

COMUNE DI VIADANICA

PROVINCIA DI BERGAMO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

DISCIPLINA URBANISTICA DEGLI INTERVENTI

MODIFICATA IN ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI

DOTT. ARCH. PIERGIORGIO TOSETTI

via G. Paglia 22/a Bergamo 24100

tel/fax 035/220260

COLLABORATORI:

Dott. Arch. Vittorio Pagetti

Dott. Arch. Maurizio Manenti

Dott. Arch. Matteo Rota

Dott. Urb. Elisabetta Crippa

Dott. Arch. Lorenzo Valtulini

adottato dal C.C. con delibera N° 1 del 30.03.2010

approvato dal C.C. con delibera N° 15 del 30.09.2010

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

data: FEBBRAIO 2010

aggiornamenti: OTTOBRE 2010

COMUNE DI VIADANICA

DISCIPLINA DEL PIANO DELLE REGOLE

**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI
INTERVENTI: GENERALITA'**

Art. 1 Contenuti delle Norme ed Elaborati del Piano delle Regole

Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Piano delle Regole del Comune di Viadanica, ai sensi della LR 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali.

Le presenti norme si integrano con la disciplina delle NTA del Documento di Piano che definisce tutte le indicazioni aventi rilevanza sull'intero territorio comunale e le direttive per le scelte strategiche, nonché con le NTA del Piano dei Servizi in materia di attrezzature, infrastrutture e servizi pubblici e di interesse pubblico

Art. 2 Modalità di attuazione e perequazione urbanistica

Il Piano delle Regole si attua in forma diretta attraverso i “Titoli abilitativi a costruire” previsti dalla legge o mediante i medesimi titoli abilitativi previa approvazione di Piani Attuativi, secondo quanto stabilito dalle presenti Norme di Attuazione.

Ove prescritto e necessario, e comunque in tutti i casi individuati dalle presenti norme, il rilascio del Permesso di Costruire potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto d’impegno unilaterale da parte del richiedente, i cui contenuti sono specificati caso per caso dalla presente disciplina.

I Permessi di costruire potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa e urbana, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto delle disposizioni di legge.

L’intervento diretto costituisce la modalità attuativa ordinaria negli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato, negli Edifici della Città Storica e nelle aree interstiziali edificabili, nelle componenti del Sistema dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti nonché per l’edilizia rurale e il recupero degli edifici esistenti nel Sistema paesistico ambientale e agricolo.

Il Piano delle Regole si attua quindi mediante:

1. Interventi indiretti:

Per interventi indiretti di attuazione del Piano delle Regole si intendono quelli realizzabili sulla base di strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica o privata previsti dalla vigente legislazione statale o regionale, ed in particolare:

- a) Piani Particolareggiati di esecuzione, le cui modalità di definizione verranno stabilite dall’Amministrazione Comunale, che terrà conto anche delle eventuali richieste avanzate dai privati, fatti sempre salvi i disposti delle leggi in materia;
- b) Piani per l’Edilizia Economica e Popolare di cui alla legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni;
- c) Programmi Integrati di intervento di cui agli Artt. 87 e segg. della LR 12/2005
- d) Piani per Insediamenti Produttivi di cui all’Articolo 27 della legge 865/71;
- e) Piani di Lottizzazione Convenzionata;
- f) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui agli Art 28 e seguenti della legge 05.08.78 n. 457, negli ambiti assoggettati a obbligo di P.R. dal presente Piano delle

Regole o con successiva deliberazione del Consiglio Comunale, all'interno delle zone di recupero individuate ai sensi dell'Art 27 e seguenti della citata legge 05.08.78 n. 457,

L'intervento indiretto costituisce di norma la modalità attuativa negli Ambiti di trasformazione definiti dal Documento di Piano e negli interventi di riqualificazione urbana, nonché negli ambiti per servizi per i quali è ammesso in alternativa anche l'intervento diretto attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.

Gli interventi da realizzare previa approvazione di Piani Attuativi devono essere integrati da Convenzione e formati sulla base del principio e delle regole della perequazione urbanistica, in modo da garantire ai proprietari interessati, indipendentemente dalle destinazioni specifiche assegnate alle singole aree e proporzionalmente alle quote proprietarie: l'equa ripartizione sia dei diritti edificatori sia degli oneri da assumere nei confronti dell'Amministrazione comunale.

Qualora le norme prevedano l'obbligo del Piano Attuativo, la nuova fabbricazione non potrà essere consentita se i relativi progetti non saranno redatti in conformità a quanto previsto in materia di pianificazione attuativa dalle norme di legge e dalle presenti NTA.

Detti Piani Attuativi dovranno essere in vigore al momento del rilascio dei Permessi di Costruire o della presentazione della Denuncia di Inizio Attività.

Nel caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici, il Comune potrà, anche senza ricorrere ad un Piano Attuativo, richiedere la preventiva presentazione di un progetto planivolumetrico esteso all'intera area oggetto dell'intervento e, se del caso, imporre la rettifica di allineamenti o concedere riduzioni delle distanze minime dai confini e dalle strade.

2. Interventi diretti:

Sono tutti gli interventi che si attuano mediante:

- a) Permesso di Costruire convenzionato ai sensi dell'Art 10, 2° comma della L.R. 12/2005 e delle presenti norme;
- b) Permesso di costruire secondo gli allineamenti stradali, le prescrizioni di zona, quando non sia prevista dal Piano delle Regole la necessità di un preventivo Piano Attuativo;
- c) Denuncia di Inizio Attività di cui all'Art 2 - comma 60/62 della Legge 23.12.1996 n° 662 e all'Art 4 della L.R. n. 22/99 e successive modificazioni e integrazioni

I Permessi di Costruire potranno contenere specifiche prescrizioni, finalizzate al perseguimento di obiettivi di qualità insediativa e urbana, sulla base di adeguate motivazioni e nel rispetto delle disposizioni di legge.

In ogni caso di richiamo al Permesso di Costruire effettuato dalle presenti norme esso si deve intendere esteso anche alla Denuncia di Inizio Attività, ove questa possa essere utilizzata in alternativa al PdC, e comunque ad ogni altra eventuale tipologia di titolo abilitativo a costruire previsto dalle leggi vigenti al momento dell'intervento.

Art. 3 Definizione degli indici e dei parametri urbanistici

L'edificazione e l'urbanizzazione delle varie zone del territorio comunale sono regolate dai seguenti indici e parametri urbanistici:

1 - Superficie territoriale (St)

E' la superficie complessiva di un'area perimetrata dal Piano delle Regole sulla quale agisce una previsione unitaria di intervento; essa è comprensiva delle aree edificabili, di quelle per le attrezzature e infrastrutture, delle zone verdi, pubbliche e private, nonché delle fasce verdi di rispetto e delle zone di rispetto delle strade.

2 - Superficie zonale (Sz)

E' la superficie totale di un'area campeggiata nella tavola di Piano da segno uniforme, comprendente le aree per urbanizzazione primaria e secondaria.

3 - Superficie fondiaria (Sf)

E' la superficie netta del lotto edificabile, ovvero la residua area risultante dalla superficie territoriale o zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto.

4 - Densità di fabbricazione

E' il rapporto tra un volume edificabile e la superficie alla quale esso è attribuito. Si esprime in mc./mq.

Essa può essere così individuata:

- densità territoriale (Dt) - E' il rapporto tra la volumetria complessiva edificabile e la superficie territoriale dell'area soggetta ad intervento unitario.

- densità zonale (Dz) - E' il rapporto tra la volumetria complessiva edificabile e la superficie zonale.

- densità fondiaria (Df) - E' il rapporto tra la volumetria attribuita ad un determinato lotto e la superficie netta dello stesso lotto ovvero il rapporto tra la volumetria complessiva edificabile in un'operazione di intervento unitario e la superficie dell'area risultante dalla superficie territoriale o zonale dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria o secondaria nonché le eventuali fasce di rispetto.

5 - Rapporto massimo di copertura (Rc)

E' il rapporto misurato in percentuale tra l'area coperta e l'intera area del lotto.

Per superficie coperta si intende la massima proiezione a terra del perimetro del fabbricato computata al lordo degli sporti.

Non vengono considerati sporti, agli effetti del calcolo, le gronde, i balconi purché non sporgano dalla parete più di ml. 1.50 e le pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi pedonali agli edifici.

6 - Distacco minimo dai confini (Dc)

E' la distanza degli edifici dai confini circostanti misurata a squadra e a raggio

.

7 - Distacco minimo fra edifici (De)

E' la distanza degli edifici fra loro misurata a squadra.

8 - Distacco minimo dalle strade (Ds)

E' la distanza degli edifici dal ciglio delle strade, misurata a squadra e a raggio, inteso questo ultimo come la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, incluse le banchine od altre strutture laterali (parapetti, arginelle o simili).

Il distacco minimo delle strade è riferito a quanto stabilito dal D.p.R. 16.12.1992 n° 495.

9 - Altezza degli edifici (H)

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

Nel caso di edifici con tetto a due falde, l'altezza sarà misurata alla quota di imposta esterna della gronda della facciata più alta.

Non vengono considerate le gronde che formano il timpano laterale delle due falde.

Per piano di spiccatto in zone pianeggianti si intende la quota di marciapiedi, per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di ml. 10.00 dal ciglio stradale, il piano di spiccatto è quello del piano naturale di campagna.

Nel caso in cui manchi il marciapiedi o non si abbia una sicura quota di riferimento per la misura dell'altezza, tale quota dovrà essere richiesta all'Ufficio Tecnico.

10 - Superficie permeabile (SP): misura in percentuale la quota di Superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile alle acque in modo profondo.

11 – Unità di carico insediativo (UC) è determinato in rapporto alla dimensione della s.l.p. degli alloggi e definisce il numero di abitanti insediabili convenzionalmente, al fine del calcolo del contributo di costruzione di cui all'art. 43 e segg. della LR 12/2005 e del dimensionamento degli standards urbanistici.

12 - Carico urbanistico primario (CU): esprime il fabbisogno di spazi di parcheggio indotto dalle diverse destinazioni d'uso. Esso è distinto e classificato in : basso e medio.

13 - Densità arborea (DA) : individua il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (SF per gli interventi diretti e ST per gli strumenti attuativi).

14 Densità arbustiva (Dar) : individua il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (SF per gli interventi diretti e ST per gli strumenti attuativi).

15 – Tessuto insediativo: si configura come la porzione di un ambito edificato, all'interno della quale i caratteri di omogeneità (funzionale, di regole d'impianto morfologico, di suddivisione del suolo) e di caratterizzazione edilizia sono significativamente prevalenti rispetto alle differenze.

16 - Unità edilizia: rappresenta l'entità costruita, composta da una o più unità immobiliari, organizzata secondo un tipo edilizio e si configura come costruzione autonoma dal punto di vista spaziale, statico e funzionale.

17 – Unità abitativa: è costituita dal singolo alloggio

18 - Aree di pertinenza: costituiscono la porzione di superficie inedificata con cui gli edifici hanno un preciso legame funzionale, estetico e formale.

Il requisito di pertinenzialità dovrà risultare dagli atti abilitativi relativi all'edificio principale, o, in alternativa, tale requisito dovrà essere costituito mediante atto di asservimento.

19 – Ambito edificabile: è la porzione di suolo inedificato (o parzialmente edificato) appartenente a un tessuto già urbanizzato ove sono possibili interventi diretti di nuovo impianto o su eventuali edifici esistenti, a completamento del tessuto insediativo di appartenenza. In sede attuativa sono ammessi adeguamenti del perimetro del lotto, tenendo conto dei confini catastali e delle caratteristiche morfologiche dell'area.

20 - Volume del fabbricato V: viene misurato in metri cubi (m³) ed è la somma dei prodotti della superficie lorda di pavimento di ciascun piano al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza teorica di ml. 3,30.

In presenza di unità abitative di dimensione inferiore a 70 mq di s.r.c., queste saranno considerate come aventi volume di mc 250.

Art. 4 Lotti liberi

Ad ogni effetto si considerano liberi i lotti totalmente inedificati di proprietà del richiedente il Permesso di Costruire e che non risultino stralciati, sia catastalmente che di fatto o per effetto di Piani Attuativi vigenti, dopo la data di adozione del Piano di Governo del Territorio, né dalla sua stessa proprietà, se già edificata, né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.

Non è da considerare libero il “lotto funzionale” definito al successivo articolo.

Art. 5 Lotto funzionale

Si definisce lotto funzionale, relativamente ad insediamenti esistenti all'interno della medesima zona omogenea, l'area complessiva (anche se costituita da più mappali) sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua complessiva strutturazione (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori).

Il lotto funzionale è quindi costituito da tutti i lotti catastali su cui insistono i fabbricati principali e i fabbricati accessori di un complesso edilizio, nonché le aree, anche se identificate da mappali diversi, che costituiscono le aree di pertinenza dell'edificio o complesso stesso.

Allo stesso modo fanno parte del lotto funzionale anche le aree esterne all'edificio o al complesso edilizio qualora le possibilità edificatorie del lotto di pertinenza di questa siano state utilizzate per la costruzione dei fabbricati sui lotti adiacenti.

Art. 6 Disciplina dei Piani Attuativi

Gli elaborati tecnici prescrittivi del Piano delle Regole individuano con apposite perimetrazioni e simbologia gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, per i quali la realizzazione degli interventi urbanistici ed edilizi è subordinata alla preventiva approvazione di Piani Attuativi di iniziativa pubblica o privata.

I Piani Attuativi i Programmi Integrati di Intervento sono redatti ed approvati nel rispetto della vigente legislazione urbanistica statale e regionale e in coerenza con i principi, gli obiettivi generali, le caratteristiche di impostazione del PGT, nel rispetto del Piano dei Servizi e con l'osservanza delle disposizioni generali e specifiche di ambito contenute nei singoli articoli delle presenti norme.

La redazione dei Piani Attuativi e dei Programmi Integrati di Intervento avviene garantendo la partecipazione e il confronto con i soggetti interessati.

Le volumetrie degli edifici esistenti dei quali i Programmi Integrati di Intervento e i Piani Attuativi prevedono il mantenimento con destinazioni d'uso che non siano classificabili, in base al Piano dei Servizi, come servizi pubblici e privati di interesse pubblico o generale, devono essere detratte dal potenziale insediativo complessivo ammesso per lo strumento Attuativo.

Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti dal titolo II e segg. delle presenti norme, i Piani Attuativi e i programmi integrati di intervento di iniziativa pubblica e privata possono proporre una localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle infrastrutture, attrezzature e spazi pubblici e privati di uso e di interesse pubblico o di interesse generale, differente da quella prevista dal PGT e conseguentemente una diversa localizzazione delle superfici fondiarie destinate all'edificazione privata, purché l'impianto urbanistico complessivo sia migliorativo e non in contrasto con l'interesse pubblico.

I Piani Attuativi e i programmi integrati di intervento sono corredati da elaborati tecnici che saranno stabiliti dal Regolamento Edilizio Comunale e, in particolare, da una convenzione avente i contenuti di cui alla vigente legislazione statale e regionale, da sottoscrivere tra l'Amministrazione Comunale, i soggetti attuatori degli interventi e i proprietari delle aree e immobili compresi negli ambiti di intervento, da stipulare e trascrivere a spese dei soggetti privati e sottoscrittori.

In sede di approvazione dello strumento attuativo l'Amministrazione Comunale può individuare comparti edificatori ai sensi della normativa vigente, comprendenti aree in edificate e costruzioni da trasformare secondo speciali prescrizioni.

I comparti edificatori devono risultare di dimensioni atte a garantire un'organica attuazione delle previsioni o, comunque, dovranno interessare almeno il 50% della capacità edificatoria complessiva, e dovranno essere in grado di raggiungere gli obiettivi e le finalità di piano. Per ognuno di essi è prevista la sottoscrizione di una convenzione da parte dell'Amministrazione Comunale, dei proprietari delle aree e immobili compresi nel comparto e dei soggetti attuatori degli interventi al fine di garantire un'esecuzione omogenea e coordinata degli interventi previsti. La convenzione viene stipulata e trascritta a spese dei soggetti privati sottoscrittori.

Nei casi di presentazione di Piani Attuativi da parte di un numero di proprietari inferiore al 100% della superficie del comparto ma superiore al 51% del valore degli immobili, si applicherà la disciplina attuativa di cui all'art. 12, comma 4 della LR 12/2005.

Art. 7 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole

Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le aree ed i vincoli del Piano delle Regole, archivio da aggiornarsi con continuità, anche in sede di rilascio di Permessi di Costruire o di DIA e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici delle aree le cui possibilità edificatorie hanno già avuto in tutto o in parte utilizzazione.

Le domande di Permesso di Costruire o la DIA devono essere corredate da una tavola estratta dalle mappe di cui ai precedenti commi, aggiornata alla data di presentazione della domanda, sulla quale devono essere riportati in modo chiaro ed evidente l'ingombro e la localizzazione dell'edificio, nonché la superficie che viene allo stesso vincolata per il rispetto degli indici.

Art. 8 Titolo edilizio convenzionato

Gli interventi edilizi in presenza di situazioni che rendano eccessivo l'obbligo di ricorrere alla pianificazione attuativa previsto dallo strumento urbanistico, possono essere assoggettati al "titolo edilizio convenzionato" o, qualora, pur in presenza di interventi realizzabili a titolo abilitativo diretto, si renda opportuna la disciplina di specifici aspetti esecutivi o gestionali dell'intervento.

Conseguentemente l'approvazione con le modalità di cui al presente articolo è prevista:

- quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione attuativa l'Amministrazione Comunale con provvedimento motivato, ritenga che l'ambito presenti un grado di urbanizzazione sufficiente ad escludere la necessità del piano attuativo, e tuttavia sussista la necessità di integrare le dotazioni urbanizzative e/o di standard già esistenti;
- quando, pur essendo l'area compresa in ambito soggetto a pianificazione di recupero, venga proposto intervento concernente una unità immobiliare sufficiente ed idonea a costituire autonomo oggetto di operazioni di recupero.

Può, inoltre essere fatto ricorso al titolo edilizio convenzionato qualora l'intervento, di nuova edificazione o di recupero del patrimonio edilizio esistente, pur non essendo assoggettato a obbligo di preventiva pianificazione attuativa, necessiti di essere connesso all'esecuzione o all'adeguamento o al completamento di opere di interesse generale, oppure di essere accompagnato da cessione di aree a favore dell'Amministrazione Comunale, o comunque da disposizioni specifiche al cui adempimento debba essere condizionata l'efficacia del titolo abilitativo medesimo.

Sono soggetti in particolare a titolo edilizio convenzionato gli interventi diretti alla modifica di destinazioni d'uso, se, rispetto alla destinazione d'uso in atto, sussiste la necessità di conferire o integrare la dotazione di standards in rapporto alla nuova destinazione, ovvero sussiste la necessità di assicurare, con le opportune misure, la compatibilità dell'uso con la destinazione residenziale principale della zona.

Per "titolo edilizio convenzionato" si intende l'atto abilitativo dell'intervento, costituito da permesso di costruire, o da equipollente DIA ai sensi della normativa vigente, sia corredato da atto, debitamente registrato e trascritto, recante gli impegni del soggetto attuatore in merito, alternativamente o cumulativamente, ai seguenti oggetti:

- realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

- cessione o asservimento ad uso pubblico di aree o strutture a standard, ovvero convenzionamento o accreditamento di strutture e attrezzature di servizio, ovvero previsioni di monetizzazione sostitutiva;
- osservanza di cautele, misure, prevenzioni nella trasformazione o uso degli immobili;
- osservanza di indirizzi planivolumetrici o morfologici nell'attuazione dell'intervento;
- preventivo assenso sulle varianti in corso d'opera.

Gli impegni di cui al comma precedente possono essere contenuti alternativamente in:

- apposito atto unilaterale d'obbligo, sottoscritto dal soggetto attuatore, con firma autenticata da pubblico ufficiale a ciò abilitato;
- apposita convenzione, sottoscritta, oltre che dal soggetto attuatore, dal competente funzionario, per conto dell'Amministrazione e ai sensi e per gli effetti dell'art. 11 della Legge 7.8.1990, n. 241, come modificato dall'art. 7 della L. 11.2.2005, n. 15, avente, se espressamente precisato nell'atto e a condizione preesistano i pareri e le autorizzazioni richieste dalla legge, efficacia sostitutiva del titolo edilizio.

In entrambi i casi, l'atto recante gli impegni oggetto del presente articolo deve essere:

- precedentemente approvato dal Responsabile dell'U.T, o, nei casi di cui al successivo comma 9, dalla Giunta Comunale;
- richiamato espressamente nel titolo abilitativo alla cui formazione è preordinato, con esplicita previsione che l'inadempimento degli obblighi o l'inosservanza dei doveri previsti nella convenzione o nell'atto d'obbligo, costituiscono giusta causa per la revoca del titolo abilitativo medesimo;
- trascritto, successivamente alla formazione del connesso titolo abilitativo, presso i registri immobiliari, al fine di assicurarne adeguata pubblicità nei confronti dei terzi.

I contenuti dell'atto 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.

La Giunta comunale può approvare, ed aggiornare periodicamente, schemi tipo di convenzione e di atto unilaterale d'obbligo finalizzati all'attuazione della presente disposizione, in conformità a quanto stabilito dalle presenti N.T.A..

Qualora il titolo convenzionato differisca da schema tipo approvato, nonchè nel caso si preveda il conferimento da parte del soggetto attuatore di dotazioni di standards, la sottoscrizione da parte del Responsabile dell'U.T è preceduta da approvazione dello schema di convenzione o d'atto d'obbligo da parte della Giunta Comunale.

Con le modalità di cui al presente articolo, si procede anche nei casi di modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti non connesse ad opere edilizie: le eventuali misure condizionanti l'ammissibilità della modifica sono assunte con atto unilaterale d'obbligo, o convenzione, e costituiscono pregiudiziale al rilascio di certificato di agibilità dei locali per la nuova destinazione, e/o al rilascio di autorizzazione commerciale; l'osservanza degli impegni ivi assunti costituisce condizione di efficacia di tali ultimi provvedimenti.

Art. 9 Dotazione dei requisiti urbanizzativi

In aree sprovviste o carenti di urbanizzazioni, la domanda per l'ottenimento del titolo abilitativo deve indicare se il richiedente intende realizzare direttamente, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione ed usufruire dello scomputo di cui all'Art 11, 1° comma della legge 28/1/1977 n. 10; in tal caso deve essere prodotto idoneo progetto delle opere medesime, nonché proposta di capitolato contenente la specifica indicazione dei caratteri e delle modalità delle stesse, anche relativamente alla loro realizzazione ed ai tempi della medesima.

Il computo metrico estimativo redatto sulla base del prezzario di riferimento della C.C.I.A. della Provincia di Bergamo.

Il Permesso di costruire sarà convenzionato in ordine alla definizione della modalità attuativa.

Ove il concessionario abbia dichiarato ai sensi del comma che precede di volersi obbligare a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, il Responsabile del procedimento notifica con lo stesso atto le valutazioni del Comune in ordine al progetto ed al capitolato delle opere stesse proposti dal richiedente; precisa la misura in cui tali opere sono accettate dal Comune a scomputo del contributo per oneri di urbanizzazione; comunica l'entità della quota di contributo eventualmente ancora dovuta dopo effettuato lo scomputo; prescrive le garanzie, per l'esatta esecuzione delle opere urbanizzative; indica i tempi di realizzazione delle opere medesime.

Art. 10 Progetti preliminari

Al fine di un miglior approccio alle tematiche progettuali, i richiedenti potranno presentare un pre-progetto di massima per l'ottenimento di un parere preventivo.

Su tale proposta si esprimerà l' A.C., sentiti gli Organi di partecipazione preposti alla gestione edilizia e urbanistica del territorio, senza pregiudizio per la definizione del successivo procedimento di approvazione definitiva.

L'Amministrazione Comunale si pronuncerà entro 60 giorni dalla presentazione della proposta, salvo un'interruzione di tale termine nel caso si rendessero necessarie eventuali integrazioni della documentazione.

Art. 11 Destinazioni d'uso

La destinazione d'uso individua le funzioni che possono essere svolte in un determinato immobile o porzione di esso.

Le istanze per il rilascio dei permessi di costruire e le denunce di inizio attività, le proposte e i progetti di strumenti urbanistici esecutivi devono indicare in modo chiaro e non equivoco la destinazione d'uso in atto e quella prevista per ciascun immobile ed, ove siano previste nello stesso immobile più destinazioni, per ciascuna parte dello stesso.

Le convenzioni degli strumenti urbanistici esecutivi devono contenere l'obbligazione, assunta dall'interessato anche per gli aventi causa, a non mutare le destinazioni d'uso, neppure parzialmente, senza la comunicazione di cui all'art. 52 della LR 12/2005 o, ove necessaria, la Denuncia di Inizio attività.

I Permessi di Costruire enunciano espressamente le destinazioni d'uso assentite nell'immobile o nelle varie parti dello stesso, anche ai fini della definizione del Carico Urbanistico.

Si ha mutamento della destinazione d'uso quanto l'immobile, o porzione dello stesso, viene ad essere utilizzato, in modo non occasionale e temporaneo, per lo svolgimento di funzioni appartenenti ad una tipologia di destinazioni diversa da quella prevista dal titolo abilitativo.

Il mutamento della destinazione d'uso si configura anche senza realizzazione di opere edilizia.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di legge e del presente Piano, le categorie di destinazione d'uso sono definite come segue:

- a) **residenziale:** abitazioni, residenze collettive;
- b) **produttiva artigianale di servizio:** attività artigianali per la produzione di servizi o di beni che necessitano ai residenti in loco e alla vita urbana locale (attività di parrucchiere, calzolaio, panettiere e similari; autorimesse non pertinenti; servizi per l'igiene e la pulizia; altre attività analoghe);
- c) **produttiva:** attività di produzione, di beni o di servizi;
- d) **commerciale per la vendita al dettaglio:** l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende direttamente al consumatore finale; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita al dettaglio le attività relative a bar, ristoranti e circoli privati che somministrano bevande e/o alimenti nonché quelle relative alla vendita di servizi quali quelle bancarie, assicurative, di agenzia turistica, immobiliare, stazioni di servizio e rifornimento carburanti, autolavaggi self-service,

- e) **commerciale per la vendita all'ingrosso:** l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci e le rivende ad altri commercianti all'ingrosso o al dettaglio o ad utilizzatori professionali; ai fini urbanistici sono assimilate alla vendita all'ingrosso le attività logistiche di autotrasporto, la gestione di magazzini e merci;
- f) **direzionale:** l'attività che prevede l'impiego degli immobili in forma prevalente ad uffici per lo svolgimento di funzioni direttive od operative centrali di aziende od istituti, centri di cura e poliambulatori non accreditati, se di dimensioni maggiori di 200 mq di slp,
- g) **turistico e ricettiva:** oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar, nonché strutture assistenziali di iniziativa privata finalizzate alla residenza di categorie sociali deboli
- h) **sportiva e per l'impiego del tempo libero:** in essa cui rientrano le attività di spettacolo e ricreative;
- i) **agricola produttiva;**
- j) **residenziale agricola.**

Art. 12 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti

La destinazione d'uso, in sintonia con i disposti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, è costituita dal complesso di usi o di funzioni corrispondenti alla definizione delle destinazioni principali, accessorie e complementari ammesse dal Piano Urbanistico per un'area o un edificio, che non siano vietate dal Piano Urbanistico stesso.

Le tipologie di destinazione d'uso sono così specificate:

- A) Principali: le destinazioni d'uso qualificanti dell'ambito in cui l'area o l'edificio è incluso;
- B) Complementari: gli usi costituenti parte integrante della destinazione principale, in quanto necessari per renderne possibile lo svolgimento; detti usi sono dipendenti dalla destinazione principale sia per esercizio (non svolgibile separatamente dall'attività principale), sia per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici (fatti salvi i casi e le condizioni specificamente indicati);
- C) Compatibili: gli usi che non contrastano con la destinazione principale e la integrano in un articolato ed ordinato uso del territorio; detti usi sono autonomi dalla destinazione principale sia per esercizio che per quanto concerne la determinazione della dotazione degli standard urbanistici.

Il PGT, in attuazione di quanto previsto dagli artt. 51 e 52 della L.R. n. 12/2005:

- definisce, per ciascuna destinazione principale, le destinazioni complementari ed accessorie ammesse;
- definisce, per ogni zona omogenea, la o le destinazioni principali ammesse, e gli usi vietati.

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

Sono conseguentemente ammissibili, nelle varie zone urbanistiche, tutti gli usi, le attività, le funzioni non vietate riconducibili alla rispettiva destinazione principale, anche se non espressamente elencati; sono altresì ammissibili gli usi accessori e complementari alla destinazione principale, e non vietati.

