

COMUNE DI SANTA BRIGIDA

- Provincia di Bergamo -

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Oggetto:

PIANO DELLE REGOLE

Tavola n.:

3.1

scala:

data:

Marzo 2014

Norme tecniche di attuazione

- adottato dal Consiglio Comunale con delibera n° 18 del 22-10-2013

- approvato dal Consiglio Comunale con delibera n° 4 del 27-03-2014

A G G I O R N A M E N T I		Data	Descrizione	Redatto
	a			
	b			
	c			
	d			
	e			
	f			

PAPETTI

PIANIFICAZIONE, SVILUPPO E DIFESA DEL TERRITORIO

via s. calvi 35, Piazza Brembana (BG) - tel/fax 0345/81058 - e-mail: info@studiopapetti.com



PIANO DELLE REGOLE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SOMMARIO

CAPO I ASPETTI GENERALI	5
1 PREMESSE E RIFERIMENTI	5
1.1 ARTICOLAZIONE DELLE NORME DEL PIANO DELLE REGOLE.....	5
1.2 ELEMENTI COSTITUTIVI IL PIANO DELLE REGOLE	5
1.3 RAPPORTO CON I PIANI DI SETTORE.....	5
1.4 NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE.....	6
CAPO II DEFINIZIONE DELLE GRANDEZZE URBANISTICHE	7
2 DEFINIZIONE DEGLI INDICI E PARAMETRI EDIFICATORI	7
3 OPERATIVITÀ DEL PIANO	15
3.1 MODALITÀ DI ATTUAZIONE.....	15
3.2 EDIFICABILITÀ ED OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	15
3.3 PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO	16
3.4 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA.....	16
3.5 OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	17
CAPO III DEFINIZIONE DEI SISTEMI FUNZIONALI URBANISTICI	18
4 DESTINAZIONE D'USO	18
5 I SISTEMI FUNZIONALI URBANISTICI	19
5.1 SISTEMA DELLA RESIDENZA	19
5.2 SISTEMA DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE.....	20
5.3 SISTEMA DEL VERDE E DELLA NATURALITÀ.....	22
5.4 SISTEMA DEI SERVIZI	23
5.5 SISTEMA DEI VINCOLI	23
6 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO	24
7 AREE PER PARCHEGGIO PRIVATO	25
7.1 DOTAZIONE INTEGRATIVA DI PARCHEGGI PRIVATI.....	25
8 AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO	27
CAPO IV DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI	28
9 SISTEMA DELLA RESIDENZA.....	28
9.1 CENTRI STORICI.....	29
9.2 SISTEMA DEL TESSUTO CONSOLIDATO	29



PIANO DELLE REGOLE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

9.3	AMBITO DI RECUPERO	30
9.4	PROGRAMMA INTEGRATO DI INTERVENTO	31
9.5	EDIFICI SOGGETTI A CONSERVAZIONE.....	31
10	SISTEMA DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE	31
10.1	AMBITO PRODUTTIVO DI DEPOSITO	32
10.2	AMBITO DI COMPLETAMENTO PRODUTTIVO	32
11	SISTEMA DEL VERDE E DELLA NATURALITÀ	34
11.1	AMBITO AGRICOLO/BOSCHIVO.....	39
11.2	AREE A PRATO/PASCOLO/DI TUTELA AMBIENTALE	40
11.3	AREE A VERDE IN AMBITO URBANO	40
11.4	VERDE PRIVATO	40
12	SISTEMA DEI VINCOLI	41
CAPO V NUCLEI ANTICHI		43
13 MODALITÀ DI INTERVENTO NEI NUCLEI ANTICHI.....		43
14 GRADI DI INTERVENTO		43
14.1	GRADO 0. DEMOLIZIONE.....	44
14.2	GRADO 1. MANUTENZIONE STRAORDINARIA FINALIZZATA AL RECUPERO DEL NUCLEO ANTICO.....	44
14.3	GRADO 2. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	45
14.4	GRADO 3. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	46
15 PRESCRIZIONI GENERALI PER GLI INTERVENTI NEL CENTRO E NEI NUCLEI STORICI.....		46
CAPO VI NORME SPECIFICHE		50
16	STRADE E PERCORSI	50
16.1	INFRASTRUTTURE VIARIE DI PGT.....	50
16.2	SEDIMI STRADALI PRIVATI	50
17	AREE A CAMPEGGIO.....	51
18	SCAVI	52
19	DECORO AMBIENTALE	52
19.1	RECINZIONE DELLE AREE	52
19.2	COSTRUZIONI ACCESSORIE IN ZONE RESIDENZIALI	52
20	AREE SOTTOPOSTE A PARTICOLARI PRESCRIZIONI	53
20.1	DISPOSIZIONI PER I DISTRIBUTORI DI CARBURANTE	53
20.2	CABINE DI TRASFORMAZIONE PER L'ENERGIA ELETTRICA.....	54
21	NORME FINALI E TRANSITORIE.....	55
21.1	PRESCRIZIONE DI PROGETTAZIONE UNITARIA.....	55



PIANO DELLE REGOLE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

21.2 EDIFICI ESISTENTI IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI AMBITO.	55
21.3 DEROGHE.....	55
21.4 NORME FINALI.....	55

Capo I Aspetti generali

1 Premesse e riferimenti

1.1 *Articolazione delle norme del Piano delle Regole*

Le Norme Attuative del Piano delle Regole sono così articolate:

Capo I Aspetti generali.

Capo II Definizione delle grandezze urbanistiche.

Capo III Definizione dei Sistemi funzionali Urbanistici.

Capo IV Disciplina degli ambiti territoriali

Capo V Nuclei Antichi

Capo VI Norme speciali.

1.2 *Elementi costitutivi il Piano delle Regole*

Costituiscono il Piano delle Regole i seguenti elaborati:

- Norme tecniche di attuazione;
- Tav 3.2 A – PdR – Territorio urbanizzato;
- Tav 3.2 B – PdR – Territorio non urbanizzato;
- Tav 3.2 C – PdR – Nuclei antichi.

1.3 *Rapporto con i piani di settore*

I piani comunali di settore quali, a titolo esemplificativo, quelli rivolti al controllo dei consumi energetici e alla sostenibilità degli interventi (Piano Energetico), al governo dei servizi nel sottosuolo, al controllo dell'inquinamento di aria, acqua rumore, traffico, valorizzazione turistica, valorizzazione paesaggistica, di promozione agricola, colore, orari, ecc., nelle parti aventi implicazioni di carattere urbanistico, integrano ed eventualmente modificano il Piano delle Regole secondo le modalità e con le



PIANO DELLE REGOLE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

caratteristiche ad essi attribuite dalle specifiche normative, con le procedure stabilite dalle norme vigenti.

1.4 Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole

Le presenti Norme tecniche di attuazione (Nta) integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche del piano, di cui posseggono medesime efficacia e obbligatorietà.

Per le zone rappresentate in tavole a scale diverse, in caso di eventuale divergenza, fa testo la tavola a scala di maggiore dettaglio.

Nel caso di contrasto tra indicazioni delle tavole e quelle delle Nta prevalgono le seconde.

I contenuti delle presenti norme debbono essere osservati sia nella stesura di piani attuativi e degli interventi convenzionati, salvo specifica deroga, sia nella redazione di singoli progetti edilizi.

Nel caso di contrasto con il vigente Regolamento Edilizio, prevalgono sullo stesso le presenti normative, se non esplicitamente indicato.

I piani attuativi convenzionati in corso di attuazione, i piani attuativi in itinere (quanto meno già oggetto di adozione da parte dell'Organo competente) e i procedimenti edilizi legittimamente autorizzati mantengono la loro efficacia in termini quantitativi e di previsioni insediative sino alla loro completa attuazione o al decadimento della convenzione o dell'atto autorizzativo, anche qualora in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole; in relazione a quanto sopra le verifiche degli indici e dei parametri edilizi dovranno essere effettuate secondo i disposti della normativa vigente all'atto dell'adozione e/o approvazione dei medesimi piani.

Capo II Definizione delle grandezze urbanistiche

2 Definizione degli indici e parametri edificatori

St – Superficie territoriale (mq) :

Superficie complessiva sulla quale agisce un intervento urbanistico od edilizio: essa è comprensiva delle aree edificabili, delle aree per la urbanizzazione, di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati sulla quale si applicano l'indice Ut.

Essa comprende le aree con destinazione, esistente o di previsione, per strade e spazi pubblici o di uso pubblico.

Laddove specifiche disposizioni del PGT attribuiscono ad un piano attuativo o ad un intervento unitario una possibilità edificatoria predeterminata e complessiva, non si fa luogo - per la determinazione delle possibilità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico - alla verifica della superficie territoriale.

Sf – Superficie fondiaria (mq) :

È la superficie disponibile del lotto edificabile ovvero la residua area risultante dalla superficie territoriale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o previste. Sulla Sf quale si applica l'indice Uf.

Ut – Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq):

Rappresenta la superficie lorda dei fabbricati (SLP) in mq realizzabile per ogni mq di superficie territoriale (St).

Uf – Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq):

Rappresenta la superficie lorda dei fabbricati (SLP) in mq realizzabile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

(Sc) – Superficie coperta (mq)

È l'area della superficie risultante dalla proiezione ortogonale sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo,

Sono esclusi dal computo dell'area coperta:

- i balconi, i cornicioni, gli sporti, i piani caricatori, le pensiline e le gronde con sporgenza non superiore a m 1,50 (per sbalzi oltre m 1,50 viene conteggiata la sola parte eccedente);
- le autorimesse completamente interrato;
- le piscine e le vasche all'aperto;
- le serre di coltura a carattere non permanente;
- gli apparati tecnologici finalizzati alla produzione di energia da fonti rinnovabili.
- per gli edifici inseriti nel sistema delle attività economiche, sono esclusi gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di stalli di sosta autovetture o motocicli privati per la quota prescritta dalle presenti norme, i silos, i piani di carico, gli elementi a sbalzo fino a m 2,00 (per sbalzi oltre m 2,00 viene conteggiata la sola parte eccedente).

(Q) – Rapporto di copertura (%)

È il rapporto massimo, misurato in percentuale (%), tra la superficie coperta dell'edificio o degli edifici e la relativa superficie di intervento fondiaria ($Q = Sc / Sf \times 100$).

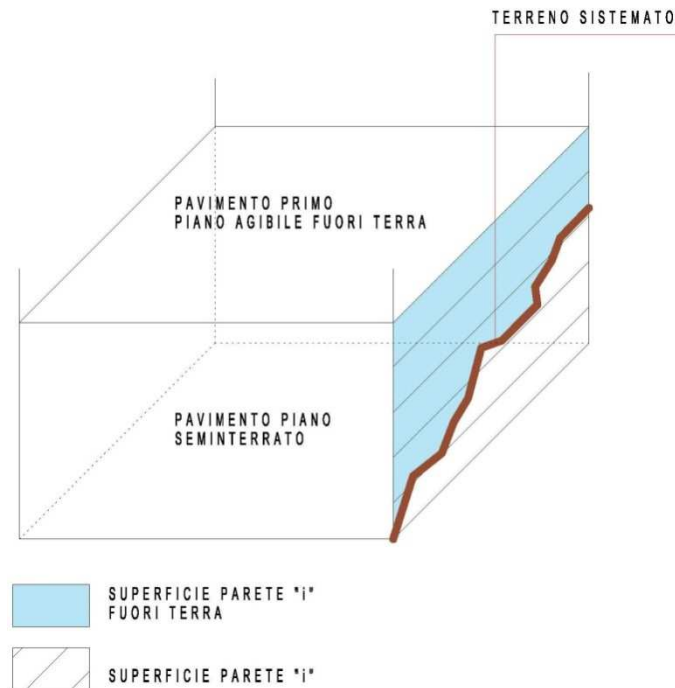
(SLP) – Superficie Lorda di Pavimento (mq):

La Superficie lorda di pavimento (Slp) è la somma delle superfici di tutti gli spazi fruibili, anche interrati, aventi i requisiti di utilizzazione prescritti dai regolamenti igienico sanitari e/o edilizi per la destinazione a cui risultano preposti, (ivi compresi eventuali interpiani a soppalco, scale interne alle unità immobiliari, gradoni). Sono comprese nel computo della Slp:

- le verande chiuse, bow windows;

- i piani seminterrati al verificarsi anche di una o più delle seguenti condizioni:

- la superficie complessiva fuori terra delle pareti perimetrali dei locali seminterrati (misurata su tutti i lati e calcolata secondo lo schema grafico n. 1) sia superiore al 20% della superficie complessiva delle pareti perimetrali dei medesimi piani seminterrati;



- l'altezza netta interna dei medesimi locali sia maggiore e/o uguale a cm 240 a prescindere dall'uso e fatto quanto di seguito indicato per le superfici destinate a parcheggio.

