relazione Illustrativa del DP. L'intervento di nuova costruzione dovrà essere ispirato ai criteri della bio-architettura, ciò sia per quanto attiene l'utilizzo di materiali che per quanto riguarda le caratteristiche di contenimento energetico che le strutture dovranno conseguire.

Non è consentita la realizzazione di costruzioni accessorie di qualunque natura, tettoie ed anche recinzioni. E' vietata qualsiasi alterazione geo-morfologica del terreno salvo quella strettamente pertinente all'edificazione. Particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione e nella modalità di inserimento ambientale dell'infrastruttura, nonché di tutti quegli elementi utili a ricomporre continuità del paesaggio interessato. Si dovranno prevedere opere di rimodellazione del terreno manomesso, mantenendone la configurazione naturale con eventuale inerbimento con specie autoctone coerenti con il contesto.