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

Le destinazioni d'uso del sottosuolo, del suolo, del soprasuolo e delle costruzioni devono sempre essere indicata in ogni progetto di Piano Attuativo ed in ogni progetto di intervento edilizio.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 51 della L.R. n. 12/2005, e fermo restando che tutte le variazioni d'uso devono essere conformi alle destinazioni previste nei termini sopra precisati, costituisce modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella che, connessa ad opere edilizie, pur se conforme alle destinazioni previste dal PGT, che comporti un aumento del carico urbanistico e, correlativamente, determini la necessaria integrazione o modificazione della dotazione di standard dovuta.

Affinchè la modificazione di destinazione d'uso sia da considerarsi urbanisticamente rilevante, è necessario cumulativamente che detto mutamento, se connesso ad opere edilizie:

- intervenga tra usi appartenenti a diverse destinazioni principali tra quelle indicate dalle presenti NTA, oppure intervenga tra usi appartenenti, nell'ambito della medesima destinazione principale ad attività economiche, a categorie diverse di attività;
- introduca l'uso in via principale o accessoria.

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

E' invece modificazione urbanisticamente rilevante la trasformazione di un uso da complementare a principale.

Ai fini della individuazione delle modifiche di destinazioni d'uso urbanisticamente rilevanti, costituisce destinazione d'uso in atto quella risultante, salvo prova contraria, dalla più recente documentazione ufficiale disponibile (titoli abilitativi successivi all'anno 1967, catasto per le destinazioni radicate precedentemente).

Costituisce altresì modificazione d'uso urbanisticamente rilevante quella, anche non connessa ad opere edilizie e comunque conforme alle destinazioni previste dal PGT, in forza della quale le aree o gli edifici vengano adibiti a sede di esercizi commerciali superiori al vicinato, di cui alla lett. d) dell'art. 4 del D. Lgs. 31.3.1998, n. 114.

Ogni modifica d'uso è ammissibile in rapporto alla specifica tipologia di cui al comma 2 e l'uso conferito all'area od immobile è compreso tra le destinazioni principali, accessorie o complementari della zona omogenea di appartenenza e non è in tale zona specificamente vietato.

In conformità all'art. 52 della L.R. n. 12/2005, i mutamenti di destinazione d'uso ammissibili connessi ad opere edilizie non mutano la qualificazione dell'intervento e sono ammessi anche nell'ambito di Piani Attuativi in corso di esecuzione, salva la verifica delle dotazioni di standard.

I mutamenti di destinazione d'uso, se consentiti dalle relative norme urbanistiche di zona e non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purchè conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico – sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al comune, ad esclusione di quelli riguardanti un'unità immobiliare, o parti di essa, la cui superficie lorda di pavimento sia inferiore a mq 150, per i quali la comunicazione non è richiesta.

Sono fatte salve le previsioni di cui all'art. 20, comma 1, del D. Lgs. 42/2004, in ordine alle limitazioni delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

L'immobile variato senza l'esecuzione di opere dovrà essere comunque adeguato alla normativa edilizia e igienico sanitaria in riferimento alla nuova destinazione prevista.

Agli effetti della presente normativa, e al fine di prevenire fenomeni elusivi, è equiparato al mutamento di destinazione d'uso connesso ad opere edilizie quello, anche se dichiaratamente effettuato in assenza di opere, che concerne immobili o unità immobiliari interessati da opere edilizie conclusesi, con il rilascio del titolo di abitabilità/agibilità, entro il biennio precedente alla modifica di destinazione d'uso.

L'equiparazione di cui al precedente comma ha effetto per ciò che concerne la verifica delle condizioni di ammissibilità e compatibilità del mutamento di destinazione, nonché la determinazione degli oneri urbanizzativi dovuti per le opere edilizie compiute nel biennio precedente, con conseguente obbligo di conguaglio.

I mutamenti di destinazione d'uso, con o senza opere, dovranno essere adeguati al nuovo regime fiscale da essi derivanti. A tal fine, è d'obbligo depositare presso il Comune, anche per i mutamenti concernenti unità immobiliari inferiori a mq. 150 di slp, l'atto di variazione del classamento catastale delle porzioni immobiliari interessate, e contestuale aggiornamento della dichiarazione ICI.

- In caso di modifica di destinazione d'uso urbanisticamente rilevante, nel senso precisato ai precedenti commi, l'assenso alla modifica dell'uso è subordinato al reperimento della dotazione di standard eventualmente mancante per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione attribuita alla precedente destinazione.

Nei casi di mutamenti d'uso non connessi ad opere edilizie ma urbanisticamente rilevanti, è comunque obbligatoria l'integrazione delle dotazioni di standard aggiuntive, qualora dovuta.

La dotazione di standard mancante può essere reperita, in via alternativa o cumulativa:

- tramite cessione gratuita e/o asservimento ad uso pubblico di aree nella disponibilità del richiedente, anche site in ambiti diversi da quello interessato dalla modifica d'uso;
- tramite convenzionamento o accreditamento di strutture private, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi e relative modifiche;
- tramite monetizzazione, se accettato dall'Amministrazione Comunale, in caso di indisponibilità o assenza di interesse dell'Amministrazione per ogni altra soluzione nella disponibilità dell'interessato, e con impiego delle somme percepite dal Comune a tale titolo per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

Qualora la destinazione d'uso sia comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo relativo al Permesso di Costruire è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

La violazione delle prescrizioni di cui ai precedenti articoli in materia di mutamenti d'uso dà luogo all'applicazione delle sanzioni previste dall'art. 53, della L.R. 12/2005.

**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI
INTERVENTI NEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO: DESTINAZIONI
PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI**

Art. 13 Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli interventi a destinazione residenziale

Negli interventi in zone residenziali gli edifici debbono essere prevalentemente destinati ad abitazione.

La prevalenza viene valutata in percentuale sulla superficie residenziale complessiva dell'edificio e non può essere inferiore al 51% di questa salvo per le destinazioni di cui ai punti c, d, f.

La loro utilizzazione edilizia deve essere controllata al fine di ottenere il progressivo miglioramento ambientale delle aree già edificate e di garantire per quelle da edificare la formazione di spazi urbani qualitativamente positivi.

In essi potranno essere consentite anche le seguenti destinazioni:

- a** - negozi, magazzini di vendita, pubblici esercizi;
- b** - banche ed uffici in genere, studi e laboratori professionali, agenzie commerciali, istituzioni complementari alla residenza ed alle attività produttive;
- c** - alberghi e ristoranti (anche in edifici autonomi);
- d** - teatri e cinematografi (anche in edifici autonomi);
- e** - locali per il divertimento e lo svago ad esclusione dei locali pubblici con dimensioni superiori a mq. 300;
- f** - sedi di attività assistenziali, di associazioni in genere (anche in edifici autonomi);
- g** - attività artigianali di piccola entità e di servizio e che non producano né rumori né odori molesti o nocivi, purché vengano realizzate con tipologie omogenee a quelle della zona residenziale;
- h** - autorimesse pubbliche e stazioni di servizio, sempreché si provveda ad una adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di manovra, nonché ad una conveniente protezione contro i rumori molesti.

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

La quantità delle aree scoperte da destinare a parcheggio sarà comunque riferita ai disposti di cui alla L.R. 51/75 e alla Legge 122/89, fatte salve successive modifiche e integrazioni.

Sono vietate le seguenti destinazioni:

- a) attività commerciali di media distribuzione, nelle aree a bassa densità edilizia (< 1,00 mc/mq);
- b) attività commerciali di grande distribuzione;

- c) attività produttive non di servizio quando siano allocate a piani dell'edificio superiori al piano terra e comunque qualora superino una s.l.p. complessiva di mq.150;
- d) edifici, strutture e attrezzature per l'esercizio delle attività agricole.

Art. 14 Parametri specifici per l'edificazione residenziale

1 - Rapporto di utilizzazione (Ru)

E' il rapporto tra la superficie residenziale complessiva ammissibile e la superficie del lotto edificabile.

Si esprime in mq./mq.

2 - Superficie residenziale complessiva (Src)

E' la somma delle aree delle superfici di tutti i piani dell'edificio, considerati al lordo delle murature perimetrali, ivi comprese anche le superfici dei vani non abitabili e accessori, nonché le eventuali scale esterne di accesso agli alloggi o ai sottotetti, quand'anche questi non siano abitabili.

Dal computo sono tuttavia escluse:

a - le superfici dei box interrati; le superfici dei box seminterrati, fino alla concorrenza complessiva di 1 mq. ogni 10 mc. teorici di costruzione, purché questi non fuoriescano dal piano di spiccato più di ml. 1.00 misurati all'intradosso della relativa soletta di copertura; i locali caldaia, i depositi delle immondizie e i locali contatori, nonché locali per servizi tecnologici strettamente funzionali all'edificio.

b - Le superfici dei locali completamente interrati solo quando detti locali non siano destinati ad attività produttive o attività terziarie, le superfici dei locali seminterrati quando questi non fuoriescano dal piano di riferimento del terreno per più di ml. 1.00 all'intradosso e non abbiano altezza superiore a ml. 3.00.

c - Le superfici dei sottotetti che abbiano una altezza all'imposta interna della gronda non superiore a ml. 1.00 e una altezza all'intradosso del colmo della copertura non superiore a ml. 3.00.

Per imposta interna della gronda si intende l'intersezione reale o virtuale della faccia interna del muro perimetrale con l'intradosso della soletta di copertura.

d - I balconi e le logge quando siano aperti su tre lati; i balconi e le logge, ancorché chiusi su due o tre lati, quando le loro pareti laterali di chiusura abbiano una profondità non superiore a ml. 1.50 o quando la superficie di calpestio della parte chiusa su tre lati sia uguale o inferiore a mq. 8.00.

Le superfici destinate ad attività produttive e terziarie ove ammissibili, sono - ai soli effetti del computo di cui alla presente norma - considerate come superfici residenziali.

3 - Calcolo delle volumetrie teoriche ai fini del dimensionamento di Piano delle Regole e dei riferimenti agli obblighi di legge

Il volume teorico degli edifici negli insediamenti residenziali è calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica di ogni piano per la superficie residenziale complessiva computata secondo i criteri di cui al precedente punto 2.

Negli edifici con presenza di unità immobiliari con s.r.c. inferiore a 70 mq il volume teorico di tali unità è calcolato comunque nella misura di 250 mc.

Le densità di fabbricazione indicate nelle singole zone omogenee hanno valore di mera specificazione in termini volumetrici, ai fini del calcolo delle volumetrie teoriche di Piano delle Regole, delle possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione del "rapporto di utilizzazione" sopra definito, nonché ai fini della determinazione del contributo dei Permessi di Costruire e del calcolo dei parcheggi di pertinenza.

La determinazione delle reali possibilità edificatorie di ciascuna superficie fondiaria di ogni zona omogenea residenziale dovrà essere fatta con la sola ed esclusiva applicazione del "rapporto di utilizzazione" indicato.

4 - Altezza lorda teorica dei piani ai fini del computo della volumetria

Rappresenta l'altezza da utilizzarsi al fine del calcolo del volume di cui al punto 3 di ogni singolo piano abitabile: essa è fissata in ml. 3,50.

5 - Distacchi e distanze

I distacchi e le distanze degli edifici dai confini e dalle strade sono quelli previsti dal D.M. 01.04.1968 n° 1404 dal D.M. 02.04.1968 n° 1444, nonché da quanto stabilito dal D.p.R. 16.12.1992 n° 495, da misurarsi a squadra e a raggio, salvo diverse prescrizioni specificatamente individuate nelle Norme di Piano relative a ciascun insediamento.

6 – Src teorica negli interventi di recupero edilizio e urbanistico

Negli interventi di recupero edilizio e urbanistico la Src teorica degli interventi viene convenzionalmente ottenuta dividendo il volume fisico del fabbricato o dei fabbricati oggetto di recupero, per il divisore 3.

Art. 15 Interventi sull'edilizia di antica formazione

Gli interventi di cui al presente articolo sono individuati nella tavola 4 del Piano delle Regole e gli ambiti di riferimento sono definiti come Zone di Recupero ai sensi della Legge 5.8.78 n° 457.

Vi sono ammesse le operazioni di cui al 1° comma lettere a b c d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005, nel rispetto delle strutture, delle caratteristiche ambientali e delle forme architettoniche originarie, nonché gli interventi di cui alle lettere e) ed f) ove previsti dai gradi di intervento di cui al successivo art. 16.

Gli interventi di cui alla lettera f) potranno essere previsti solo mediante la preventiva presentazione di Programma Integrato di Intervento, di cui agli artt. 87 e seguenti della LR 12/2005.

Tutti gli interventi edilizi ed urbanistici dovranno essere rivolti:

- alla salvaguardia dell'assetto morfologico;
- alla salvaguardia dei caratteri compositivi e di impianto delle cortine edilizie;
- alla salvaguardia di tutti gli aspetti architettonici e stilistici degli edifici e, nei limiti del possibile, dei modi costruttivi in particolare modo per i fronti edilizi.

Conseguentemente potranno essere concesse trasformazioni globali o ricostruzioni purché avvengano senza incrementi di densità fondiaria o di altezza e purché non venga modificato l'assetto morfologico, vengano conservati i vecchi tracciati stradali e lo schema delle facciate e vengano, ove possibile, mantenute le caratteristiche delle antiche murature nelle parti esterne, mentre, laddove queste debbano essere sostituite, si mantengano i caratteri architettonici degli edifici dell'intorno e della zona.

Soluzioni architettoniche innovative saranno ammissibili solo se previste all'interno della normativa dei Piani Attuativi.

Ove necessario a migliorare la viabilità potrà essere imposta la realizzazione di portici da adibire a passaggi pedonali e da lasciare liberi ad uso pubblico.

Non è ammessa l'installazione di attività artigianali moleste o nocive per esalazioni o rumori, o che possano comunque arrecare disturbo alla residenza: di contro sono ammesse tutte le attività artigianali che non creino disturbo alla residenza e che non richiedano tipologie insediative autonome e diverse da quelle residenziali.

Le demolizioni e ricostruzioni saranno ammesse solo dopo l'approvazione di un Piano di Recupero che potrà essere definito dall'Amministrazione Comunale ai sensi dell'Art 28 legge 457/78.

Sino all'approvazione del suddetto Piano di Recupero di ogni singolo comparto, sono ammesse solo le opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e di restauro, con esclusione di ampliamenti, ove ammissibili, e ricostruzioni fedeli.