La Slp è comprensiva delle murature di delimitazione di detti spazi, computate secondo quanto stabilito dalla legislazione vigente ai fini dell'isolamento termoacustico.

Sono escluse dal computo della Slp:

- balconi, logge aperte anche per la porzione rientrante, spazi a pilotis, pensiline, lastrici solari, porticati aperti, portici e gallerie pubbliche o di uso pubblico, vani scala e ascensore condominiali, piani interrati;
- la superficie dei sottotetti qualora l'altezza misurata in corrispondenza della gronda all'imposta della copertura sul paramento interno dei muri perimetrali risulti inferiore a 60 cm;
- i locali comuni destinati allo smistamento e al deposito temporaneo di rifiuti solidi urbani quando inseriti nel corpo del fabbricato principale;
- i volumi tecnici quali extracorsa degli ascensori e non altrimenti localizzabili o le cabine per impianti di approvvigionamento energetico;
- le opere edilizie relative alle cabine elettriche di trasformazione per l'alimentazione della rete di distribuzione all'utenza;

- le superfici occupate da opere edilizie finalizzate al risparmio energetico quali pannelli solari, tetti verdi, serre, teleriscaldamento e al contenimento dei consumi idrici, ai sensi della normativa vigente in materia e di ogni ulteriore prescrizione presente a tali fini nel Regolamento Edilizio.

Negli interventi nel sistema delle attività economiche concorrono al computo della edificabilità, verificata con SLP complessiva i locali per residenza del titolare e/o degli addetti, i locali accessori, i magazzini, gli spazi mensa e per la ristorazione in genere, lo stoccaggio, compresi i locali interrati o seminterrati.

Nel sistema delle attività economiche sono altresì esclusi dal computo della SLP:

- le superfici destinate a impianti per il trattamento e lo smaltimento di rifiuti liquidi, solidi o gassosi delle attività produttive, e i locali tecnici nelle dimensioni minime previste dalle norme in materia di sicurezza, purché l'altezza massima interna netta non superi i m 2,50;
- gli apparati tecnologici esterni, i silos, i piani di carico, le tettoie a sbalzo fino a m 3,50, purché non chiuse perimetralmente, neanche con elementi mobili;
- gli spazi asserviti a nido aziendale convenzionato con l'Amministrazione Comunale, per la superficie massima di 200 mq, se accessibile direttamente da spazi pubblici o di uso pubblico.

(V) – Volume degli edifici (mc):

Il volume edificato al fine delle verifiche di norma o per l'applicazione dei contributi di costruzione è determinato dal prodotto della Slp per l'altezza virtuale questa fissata in 3.00 m

(H) – Altezza degli edifici (m)

Le altezze dei fabbricati sono quelle prescritte dal Piano di Governo del Territorio con riferimento agli ambiti territoriali.

L'altezza dei fabbricati viene misurata come differenza tra il piano di spiccatto e la più alta delle seguenti quote :

- punto più alto dell'intersezione del fronte con la quota del piano di imposta della copertura;
- linea di colmo (per gli edifici con inclinazione della copertura maggiore del 45%);
- intradosso solaio di copertura (per gli edifici con copertura piana).

Il piano di spiccatto è quello del piano naturale di campagna.

Sono esclusi dai limiti di altezza gli impianti tecnologici degli edifici residenziali quali i vani tecnici e le canne fumarie, gli impianti tecnologici degli edifici produttivi, quali le ciminiere, i silos, le torri di raffreddamento, le gru fisse, i carri ponte, gli impianti di abbattimento, depurazione, trattamento degli scarichi gassosi, i vani tecnici strettamente correlati ai processi produttivi, nonché i serbatoi d'acqua per



PIANO DELLE REGOLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

impianti a caduta, i tralicci per le linee elettriche, le torri piezometriche e per le telecomunicazioni, le torri campanarie.

Dette esclusioni potranno tuttavia non essere ammesse, caso per caso, a seguito di motivata determinazione dell'Ufficio competente in relazione ad esigenze di tutela ambientale e paesistica.

Si definiscono altresì “**numero di piani fuori terra (Np)**” il numero massimo dei piani che concorrono, anche solo parzialmente, all'individuazione di superficie lorda di pavimento.

(Dc) – Distanza dai confini (m)

Distanza dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc): la distanza di un fabbricato dai confini di proprietà.

Si misura sulla retta orizzontale che individua la distanza minima tra il confine ed il fabbricato, esclusi i balconi aperti, le scale aperte, cornicioni, gronde, pensiline e sporti fino a m 1,50 di sporgenza dal fabbricato ma compresi i balconi chiusi, i portici ed i loggiati.

La distanza minima dei fabbricati dai confini di proprietà si determina applicando l'indice di distacco minimo Dm, con un minimo assoluto di m 5,00, salvo i casi in cui è consentita l'edificazione in confine di proprietà o in comunione o in caso di convenzionamento.

(Df) – Distanza tra fabbricati (m)

È la distanza minima che deve intercorrere fra gli edifici (m), viene misurata tra le fronti dei fabbricati che si fronteggiano, in modo ortogonale alle stesse, con verifica di semplice ribaltamento.

Le distanze minime tra i fabbricati residenziali sono definite come segue, fatte salve eventuali leggi vigenti prevalenti rispetto agli strumenti urbanistici comunali.

Nuclei antichi

per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, o ricostruzioni le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale;

Ambiti Consolidati sottoposti a Piano delle Regole e Ambiti di Trasformazione

Negli edifici esistenti la distanza è quella preesistente.

Per i nuovi edifici, la distanza minima da edifici esistenti, quando le pareti fronteggianti siano finestrate, è pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12.

In ogni caso è prescritta la distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti anche cieche di edifici antistanti.(verifica di semplice ribaltamento e non anche con raggio).

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici compresi in Piano Attuativo e nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti.

(Ds) – Distanza dai cigli stradali (m)

La distanza minima degli edifici dalle strade esprime in metri lineari lo spazio libero che deve intercorrere tra gli edifici e gli spazi destinati alla viabilità, così come individuati negli elaborati di PGT per quella prevista e del ciglio esterno per quelle esistenti.

La distanza dei fabbricati dai cigli stradali si misura, sulla retta orizzontale che individua la distanza minima del fabbricato, con le esclusioni e le inclusioni di cui al comma precedente.

Ad eccezione della viabilità privata a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o insediamenti, vanno tuttavia tassativamente osservate le seguenti distanze minime dei fabbricati dai cigli stradali:

- ml. 5,00 per strade con sezione complessiva fino a ml. 7,00;
- ml. 7,00 per strade con sezione complessiva compresa tra ml. 7,00 e ml. 15,00;
- ml. 10,00 per strade con sezione complessiva superiore a ml. 15,00.

Le prescrizioni relative alle distanze non si applicano quando i fabbricati sono inseriti in piani attuativi convenzionati.

All'interno della distanza minima possono essere compresi anche i percorsi ciclabili, pedonali e gli spazi di parcheggio di cui sia prevista la cessione gratuita o l'asservimento in uso pubblico.

Fatti salvi gli eventuali allineamenti indicati nella cartografia del PGT, è facoltà dell'Amministrazione comunale, nel rispetto delle distanze fissate dal Codice Civile, di applicare distanze inferiori rispetto a quelle indicate nelle precedenti norme in caso di costruzioni prospicienti gli spazi pubblici; ciò per evitare od eliminare frontespizi nudi, per motivi di ordine ambientale o panoramico, per rettificare o migliorare il tracciato della strada, per aumentare la sicurezza della circolazione stradale, per edifici che richiedano congrui spazi antistanti di sosta o di manovra; in tali casi, sono a carico del proprietario la sistemazione e la manutenzione dell'area eventualmente libera in margine alla strada e la decorosa sistemazione dei frontespizi che, per effetto del nuovo allineamento, rimanessero esposti alla pubblica vista.



PIANO DELLE REGOLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le autorimesse private di cui è prevista la realizzazione entro terra o fuori terra dovranno rispettare di norma la distanza minima dalla strada e da altri spazi pubblici esistenti o di P.R.G. di m. 5.

Nel caso di dimostrate difficoltà tecniche, derivanti da necessità di effettuare consistenti movimenti di terra o scavi in roccia o impossibilità di accesso, è ammessa una distanza non inferiore a m. 2 dalla strada, fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 9 comma 3 del D.M. 1444/68.

Per i fabbricati destinati a servizi da realizzare in zone pubbliche o di uso pubblico, l'Amministrazione potrà stabilire nuovi allineamenti.

Area di pertinenza

Le aree e le relative superfici individuate dagli elaborati del Piano delle Regole che sono servite per il calcolo degli indici di fabbricabilità fondiaria costituiscono le aree di pertinenza fondiaria delle costruzioni realizzate.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando le costruzioni realizzate hanno utilizzato il massimo dei volumi consentiti dai rispettivi indici.

Le aree di pertinenza fondiaria relative alle costruzioni esistenti o realizzate in attuazione del PGT non potranno mai essere ulteriormente conteggiate ai fini della utilizzazione degli indici di fabbricabilità se non per saturare l'edificabilità massima ammessa, nel caso di utilizzazione parziale della volumetria.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare delle costruzioni e decade a seguito di variazione della destinazione di zona o delle prescrizioni d'intervento riguardante l'area interessata, operata dal PGT.

Nel caso le aree di pertinenza comprendessero parti di proprietà diverse da quella direttamente interessata dall'intervento di attuazione del PGT, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia mostrino e documentino che la proprietà delle aree così vincolate è consenziente e disposta a rinunciare al proprio diritto ad utilizzare in parte o in tutto l'indice di fabbricabilità; di tale vincolo sarà stipulata e trascritta convenzione a cura e spese dei proprietari o degli aventi titolo sui registri della proprietà immobiliare.

In caso di frazionamento successivi alla data di adozione del presente PGT, i lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati, ai fini edificatori, solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti, ai sensi del presente articolo ed in base ai nuovi indici di piano, all'edificio ed agli edifici esistenti sulla originaria proprietà unitaria.



PIANO DELLE REGOLE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Norma di perequazione

Negli interventi soggetti a piano attuativo la fabbricabilità complessiva, applicando l'indice di fabbricabilità territoriale Ut o una quantità di SIp predefinita, va suddivisa in misura proporzionale all'estensione delle proprietà interessate dall'intero piano esecutivo, in modo da perseguire in forma convenzionale la perequazione delle condizioni tra i proprietari.

3 Operatività del piano

3.1 **Modalità di attuazione**

Gli interventi previsti dal Piano delle Regole si attuano di norma per intervento edilizio diretto, attraverso Permesso di costruire, Permesso di costruire Convenzionato, Denuncia di Inizio Attività o nei casi specificamente individuati, con Piano Attuativo.

È comunque possibile sempre intervenire con piano urbanistico attuativo proposto dai privati o attivato dal Comune nei casi descritti nelle presenti norme.

Il progetto di intervento edilizio convenzionato, anche qualora proposto da privati, deve essere corredato di impegno unilaterale d'obbligo o in forma di convenzione che preveda:

- realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree previste dal piano e/o di quelle necessarie all'insediamento prima della relativa conformità edilizia;
- cessione gratuita delle aree di urbanizzazione secondaria previste dal piano e/o necessarie all'intero intervento o la loro monetizzazione per quanto non previsto, all'atto del rilascio del primo permesso di costruire;
- adeguate garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti.

Nella fase di vigenza del Piano delle Regole, il Comune determinerà le modalità con cui formalizzare l'impegno unilaterale d'obbligo con l'obiettivo di snellire, semplificare e rendere più economiche le procedure di attuazione del Piano delle Regole.

3.2 **Edificabilità ed opere di urbanizzazione**

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

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

Fatta salva la speciale disciplina per le zone agricole e quella derivante dai meccanismi di perequazione e compensazione previste alla luce dell'art. 11 della L.R. 11 marzo 2005 n. 12, è ammissibile la cessione della potenzialità edificatoria a proprietà confinante appartenente al medesimo ambito

territoriale, a condizione che la convenzione notarile costitutiva della relativa servitus non aedificandi venga regolarmente trascritta nei pubblici registri immobiliari.

3.3 **Permesso di costruire convenzionato**

Il “permesso di costruire convenzionato”, è atto abilitativo di intervento edilizio corredato da atto recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:

- realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard oppure monetizzazione;
- attuazione dello standard qualitativo, ove indicato nelle norme del Piano delle Regole;
- osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento.

Gli impegni di cui al comma precedente devono essere contenuti in apposita convenzione urbanistica, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente Dirigente, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241.

La convenzione allegata al permesso di costruire deve essere:

- precedentemente approvata dall'Ufficio competente;
- richiamata espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinata, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
- trascritta, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi. I contenuti della convenzione devono essere in ogni caso completati con l'impegno del soggetto attuatore ad assicurare il trasferimento degli obblighi in capo agli aventi causa nella titolarità delle aree interessate dall'intervento, e con la previsione delle sanzioni, anche pecuniarie, applicabili in caso di violazione degli impegni assunti.

3.4 **Opere di urbanizzazione primaria**

Le opere di urbanizzazione primaria sono stabilite dall'art. 44 della LR 12/05:

- strade residenziali, strade al servizio interno e per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili. Tali strade devono essere idonee al transito veicolare ordinario;
- spazi di sosta o di parcheggio, spazi pubblici destinati alla sosta o al parcheggio degli autoveicoli;
- rete delle fognature pubbliche, costituita da tutti gli idonei manufatti adibiti alla raccolta ed allo

scorrimento delle acque nere e eventualmente meteoriche fino all'allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana; gli impianti di depurazione eventualmente da realizzare a cura dei privati a monte dell'allacciamento alla rete principale, rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria;

- rete dell'acquedotto pubblico, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile di allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana, nonché da una quota di competenza per gli impianti di captazione, sollevamento e opere accessorie;
- rete dell'energia elettrica e del gas, costituita dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico, di allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana;
- rete dell'illuminazione pubblica, costituita dai cavi e dagli impianti per una illuminazione sufficiente e razionale delle aree e delle strade pubbliche e private;
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni;
- spazi di verde attrezzato dotate di un minimo di attrezzature per il gioco ed il riposo, la cui manutenzione è di competenza dei privati.

3.5 Opere di urbanizzazione secondaria

Le opere di urbanizzazione secondaria sono stabilite dall'art. 44 della LR 12/05:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
- mercati di quartiere;
- presidi per la sicurezza pubblica;
- delegazioni comunali;
- chiese e altri edifici religiosi;
- impianti sportivi di quartiere;
- aree verdi di quartiere;
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie;
- cimiteri.

Capo III Definizione dei Sistemi Funzionali urbanistici

4 Destinazione d'uso

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio il complesso di funzioni ammesse dal PGT per l'area o per l'edificio.

Le destinazioni principali e quelle complementari possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è sempre ammesso il passaggio dall'una all'altra, nei limiti determinati nelle presenti norme, salvo quelle esplicitamente escluse dal PGT.

Le aree ricomprese, con apposita notazione nelle tavole di piano, all'interno di Piani Attuativi in corso di attuazione o altri atti autorizzativi sono soggette agli indici, parametri e prescrizioni stabiliti dai relativi atti; allo stesso modo sono fatte salve le previsioni dei Piani Attuativi convenzionati e degli atti edilizi autorizzativi, sino alla loro scadenza, anche se difformi dalle previsioni del Piano delle Regole.

La funzione connessa ad una destinazione d'uso principale si considera autonomamente rilevante sotto il profilo urbanistico ed edilizio comportando mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante, anche ai fini della determinazione del contributo di costruzione qualora sussistano una o più delle seguenti condizioni:

- venga ad occupare una porzione superiore al 15% della Slp complessiva del complesso edilizio;
- la slp oggetto di modifica della destinazione d'uso sia superiore a mq 150.

Le destinazioni d'uso delle aree e dei fabbricati debbono essere indicate negli elaborati progettuali allegati alle richieste degli atti autorizzativi, con riferimento sia allo stato di fatto che all'ipotesi progettuale, nei casi di intervento diretto come nei casi di Piano Attuativo.

5 I sistemi funzionali urbanistici

Gli elaborati del PGT individuano la distribuzione territoriale dei sistemi funzionali urbanistici cui sono collegate le destinazioni d'uso principali e quelle complementari.

Si configurano come destinazioni d'uso principali, ossia idonee ad individuare un sistema urbanistico, quelle appartenenti agli insiemi:

- Sistema delle residenze;
- Sistema delle attività economiche;
- Sistema del verde e della naturalità;
- Sistema dei servizi;
- Sistema dei vincoli.

5.1 **Sistema della residenza**

Destinazione d'uso principale:

la residenza e le relative pertinenze funzionali quali le autorimesse private, i servizi comuni per le abitazioni, i locali accessori e di servizio e per gli impianti tecnologici.

Destinazioni d'uso complementari alla residenza fatte salve le diverse prescrizioni espressamente indicate nelle singole norme riferite agli ambiti territoriali del Piano delle Regole:

- servizi sociali, sanitari e istituzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali;
- pubblici esercizi con orari di apertura diurni e serali;
- teatri e cinematografi, attrezzature museali ed espositive;
- esercizi commerciali di vicinato e magazzini funzionalmente connessi;
- attività paracommerciali, agenzie bancarie, artigianato artistico;
- autorimesse pubbliche e private;
- attività ricettive, residenza temporanea, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere;
- uffici pubblici, privati e studi professionali, con i limiti dimensionali eventualmente individuati nei diversi ambiti territoriali;
- centri di formazione e scuole private;
- attività private per il tempo libero e lo sport indoor;
- artigianato di servizio e di produzione, non nocivo e non molesto; tali aziende artigianali non potranno avere superficie lorda di pavimento superiore a mq 150, fatte salve quelle esistenti alla

data di adozione del Piano delle Regole;

- attività agricole non economiche (coltivazione diretta di orti, frutta ecc...);
- i servizi come regolati nel Piano dei Servizi;

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle specifiche norme di zona:

- attività di produzione industriale e artigianale;
- esercizi commerciali con grandi superfici di vendita e nuove medie superfici commerciali;
- depositi e magazzini senza attività commerciale o artigianale connessa;
- attività di cash&carry e commercio all'ingrosso;
- attività agricole estensive e di allevamento degli animali, macelli, le stalle di ogni tipo, scuderie ed impianti ippici;
- depositi di materiali a cielo aperto;
- Impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli;
- Discoteche e locali da ballo;
- pubblici esercizi con orari di apertura notturni;
- industrie insalubri di I classe di cui all'articolo 216 del T.U.LL.SS. n.1265/1934 e ex DM 59/1994 e le industrie a Rischio di Incidente Rilevante ex DLgs 334/99 LR 19/01;
- eventuali altre attività incompatibili con la destinazione residenziale in quanto nocive, inquinanti, rumorose o moleste.

5.2 **Sistema delle attività economiche**

Destinazione d'uso principale:

produzione in forma artigianale e industriale di beni e servizi, erogazione di servizi privati non convenzionati.

Destinazione d'uso complementare:

- stoccaggio delle merci;
- deposito di inerti e materiali di scavo;
- attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- attività terziarie, direzionali, laboratori di ricerca ed analisi;
- pubblici esercizi;
- attività di servizio all'impresa, asili nido aziendali;

- attrezzature per l'autotrasporto e la logistica;
- Impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli;
- impianti tecnologici;
- medie superfici commerciali ove e nei limiti ammessi dalle norme commerciali del Piano delle Regole;
- attività commerciali riferite alla vendita di merci ingombranti a consegna differita;
- artigianato di servizio e magazzini connessi, attività paracommerciali;

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- destinazioni residenziali;
- attività o depositi di sostanze quali esplosivi e idrocarburi, trattamento e stoccaggio di rifiuti industriali, pericolosi, solidi urbani, ospedalieri nonché forni di incenerimento;
- esercizi commerciali di vicinato (sono ammesse esclusivamente attività commerciali riferite alla vendita di merci ingombranti a consegna differita);
- esercizi commerciali con medie e/o grandi superfici di vendita;
- attività professionali;
- attività turistico - ricettive;
- servizi pubblici e privati non correlati all'attività produttiva;
- attività agricole e di allevamento degli animali;
- industrie insalubri di I classe di cui all'articolo 216 del T.U.LL.SS. n.1265/1934 e ex DM 59/1994 e le industrie a Rischio di Incidente Rilevante ex DLgs 334/99 LR 19/01;

L'insediamento di qualunque attività produttiva o l'attivazione di nuovi processi produttivi è subordinato alla verifica di compatibilità ambientale effettuata dal Comune sulla base della Dichiarazione di compatibilità Ambientale sottoscritta da un professionista responsabile iscritto agli albi professionali ovvero da specialisti delle discipline impiantistiche o di processo.

La Dichiarazione di compatibilità Ambientale deve contenere almeno i seguenti elementi:

1. la descrizione dei processi e cicli produttivi;
2. la descrizione delle caratteristiche tecniche dell'intervento edilizio e di quello impiantistico con particolare riferimento alla depurazione dei reflui e all'abbattimento dei rumori in rapporto ai limiti di emissione prescritti dalle disposizioni vigenti;
3. la descrizione dell'ambiente interessato dall'intervento;
4. le misure adottate per assicurare il rispetto delle norme di sicurezza e anti-inquinamento vigenti, nonché per ridurre, annullare o compensare gli effetti ambientali negativi conseguenti l'intervento;
5. la descrizione degli interventi e delle modalità di controllo da esercitarsi in sede di esercizio

dell'attività produttiva.

E' consentita la realizzazione dell'abitazione del titolare o del custode nei seguenti limiti:

- volume massimo per ogni attività produttiva mc. 350;
- rapporto tra volume abitativo e volume produttivo non superiore al 20%

5.3 *Sistema del verde e della naturalità*

Destinazione d'uso principale:

- agricola di tutela ambientale paesistica;
- esercizio della conduzione del fondo agricolo, silvicoltura, allevamento nei limiti previsti nei diversi ambiti, e relative attrezzature.

Destinazioni d'uso complementari:

- l'esercizio dell'attività di agriturismo e del turismo equestre nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia;
- servizi per la fruizione turistica degli ambiti agricoli e di interesse ambientale;
- insediamento esercizi pubblici destinati al turismo, alla erogazione di cibi e bevande e all'agriturismo sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti;
- abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti, secondo i disposti delle vigenti leggi regionali;
- residenza ordinaria solo per gli edifici esistenti non connessi all'agricoltura;
- attività di trasformazione e vendita diretta dei prodotti agricoli, nei limiti ammessi nelle norme riferite ai diversi ambiti.

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- nuovi edifici residenziali non connessi alla attività agricola;
- destinazioni del sistema secondario della trasformazione;
- attività di estrazione e di cava e il deposito permanente di materiali impropri;
- scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale;
- ogni tipo di attività commerciale non connessa alla conduzione agricola dei fondi;
- Impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli.