In luogo del Piano di Recupero potrà essere presentato Permesso di Costruire Convenzionato con i caratteri e i contenuti previsti per ciascun grado di intervento dalla disciplina di cui all'art. 8.

Art. 16 Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione dei tessuti urbani antichi e negli ambiti di prossimità

La tavola degli interventi sull' edilizia di antica formazione individua gli interventi ammessi sugli edifici di cui al presente articolo.

Essi sono:

GRADO 1° EDIFICI STORICI EMERGENTI DI CARATTERE MONUMENTALE SOGGETTI A TUTELA ASSOLUTA

Tali edifici possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo.

Sono esclusi gli interventi di ristrutturazione interna ed esterna nonché qualsiasi intervento di demolizione salvo la rimozione delle eventuali superfetazioni.

GRADO 2° EDIFICI SOGGETTI AL RESTAURO DELL'INVOLUCRO ESTERNO, ALLA CONSERVAZIONE DELL'ASSETO TIPOPLANIMETRICO E DEI CARATTERI DELLE FACCIATE ESTERNE AL RECUPERO DEI CARATTERI LINGUISTICO COMPOSITIVI E DELLE COPERTURE

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c dell'art. 27 della L.R. 12/2005 nonché di interventi di ristrutturazione interna delle singole unità immobiliari con possibilità di accorpamento o suddivisione delle stesse.

Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modificano i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico documentario.

GRADO 3° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE CON POSSIBILITÀ DI MODIFICA DELLE APERTURE O SOGGETTI A LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI DELL'ESISTENTE CON RIPROPOSIZIONE DEI CARATTERI DI ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'IMPIANTO

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della L.R. 12/2005 salvo interventi previo Piano di Recupero nei quali potranno essere indicati gradi di intervento anche minori.

È comunque esclusa la demolizione con ricostruzione..

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione interna degli edifici anche interessanti l'intero fabbricato e con possibilità di modificarne i caratteri tipologico distributivi sia relativi alle unità immobiliari sia relativi ai caratteri ed alla ricollocazione dei percorsi verticali ed orizzontali.

E' prescritta, anche all'interno delle unità immobiliari, la conservazione degli elementi stilistici o delle decorazioni che costituiscano testimonianza significativa del periodo di costruzione del fabbricato e di momenti storico artistici e architettonici di epoche successive.

Le facciate debbono essere oggetto di soli interventi manutentivi o di restauro con esclusione di rifacimenti che ne modifichino i caratteri compositivi e stilistici nonché gli eventuali elementi di valore storico-documentario.

Le coperture debbono di norma mantenere l'andamento ed il numero delle falde esistenti nonché le pendenze delle stesse, l'altezza del colmo e delle imposte ed il tipo di manto di copertura salvo diverse prescrizioni definite in sede di pianificazione attuativa.

Sono ammesse le aperture in falda. Non sono ammesse terrazze in falda.

GRADO 4° EDIFICI SOGGETTI ALLA CONSERVAZIONE DELLE STRUTTURE MURARIE ESTERNE CON POSSIBILITÀ DI MODIFICA DELLE APERTURE O SOGGETTE A LIMITAZIONE VOLUMETRICA ENTRO I LIMITI DELL'ESISTENTE CON RIPROPOSIZIONE DEI CARATTERI DI ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA DELL'IMPIANTO

Tali edifici possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a-b-c-d dell'art. 27 della L.R. 12/2005 .

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia è ammessa la demolizione con ricostruzione: è prescritto il mantenimento delle cortine murarie esterne che potranno comunque subire modifiche alla dimensione, forma e posizione delle aperture.

Le coperture potranno essere modificate nel numero ed andamento delle falde laddove queste non risultino allo stato di fatto coerenti con i caratteri ed i modi costruttivi della tradizione locale.

Sono ammesse anche terrazze in falda purché i parapetti non sovrastino la quota dell'intradosso della falda nel suo lato di minore altezza. E' comunque sempre obbligatoria la formazione delle gronde esterne.

GRADO 5° EDIFICI DI FORMAZIONE O TRASFORMAZIONE PREVALENTEMENTE RECENTE PER I QUALI SONO PREVISTI MANTENIMENTO DEI LIMITI MASSIMI DELLA VOLUMETRIA ESISTENTE E PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Per tali edifici sono ammessi anche gli interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento dei caratteri significativi di organizzazione morfologica dell'area e dell'impianto planimetrico degli edifici. Questi ultimi e la ristrutturazione sono attuabili previo Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato.

Gli interventi di ricostruzione salvo diverse prescrizioni dei Piani Attuativi dovranno avvenire nel rispetto della posizione e degli involuppi dei fabbricati preesistenti senza possibilità di accorpamenti di più fabbricati presenti nella medesima area.

Art. 17 Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali

Gli insediamenti di cui al presente articolo sono individuati alla Tav. 3 del Piano delle Regole e sono così definiti:

A - comparti urbani caratterizzati da presenza prevalente di tipologie edilizie residenziali a densità medio bassa

B - comparti urbani residenziali a piccole unità monofamigliari o plurifamigliari interne a singoli lotti

C – edifici e comparti edificati con situazione insediativa e di destinazione disomogenea

In tutti i comparti di cui al precedente comma è di norma confermata per tutti i lotti edificati la volumetria esistente all'atto dell'adozione del Piano delle Regole.

Nel caso di nuove costruzioni su lotti liberi, così come definiti dall' Art 4 non potranno essere superate la densità fondiaria e la superficie residenziale complessiva e le altezze massime previste per le aree libere di cui al successivo art. 18.

Sono sempre ammissibili gli interventi di cui all'Art 27 lettere a-b-c-d-e della LR 12/2005.

Sono inoltre consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione dei volumi esistenti, con le medesime possibilità volumetriche di cui al successivo comma 10. Qualora questi ultimi siano riferiti a più lotti contigui, in forma di ristrutturazione urbanistica, gli interventi saranno ammissibili solo previa presentazione di Piano di Recupero o a Programma Integrato di Intervento.

Le distanze tra i fabbricati dai confini e dalle strade potranno essere derogate nel caso gli stessi formino oggetto di Piano Particolareggiato, di Piano di Lottizzazione convenzionato, di Piano di Recupero di P.I.I., o di semplice convenzione tra i privati interessati o con il Comune, nel caso di distanza dalle strade, con previsioni planivolumetriche.

Tale planivolumetria dovrà essere presentata in accordo con i proprietari confinanti.

In ordine alle distanze valgono i disposti del D.M. 1444/68; sono comunque sempre ammessi gli allineamenti con gli edifici preesistenti.

I sopralzi degli edifici, ove possibili, potranno essere realizzati mantenendo il filo delle murature esterne degli edifici preesistenti.

E' possibile l'ampliamento o il sopraalzo degli edifici esistenti con un incremento di superficie residenziale complessiva così computabile:

Edifici posti nei comparti di tipologia A-B: $\frac{S.f.^2 \times 0,05}{S.r.c.}$

Edifici posti nei comparti di tipologia C : $\frac{S.f.^2 \times 0,04}{S.r.c.}$

dove:

S.f.² = Superficie fondiaria espressa in mq.

S.r.c. = Superficie residenziale complessiva già esistente espressa in mq.

E' previsto comunque un limite massimo dello 0,40 mq./mq. di superficie residenziale complessiva rispetto alla superficie fondiaria nei comparti A e B è di 0,45 mq./mq nei comparti C.

I sopraalzi e gli ampliamenti degli edifici ammessi ai sensi dei precedenti commi non potranno comunque superare l'altezza massima di 2 piani, salvo che l'edificio già esistente abbia già un'altezza di più piani: in tal caso i sopraalzi potranno essere effettuati solo in presenza di sottotetti che non abbiano requisiti di altezza idonei ad ottenere l'abitabilità fino all'altezza minima utile per il suo ottenimento ai sensi e limitatamente ai minimi di cui all'art.63 della L.R. 12/2005. Gli ampliamenti potranno avvenire entro il limite massimo dell'altezza dell'edificio esistente.

Il rapporto massimo di copertura è fissato nel 40%.

Se dalla applicazione delle formule per il calcolo dell'ampliamento degli edifici esistenti non dovesse risultare alcuna possibilità edificatoria aggiuntiva, sarà consentito un ampliamento un tantum della src pari al 15% della superficie scoperta del lotto di pertinenza fino ad un massimo di 50 mq.

È comunque sempre ammesso il sopraalzo degli edifici costituiti da un solo piano fuori terra fino ad un'altezza di ml 3 oltre l'altezza di fronda esistente e con estensione pari a quella del perimetro del fabbricato che si sopraalza, esclusi porticati liberiom balconi, gronde.

Le quantità volumetriche derivanti dall'applicazione delle possibilità edificatorie di cui ai precedenti commi potranno essere realizzate anche con volumi autonomi nell'ambito del medesimo lotto.

Le volumetrie in ampliamento derivanti dall'applicazione del precedente comma 10 non potranno essere trasferite a lotti limitrofi appartenenti a proprietà diverse da quella del fabbricato già esistente.

Gli ampliamenti di cui ai precedenti commi potranno essere realizzati anche con volumi autonomi, purché nell'ambito del medesimo lotto, con altezza massima non superiore a quella dell'edificio esistente.

Art. 18 Aree libere interstiziali utilizzabili a fini edificatori e aree oggetto di previsioni insediative consolidate

E' consentita l'edificazione dei lotti inediticati: i nuovi edifici su aree libere non potranno essere destinati ad artigianato di produzione salvo quanto previsto al precedente Art 13

Le aree oggetto di previsioni insediative consolidate sono aree libere interstiziali già oggetto di previsione edificativa nel P.R.G.

Dovranno essere rispettati i seguenti indici:

- Rapporto di utilizzazione: 0,40 mq./mq.;
- Altezza massima: ml. 7,50;
- Rapporto di copertura: 30%;

Per quanto concerne i distacchi e le distanze di cui al precedente art. 3 dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. 2.4.1968 n° 1444.

Gli edifici dovranno avere caratteri tipologici e insediativi congruenti con quelli del comparto urbano all'interno dei quali sono collocati.

Gli interventi con previsioni superiori ad una slp di mq 1500 dovranno essere preventivamente assoggettati a Piano Attuativo.

Art. 19 Comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative con ampi spazi verdi

Le aree di cui al presente articolo sono individuate con specifica campitura grafica uniforme.

In tali aree è fatto l'obbligo del mantenimento della situazione esistente sia in ordine ai caratteri e all'impianto del verde, sia per quanto concerne, di norma, il mantenimento degli edifici e dei volumi esistenti.

Gli edifici esistenti potranno essere oggetto degli interventi di cui all'Art. 27 della LR 12/2005.

Le demolizioni e ricostruzioni degli edifici potranno essere concesse dal Responsabile del Procedimento sentita la Commissione Edilizia salvo che gli edifici siano riconosciuti di interesse architettonico dal Piano delle Regole .

Le ricostruzioni ammesse avverranno senza incrementi di volumetria nè di superficie coperta.

Per gli edifici esistenti sono ammessi piccoli ampliamenti in misura massima del 25% della superficie coperta, nei limiti dell'altezza esistente, purché vengano realizzati con caratteri architettonici congruenti con quelli degli edifici esistenti (si computano all'interno di tali ampliamenti anche eventuali piccole costruzioni accessorie non in aderenza purché abbiano altezza non superiore ad un piano e caratteri architettonici congruenti con l'edificio principale).

Gli altri parametri edificatori sono i seguenti:

altezza: ml 6,50

rapporto di copertura: 25%

Gli ampliamenti non potranno essere realizzati qualora comportino la necessità di abbattimento di alberature d'alto fusto di pregio se non nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di diversa alternativa.

In tal caso dovranno essere previsti adeguati interventi compensativi.

Art. 20 Ambiti soggetti a riqualificazione dell'esistente con interventi di riconversione

Sono definiti nella planimetria di Piano delle Regole con apposita campitura grafica.

Per queste zone è prevista la complessiva ristrutturazione dei caratteri dell'impianto urbanistico e delle tipologie edilizie esistenti e il cambio di destinazione.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica potranno essere effettuati previa predisposizione di Piano Attuativo o di Permesso di Costruire Convenzionato.

I progetti dovranno reperire all'interno delle superfici dei comparti la quantità di parcheggi necessaria a soddisfare le esigenze del Carico Urbanistico dell'intera volumetria oggetto di progettazione, salvo sia dimostrata l'effettiva impossibilità fisica di tale reperimento; le rimanenti aree potranno essere monetizzate.

I parametri edilizi negli interventi con Permesso di Costruire Convenzionato sono i seguenti:

- Rapporto di utilizzazione: 0,30 mq./mq.
- Rapporto di copertura: 25 %
- Altezza massima: ml. 7,50

Gli indici di cui sopra potranno essere superati, al solo fine di recuperare le volumetrie esistenti, ove maggiori all'indice stesso, solo previa approvazione di Programma Integrato di Intervento.

L'altezza massima potrà essere superata solo nel caso di progettazione proposta all'interno di un Piano Attuativo.

Distanze e distacchi: sono confermati quelli definiti dal perimetro di massimo inviluppo dell'insieme degli edifici esistenti di ciascun edificio esistente nel caso di operazioni edilizie, mentre verranno definiti nell'ambito dei singoli Piani Attuativi nel caso di intervento complessivo.

Art. 21 Aree oggetto di pianificazione attuativa in corso

Per gli interventi in zone, che sono già state oggetto di convenzioni relative a Pianificazione Attuativa approvata sono confermati tutti i parametri edilizi e le norme previste dalle convenzioni stesse o dalle norme dei Piani di iniziativa pubblica.

Ai fini della determinazione delle possibilità edificatorie sui singoli lotti il "rapporto di utilizzazione" è definito in 1/3 della densità edilizia fondiaria così come prevista dalla Convenzione: la superficie residenziale complessiva ammessa è quindi determinata dal quoziente (espresso in mq.) del volume complessivo realizzabile sul lotto ed il dividendo 3.

Gli interventi previsti dalla pianificazione attuativa in corso sono confermati nei contenuti planivolumetrici e di destinazioni previste dai PA stessi, anche se in contrasto con la nuova disciplina nell'ambito nel quale sono collocati.

Qualora alla scadenza dell'efficacia dei PA le opere non fossero state ultimate potranno essere rilasciate proroghe limitatamente ad un periodo massimo di 365 giorni e per una sola volta.