5.4 **Sistema dei servizi**

Destinazione d'uso principale:

- servizi e attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo o religiose, come regolate nel Piano dei Servizi;
- impianti tecnologici;
- demanio sciabile.

Destinazioni d'uso complementari:

- residenze collettive (convitti, pensionati, conventi);
- residenza del personale di custodia;
- edilizia residenziale pubblica e sociale;
- commercio e attività di erogazione cibi e bevande esercitato a fini solidali e direttamente connesso, per tipologia, al servizio;
- attività agricole non economiche (coltivazione diretta di orti, frutta ecc...).

Sono escluse le seguenti destinazioni, salvo specifiche condizioni esplicitate nelle norme di zona:

- la residenza ordinaria;
- le attività produttive;
- l'attività agricola economica;
- il commercio non connesso al servizio, medie e grandi superfici di vendita;
- commercio all'ingrosso, cash&carry;
- Impianti di erogazione di carburanti o di lavaggio autoveicoli

5.5 **Sistema dei vincoli**

Destinazione d'uso principale:

- Aree private o pubbliche soggette a vincolo di inedificabilità in relazione alle diverse tipologie.

6 Mutamento di destinazione d'uso

Le variazioni di destinazione d'uso, attuate con opere edilizie, finalizzate all'insediamento di attività sportive, ricettivo/alberghiere, commerciali, terziarie cinematografiche, musicali e teatrali, artigianali e direzionali comporteranno una variazione del fabbisogno di servizi rispetto alle previsioni di PGT.

In tali casi il Comune verificherà e definirà la dovuta dotazione di standard e le modalità di reperimento ai sensi del Piano dei Servizi vigente.

Qualora le variazioni di destinazione d'uso comportino l'insediamento di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'art. 4, comma 1, lett. d) del D.Lgs. 31/03/1998 n. 114, la variazione del fabbisogno di servizi avverrà anche in assenza di opere edilizie.

Il bilancio dei servizi connesso al mutamento di destinazione d'uso è regolamentato nelle norme del Piano dei Servizi.

La destinazione d'uso legittimamente in atto in un edificio è quella risultante dal titolo abilitativo relativo; in caso di mancanza, si fa riferimento ad altra documentazione esistente provvista di data certa o, in assenza, ad accertamenti e ad indagini compiute dai pubblici ufficiali o, in mancanza di altri riscontri possibili, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione.

Sono fatte salve le previsioni contenute nel D. Lgs. 42/2004 in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

7 Aree per parcheggio privato

Si considerano come parcheggi privati interni gli spazi privati di sosta entro le proprietà private che soddisfano la dotazione minima prescritta dal presente articolo.

In caso di interventi di nuova costruzione deve essere garantito, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942, il reperimento di spazi per parcheggi privati interni in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione e, comunque, limitatamente alle destinazioni residenziali, almeno un posto auto per ogni alloggio.

Nel caso di interventi di ampliamento di edifici esistenti deve essere garantito, ai sensi dell'art. 41 sexies della L. 1150/1942, il reperimento di spazi per parcheggi privati interni in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di nuova costruzione e, comunque, limitatamente alle destinazioni residenziali, almeno un posto auto aggiuntivo rispetto a quelli preesistenti, per ogni nuovo alloggio.

Nel caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia e manutenzione straordinaria che, pur non prevedendo l'ampliamento del volume esistente, comportano un incremento del numero di unità immobiliari residenziali, deve essere garantito almeno un posto auto aggiuntivo rispetto a quelli preesistenti, per ogni nuovo alloggio.

Qualora per tale caso sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere all'obbligo del presente comma gli interventi sono consentiti previa monetizzazione di una somma, per metro quadro di spazio a parcheggio da reperire, pari al costo base di costruzione degli edifici residenziali (con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata), aggiornato annualmente dal Comune.

Nelle zone residenziali, per un più efficace rispetto dell'ambiente, le autorimesse dovranno essere realizzate sempre entro terra o inserite nel corpo principale, salvo il caso di impossibilità tecnica da dimostrarsi nel progetto.

7.1 Dotazione integrativa di parcheggi privati

Fatta salva la dotazione minima obbligatoria di spazi da destinare a parcheggi privati interni di cui al precedente articolo, in caso di interventi non ricadenti entro l'ambito di piani attuativi o atti di programmazione negoziata, di nuova costruzione, ricostruzione, ristrutturazione edilizia (nel caso in cui vi sia incremento del peso insediativo rispetto all'esistente), ampliamento (per la quota di metri quadri di SLP aggiuntiva) e mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante tra categorie principali,

nonché in caso di ristrutturazione urbanistica, deve essere garantita la seguente ulteriore dotazione di parcheggi privati:

<u>destinazione</u>	<u>carico relazionale</u>
residenza	1 posto auto / 3 unità immobiliari (minimo 1 posto)
terziario direzionale	1 posto auto / 100 mq di slp
commerciale	1 posto auto / 50 mq di slp
artigianato di servizio	1 posto auto / 150 mq di slp
produttivo tradizionale	1 posto auto / 300 mq di slp (con esclusione delle aree di magazzino)
esercizi pubblici:	
alberghi, motels, ristoranti, bar e simili	1 posto auto / 25 mq di slp
discoteche, teatri, cinema, sale gioco	1 posto auto / 25 mq di slp
servizi sociosanitari, cliniche, case per anziani	1 posto auto / 100 mq di slp

Negli edifici di uso promiscuo, la dotazione integrativa di parcheggi privati deve essere calcolata separatamente per le porzioni di edificio aventi diverse destinazioni.

Tale dotazione può essere reperita nello stesso lotto di intervento o, qualora venga ritenuto utile dall'Amministrazione comunale ai fini del perseguimento dell'interesse pubblico, su altre aree ad un'adeguata distanza pedonale.

Le aree destinate a parcheggio privato sono vincolate a tale uso e sono asservite alle relative unità immobiliari.

Tali parcheggi per autovetture debbono presentare le dimensioni minime previste nel Codice della Strada e nel relativo Regolamento di Attuazione e debbono risultare liberamente e funzionalmente accessibili da uno spazio di adeguata dimensione ed essere disimpegnati in modo tale da non creare pericolo o disagio per il traffico.

I parcheggi privati debbono obbligatoriamente essere pavimentati e completati con idonea segnaletica stradale.

Ove venga dimostrata l'impossibilità tecnica di realizzare tali parcheggi privati può essere autorizzata o disposta la monetizzazione della dotazione di parcheggi privati mancanti, mediante il versamento di una specifica somma determinata dall'Amministrazione comunale stessa, comprensiva del valore dell'area e del costo delle opere per la loro realizzazione.

8 Aree per parcheggio pubblico

Negli AT dovranno essere reperiti i parcheggi pubblici previsti dalle schede d'ambito. Nelle zone a permesso di costruire convenzionato, nelle zone di riconversione e riqualificazione urbana dovranno altresì essere reperiti posti auto pubblici, da collocare pertanto all'esterno delle recinzioni dei singoli lotti, calcolati secondo la seguente formula:

$$P.a. = \frac{slp}{103} \times 1,2$$

Dove p.a. è il numero di posti auto da reperire (da arrotondare all'unità superiore, slp è la superficie lorda di pavimento prevista).

Capo IV Disciplina degli ambiti territoriali

9 Sistema della residenza

La destinazione d'uso principale (residenziale) e la complementare sono determinate ai sensi dell'articolo 5.1 delle presenti NTA.

Il Piano delle Regole articola il sistema della residenza in cinque specifici ambiti:

- Nuclei urbani di antica formazione (Centri Storici);
- Sistema del tessuto consolidato;
- Ambito di recupero;
- Programma Integrato di Intervento;
- Edifici soggetti a conservazione.

Ogni attività ammessa è comunque tenuta al rispetto dei limiti di emissioni sonore previste dalla zonizzazione acustica della classe di pertinenza.

Le aree scoperte pertinenti agli edifici residenziali saranno prevalentemente destinate a giardino alberato, ad eccezione delle aree destinate a parcheggio pertinenziale.

I giardini e gli elementi naturali di interesse paesaggistico, ancorché non specificamente vincolati o individuati negli elaborati del Piano delle Regole, sono soggetti a tutela.

In caso di intervento il progetto dovrà individuare tali aree qualora presenti nel lotto e le soluzioni poste in atto per la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio arboreo e vegetazionale esistente.

Per gli ambiti di cui al seguente art. 9.2, rispetto a quanto nel relativo paragrafo specificato, viene ammessa una premialità massima, in alternativa:

- del 15% della superficie lorda di pavimento individuata per interventi riguardanti edifici esistenti che comportino una riclassificazione complessiva del fabbricato in classe energetica A+, così come definita dalla DGR 8745/2008 e ss.mm.ii.;
- del 10% della superficie lorda di pavimento individuata per interventi riguardanti edifici esistenti che comportino una riclassificazione complessiva del fabbricato in classe energetica A, così come definita dalla DGR 8745/2008 e ss.mm.ii.;

- del 5 % della superficie lorda di pavimento individuata per interventi riguardanti edifici esistenti che comportino una riclassificazione complessiva del fabbricato in classe energetica B, così come definita dalla DGR 8745/2008 e ss.mm.ii.;
- del 10% della superficie lorda di pavimento individuata per interventi di nuova costruzione di edifici che ricadono nella classe energetica A+, così come definita dalla DGR 8745/2008 e ss.mm.ii.;

9.1 Centri Storici

Il presente articolo dettaglia la disciplina funzionale del sistema della residenza ricadente all'interno del perimetro del centro storico così come individuato negli elaborati di PGT.

Le regolamentazione degli interventi ammessi dal punto di vista tipo-morfologico nei nuclei antichi sono definiti al Capo V delle presenti norme.

Sono ammesse le destinazioni d'uso previste nel "sistema residenziale" di cui all'art. 5.1 delle presenti norme.

Le funzioni complementari e le funzioni escluse sono così ulteriormente regolamentate:

Sono escluse l'artigianato di servizio e le attività paracommerciali con SIp superiore a 150 mq, fatte salve le attività già regolarmente insediate al momento della adozione del Piano delle Regole.

Sono inoltre esclusi le sale da gioco e i centri di telefonia fissa ai sensi dell'articolo 98 bis della l.r.12/2005 e s.m. e i. .

L'insediamento di destinazioni d'uso complementari oltre il 30% della slp complessiva dell'edificio o complesso edilizio interessato, fatta salva la possibilità di occupare tutto il primo piano abitabile (terreno o rialzato), anche se eccedente tale quota, può avvenire con intervento edilizio diretto purché convenzionato in caso di cessione di aree per urbanizzazione.

I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme.

9.2 Sistema del tessuto consolidato

Gli ambiti residenziali consolidati e gli ambiti a permesso di costruire convenzionato sono rappresentati dalle zone residenziali in prevalenza di recente formazione nonché dalle aree libere.

Nell'ambito residenziale consolidato sono ammessi tutti gli interventi diretti di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, gli interventi sono soggetti a permesso di costruire convenzionato in caso di St e/o Sf superiore a 2.000 mq, nel rispetto dei parametri di seguito indicati.

Uf	0,35 mq/mq
Q	35 %
Dc, De, Ds	vedi art. 2
H max =	8,60 m (2 piani f.t.)

Per gli edifici individuati con opportuno simbolo (⊙) grafico negli elaborati grafici del Piano delle Regole il PGT ritiene di confermare l'esistente rapporto tra i "vuoti ed i pieni"; sono pertanto ammessi esclusivamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia.

Gli edifici situati nel centro abitato ed evidenziati da apposito simbolo grafico (⊙), anche a seguito di lavori di qualsiasi genere, dovranno mantenere almeno il 20% della superficie utile a destinazione turistico ricettiva (alberghi, ristoranti, bar ecc.).