Una volta definitivamente scaduto il limite temporale fissato dalle convenzioni dei PA o dalle proroghe per tutti gli interventi edilizi varranno le norme delle destinazioni specifiche previste dalla planimetria del Piano delle Regole.

Art. 22 Aree di verde privato di contenimento all'edificato

Le aree di cui al presente articolo costituiscono elementi del quadro qualitativo del paesaggio urbano.

Tali aree dovranno essere mantenute a verde e in esse non potranno essere realizzati piazzali o aree lastricate con pavimentazione superiore al 15% della superficie del lotto.

Per esse non è prevista alcuna possibilità edificatoria, salva la possibilità di trasferirvi volumetrie residenziali derivanti da interventi coordinati in regime di compensazione.

Sono tuttavia ammesse piccole costruzioni per l'uso dei giardini nella misura massima di mq 15 con altezza massima di ml 2,50.

I caratteri costruttivi saranno definiti dal Regolamento edilizio.

È possibile la realizzazione di orti urbani.

Art. 23 Insediamenti e attrezzature private per il tempo libero

1. Il PGT individua con apposita campitura grafica le zone nelle quali sono già presenti insediamenti per attività connesse con il tempo libero e lo sport.
2. all'interno di tali insediamenti sono ammesse destinazioni residenziali e commerciali esclusivamente al dettaglio accessorie e complementari alle funzioni principali e comunque per una S.l.p. complessivamente non superiore al 20% della S.l.p. esistente, in essa comunque non considerando le attrezzature e gli impianti sportivi.
3. Tali insediamenti sono confermati allo stato di fatto per quanto concerne i volumi edilizi esistenti sui quali possono essere realizzati tutti gli interventi di cui alle lettere a - b - c - d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005
4. Sono inoltre ammessi, previo Piano Attuativo esteso all'intero comparto, gli interventi di demolizione e ricostruzione finalizzati al miglioramento della qualità ambientale o della qualità funzionale dei fabbricati.
5. Sugli edifici esistenti, anche nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, è comunque ammessa la possibilità di ampliamenti una tantum nella misura massima del 20% dell'esistente, realizzabile anche con volumi autonomi.
6. In quest'ultimo caso tali volumi dovranno essere soggetti a vincolo pertinenziale al servizio dell'attività insediata da apporre con atto registrato e trascritto.
7. Le altezze massime dei volumi di nuova formazione, ad eccezione di quelli per impianti sportivi coperti, non potranno superare i ml. 6,50.
8. Le attrezzature per impianti sportivi, coperti o scoperti e in genere la sistemazione di spazi liberi per le attrezzature connesse e funzionali alle attività esistenti, potranno essere concesse sulla base di un progetto planivolumetrico complessivo dell'area con le indicazioni progettuali degli specifici interventi e del loro rapporto con la situazione complessiva dell'insediamento esistente.
9. Tale progetto planivolumetrico complessivo non dovrà essere predisposto solo nel caso degli interventi di cui al comma 3 del presente articolo.
10. Le altezze delle attrezzature per impianti sportivi saranno quelle funzionali, secondo i correnti parametri tecnici, all'adeguato svolgimento delle inerenti attività sportive.

11. E' consentita una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine nel caso delle sole coperture degli impianti purché l'arretramento dal confine sia in ogni punto della verticale sul confine pari a metà dell'altezza della costruzione verificata sul piano orizzontale corrispondente.

12. Non è ammessa in nessuna la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere.

Art. 24 Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti

Il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti ai sensi degli artt. 63 e seguenti della LR 12/2005 è ammesso, ai sensi dell'art. 65 bis della citata legge solo nelle zone residenziali.

È escluso anche il recupero dei sottotetti di edifici o delle parti di essi, privi dei requisiti previsti dalla normativa vigente per l'agibilità o ubicati al piano soprastante di opere condonate.

Il recupero a fini abitativi del sottotetto, ove ammesso, può avvenire solo se sono rispettate le limitazioni e attuate le condizioni seguenti:

- nell'ambito non è consentito modificare le altezze del colmo e della gronda e la pendenza delle falde del tetto, né realizzare abbaini su fronte strada o spazi pubblici o ad uso pubblico, né modificare la forma, superficie e posizione delle finestre e delle altre aperture delle facciate sottostanti su fronte strada o spazi pubblici o ad uso pubblico;
- negli interventi edilizi di nuova costruzione e di ristrutturazione edilizia con "demolizione e ricostruzione" non è consentito realizzare pendenza maggiore del 35%, né realizzare abbaini su fronte strada o spazi pubblici o ad uso pubblico;
- il riuso del sottotetto può avvenire solo con un permesso di costruire convenzionato riguardante l'intero complesso edilizio. A tal fine il progetto dovrà essere accompagnato da un formale atto di assenso, giuridicamente efficace, sottoscritto da tutti i proprietari delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio. Nel caso di condominio regolarmente costituito, l'atto di assenso dovrà essere approvato dal condominio stesso.
 - nel caso in cui il recupero del sottotetto preveda la creazione di "nuove unità immobiliari" devono essere reperiti all'interno del lotto in cui insiste il fabbricato interessato dall'intervento, parcheggi privati pertinenziali nella misura minima di 1 mq ogni 10 mc della volumetria resa abitativa sino ad un massimo di 25 mq per ciascuna nuova unità immobiliare e comunque realizzando almeno "1 posto auto" e i relativi spazi di manovra per ciascuna nuova unità immobiliare.

Il reperimento dei parcheggi pertinenziali non potrà avvenire in deroga alla superficie drenante minima prevista dal Regolamento Locale di Igiene e agli altri indici e/o parametri urbanistici.

I sottotetti realizzati in ampliamento delle unità immobiliari poste al piano sottostante non dovranno reperire nuove superfici a parcheggio.

Art. 25 Tettoie baracche e simili

Non è ammessa in nessuna zona residenziale la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per le baracche di cantiere.

Queste dovranno essere rimosse entro 3 (tre) mesi dalla ultimazione dei lavori di costruzione del fabbricato, e comunque prima del rilascio del certificato di abitabilità e agibilità.

I box al servizio degli edifici già esistenti devono essere realizzati di massima secondo le possibilità previste dalla Legge Regionale n. 12/2005 e dalla Legge 122/89 e smi (interrati o all'interno degli edifici).

Sono ammessi box seminterrati solo se hanno le caratteristiche di cui al precedente Articolo 14 punto 2 lettera a); in tal caso la soletta di copertura dovrà essere sistemata a giardino.

Tali costruzioni possono essere realizzate anche a confine.

Nelle aree libere dei lotti residenziali è possibile realizzare piccoli manufatti di servizio alla residenza o di arredo dei giardini, con dimensione massima di ml. 10,00 x 5 e altezza massima di ml. 2,50.

Le modalità costruttive di tali manufatti saranno definite dal Regolamento Edilizio.

**DISCIPLINA URBANISTICA ED EDILIZIA PER L'ATTUAZIONE DEGLI
INTERVENTI: ATTIVITA' PRODUTTIVE**

Art. 26 Destinazioni ammesse e vietate degli insediamenti produttivi

Le porzioni di fabbricato o i corpi di fabbrica destinati all'abitazione del titolare o del personale addetto, nonché quelli destinati ad uffici e a locali di esposizione e simili, devono dar luogo, con i fabbricati a destinazione produttiva, ad un risultato compositivo armonico e in preferenze essere ricompresi nella sagoma del corpo di fabbrica dell'insediamento produttivo.

Nelle zone per insediamenti produttivi, sono ammessi impianti e strutture di produzione e trasformazione di beni e volumi, e funzioni anche residenziali, ad essi complementari.

Queste ultime non potranno avere s.r.c. complessiva superiore a mq. 200.

Nelle stesse zone sono inoltre consentiti edifici destinati al deposito e magazzinaggio. Sono anche ammessi edifici per la distribuzione e la vendita all'ingrosso delle merci, nonché edifici con destinazione di carattere terziario-direzionale, la cui funzione sia connessa con le attività produttive o al loro servizio.

Sono escluse le attività commerciali al dettaglio salvo specifica indicazione della norma di zona.

Le strutture produttive i cui processi di lavorazione danno luogo a formazione di fumi, esalazioni nocive, rumori, ecc., dovranno essere dotate di opportuni sistemi di abbattimento che garantiscano il rispetto delle norme di legge in materia.

Le acque reflue dovranno essere convogliate nelle fognature, previ eventuali trattamenti previsti da vigenti regolamenti statali, regionali, comunali e consortili.

E' obbligatorio il riciclo delle acque ad uso industriale prelevate dall'acquedotto municipale.

I progetti di ogni singolo intervento dovranno essere integrati da elaborati illustrativi dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche.

Non sono soggetti a tale obbligo i progetti di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Dovrà essere posta particolare attenzione ai caratteri insediativi e architettonici degli interventi, mediante una corretta progettazione delle sagome, dei profili, degli allineamenti, dei particolari costruttivi, dei materiali e delle recinzioni.

Il Responsabile del Procedimento potrà imporre particolari prescrizioni al riguardo nel provvedimento di Concessione Edilizia.

Per le porzioni di edifici adibiti alla commercializzazione dei beni prodotti e per la vendita al pubblico ed all'ingrosso, gli oneri di urbanizzazione saranno quelli del tipo commerciale.

Ulteriori indirizzi saranno definiti nel Regolamento Edilizio Comunale.

All'interno delle aree a destinazione produttiva e commerciale, lo stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, è consentito in appositi spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature.

Sono vietate le seguenti destinazioni :

- le attività commerciali al dettaglio esercitate in forma autonoma con i caratteri dimensionali della grande distribuzione, o con caratteri organizzativi che prevedano insediamenti unitari superiori a 1.500 mq così come definiti dal D. Lgs. 31.03.1998 n° 114 e dalla successiva legislazione regionale in materia.
- le attività di allevamento industriale
- le destinazioni elencate nei precedenti comma che abbiano caratteri dimensionali superiori a quelli indicati
- le residenze che non siano strettamente connesse alle esigenze dell'attività produttiva e comunque con dimensione complessiva delle singole unità immobiliari superiori a mq 200

Art. 27 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone produttive e per insediamenti terziari

1 - Altezza

E' calcolata come la differenza tra la quota più alta del fabbricato, compresi i volumi tecnici, e al netto delle eventuali velette di coronamento e la quota più bassa del piano di spiccato, come definito all'art. 3 punto 9, misurata lungo il perimetro del fabbricato. Dal computo dell'altezza sono esclusi gli impianti di smaltimento dei fumi.

Nel caso di dimostrata necessità di realizzazione di altri tipi di volumi tecnici o di impianti tecnologici essenziali per il ciclo produttivo, eccedenti le altezze massime consentite, il Responsabile del Servizio su conforme nulla osta del Responsabile del Procedimento, sentita la Commissione per il Paesaggio, ove costituita potrà rilasciare il relativo Permesso di Costruire solo quando non ostino particolari motivi di natura ambientale e paesistica e solo in presenza di documentata dimostrazione che tali volumi siano essenziali al ciclo produttivo o alla salvaguardia ecologica, per dimostrata impossibilità di provvedere con soluzioni tecniche alternative.

2 - Indice di sfruttamento

E' il rapporto fra la superficie utilizzabile e la superficie dell'area di intervento.

3 - Rapporto di impermeabilizzazione

E' il rapporto fra la superficie impermeabilizzabile e la superficie lorda dell'area di intervento, comprendendosi nel computo le eventuali fasce di rispetto in fregio al lotto medesimo. La superficie impermeabilizzabile è la superficie massima che è possibile rendere impermeabile sia con coperture che con semplice pavimentazione.

Le pavimentazioni parzialmente permeabili sono computate secondo il loro effettivo grado di permeabilità.

4 - Rapporti fondiari e zonali

Il rapporto di utilizzazione e il rapporto di impermeabilizzazione sono definiti "fondiari" quando l'area di intervento coincide con il lotto edificabile: "zonali" quando l'area di intervento coincide con la superficie zonale come definita all'Art. 3 punto 2 nell'intera estensione prevista dalla planimetria di piano.

5 - Distacchi e distanze

I distacchi e le distanze degli edifici dai confini e dalle strade sono quelli previsti dal D.M. 01.04.1968 n° 1404, dal D.M. 02.04.1968 n° 1444, nonché da quanto stabilito dal D.p.R. 16.12.1992 n° 495, da misurarsi a squadra e a raggio, salvo diverse prescrizioni specificatamente individuate nelle Norme di Piano relative a ciascun insediamento.

Le distanze dai confini, per motivate esigenze produttive, potranno essere inferiori a ml. 5.00; in tal caso dovrà essere stipulato un atto di accordo registrato e trascritto con il confinante. Comunque tale possibilità non sarà consentibile qualora venga a determinare distanze tra pareti finestrate di edifici, esistenti o erigendi, inferiori a ml. 5.00 e comunque secondo quanto stabilito dal D.p.R. 16.12.1992 n° 495.

6 - Superficie utilizzabile

E' la superficie massima che può essere occupata all'interno del lotto edificabile dalle strutture e dai fabbricati, fissi o provvisori, dell'attività produttiva.

7 - Superficie utilizzata

La superficie utilizzata all'interno di un lotto è costituita dalla somma delle superfici delle figure geometriche piane definite dalla congiunzione di tutti i punti più esterni, individuati in proiezione orizzontale, di ogni singola struttura o corpo di fabbrica collocati all'interno del lotto.

Non vengono computate nella superficie utilizzata le pensiline per la protezione dei piani di carico e degli accessi purché esse siano poste in corrispondenza delle relative aperture; esse vengono però computate per la determinazione della superficie impermeabilizzata.

8 - Superficie lorda di pavimento

E' la superficie massima di sviluppo calcolata sommando le superfici di tutti i piani ad esclusione delle superfici dei magazzini di deposito interrati, delle autorimesse e degli spazi per servizi tecnologici, calcolata al lordo delle murature perimetrali.

Art. 28 Valutazione di compatibilità urbanistica per gli insediamenti produttivi

La valutazione di compatibilità di cui al presente articolo costituisce elemento essenziale e pregiudiziale per il rilascio dei Permessi di Costruire di nuova edificazione di complessi produttivi e di trasformazione o riutilizzazione dei complessi produttivi esistenti, nonché per il rilascio della licenza d'uso, per tutti gli interventi relativi alle seguenti attività:

- industrie manifatturiere delle pelli e del cuoio;
- attività di autotrasporto e di magazzinaggio;
- industrie chimiche di qualsiasi genere;
- industrie che richiedano ai fini della lavorazione l'impiego di gas tossici;
- industrie nel cui ciclo produttivo siano previsti trattamenti galvanici;
- industrie nel cui ciclo produttivo siano previste verniciature di tipo industriale;
- deposito e stoccaggio di oli combustibili carburanti e gas per autotrazione con esclusione dei soli impianti di distribuzione stradale;
- fonderie di seconda fusione;
- industria di produzione delle materie plastiche.
- industria manifatturiera della gomma;

Vengono infine dichiarate inammissibili inderogabilmente su tutto il Territorio Comunale le seguenti attività:

- industria di produzione di prodotti chimici di base;
- industria di produzione e lavorazione dei derivati del petrolio e del carbone;
- industria produttiva e concia pelli e cuoio;
- attività di stoccaggio e deposito materiali scorie e rifiuti tossici o radioattivi;
- industria per distillazione preparazione e lavorazione asfalti bituminosi e conglomerati bituminosi;
- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di gas tossici;
- industria per produzione lavorazione e stoccaggio di materiali esplosivi;
- allevamenti industriali intensivi avicoli e suinicoli;
- nuove industrie manifatturiere della gomma nelle zone di immediato rapporto con le zone residenziali e negli insediamenti produttivi confermati per i lotti a distanza inferiore a 150 mt. dalle zone residenziali.

Le industrie alle quali si fa riferimento nei precedenti commi sono classificate secondo l'indicazione delle imprese definite per rami e classi di attività dalle pubblicazioni del censimento ISTAT per le attività produttive.

Le attività comprese nell'elenco di cui sopra eventualmente presenti nell'ambito del territorio comunale alla data di adozione del PGT sono considerate come "complessi produttivi non

confermati temporaneamente compatibili" indipendentemente dalla zona urbanistica nella quale sono collocate.

Art. 29 Valutazione di compatibilità per gli insediamenti produttivi: contenuti e procedure

Tale valutazione viene effettuata per gli insediamenti di cui all'art. 27, su domanda del proprietario dell'insediamento, e deve essere rivolta all'accertamento di quanto segue:

- caratteri tipologici, strutturali e architettonici del complesso insediativo;
- caratteristiche del processo produttivo anche in ordine alle emissioni delle acque reflue, delle sostanze gassose e dei fumi, alla rumorosità nonché a quanto altro possa compromettere l'equilibrio ecologico e ambientale;
- caratteri previsti dal traffico in entrata e in uscita la sua quantità e la sua periodicità, nonché la dimostrazione che la sosta dei veicoli non avverrà su spazi pubblici non specificatamente destinati a parcheggio;
- lo stato delle urbanizzazioni dell'area e la dotazione di urbanizzazioni pubbliche al contorno, che abbiano potenzialità sufficienti per le zone e per lo specifico insediamento;
- caratteri degli insediamenti, specie se residenziali o agricoli, esistenti al contorno e le eventuali situazioni di possibile conflittualità.

La domanda dovrà essere corredata dagli elaborati e dai documenti necessari nonché dalle relazioni tecniche utili alla piena comprensione e valutazione degli elementi sopra indicati.

La domanda sarà esaminata dall'Amministrazione Comunale, previo parere di uno specifico collegio di esperti che riferirà tramite motivato parere formale, esteso anche - in caso di valutazione positiva - all'indicazione del periodo massimo in cui tale compatibilità può ravvisarsi.

Il Collegio per le valutazioni di compatibilità di cui al precedente comma sarà costituito:

- a - Il Responsabile del Procedimento o l'Assessore delegato;
- b - un esperto in materia urbanistica;
- c - un esperto del settore industriale considerato;
- d - un esperto di ingegneria sanitaria o un tecnico dell'ASL

Gli esperti di cui ai punti c e d saranno nominati di volta in volta dalla Giunta Comunale in funzione delle peculiarità dell'insediamento richiesto.

Art. 30 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati

Gli impianti produttivi esistenti che vengono confermati sono individuati nelle planimetrie di Piano delle Regole con apposito segno grafico.

Nel caso di interventi che modificano l'assetto planivolumetrico, nonché di interventi di demolizione e ricostruzione, è fatto obbligo di presentazione di elaborati grafici planivolumetrici riferiti all'intera area interessata dal complesso produttivo.

I parametri massimi per l'attività edificatoria sono i seguenti:

- Altezza: confermate le altezze massime esistenti; è comunque sempre ammessa un'altezza di 8 ml. all'imposta di gronda o della veletta;
- Indice di sfruttamento: 0,5 mq/mq;
- Rapporto di impermeabilizzazione: 90% salvo che tale indice sia già maggiore alla data di adozione delle presenti Norme, in tal caso l'indice esistente viene confermato;
- Distacchi e distanze: come da D.M. 1444/68 e come da D.P.R. 495/92, fatte salve le successive modificazioni e integrazioni.

Sono consentiti inoltre tutti gli interventi sui volumi esistenti, che confermino la destinazione produttiva, come indicata all'Art. 25.

Qualora la superficie utilizzata dal complesso degli edifici e impianti esistenti sia inferiore, in rapporto all'area di pertinenza complessiva, alla possibilità di utilizzazione di 0,5 mq/mq è consentito l'ampliamento fino al raggiungimento di tale indice.

E' sempre comunque consentito un ampliamento del 10% della superficie utilizzata esistente.

Art. 31 Tessuti insediativi di completamento soggetti a pianificazione unitaria

Gli insediamenti previsti per queste zone dovranno essere oggetto di Piano Attuativo esteso unitariamente all'intera zona.

Le strade interne al perimetro del Piano Attuativo e/o di accessibilità all'ambito produttivo dovranno essere considerate nel progetto e saranno a carico degli interventi in quota proporzionale alle possibilità edificatorie.

Il Piano Attuativo quindi dovrà prevedere la perequazione delle possibilità edificatorie e degli oneri ad esse relativi in ragione delle superfici lorde di tutte le proprietà comprese all'interno del perimetro del Piano.

Il Piano Attuativo dovrà contenere inoltre apposite prescrizioni in ordine alle tipologie edilizie e ai caratteri architettonici per un corretto inserimento ambientale e dovrà prevedere appositi spazi per la realizzazione di verde alberato di filtro nonché prevedere piantumazioni all'interno dell'area di Piano.

I parametri di edificazione sono:

- altezza: ml. 8,00
- rapporto di utilizzazione massimo: 0,5 mq/mq
- rapporto di impermeabilizzazione territoriale: 80%
- distacchi e distanze: vedi art. 5.

Art. 32 Definizione delle tipologie commerciali

Le presenti norme dettano la normativa specifica per le attività commerciali, in adeguamento ai vigenti criteri regionali di urbanistica commerciale, ed hanno validità in riferimento ad ogni edificio o area avente destinazione d'uso commerciale.

Le attività di commercio al dettaglio sono definite, in riferimento alle tipologie distributive di cui all'art. 4 del D.Lgs.114/98, nelle seguenti tipologie distributive:

TIPOLOGIE DELLE ATTIVITA' DI COMMERCIO AL DETTAGLIO AMMESSE NEL TERRITORIO		
Tipologia	Sigla	Superficie di vendita (mq)
Esercizio di vicinato	VIC	minore o uguale a 150
Medie strutture di vendita di prossimità	MSP	Da 151 fino a 300

Si definisce superficie di vendita (Sv) l'area, non necessariamente coperta, destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature o simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi. Per superficie di vendita del centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi in esso inseriti.

L'attività di commercio al dettaglio in sede fissa deve essere esercitata con specifico riferimento al seguente settore merceologico:

- alimentare
- non alimentare

Per il commercio all'ingrosso si applicano le definizioni tipologiche e gli standard urbanistici dettati dalle presenti norme per le attività di commercio al dettaglio.

Art. 33 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali

Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato (VIC), ove le norme delle singole zone omogenee ammettano la destinazione d'uso commerciale.

Sono inoltre consentite all'interno del tessuto consolidato del capoluogo le attività di media distribuzione.

La generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia della struttura, ammette comunque esclusivamente gli esercizi di vicinato.

Ove non diversamente disposto, si intende ammesso il commercio sia di generi alimentari che non alimentari.

Laddove sia consentito l'insediamento di una tipologia, sono sempre ammesse tipologie con superficie di vendita inferiore a quella massima consentita dalle norme.

Nel settore merceologico alimentare è consentita l'utilizzazione fino al 30% della superficie di vendita con categoria non alimentare.

L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali è consentito nel rispetto degli indici e delle norme delle singole zone omogenee e della dotazione di standard.

Sono sempre consentiti gli ampliamenti all'interno della medesima tipologia commerciale.

Le strutture di vendita operanti alla data di adozione del PGT vengono confermate nella loro effettiva consistenza; gli edifici nei quali sono inserite si intendono destinati all'insediamento di strutture di vendita della medesima tipologia esistente, come indicata nella tabella di cui all'art. 30, fermo restando l'adeguamento della dotazione di servizi per attrezzature pubbliche e di uso pubblico.

Art. 34 Correlazione dei procedimenti

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi di vicinato e di medie strutture di vendita è contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.

Nei casi in cui per l'apertura di un esercizio di vicinato, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla comunicazione prevista dal D.Lgs. n. 114/1998 va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1 della L.R. n. 12/2005.

Nei casi in cui per l'apertura di una media struttura di vendita, conforme alla normativa urbanistica comunale, ci si avvalga della facoltà di D.I.A. di cui agli art. 41 e 42 della L.R. n. 12/2005, alla richiesta di autorizzazione di esercizio va allegata la relazione tecnica asseverata prevista dall'art. 42, comma 1, della L.R. n. 12/2005.

Qualora non ci si avvalga della facoltà di D.I.A., contestualmente alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire richiesto per la realizzazione delle opere necessarie.

Se l'autorizzazione commerciale produce effetti anche di permesso di costruire, va sottoscritta dal responsabile della struttura tecnica cui compete firmare il permesso di costruire.

Qualora l'intervento interessi aree paesaggisticamente vincolate, l'autorizzazione di cui all'art. 146 del D.Lgs. n. 42/2004 deve essere richiesta congiuntamente all'istanza di autorizzazione commerciale e rilasciata contestualmente ad essa rispettando le procedure di cui all'articolo 82 della L.R. n. 12/05 e i criteri regionali contenuti nella deliberazione di Giunta Regionale n. VI/30194 del 25 luglio 1997.

L'atto autorizzatorio commerciale con valenza paesistica viene poi inviato, unitamente al parere della Commissione Edilizia e alla relazione degli esperti ambientali, alla competente Sovrintendenza, ai fini dell'avvio delle procedure autorizzative di cui all'art. 146 del D.Lgs. 42/2004.

Qualora l'intervento interessi aree non specificatamente vincolate ai sensi del D.Lgs. 42/2004, occorre, in base alle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale e tenuto conto delle "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti" che i progetti siano accompagnati da una relazione paesistica.

La conclusione del procedimento di natura urbanistico-edilizia non può in nessun caso precedere le determinazioni sulla domande di cui all'art. 8 del D.Lgs. n. 114/1998.

Il titolo autorizzativo necessario per la realizzazione edilizia delle opere dirette all'apertura di medie strutture di vendita deve essere rilasciato contestualmente o successivamente all'autorizzazione commerciale.

Art. 35 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali

Per tutti gli insediamenti commerciali, le dotazioni di standards dovute sono da determinarsi in rapporto alla slp delle parti dell'immobile destinate ad uso commerciale.

Nel caso di attività commerciali di esposizione e di vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili e a consegna differita (mobili, autoveicoli, attrezzature edili, prodotti per l'edilizia e similari), ai fini dell'applicazione della disciplina sul commercio, si assume la superficie di vendita reale, di esposizione, vendita e distribuzione.

Per gli spacci aziendali, la dotazione di standard è dovuta secondo l'attività economica principale cui si riferiscono.

L'insediamento od ampliamento di esercizi eccedenti il vicinato, in qualunque forma attuato, comporta l'obbligo di costituire o integrare la dotazione complessiva di parcheggi.

Qualora, nel lotto interessato o nelle sue immediate vicinanze, sia già presente una dotazione di parcheggi, ad uso pubblico, sufficiente a quanto prescritto, è ammessa la monetizzazione, totale o parziale, della dotazione dovuta.

Le nuove attività commerciali di vicinato potranno essere collocate all'interno del tessuto edilizio o dei singoli complessi edilizi di interesse storico ambientale solamente a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

COMUNE DI VIADANICA

AREE E AMBITI DI VALORE PAESAGGISTICO AMBIENTALE

Art. 36 Principi di carattere generale

La valenza ecologica, paesistica e ambientale degli elementi e degli ambiti individuati dal PGT costituisce il quadro di riferimento per la valutazione preventiva e preconditione all'uso ed alle trasformazioni territoriali.

Le modalità di intervento ammesse negli ambiti e per gli elementi individuati, sono disciplinate in base ai principi di valorizzazione e riqualificazione.

La valorizzazione riguarda il riconoscimento, il mantenimento e il recupero dei caratteri fondamentali originari degli ambiti e degli elementi che sono individuati come portatori di valenza ambientali e paesistiche.

La riqualificazione riguarda il recupero dei singoli beni e dei diversi contesti territoriali che rappresentano una risorsa in termini paesistico-ambientali, e avviene attraverso il riordino delle frange urbane, il ripristino dei degradi artificiali e naturali e il potenziamento delle componenti che possono assumere un ruolo attivo nella ricostruzione del paesaggio.

La carta del paesaggio del Documento di Piano, la carta della valenza paesistica e la carta della salvaguardia paesistica ed ambientale del Piano delle Regole, individuano gli ambiti e gli elementi oggetto delle norme di cui ai successivi articoli.

Le finalità perseguite dal Piano sono le seguenti:

- il mantenimento e la valorizzazione dei caratteri ambientali, paesaggistici e dei valori naturali e antropici propri del territorio agricolo;
- la salvaguardia, la qualificazione ed il potenziamento in quanto funzionali alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche del territorio;
- lo sviluppo degli ecosistemi esistenti, in funzione del potenziamento dei corridoi ecologici, degli ambiti naturali e parchi esistenti a livello comunale e sovracomunale;
- il riequilibrio ecologico dell'area attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali;
- il risanamento degli elementi di degrado del paesaggio con l'eliminazione degli usi impropri del suolo.

Art. 37 Sistema delle aree di valore paesistico-ambientale ed ecologiche

Le aree appartenenti al sistema sono individuate negli elaborati di Piano con apposite campiture grafiche.