9.3 *Ambito di recupero*

Il PGT fissa il perimetro dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree nei quali, pur non permanendo in modo riconoscibile e unitario i valori storico/architettonico dei nuclei storici, risulta preminente l'obiettivo di pervenire al recupero in termini edilizi, urbanistici e funzionali del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di tipo conservativo, di risanamento, di ricostruzione e migliore utilizzazione del patrimonio stesso, in relazione alle condizioni di degrado od ai caratteri architettonici, tipologici e formali degli edifici e degli spazi urbani.

Sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 3 del DPR 380/2001 lettere a) b) c) e d) fatto salvo il rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 15 delle presenti norme.

9.4 Programma Integrato di Intervento

Il PGT individua sotto la denominazione di “Programma Integrato di Intervento” i comparti assoggettati al P.I.I. approvato con delibera consiliare n. 22 del 11/08/2009 recependo in toto i contenuti del medesimo piano come approvato.

9.5 Edifici soggetti a conservazione

Il presente articolo dettaglia la disciplina funzionale del sistema della residenza individuato negli elaborati di PGT con apposito simbolo grafico identificante edifici soggetti a conservazione per le particolari caratteristiche storico e/o architettoniche.

Per tali edifici è prescritta la conservazione degli elementi esterni nel loro insieme e delle caratteristiche tipologiche strutturali, delle tecnologie costruttive e dei materiali. In particolare:

- il restauro delle facciate e le modificazioni delle aperture nella misura strettamente necessaria ad adeguarle con le trasformazioni interne;
- la creazione di nuove luci in coerenza con le caratteristiche architettoniche, dei volumi, partiti, tecnologie e materiali dell'edificio; dovranno comunque essere conservati tutti gli elementi di rilievo sia costruttivi che decorativi (volte, soffitti significativi, stipiti, pavimenti, camini, ecc...);
- la ristrutturazione distributiva.

La Giunta Comunale, previa acquisizione del parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, al fine di incentivare il recupero degli anzidetti edifici, potrà con specifica propria deliberazione ammettere interventi di ristrutturazione edilizia e/o di ristrutturazione urbanistica; a tale fine la Commissione per il Paesaggio può richiedere una più dettagliata documentazione ricognitiva e progettuale dell'immobile oggetto di intervento; la Giunta Comunale nel determinare la riclassificazione potrà prescrivere particolari cautele e specifiche tutele per parti o elementi dell'immobile oggetto di intervento.

10 Sistema delle attività economiche

La destinazione d'uso principale e le complementari sono determinate ai sensi dell'articolo 5.2 delle presenti NTA.

Ogni attività ammessa è comunque tenuta al rispetto dei limiti di emissioni sonore previste dalla zonizzazione acustica della classe di pertinenza nonché al rispetto dei limiti di emissione degli inquinanti in atmosfera.

Nel caso di interventi di ristrutturazione, ampliamento, ricostruzione, nuova costruzione i relativi progetti dovranno prevedere adeguate modalità di inserimento paesistico di edifici ed attrezzature unitamente a

coerenti misure di minimizzazione dell'impatto ambientale, particolarmente in ordine a tipologie architettoniche, rapporti fra spazi edificati e spazi aperti, uso di materiali e colori, qualità e quantità di aree a verde ed impianti arborei, utilizzo di impianti e tecnologie consoni al controllo ed abbattimento degli agenti inquinanti.

10.1 Ambito produttivo di deposito

Il PGT individua in questo ambito un'area nella quale è consentito il deposito di attrezzature e materiali di lavorazione edili e di modeste attività di preparazione e confezionamento.

In tale area è vietato l'esercizio delle attività di produzione di beni e di prodotti di tipo industriale ed artigianale, nonché lo stoccaggio di prodotti tossici o infiammabili, di rifiuti urbani e scarti di lavorazione.

È consentita l'edificazione di strutture di ricovero di altezza massima in gronda di m. 6,0 di superficie coperta non superiore a mq. 400.

E' vietata la realizzazione di tettoie e il deposito di materiali e macchinari all'aperto essendo consentita la formazione di piazzali pavimentati di superficie non superiore a mq. 600.

Non è consentita la realizzazione di spazi interrati all'esterno del perimetro della costruzione fatto salvo che per le intercapedini di larghezza netta non superiore a m. 1,50.

La distanza minima delle costruzioni interrate e fuori terra dai confini e dalle aree demaniali è di m. 10.

In sede di realizzazione dell'intervento l'intera area di proprietà è soggetta alla contestuale completa sistemazione a verde alberato di tutte le aree scoperte e non pavimentate.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria destinate al funzionamento dei singoli ambiti produttivi si intende prescritta a carico del proprietario delle aree interessate.

10.2 Ambito di completamento produttivo

Gli ambiti di completamento industriale sono rappresentati dalle zone produttive in prevalenza di recente formazione che hanno costituito i parchi produttivi esistenti.

Negli ambiti di completamento industriale sono ammessi tutti gli interventi diretti di nuova costruzione, ampliamento, sopralzo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione nel rispetto dei parametri di seguito indicati.

Uf 0,5 mq/mq

Q 50 %



PIANO DELLE REGOLE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Dc, De, Ds vedi art. 2

H max = 6,5 m (salvo deroga per esigenze tecnologiche dei processi di produzione, da concedere sulla base di comprovate motivazioni e a seguito di valutazione dell'impatto sul paesaggio – tali manufatti non potranno ospitare insegne pubblicitarie)

Gli insediamenti produttivi esistenti che, alla data di adozione del PGT, avessero raggiunto i limiti edificatori sopracitati, possono essere ampliati “una tantum” per una superficie del 10% rispetto alla Slp esistente e regolarmente assentita.

11 Sistema del verde e della naturalità

Il piano delle regole individua con apposita simbologia gli ambiti di elevata naturalità di cui all'art. 17 del vigente Piano Paesistico Regionale.

Ai fini della tutela paesaggistica si definiscono di elevata naturalità quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata.

In tali ambiti la disciplina paesaggistica persegue i seguenti obiettivi generali:

- a) recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- b) recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
- c) favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;
- d) promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;
- e) recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.

Nelle aree ricomprese nel parco regionale delle Orobie Bergamasche, non essendo il medesimo Ente dotato di strumenti di pianificazione definitivamente approvato, valgono le disposizioni del presente articolo limitatamente agli aspetti non specificamente disciplinati dalle norme di salvaguardia contenute nei relativi atti istitutivi o piani adottati.

Negli ambiti di cui al presente articolo, gli interventi sottoelencati sono soggetti alla seguente disciplina, fatti comunque salvi gli indirizzi e le determinazioni contenuti nel Piano del Paesaggio Lombardo nonché le procedure di V.I.A., qualora previste dalla vigente legislazione:

- a) la realizzazione di nuove grandi attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, è possibile solo se prevista nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale; nelle more dell'entrata in vigore del P.T.C.P. sono ammessi esclusivamente i predetti interventi che siano ricompresi in strumenti di programmazione regionale o provinciale;

b) la realizzazione di opere relative alle attività estrattive di cava e l'apertura di nuove discariche, è possibile solo se prevista in atti di programmazione o pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale;

c) la realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee per il trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti di strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di mitigazione, previa verifica dell'impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale.

Negli ambiti di cui al presente articolo, non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo diportistico, di mezzi motorizzati; le autorità competenti possono limitare a specifiche categorie di utenti l'accesso alla viabilità locale anche attraverso la realizzazione di specifiche barriere.

Sono ammessi:

a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti non più connessi all'agricoltura (ammessi nella misura massima del 15% del volume edilizio reale fuori terra calcolato secondo i criteri vuoto per pieno), solo per esigenze igienico-sanitarie e previo parere della commissione del paesaggio, purché gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito preesistente;

b) opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;

c) utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;

d) opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;

e) piccole derivazioni d'acqua, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici, da verificarsi anche in relazione ai criteri di cui alla d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006;

f) opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesaggistico delle stesse;

g) nel rispetto dei caratteri ambientali e paesistici della zona, la realizzazione di nuove strade per l'accesso ad immobili di interesse pubblico e la realizzazione di accessi carrabili per l'accesso agli edifici esistenti non connessi all'esercizio dell'agricoltura. Tali strade non possono essere asfaltate, fatte salve situazioni particolari relative alla sicurezza, devono comunque rispondere ai criteri di ingegneria naturalistica ed essere di larghezza della carreggiata non superiore a m. 3,00, con piazzole di scambio

I committenti ed i progettisti degli interventi ammessi e degli strumenti pianificatori sono tenuti al rispetto del contesto paesaggistico ed ambientale, nonché a garantire la coerenza delle opere e delle



PIANO DELLE REGOLE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

previsioni dei piani con i contenuti del presente articolo e con gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale. A tal fine i predetti progettisti fanno riferimento, per quanto applicabili, a:

- Indirizzi di tutela, contenuti nel presente P.P.R.;
- Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici approvati con d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006 e pubblicati sul 3° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 31 marzo 2006;
- Linee guida per l'esame paesistico dei progetti, approvate con d.g.r. n.11045 dell'8 novembre 2002 e pubblicati sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002;
- Criteri per la trasformazione del bosco e per i relativi interventi compensativi , approvati con d.g.r. n. 675 del 21 settembre 2005, pubblicata nel B.U.R.L. 4 ottobre 2005, I S.S. al B.U.R.L. 3 ottobre 2005, n. 40., e successivamente modificati con d.g.r. n. 8/3002 del 27 luglio 2006, pubblicata sul 2° Supplemento Straordinario del B.U.R.L. del 24 agosto 2006;
- Quaderno Opere Tipo di ingegneria Naturalistica, approvato con d.g.r. n. 48470 del 29 febbraio 2009, pubblicata sul B.U.R.L. 9 maggio 2000, n. 19 S.S.;
- Direttiva per il reperimento di materiale vegetale vivo nelle aree demaniali da impiegare negli interventi di ingegneria naturalistica, approvata con d.g.r. n. 2571 del 11 dicembre 2000 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 52 del 27 dicembre 2000.

Il Piano delle Regole articola il sistema del verde in quattro categorie:

- Ambito agricolo/boschivo;
- Aree a prato/pascolo/di tutela ambientale;
- Aree a verde in ambito urbano;
- Verde privato.

Gli interventi su edifici esistenti caratterizzati da valori storico-architettonici e ambientali potranno essere autorizzati solo se risulteranno rispettosi dei criteri di intervento stabiliti nel successivo art. 15.

Per gli edifici esistenti a parziale o totale uso residenziale privi o carenti della dotazione di parcheggi privati di cui alla legge 122/89 e successive modifiche e integrazioni, è consentita la realizzazione di autorimesse private al piano terreno o interrato degli edifici ovvero all'esterno degli edifici stessi.

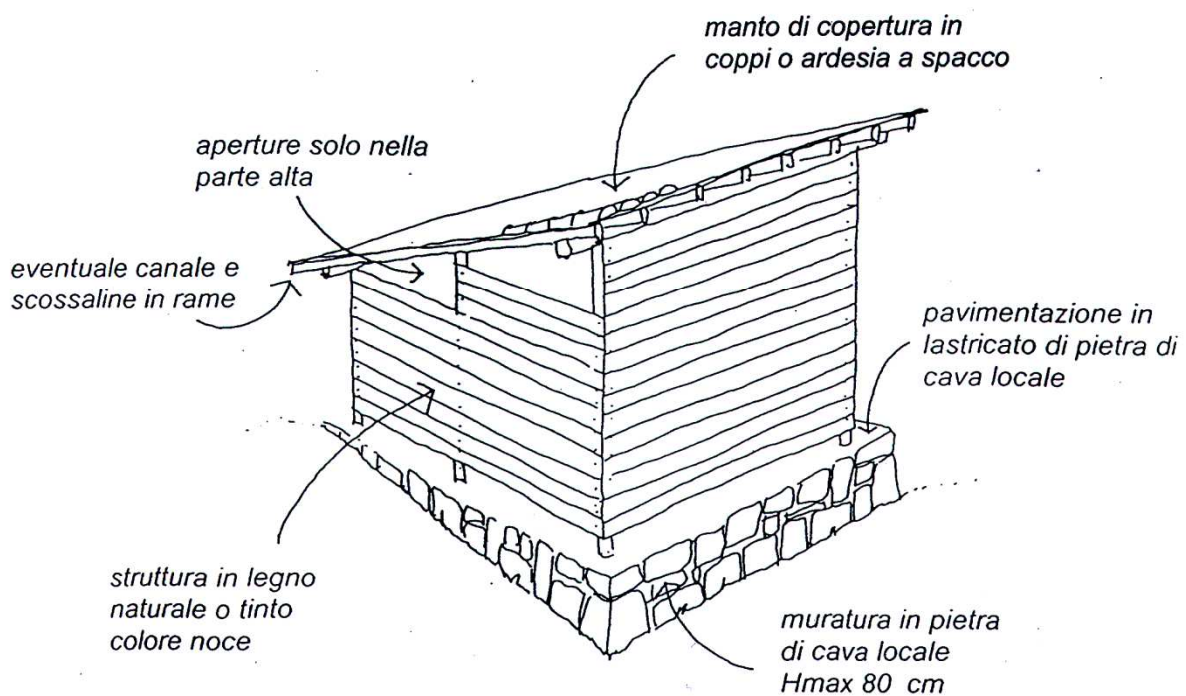
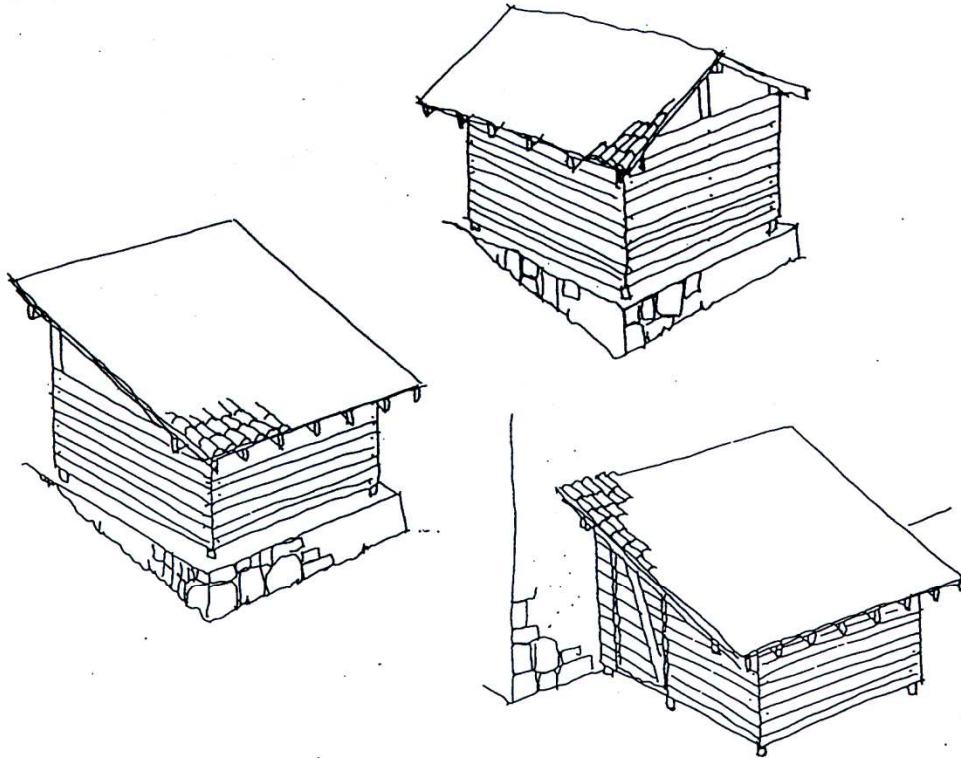
Per gli ambiti di cui agli articoli 11.1 e 11.2 in relazione all'obiettivo primario di garantire un'efficace tutela del patrimonio naturale anche nelle aree non più utilizzate a fini agricoli produttivi, nelle aree prive di strutture edilizie idonee è consentita la realizzazione di fabbricati accessori in legno (vedi figura successiva), di altezza massima di m. 2,50 per il ricovero di macchinari e attrezzi d'uso agricolo,



PIANO DELLE REGOLE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

preferibilmente seminterrati nel rispetto delle prescrizioni di carattere estetico ed edilizio che saranno impartite dal Comune per la tutela dei caratteri ambientali e paesistici della zona in sede di rilascio del Permesso di Costruire gratuito. La superficie utile di tali fabbricati è assentita nelle seguenti modalità:

- superficie utile non superiore a 12 mq in presenza della disponibilità di una Superficie Agricola Utilizzata (SAU) non inferiore a mq. 4.000 e fino a mq 5.999;
- superficie utile non superiore a 20 mq in presenza della disponibilità di una Superficie Agricola Utilizzata (SAU) non inferiore a mq. 6.000 .



Per gli ambiti di cui agli articoli 11.1 e 11.2 è vietato ogni tipo di recinzione, anche di carattere provvisorio.

Per gli ambiti di cui all'articolo 11.2 è ammessa la sola recinzione permanente delle aree di stretta pertinenza degli edifici destinati a residenza, purché eseguita senza la realizzazione di muri e muretti e con una prevalente sistemazione a verde.

È viceversa consentita la delimitazione temporanea delle aree di stabulazione all'aperto e delle zone destinate a colture specializzate.

È consentito il solo uso di materiali naturali (pietra locale, legno e ferro). Dette recinzioni dovranno comunque essere rimosse quando non sussistano più le motivazioni che ne hanno consentito la realizzazione.

In sede di rilascio del titolo abilitativo (D.I.A. o Permesso di costruire) le nuove recinzioni, qualora ammesse, e quelle preesistenti, dovranno comunque sottostare alle prescrizioni dettate dal Comune per la tutela dei caratteri paesistico-ambientali della zona con la preferenza per la riproposizione delle tipologie tradizionali costituite da siepi anche a sviluppo libero.

11.1 Ambito agricolo/boschivo

L'ambito comprende i versanti boscati e cespugliati, dotati di elevata connotazione sotto il profilo naturalistico e visuale. È prevista la conservazione ed il miglioramento del carattere boschivo, anche con finalità di tutela idrogeologica e di conduzione colturale, nonché la valorizzazione delle specie arboree locali.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- i tagli ed i reimpianti connessi alla conduzione colturale;
- le opere di difesa idrogeologica, antincendio e connesse alla gestione produttiva del bosco;
- l'adeguamento e la sistemazione della viabilità d'accesso e di servizio esistente, con possibilità di nuovi collegamenti, con esclusiva finalità di servizio alle attività agrarie, nonché per il soccorso;
- la promozione di progetti di assestamento e di utilizzazione dei boschi e delle praterie intercluse d'interesse foraggero in funzione produttiva;
- l'uso per funzioni escursionistiche e sportive.

11.2 Aree a prato/pascolo/di tutela ambientale

L'ambito comprende i pascoli d'alta quota, posti sopra i limiti della vegetazione arborea, ed i pascoli montani delle aree con prevalente significato naturalistico. Se ne prevede la conservazione dei caratteri fisici e paesaggistici, con ripristino, recupero e valorizzazione delle strutture agricole esistenti (malghe), la difesa dalla degradazione in aree arbustive e la protezione delle acque superficiali e sotterranee e dei laghi alpini.

Sono ammessi i seguenti interventi:

- gli interventi finalizzati all'asestamento e all'utilizzazione dei pascoli;
- l'adeguamento della viabilità d'accesso con esclusiva finalità di servizio alle attività agrarie, nonché per il soccorso, anche con nuovi collegamenti, ove mancanti, dalle dimensioni minime necessarie;
- l'uso per funzioni escursionistiche e sportive.

11.3 Aree a verde in ambito urbano

Si tratta di aree a verde nell'ambito urbano di Santa Brigida entro le quali sono ammessi:

- Gli interventi di realizzazione di percorsi pubblici e relative attrezzature;
- Per gli edifici esistenti sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria interna ed esterna, gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

11.4 Verde privato

Si tratta di porzioni territoriali inserite in ambito urbano per le quali è vietata ogni alterazione dello stato ambientale.

Per gli edifici esistenti sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria interna ed esterna, gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Per le aree libere è prescritta la salvaguardia del patrimonio arboreo e vegetazionale.

12 Sistema dei vincoli

Il piano individua le aree soggette ai vincoli e rispetti che si distinguono in:

- fascia di rispetto cimiteriale;
- fascia di rispetto stradale;
- fascia di rispetto del reticolo idrico;
- classe di fattibilità geologica IV;
- salvaguardia captazioni uso idropotabile – Zona di tutela assoluta (10 m);
- salvaguardia captazioni uso idropotabile – Area di rispetto (200 m);
- area ZPS (Zone a Protezione Speciale L. 157/92 – IT2060401 “Parco Regionale delle Orobie Bergamasche”);
- area S.I.C. (Sito di Interesse Comunitario IT2060001 “Valtorta – Valmoresca”);

Nelle aree di rispetto cimiteriale, regolamentate anche nel Piano dei Servizi, è consentita la sistemazione coordinata a verde.

E' ammessa inoltre la realizzazione di parcheggi pubblici a servizio delle aree cimiteriali. Non sono ammessi interventi di scavo e formazione di locali interrati (anche a parcheggio) di alcun genere.

Per gli edifici esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione delle presenti norme si rinvia ai contenuti dell'art.28, comma 1 della L166/02.

Nelle aree comprese nei rispetti stradali è istituito il vincolo di inedificabilità con le seguenti precisazioni:

- è ammessa il risanamento conservativo degli edifici esistenti, nei limiti previsti dalle presenti norme;
- è ammessa la realizzazione di distributori di carburante ove previsto nelle presenti norme;
- nella fascia di rispetto, in accordo con l'ente gestore e delle norme del codice della strada, possono essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili pubblici, nonché piantumazioni alberi e siepi finalizzati alla ricostituzione della continuità ecologica e alla realizzazione di fasce filtro di inserimento paesaggistico.

Fatte in ogni caso salve tutte le prescrizioni dettate dal Codice della Strada, nelle fasce di rispetto stradale potranno essere realizzate recinzioni solo dietro la sottoscrizione di un vincolo di non indennizzabilità dell'opera in caso di esproprio.

Nelle aree ricomprese nelle fasce di tutela dei corsi d'acqua è istituito il vincolo di inedificabilità assoluta. In tali aree sono ammessi esclusivamente interventi di sistemazione della vegetazione, per la messa in sicurezza idrogeologica e per la realizzazione di opere pubbliche.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono regolamentate dalle normative vigenti (DPCM 8 luglio 2003 e dal Decreto 29 maggio 2008).

Le fasce di rispetto degli elettrodotti riportate negli elaborati del PGT hanno carattere indicativo e potranno essere perfezionate sulla base delle successive determinazioni normative emanate statali o regionali e assunte dal PGT senza che ciò comporti variante allo stesso.

La tav. n. 1.3 B del Documento di Piano individua le distanze di prima approssimazione così come indicate dai gestori degli elettrodotti e comunque di seguito meglio specificate:

<u>identificazione elettrodotto</u>	<u>gestore</u>	<u>Dpa</u>
linea 15 kV	Enel	n.d.
T.450 (Tratto 61-63, 466-470, 445-449) 132 kV	Terna	m 22

La tav. n. 1.3 B del Documento di Piano individua altresì le aree appartenenti a ZPS e S.I.C. per le quali si rinvia alla relativa disciplina in termini di Valutazione di Incidenza.

In merito alle prescrizioni per le aree ricadenti all'interno della classe di fattibilità geologica IV e per le aree di tutela assoluta e di rispetto relative alle captazioni ad uso idropotabile si rinvia alla componente geologica.

Capo V Nuclei antichi

13 Modalità di intervento nei nuclei antichi

Il PGT, nelle tavole del Piano delle Regole, individua con opportuna campitura l'ambito dei nuclei antichi del Comune di Santa Brigida.