Le aree ricomprese nelle zone di salvaguardia e valorizzazione ambientale non sono zone finalizzate all'attività agricola ma sono computabili agli effetti del dimensionamento delle strutture aziendali, condotte dall'imprenditore e/o dall'azienda agricola, ai fini dell'applicazione degli indici di edificabilità.

Sono ammesse esclusivamente le attività di coltivazione dei suoli purchè queste non comportino trasformazioni colturali tali da modificare i caratteri peculiari dell'ambiente nel quale vengono realizzate, anche in rapporto alle componenti vegetazionali ed in particolare ai caratteri dei boschi.

Qualsiasi trasformazione colturale così come ogni forma di nuova edificazione sarà pertanto soggetta alla preliminare approvazione di un Piano di intervento colturale che dovrà essere presentato al Responsabile del Procedimento e sarà esaminato dalla Commissione per il Paesaggio integrata con la presenza di un esperto nella materia agraria abilitato, regolarmente iscritto all'Albo Professionale.

In tale sede saranno esaminate le modificazioni proposte e potranno essere approvate solo qualora sia verificato il sostanziale rispetto dei caratteri ambientali e paesistici peculiari della zona.

Ove costituita la Commissione per il Paesaggio il parere di questa dovrà essere acquisito preventivamente all'esame da parte della Commissione Edilizia.

Sono ammesse per tutte le attività di conduzione dei suoli, piccole costruzioni finalizzate al deposito di attrezzi o alla conduzione del fondo.

Tali costruzioni non potranno avere un'altezza superiore a ml. 3,00 ed una superficie coperta superiore a mq. 30,00 e saranno ammesse nella misura di una sola unità per ogni proprietà, così come configurata catastalmente all'atto dell'adozione delle presenti norme.

Tali costruzioni non potranno comunque avere destinazione abitativa.

Ove sia realizzabile una destinazione residenziale questa è da intendersi non estensibile alle destinazioni compatibili di cui all'art. 13 delle presenti norme.

I percorsi carrali per il raggiungimento degli edifici e delle aree di sosta veicolare dovranno essere oggetto di specifica domanda di Permesso di Costruire con elaborati in scala minima 1/50 corredati dei particolari costruttivi. In particolare per quanto concerne gli eventuali interventi di scavi e riporti per la eventuale formazione di elementi di contenimento l'altezza degli stessi non potrà superare i ml. 1,00.

I manufatti tecnici per l'ottenimento della abitabilità o dell'agibilità (smaltimento acque reflue, canalizzazione di servizi: acqua, elettricità, ecc.) dovranno essere realizzati completamente interrati.

Sugli edifici esistenti nelle zone di cui al presente articolo sono ammesse le operazioni di cui alle lettere a- b all'art 27 della Legge 12/2005 e la ristrutturazione interna finalizzata al recupero abitativo, nonché interventi sulle facciate esterne purché mirati alla valorizzazione dei caratteri architettonici e ambientali delle stesse.

Art. 38 Elementi di valore paesaggistico ambientale

A. Aree di particolare valenza per la salvaguardia ambientale e paesistica

- sono gli ambiti che conservano significativi caratteri pedomorfologici dell'ambiente agrario e boschivo e Ambiti verdi essenziali alla struttura della rete ecologica

Sono individuati nella tav.5 del Piano delle Regole in quanto costituenti elementi fondamentali della struttura naturalistica di 1° e 2° livello della rete ecologica e sono relativi sia agli ambiti boscati, sia alle zone prevalentemente prative di versanti e fondovalle

In tali ambiti è possibile il mantenimento delle infrastrutture agricole a condizione che vengano rispettati gli elementi peculiari della tessitura del paesaggio agrario quali: caratterizzazione parcellare delle aree, tracciati del sistema idraulico, percorsi, eventuali presenze di verde a filari boschivi, ecc.

È vietata la realizzazione di serre o tunnel per la protezione delle colture.

B ambiti di relazione con i corsi d'acqua:

Le fasce lineari definite con profondità variabile dal limite dell'alveo che seguono per l'intera lunghezza i corsi d'acqua oggetto di tutela sono individuate per una fascia laterale alle due sponde pari a ml. 20 nella cartografia di Piano.

Gli interventi di qualsiasi natura finalizzati alla stabilizzazione delle sponde devono assicurare il mantenimento dei caratteri naturali dell'alveo.

E' possibile la realizzazione di piccoli manufatti per l'attraversamento finalizzati esclusivamente a garantire la continuità dei sentieri pedonali e il servizio all'accesso ai fondi ai fini della coltivazione – ove ammessa - e della manutenzione agricola degli stessi.

Tali interventi devono inoltre garantire il mantenimento e/o il ripristino della vegetazione spontanea e la conservazione degli elementi della biodiversità.

Lungo le fasce possono essere realizzati percorsi pedonali.

C. Ambiti inerenti emergenze di valenza paesistica

La tavola 5 del Piano delle Regole individua le emergenze di particolare interesse ambientale e paesistico e finalizzate al mantenimento e al miglioramento dello stato dei luoghi.

In tali ambiti è vietato l'inserimento di qualsiasi nuova costruzione, ivi comprese quelle destinate a residenza degli aventi titolo ai sensi della L.R. n. 93/80.

Sono ammessi sugli edifici esistenti tutti gli interventi di cui all'art. 27, lettera a,b,c, della Legge 12/2005 al fine del miglioramento della qualità funzionale e dei caratteri architettonici degli edifici, soprattutto agli effetti di una maggiore compatibilizzazione con i caratteri ambientali e paesistici; sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia, a condizione che la ristrutturazione, quando riferita anche all'intero involucro edilizio esterno preveda la definizione di proposte progettuali migliorative ai fini della compatibilità ambientale e paesistica e la

collocazione dei volumi in ampliamento sia concordata preventivamente con l'Amministrazione nell'ambito di un progetto preventivo.

D. Elementi della precarietà paesaggistico ambientale

La tav. 3 del Piano delle Regole individua alcune situazioni di precarietà paesaggistico ambientale relative a presenze di aree che si trovano in situazioni di negatività percettiva e necessitano di riqualificazione.

Tali ambiti fanno riferimento alle visuali a valle degli insediamenti produttivi e alle zone con presenza di serre.

Per tali aree, che costituiscono pertinenze di insediamenti edilizi è fatto obbligo di presentazione, contestualmente alle richieste di intervento sugli edifici esistenti, di uno specifico progetto di recupero e riqualificazione, la cui approvazione ed esecuzione costituisce elemento pregiudiziale per il rilascio dei permessi di costruire o la formazione di DIA inerenti gli interventi sull'edificazione esistente.

E. Ambiti di salvaguardia e valorizzazione di emergenze architettoniche isolate

La tav. 3 del Piano delle Regole individua gli elementi di particolare interesse architettonico e paesaggistico definendoli all'interno di una "zona di rispetto degli edifici di interesse architettonico e ambientale".

Gli edifici interessati da tale individuazione possono essere oggetto degli interventi di cui alle lettere a,b,c, della LR 12/2005 e di interventi di sola ristrutturazione interna con obbligo di restauro delle facciate.

G. Verde privato di filtro: fascia ambientale –vegetazionale a protezione e distacco dell'edificato

La tavola 3 e 5 del Piano delle Regole individuano le aree da destinare a "verde privato a fascia ambientale vegetazionale a protezione e distacco dell'edificato".

Entro tali aree e fasce non è consentito alcun tipo di edificazione. Le fasce stesse dovranno essere piantumate

Art. 39 ambiti di naturalità da valorizzare

L'Amministrazione Comunale al fine di definire in modo adeguato la localizzazione degli interventi da effettuare mediante i criteri della compensazione ambientale di cui all'art. 53, individua annualmente con delibera della Giunta Comunale, uno o più ambiti di naturalità sui quali effettuare interventi di valorizzazione e/o riqualificazione.

Su tali ambiti e con le finalità indicate nella medesima deliberazione potranno essere effettuati direttamente dai privati interessati o dall'Amministrazione gli interventi di cui al precedente comma mediante l'utilizzo delle somme dovute per gli interventi di cui alle presenti norme o, nel caso di intervento diretto dell'Amministrazione, degli importi monetizzati dai medesimi interventi

Art. 40 Percorsi di interesse paesistico e principali punti di visuale panoramica

Si tratta di percorsi che attraversano ambiti di qualità paesistica o che collegano mete diverse di interesse storico e turistico, anche di importanza minore. Lungo tali percorsi vengono altresì individuati anche quei tratti o quei luoghi dai quali si godono ampie viste a grande distanza o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio. Parte di questi tracciati costituiscono fondamento dell'organizzazione storica del territorio, così come rilevato dalla cartografia della prima levata IGM del 1888.

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

Ai luoghi e percorsi di interesse paesistico si applicano le seguenti disposizioni:

- all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato gli interventi di trasformazione non devono limitare le visuali panoramiche nei punti e lungo i percorsi individuati;
- non è consentita all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, l'installazione di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale ed informativa prevista dal codice della strada.

Art. 41 Immobili esistenti in aree di valore paesaggistico ambientale

Gli immobili di cui al presente articolo sono individuati nella tavola 3 del Piano delle Regole.

Per tutti gli edifici agricoli esistenti che abbiano perso la destinazione agricola attiva da almeno cinque anni è prevista la possibilità di trasformazione della destinazione per usi non connessi con l'agricoltura.

Per tali edifici è fatto divieto di demolizione e ricostruzione e potranno essere eseguito solo gli interventi di cui alle lettere a,b,c,d dell'art. 27 della Legge Regionale 12/2005.

In ogni caso non potranno essere autorizzati interventi di trasformazione di destinazione d'uso, qualora questi richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture viarie che attraversino territori e qualora questi richiedano la realizzazione di nuove infrastrutture viarie che attraversino territori e suoli attualmente destinati all'agricoltura e alla coltivazione.

Gli interventi stessi inoltre non potranno prevedere destinazioni che rechino in qualsiasi modo pregiudizio all'equilibrio e alla situazione ecologica delle aree agricole.

Per gli edifici e gli insediamenti volti ad attività agricola e dismessi da almeno 3 anni alla data di richiesta di intervento sono ammessi gli interventi definiti dall'art. 3 del D.P.R. n. 380/2001 alle lettere a,b,c,d.

Nell'esecuzione di ogni tipo di intervento sull'edificazione esistente dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) le operazioni di consolidamento degli edifici saranno effettuate nel maggior rispetto possibile delle strutture originarie;
- b) i paramenti murari e gli intonaci esterni degli edifici saranno realizzati con colori a base di terre; nelle operazioni di ripristino sarà fatto uso degli stessi materiali e tecnologie preesistenti o di materiali e tecniche ad essi assimilabili per effetto visivo;
- c) il manto di copertura degli edifici rurali destinati all'abitazione dovrà essere in coppi o materiali assimilabili per forma e colore.

Il manto di copertura degli edifici al servizio dell'agricoltura potrà essere realizzato con materiali diversi purchè le coperture risultino di colore verde, marrone o rosso scuro.

Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere usate tutte le possibili precauzioni per la salvaguardia del vecchio manto;

- d) i rifacimenti delle scale e delle balconate esterne dovranno avvenire con l'uso degli stessi materiali delle costruzioni tipiche della tradizione architettonica locale;

e) le parti porticate, ove vengano tamponate, dovranno mantenere leggibili le caratteristiche di partitura, gli elementi compositivi ed i materiali delle facciate.

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

Art. 42 Lotto teorico di pertinenza

Si definisce "lotto teorico di pertinenza" di un edificio esistente in zona agricola il lotto che si ottiene congiungendo le rette parallele ai lati esterni dell'edificio, individuate a distanza di ml. 25 da questo, ovvero il lotto catastale sul quale insiste l'edificio, nel caso in cui esso sia circondato da proprietà diverse e sia di dimensioni inferiori a quello teorico.

Nel caso di insediamenti costituiti da più edifici (complessi edilizi) il lotto teorico di pertinenza è quello che si ottiene congiungendo le parallele ai lati più estremi degli edifici costituenti l'insediamento, individuate alla distanza di ml. 25 dai lati stessi.

Qualora gli edifici costituenti il complesso siano distanti tra loro più di ml. 80, misurati a raggio, il lotto teorico di pertinenza viene considerato edificio per edificio, con i criteri di cui al primo comma del presente articolo.

Art. 43 Presenze boscate di valenza paesistico ambientale

Nelle aree di cui al presente articolo è vietata qualsiasi trasformazione dell'assetto boschivo se non specificatamente finalizzato alla conduzione agricola.

In particolare vanno salvaguardate la posizione, la consistenza e la configurazione delle macchie boschive.

Per questi casi comunque gli interventi potranno essere effettuati esclusivamente da Imprenditori agricoli a titolo principale o da Aziende Agricole presenti nell'ambito del territorio comunale ottenuto il benestare degli uffici preposti.

E' inoltre fatto divieto di realizzare nuovi percorsi carrali per il raggiungimento di costruzioni esistenti quando questi comportino necessità di interventi di ampio disboscamento, ottenuto comunque il benestare degli uffici preposti.

E' sempre ammessa la utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento culturale e protettivo del bosco così come la sistemazione dei sentieri esistenti, previa verifica di compatibilità agronomica e paesistica e il rispetto delle norme del PIF della Comunità Montana di appartenenza.

In tali zone saranno ammesse unicamente le opere ed i normali lavori di coltura silvicola, connessa alle attività di mantenimento e potenziamento del bosco in un quadro di economia forestale.

Al fine di salvaguardare il quadro paesaggistico naturale del territorio, pur ammettendo il mantenimento o il potenziamento delle colture, ai fini di interventi di riqualificazione agricolo-forestale, sono vietate le realizzazioni di impianti, strutture agricole e le nuove edificazioni in genere.

Le piantumazioni ed i rimboschimenti andranno effettuati con essenze tipiche della vegetazione spontanea a foglia caduca dell' area collinare, con divieto dell'impianto compatto di essenze resinose.

Per la perimetrazione delle aree boschive e delle zone prative intercluse, farà fede il rilievo topografico delle aree che dovrà essere presentato contestualmente al deposito di pratiche relative alla realizzazione delle costruzioni ammesse.

Tale rilievo dovrà essere asseverato da Tecnico abilitato e iscritto all'Albo professionale.