Sugli edifici e sui luoghi compresi in tale perimetro possono essere effettuati interventi edilizi di conservazione, di trasformazione per adeguamento ambientale, di trasformazione integrale comprese la demolizione con ricostruzione e la demolizione di edifici in contrasto, il tutto in relazione alla tipologia di intervento determinata negli elaborati del Piano delle Regole.

Sugli stessi immobili possono comunque essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con modalità e materiali coerenti con le modalità d'intervento stabilite.

Nei nuclei antichi non sono ammessi incrementi volumetrici.

Nella attuazione degli interventi sopracitati dovrà essere prevista la demolizione degli elementi in contrasto con l'ambiente e di superfetazioni di epoca recente che risultino privi di valore artistico; e la conservazione e la valorizzazione degli elementi architettonici individuati negli elaborati del Piano delle Regole.

L'attuazione degli interventi può avvenire, salvo quando diversamente precisato nelle presenti norme, mediante intervento edilizio diretto da rilasciare sull'intero complesso edilizio o sulla singola unità edilizia, con riferimento alle modalità di intervento previsti per gli edifici ed alle prescrizioni specifiche.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, ove ammessi, possono essere attivati con Piano di Recupero con atto d'obbligo finalizzato ad equilibrare la dotazione di servizi per il comune.

Gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione con conservazione del tipo o di parti individuate (senza demolizione e ricostruzione) possono essere realizzati tramite Permesso di costruire semplice o DIA con atto d'obbligo ove ne ricorra la necessità.

14 Gradi di intervento

Le tavole del Piano delle Regole identificano il grado di intervento cui assoggettare i diversi immobili esistenti. I gradi di intervento specificano le modalità di intervento ammesse secondo l'articolazione riportata nel presente articolo.

La Giunta Comunale, previa acquisizione del parere favorevole della Commissione per il Paesaggio, al fine di incentivare il recupero del centro storico, potrà con specifica propria deliberazione ammettere per l'edificio oggetto di intervento l'applicazione del grado di intervento successivo a quello specificatamente individuato per il medesimo edificio dal Piano delle Regole.

A tale fine la Commissione per il Paesaggio può richiedere una più dettagliata documentazione ricognitiva e progettuale dell'immobile oggetto di intervento; la Giunta Comunale nel determinare la riclassificazione potrà prescrivere particolari cautele e specifiche tutele per parti o elementi dell'immobile oggetto di intervento.

14.1 Grado 0. Demolizione

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

Gli interventi di demolizione sono quelli rivolti a rimuovere in tutto o in parte edifici o manufatti preesistenti sia entro terra che fuori terra.

In questi edifici sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria, solo se espresse da necessità igieniche o di salvaguardia dell'incolumità.

14.2 Grado 1. Manutenzione straordinaria finalizzata al recupero del nucleo antico

Sono interventi di manutenzione straordinaria "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché a realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso".

Gli interventi non possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, né devono comportare mutamento alla tipologia distributiva della costruzione nel suo insieme.

Sono inoltre da considerarsi di manutenzione straordinaria gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti anche se effettuati con la realizzazione di manufatti posti sulle parti esterne dell'edificio, fatto salvo il rispetto degli indici planivolumetrici.

Gli interventi ammessi sono finalizzati a mantenere efficienti nel tempo le strutture e gli elementi costitutivi e consistono:

- rifacimento intonaci o coloriture diverse;
- rifacimento infissi esterni;
- rifacimento pavimenti e rivestimenti interni ed esterni;
- rifacimento manti di copertura;

- rifacimento o installazione di materiali di isolamento;
- rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o raffreddamento;
- rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
- rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- rifacimento di impianti igienico sanitari;
- installazione di impianti igienico sanitari ricavati nel volume dell'unità immobiliare;
- realizzazione di chiusure o aperture interne che non modifichino lo schema distributivo;
- consolidamento delle strutture di fondazione o di elevazione;
- costruzione di vespai.

14.3 Grado 2. Restauro e risanamento conservativo

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli "rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino, il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".

Gli interventi essendo finalizzati alla conservazione di edifici di valore storico, architettonico e ambientale, possono prevedere l'eliminazione delle parti storicamente ed architettonicamente incongrue; l'adeguamento funzionale degli spazi interni deve garantire il recupero e la valorizzazione degli elementi caratteristici, tipologici, distributivi, formali e strutturali e destinazioni d'uso compatibili.

Sono destinazioni d'uso compatibili con l'organismo edilizio quelle che, non comportano alterazioni significative alla tipologia distributiva e strutturale interna e rispettano comunque le previsioni dello strumento urbanistico vigente, anche con riferimento alle modalità e ai criteri di intervento.

È consentita:

- la trasformazione dell'impianto distributivo al fine di adeguarlo alle nuove esigenze senza alterare le principali articolazioni degli spazi cioè con vincolo di intangibilità delle strutture verticali e orizzontali salvo la creazione di aperture funzionali alla nuova distribuzione; è prescritta la conservazione di volte, soffitti significativi, strutture di collegamento verticale, pavimenti, cornici di porte e finestre;
- il restauro conservativo dei fronti sia quelli interni che quelli affacciati sui cortili;
- il consolidamento statico;
- la sostituzione degli elementi decorativi deteriorati, nel rispetto dei valori originali.

14.4 Grado 3. Ristrutturazione edilizia

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli “rivolti a trasformare gli organismi edilizi, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell’edificio, l’eliminazione, la modifica e l’inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell’ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia, ove non espressamente vietato dallo strumento urbanistico, sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell’edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l’adeguamento alla normativa antisismica.

15 Prescrizioni generali per gli interventi nel centro e nei nuclei storici

1. Per tutti gli edifici e le aree compresi all’interno dei perimetri dei Centri Storici, delle Zone di Recupero e per gli edifici di cui il PGT prevede la conservazione, si applicano i criteri e le modalità di intervento previsti dal presente articolo, nonché le prescrizioni di dettaglio inserite nei rispettivi Piani Attuativi.
2. Gli interventi conservativi e di recupero dei caratteri storici, architettonici, ambientali e tipologici devono attenersi ai seguenti criteri di indirizzo:
 - a. l’intervento di recupero deve essere sempre riconoscibile e documentato; il restauro e il risanamento conservativo dovranno uniformarsi al massimo rispetto degli elementi strutturali, tipologici, architettonici e decorativi garantendone attraverso tecniche e metodiche coerenti, non distruttive e reversibili, la conservazione e la valorizzazione.
 - b. ogni intervento sull’edificio ed in particolare sulle coperture, e sugli elementi architettonici di facciata quali portoni, finestre, portefinestre, persiane, gronde, canali, intonaci, zoccolature, barriere, grate ecc. dovrà risultare coerente con le tipologie tradizionali del sito evitando l’utilizzo di materiali ed elementi estranei alla tradizione ed al contesto ambientale.
 - c. il progetto dovrà proporre interventi in grado di conservare, ritrovare e facilitare la messa in evidenza e la lettura di tutte le testimonianze superstiti di storia, cultura e architettura e i magisteri costruttivi locali e ciò anche nel caso di interventi di ristrutturazione e rinnovo.
3. Nel caso in cui i prospetti degli edifici aperti su spazi pubblici o privati presentino caratteristiche compositive architettoniche e tipologia dei materiali difforni dai caratteri tipici tradizionali del luogo e tali da creare un contrasto con le caratteristiche ambientali del sito, il progetto di recupero ne dovrà proporre la ricomposizione attraverso appropriati interventi, anche di sostituzione e rinnovo, sugli elementi di contrasto.

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

- a. le coperture di forma anomala e con manti in lastre ondulate o piane di fibrocemento od altri materiali non naturali. Per dette coperture è consentito l'adeguamento alle tipologie tradizionali sia per materiali del manto, della lattoneria e della struttura che per forma e per pendenza delle falde. La modifica della sagoma e dei profili di copertura non comportano sotto il profilo urbanistico incremento del volume e dell'altezza.
- b. gli intonaci a base plastica e nonché i rivestimenti esterni con piastrelle di ceramica, marmi, graniti;
- c. i serramenti di finestre e portefinestre in alluminio anodizzato o plastica e di avvolgibili in legno o plastica;
- d. i contorni in marmo o in granito di spessore minore di cm. 10.
- e. le tipologie delle aperture e dei serramenti dovranno adattarsi a quelli tipici del luogo mentre per i materiali è consigliato l'uso di componenti naturali.

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

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

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

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

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

10. Per le coperture è prescritto il tetto a falde inclinate con manto di tegole a canale in laterizio (coppi) ovvero altri materiali preesistenti (marsigliesi, ardesie ecc..) e di riconosciuto valore tipologico. Potranno essere

mantenuti i lastrici solari esistenti, qualora ciò sia ritenuto compatibile con la salvaguardia dei valori architettonico-ambientali del sito.

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

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

13. Negli orti, giardini e parchi esistenti e confermati, la vegetazione di nuovo impianto dovrà essere coerente con i caratteri ambientali del sito. Negli orti e giardini privati di edifici, nei termini indicati dalle norme di PGT., sono consentite solamente le legnaie di modeste dimensioni, aperte sui 4 lati e previa presentazione di specifica richiesta al Comune. E' sempre possibile realizzare strutture leggere e aperte per la vegetazione rampicante.

14. Nelle aree di pertinenza e verde privato è comunque vietata la costruzione di locali sotterranei a qualsiasi destinazione d'uso e di autorimesse salvo le diverse prescrizioni specifiche dei P.P. e dei P.R. e del PGT.

15. Gli spazi per le autorimesse a diretto ad esclusivo servizio delle abitazioni e delle attività possono essere ricavati al piano terra di tutti gli edifici purché l'intervento sia realizzato nel rispetto dei valori architettonici e ambientali del sito e l'accesso risulti di norma aperto sui cortili o spazi privati.

16. Solo nel caso in cui per la zona urbana di appartenenza non sia prevista dal P.G.T., la realizzazione in apposito sito di autorimesse private atte a soddisfare il fabbisogno esistente e previsto, è consentita la realizzazione di autorimesse nel sottosuolo delle aree esterne agli edifici ed a servizio esclusivo degli stessi nella misura non superiore ad un posto auto per unità immobiliare abitativa, commerciale e direzionale nel rispetto dei seguenti requisiti:

a. non esistano possibilità alternative di inserimento nei piani terra o nel sottosuolo degli edifici;

b. non comportino variazioni di quota nel soprassuolo;

c. mantengano le essenze arboree d'alto fusto o ne prevedano il reimpianto sostitutivo;

d. non realizzino rampe esterne che occupino cortili interni esistenti;

e. non alterino le caratteristiche delle pavimentazioni originarie delle corti.

17. In sede di Piano di Recupero, valutati gli aspetti di natura architettonica, storica e ambientale, la realizzazione di dette autorimesse potrà essere prevista anche in soprassuolo purché di altezza massima di m.2,20.

18. Tutte le tubazioni dell'acquedotto e del gas, le linee elettriche e telefoniche e le apparecchiature complementari esterne, ferma restando l'osservanza delle norme di sicurezza, devono essere eliminate o sostituite con impianti incassati o comunque non in vista. Pertanto nelle strutture murarie e nelle pavimentazioni devono essere predisposte le nicchie, le tubazioni e ogni altro accorgimento tecnico atto allo scopo.
19. Le lampade, i sostegni e gli agganci per l'illuminazione pubblica devono armonizzarsi con l'ambiente ed essere posti, per quanto possibile, a sbalzo dai muri degli edifici; anche le insegne dei negozi e la pubblicità stradale devono essere coerenti con i caratteri architettonici dell'edificio.
20. Le cabine dei servizi tecnologici devono di norma essere sotterranee o completamente occultate alla vista.
21. Per l'installazione di pannelli solari / fotovoltaici dovrà essere necessariamente acquisito il parere della Commissione del Paesaggio.
22. Per gli edifici soggetti a conservazione inclusi nel territorio non urbanizzato, gli interventi devono rispettare i criteri e le modalità stabilite nei precedenti commi 2-3-4-5-6-7-8-9-10- 18-19-20-21

Capo VI Norme specifiche

16 Strade e percorsi

16.1 *Infrastrutture viarie di PGT*

I tracciati delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicate nelle tavole del Piano delle Regole.

Per tutte le strade destinate al transito veicolare esistenti e confermate dal PGT, anche se non specificato nelle tavole del Piano delle Regole è previsto l'allargamento fino a raggiungere la carreggiata massima di m. 6,00.

L'allargamento sarà definito nella sua esatta dimensione e localizzazione in sede di progetto di opera pubblica nell'ambito delle fasce di rispetto.

Sono confermate nella loro destinazione d'uso pubblico anche se non individuate nelle tavole del Piano delle Regole tutte le strade pedonali, i sentieri e le mulattiere comunali e vicinali esistenti, fatto salvo il caso in cui il Comune ne preveda la sdemanializzazione o la chiusura in quanto non più necessarie al fine di garantire la mobilità pedonale e veicolare pubblica.

Il tracciato delle nuove strade sarà definito in sede esecutiva seguendo l'andamento generale indicato in cartografia con gli assestamenti dettati in sede di progetto esecutivo.

I progetti di realizzazione e di adeguamento stradale, dovranno curare in particolare l'inserimento ambientale e la possibilità d'uso da parte dei soggetti portatori di handicap e disabili favorendo l'ampliamento degli spazi pedonali.

Per quanto riguarda i materiali di finitura, dovranno essere salvaguardate e ripristinate tutte le pavimentazioni antiche in pietra, acciottolato e similari relative a mulattiere, sentieri e piazze specie quelle comprese nei Centri Storici e nelle Zone di Recupero, mentre per tutte le strade i muri di sostegno e di controripa sulla base di specifiche prescrizioni comunali, dovranno essere rivestiti in pietra o realizzati con interventi di bioingegneria.

16.2 *Sedimi stradali privati*

L'apertura di nuove strade private è soggetta ad autorizzazione comunale secondo le modalità descritte nel Regolamento Edilizio.

In determinati casi, il cui apprezzamento spetterà al Comune, in relazione all'importanza della rete viaria principale, alle sue caratteristiche ed alla situazione urbanistica della zona, potrà essere prescritta la chiusura con cancello all'imbocco delle strade private in posizione arretrata tale da non intralciare il traffico lungo la strada pubblica, particolarmente per quelle a fondo cieco, e la formazione di un adeguato spazio esterno.

Tutti gli edifici ubicati in prossimità o in fregio alle strade private saranno soggetti alle presenti norme in termini di distanze equiparando, esclusivamente a tale fine, le strade private a quelle pubbliche.

17 Aree a campeggio

Il PGT individua una zona a destinazione turistico-ricettiva, nell'ambito della quale realizzare un campeggio per tende, roulotte e autocaravan.

Il progetto di intervento da assoggettare a piano attuativo di interesse sovracomunale che dovrà essere convenzionato con il Comune per la definizione degli interventi, opere di urbanizzazione, modalità di gestione e garanzie, dovrà prevedere nel rispetto delle prescrizioni di dettaglio dettate dal Comune quanto segue:

- la realizzazione di strutture fisse (ricevimento, uffici, bar/ristorante, servizi igienici, sale gioco, alloggio di servizio, infermeria, piattaforme per roulotte e autocaravan) nella misura massima di mq. 400 di SIp ed altezza massima di due piani fuori terra;
- la realizzazione di parcheggi di servizio per non meno di 20 posti auto anche esterni all'area;
- l'ubicazione e sistemazione delle piazzole di stazionamento nell'ambito di una prevalente sistemazione a verde alberato, sostituendo e riqualificando con essenze autoctone il sistema delle alberature esistenti;
- la realizzazione della strada di arroccamento, dei parcheggi, dei percorsi carrali e pedonali, di muri di sostegno con tipologie costruttive e materiali coerenti con l'ambiente circostante;
- la costruzione della rete di smaltimento delle acque bianche e nere con la predisposizione dei relativi recapiti;
- la predisposizione di uno studio idrogeologico e geotecnico di supporto.

Nella zona boscata è vietato il taglio di alberi, la costruzione di nuove strade, parcheggi e muri di contenimento.

18 Scavi

Tutti i progetti di scavo, anche di minima entità, nel centro storico del paese di Santa Brigida, nelle frazioni e nei borghi storici, presso le chiese, i santuari, i luoghi di culto storici (in particolare la chiesa parrocchiale della frazione Foppa), presso i sentieri e i percorsi storici, le malghe, le aree di laghi e di torbiere, le aree minerarie e dedicate alle attività metallurgiche (in particolare la zona di Cassiglio) e quelli che interessano le formazioni geologiche del Collio e del Calcare di Esino, vengono trasmessi alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia per l'espressione del parere di competenza e l'acquisizione della relativa autorizzazione.

19 Decoro ambientale

19.1 *Recinzione delle aree*

I muri esistenti di antica formazione, anche al di fuori storici dei nuclei antichi, in muratura di pietra a blocchi o in ciottoli, devono essere salvaguardati: su di essi pertanto sono consentiti l'apertura di passaggi ed interventi di manutenzione o restauro con ricostruzione delle parti lesionate o alterate o crollate.

Le nuove recinzioni in aree urbanizzate devono rispettare il limite in altezza di m 1.80 (m 2,50 per il sistema delle attività produttive) tanto verso gli spazi pubblici che privati e non devono recare ostruzione alle visuali delle strade pubbliche.

In corrispondenza di incroci stradali le recinzioni fisse devono essere opportunamente smussate in accordo con l'Amministrazione Comunale e l'area esterna dovrà essere ceduta gratuitamente quale opera di urbanizzazione primaria a completamento stradale.

19.2 *Costruzioni accessorie in zone residenziali*

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

La loro costruzione è ammessa nelle aree del sistema residenziale sistemate a giardino, con esclusione dei nuclei antichi, senza computo della superficie coperta e di slp, nei limiti indicati dal regolamento edilizio e previa autorizzazione Comunale.

20 Aree sottoposte a particolari prescrizioni

20.1 Disposizioni per i distributori di carburante

Gli interventi per la razionalizzazione della rete distributiva dei carburanti si attuano in conformità alla legislazione e regolamentazione nazionale e regionale

Gli impianti di distribuzione del carburante e assimilabili sono ammessi ove consentito nei sistemi funzionali così come definiti nelle presenti norme, limitatamente alla fascia di rispetto stradale.

I nuovi distributori possono essere realizzati soltanto in quanto comprendano l'erogazione di gas metano e/o di gpl.

Gli indici, i parametri e le prescrizioni per i nuovi impianti e l'ampliamento di quelli esistenti sono i seguenti:

- $U_f = 0,2 \text{ mq/mq}$
- $H_e = m 4,00$, ad eccezione delle pensiline che potranno raggiungere i m 7,00
- $A_f = 10\%$, da organizzare, quando a confine di sistemi funzionali non compatibili, in modo da consentire la realizzazione di una fascia alberata ed arbustiva lungo i tre lati non coincidenti con la strada di accesso
- Superficie massima di intervento = mq 2.000

Distanza minima dalle strade (salvo esistente) :

- per gli edifici = m 10.00
- per le pensiline = m 5.00
- distanza minima dello spartitraffico dalla carreggiata stradale = m 2.00

Gli impianti di autolavaggio sono ammissibili unicamente all'esterno del centro abitato ed in corrispondenza delle fasce di rispetto della SP.5. Detti impianti sono soggetti ai parametri di edificazione e alle norme di cui al presente articolo.

Gli impianti dovranno essere dotati di vasca per la raccolta delle acque di prima pioggia che, assieme alle acque nere, dovranno essere pretrattate e convogliate al depuratore pubblico o, in alternativa, ad un idoneo impianto privato.

Nei distributori di carburante sono ammesse, in conformità alle disposizioni vigenti, le attività commerciali integrative e di servizio alla persona e ai mezzi di trasporto quali: pubblici esercizi, rivendita tabacchi e giornali, vendita di articoli per l'igiene della persona e di accessori per veicoli, riparazione e lavaggio dei veicoli. Le superfici di vendita connesse agli impianti di distribuzione carburanti non devono superare i limiti previsti per gli esercizi di vicinato.

20.2 Cabine di trasformazione per l'energia elettrica

Per la costruzione delle cabine di trasformazione dell'energia elettrica valgono le seguenti norme:

- il volume non viene computato ai fini della densità edilizia;
- la superficie coperta non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- la costruzione può avvenire a confine di proprietà e comunque in deroga alle distanze minime previste dalle Norme di Attuazione del Piano delle regole;
- l'altezza massima fuori terra delle cabine non può superare m 8,50, salvo casi di maggiore altezza imposti da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, caso per caso, all'approvazione della Giunta Comunale;
- le costruzioni attigue alle cabine mantengono comunque, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto dalle presenti N.T.A.;
- dovrà sempre essere particolarmente curato il decoro e la qualità dell'impianto architettonico, con particolare riguardo alla composizione dei manufatti ed all'uso dei materiali e controllata la buona rispondenza ambientale nei riguardi delle edificazioni e dell'ambiente circostante.
- la Giunta Comunale avrà la facoltà di prescrivere le tipologie, le conformazioni ed i materiali che riterrà più idonei per minimizzare l'impatto sull'ambiente delle cabine di trasformazione e dei manufatti annessi e connessi.

21 Norme finali e transitorie

21.1 Prescrizione di progettazione unitaria

Il Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione per il Paesaggio, al fine di conseguire un risultato architettonico e ambientale di pregio, può prescrivere l'obbligo di progettazione unitaria del complesso costituente episodio edilizio ed urbanistico a senso compiuto, anche se la sua realizzazione potrà avvenire nel tempo per successivi lotti.

21.2 Edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di ambito.

Gli edifici, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme.

Per tali edifici è ammesso il Risanamento Conservativo; in caso di interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione le destinazioni previste devono essere compatibili con le previsioni delle presenti norme.

21.3 Deroghe

Ai sensi dell'art.40 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12, Il permesso di costruire in deroga al Piano delle Regole è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio comunale e senza necessità di preventivo nulla-osta regionale.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati stabiliti dal Piano delle Regole

La deroga può essere assentita ai fini dell'abbattimento delle barriere architettoniche e localizzative, nei casi ed entro i limiti indicati dall'articolo 19 della legge regionale 20 febbraio 1989, n. 6 (Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione).

La deroga è comunque ammessa ove prevista da normative vigenti.

21.4 Norme Finali

Le attività edilizie sono soggette alle disposizioni del Regolamento Edilizio e degli altri Regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme e con le leggi successivamente emanate.

Le eventuali disposizioni contenute nei suddetti Regolamenti che risultino in contrasto con le presenti Norme sono da ritenersi superate da queste ultime.

Al puro fine di stabilire una correlazione con la legislazione nazionale vigente che richiama le zone omogenee ai sensi della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni e al D.M 2/04/1968, si applicano le seguenti corrispondenze:



PIANO DELLE REGOLE
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Zona Omogenea A –Nuclei storici;

Zona Omogenea B – Ambiti territoriali del sistema residenziale, del sistema dei servizi e del sistema dei vincoli all'interno del centro abitato;

Zona Omogenea D – Ambiti territoriali artigianali del sistema della produzione;

Zona Omogenea E –Sistema del verde - agricolo - ambientale, paesaggistico ed ecologico e del sistema dei vincoli all'esterno del centro abitato;

In caso di interventi di riqualificazione di aree dismesse o critiche e di cambi di destinazione d'uso, l'esecuzione di indagini volte alla verifica dell'eventuale contaminazione; ad avvenuto completamento delle indagini sarà possibile definire la necessità o meno di interventi di bonifica. All'accertata assenza di contaminazione, ovvero all'esecuzione dell'eventuale bonifica, dovrà essere subordinata la realizzazione di nuovi interventi edilizi.