Successivamente alla approvazione del perimetro delle aree boschive definito dai Piani di Indirizzo Forestale di cui all'art. 8, comma 2 della LR 28 ottobre 2004 n. 27, da parte della Provincia, la disciplina di cui al presente articolo si applicherà esclusivamente all'interno delle aree individuate dal PIF

Art. 44 Attività agricole negli ambiti di interesse paesaggistico e ambientale

Le attività agricole già presenti e operanti negli ambiti di interesse paesaggistico e ambientale sono confermate quali elementi costitutivi del tessuto economico del Comune di Viadanica.

La finalità di tutela e valorizzazione agricola ambientale definita per tutte le aree rurali del territorio comunale impone comunque la necessità di specifiche prescrizioni per la realizzazione dei manufatti e delle infrastrutture necessarie allo svolgimento delle attività agricole delle aziende medesime al fine di garantire un corretto inserimento dei nuovi manufatti all'interno del paesaggio collinare.

Per i nuovi interventi sono pertanto individuate le seguenti prescrizioni:

- A) le possibilità di realizzazione di edifici per attrezzature e infrastrutture da destinarsi all'attività agricola sono quelle previste dalla LR 12/2005 art. 60 e segg. la necessità di tali attrezzature e infrastrutture dovrà essere dimostrata da specifica relazione agronomica a firma di tecnico abilitato
- B) il posizionamento dei manufatti sarà comunque valutato in rapporto ai caratteri del paesaggio e il Responsabile del Procedimento, sentito il parere della Commissione per il Paesaggio, potrà imporre una diversa dislocazione degli edifici e dei manufatti in funzione di un più corretto inserimento ambientale, ferma restando la vernicia di congruenza con gli aspetti funzionali dell'attività
- C) i progetti edilizi dovranno essere soggetti a preventiva espressione del parere ambientale della Commissione per il Paesaggio che potrà indicare specifiche prescrizioni in ordine agli aspetti compositivi, ai materiali e alle finiture
- D) Potranno sempre essere realizzate piccole costruzioni per il servizio alla conduzione dei fondi, nella misura di una per ogni attività, con superficie massima di 30 mq. e altezza massima di ml. 3.50, i cui caratteri costruttivi saranno definiti dal Regolamento Edilizio.

Art. 45 Ambiti di rilevanza naturalistica

Gli ambiti di rilevanza naturalistica sono connotati dalla presenza di elementi di rilevante interesse naturalistico, geomorfologico, agronomico, in diretto e funzionale rapporto fra loro e sono indicati alla Tav. 5 del Piano delle Regole e 7 del DdP.

Tali ambiti comprendono le zone di rispetto delle sorgenti e dei corsi d'acqua.

Le modalità di intervento ammesse in tali zone rispondono al principio della valorizzazione.

Negli ambiti di rilevanza naturalistica si applicano le seguenti disposizioni:

- a. vanno salvaguardati gli elementi orografici e geomorfologici del terreno ed è vietata l'apertura di nuove cave;
- b. Nelle aree agricole comprese all'interno di tali ambiti, l'eventuale insediamento di nuovi complessi agricolo-zootecnici, ove ammessi, dovrà essere integrato da un progetto di inserimento paesistico;
- c. Non è consentita l'installazione di cartellonistica pubblicitaria;
- d. Ai fini della eventuale valutazione di assoggettabilità alla procedura di VIA degli interventi di cui all'Allegato B del DPR 12 aprile 1996, ricadenti in tali ambiti, sono da considerare gli specifici elementi di valenza paesistico-ambientale caratterizzanti il contesto in cui è ricompreso l'intervento.

Art. 46 Tutela della fauna e della flora

Rientrano tra le categorie da tutelare in conformità alle indicazioni del PTCP:

- a. le presenze faunistiche del territorio provinciale importanti per il mantenimento della biodiversità e degli equilibri ecologici;
- b. l'elenco di specie guida che, per il loro elevato valore di indicatore ambientale, costituiscono un riferimento operativo per le azioni di ricostruzione degli habitat e della rete ecologica;
- c. l'elenco delle specie alloctone presenti sul territorio provinciale, che costituiscono un fattore di danno per le popolazioni di fauna locale;
- d. l'elenco delle specie ritenute prioritarie ai fini degli interventi conservativi.

Si rimanda alla Direttiva sull'avifauna 79/409/CEE, e la LR 26/1993 sulla protezione della fauna selvatica e la disciplina dell'attività venatoria, nonché la DGR 20 aprile 2001 n. 6/4345.

Il Comune con specifico studio botanico di dettaglio individua le specie floristiche tutelate ai sensi della LR 33/1977, art. 22 comma 1 ed ulteriori specie da tutelare con le medesime modalità individuate dal PTCP.

È vietata la raccolta delle specie tutelate nel rispetto delle leggi regionali in materia di tutela della flora.

COMUNE DI VIADANICA

AREE E AMBITI CHE CONCORRONO ALLA DEFINIZIONE DELLE RETI ECOLOGICHE

Art. 47 Sistema della rete e dei corridoi ecologici e direttrici di permeabilità

Il Piano delle Regole nella componente paesistica individua fasce di territorio che, presentando una continuità territoriale, è in grado di collegare ambienti naturali diversificati fra di loro, agevolando lo spostamento della fauna.

La distinzione tra corridoio primario e secondario è determinata dall'ampiezza e dalla valenza strategica dei gangli connessi, nonché dalla funzionalità complessiva della rete.

I criteri e le modalità di intervento ammesse all'interno dei corridoi ecologici rispondono al principio della riqualificazione.

In tali ambiti la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità deve essere preceduta dalla realizzazione di fasce di naturalità orientate nel senso del corridoio stesso per una larghezza idonea a garantirne la continuità (in via indicativa almeno 50 m), anche sulla base dei criteri progettuali presenti nel Repertorio del PTCP.

Il Comune con apposito studio specifico:

- individua a scala di maggior dettaglio i corridoi ecologici e le direttrici di connessione;
- definisce modalità di intervento in modo che le trasformazioni consentite non pregiudichino gli obiettivi di funzionalità ecologica;
- individua eventuali ulteriori aree di connessione ecologica a livello locale a completamento del progetto provinciale.

Art. 48 Gangli primari e secondari

Il territorio boscato del Monte Bronzone in Comune di Viadanica è identificato come ganglio primario.

Sono inoltre presenti negli ambiti di naturalità zone che presentano caratteristiche analoghe a quelle dei gangli primari (ambiti territoriali sufficientemente vasti, caratterizzati da una particolare compattezza territoriale e ricchezza di elementi naturali) ma dai quali si differenziano per il più modesto livello di naturalità presente.

Le modalità di intervento ammesse all'interno dei gangli rispondono al principio della riqualificazione.

In tali ambiti si applicano le seguenti direttive:

- a. si devono evitare interventi di nuova edificazione che possano frammentare il territorio e compromettere la funzionalità ecologica di tali ambiti;
- b. i tracciati di nuove infrastrutture viabilistiche dovranno limitare l'interferenza con gangli. Qualora sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di diversa localizzazione, devono essere previste idonee misure di mitigazione e compensazione ambientale.

Art. 49 Varchi funzionali ai corridoi ecologici

Ove non siano presenti i corridoi di cui al precedente art. 45 dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli o aperti devono essere realizzati varchi in corrispondenza dei corridoi funzionali al progetto di rete ecologica.

I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della riqualificazione.

A tali situazioni si applicano le seguenti disposizioni:

- a. in corrispondenza di ciascun varco deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo uno spazio minimo inedificato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico;
- b. nelle situazioni puntuali di maggior criticità strategiche ai fini della continuità dei corridoi ecologici nelle aree più intensamente urbanizzate devono essere previsti progetti di rinaturazione per il rafforzamento del corridoio ecologico;
- c. nell'ambito dei programmi di rimboschimento deve essere data priorità agli interventi in tali zone.

Art. 50 Barriere infrastrutturali e interferenze con la rete ecologica

Interferenze tra le principali infrastrutture viarie esistenti e programmate e gli elementi della rete ecologica.

I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali corridoi rispondono al principio della riqualificazione.

In tali aree devono essere previsti, di norma, passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio, anche utilizzando le indicazioni progettuali di cui al Repertorio del PTCP.

Tali interventi sono da considerarsi prioritari nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture.

Art. 51 Compensazione ambientale

Nel caso di nuovi interventi di nuova costruzione e di pianificazione esecutiva oltre alle aree a servizi pubblici dovranno essere reperite aree di mitigazione ambientale con superficie pari al 5% della superficie territoriale.

Per gli interventi di nuova costruzione soggetti a Permesso di Costruire o DIA e, ove l'Amministrazione lo ritenga negli interventi soggetti a Piano Esecutivo, la superficie delle aree di mitigazione potrà essere monetizzata al fine di consentire all'Amministrazione e il reperimento di tali aree in zone idonee.

I valori di monetizzazione saranno corrispondenti a quelli previsti per la monetizzazione degli standard urbanistici.

L'Amministrazione comunale, mediante specifica delibera della Giunta, individuerà annualmente, esplicitandolo anche con adeguata cartografia, il Programma degli interventi di compensazione ambientale che dovranno essere effettuati ai sensi dei precedenti commi.

COMUNE DI VIADANICA

**INTERVENTI DI TUTELA, VALORIZZAZIONE E RIQUALIFICAZIONE DI
ELEMENTI SPECIFICI**

Art. 52 Tutela dei corpi idrici e dei corsi d'acqua minori

Lo studio geologico redatto ai sensi della L.R. 41/97 e allegato al PGT individua il reticolo dei corsi d'acqua minori indicandone la disciplina ai fini idrogeologici.

Lungo tali corsi d'acqua e nelle aree di salvaguardia e rispetto delle sorgenti e dei bacini, per le parti a cielo aperto, il Piano delle Regole indica quale “ambito sensibile agli effetti morfologici e idrologico-idraulici” una fascia di pertinenza pari a ml. 10 per lato misurati a partire dalle sponde dell'alveo inciso.

Tale fascia è costituita dall'alveo inciso (monocursale o pluricursale) e dal terreno posto ai lati. Essa garantisce la conservazione delle funzioni biologiche caratteristiche dell'ambito ripariale. All'interno della fascia è vietato qualsiasi tipo di edificazione nonché la posa di manufatti permanenti, ad eccezione di opere che ricadano al servizio dell'attività insediata.

Sono consentiti esclusivamente interventi di sistemazione verde nonché eventuali percorsi pedonali e ciclabili.

Le recinzioni a protezione di eventuali lotti edificabili non potranno essere poste a meno di 3 mt. dalla sponda dell'alveo inciso.

Nell'ambito delle fasce di cui al presente articolo non sono inoltre ammessi i movimenti di terra che alterino in modo sostanziale e/o stabilmente il profilo del terreno, con la sola eccezione di quelli connessi ai progetti di recupero ambientale, autorizzati dall'Amministrazione Comunale. All'interno del corpo idrico deve essere evitata qualunque trasformazione, manomissione e immissione di reflui non depurati.

Le distanze di cui ai precedenti 2° e 7° comma potranno essere modificate a seguito di specifico studio da effettuarsi – validarsi – dall'Ente proprietario e/o gestore e dal Consiglio Comunale, senza che ciò necessiti di specifica variante al P.R.G.

Art. 53 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, salve restando comunque le disposizioni dei seguenti commi – è consentita la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, aree verdi attrezzate, salvo eventuali limitazioni determinate da potenziali condizioni di rischio.

Per i corsi d'acqua minori (stagionali o perenni), per i quali non è stata evidenziata cartograficamente una fascia di rispetto fluviale, dovrà essere rispettata una fascia dell'ampiezza di 10 mt. dalle sponde del corso d'acqua. Lungo tutto il corso d'acqua sono vietate l'occlusione anche parziale mediante riporti e la copertura mediante tubi o scatolari; le opere di attraversamento dovranno essere realizzate mediante ponti a piena sezione in modo tale da non ridurre la larghezza dell'alveo.

Art. 54 Ciclo delle acque

Le acque superficiali e sotterranee costituiscono un sistema complesso formato da un reticolo idrografico superficiale gerarchizzato in tratti principali e secondari, connesso ai corpi idrici sotterranei a loro volta distinti in falda freatica superficiale e falde profonde.

Per la valorizzazione di tali ambiti dovranno essere rispettate le seguenti direttive:

- a. gli scarichi idrici dovranno possedere requisiti di qualità compatibili con l'effettivo stato del ricettore;
- b. deve essere favorita l'immissione delle acque pluviali sul suolo e nei primi strati del sottosuolo, evitando comunque condizioni di inquinamento. Nella realizzazione dei nuovi interventi di urbanizzazione e di infrastrutturazione vanno definite opportune aree atte a favorire l'infiltrazione e l'invaso temporaneo diffuso delle precipitazioni meteoriche;
- c. le immissioni dirette delle acque meteoriche negli alvei fluviali devono essere ridotte, favorendo opportune soluzioni progettuali e individuando aree in grado di fermare temporaneamente le acque nei periodi di crisi e di regolarne il deflusso al termine degli stessi;
- d. per gli impianti di depurazione di futura realizzazione o per l'ampliamento degli esistenti deve essere prevista, ove possibile, l'adozione del trattamento terziario e di processi di fitodepurazione o di lagunaggio. Deve inoltre essere incentivato il riuso delle acque depurate;
- e. nei nuovi insediamenti sono da promuovere la distinzione delle reti di distribuzione in acque di alto e basso livello qualitativo e interventi di riciclo e riutilizzo delle acque meteoriche

Art. 55 Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana

Nella tavola 5 del Piano delle Regole sono individuati gli “Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana” esterna agli abitati.

In questo ambiti il Piano delle Regole si attua tramite Piano di Coordinamento d’area predisposto dall’Amministrazione Comunale e relativo:

- alla risagomatura della sede stradale, con la riduzione della parte destinata alla mobilità veicolare e l’ampliamento di quella destinata alla mobilità pedonale;
- alla realizzazione di interventi per la moderazione del traffico;
- alla sistemazione delle superfici stradali, dei marciapiedi e degli spazi pedonali e delle eventuali piste ciclabili e, in generale, dello spazio pubblico;
- alla sistemazione degli spazi privati, con prescrizioni specifiche cui i proprietari dovranno adeguarsi;
- alla ridefinizione degli usi urbani degli edifici frontistanti e, in particolare, degli uso del piano terra;
- alla indicazione degli interventi di arredo urbano e di miglioramento della qualità della segnaletica pubblica e privata.

Nella progettazione di tali ambiti, il piano terra degli edifici residenziali che si affacciano sulla viabilità potrà essere destinato in particolare agli usi commerciali e terziari, anche attraverso un ampliamento del piano terra fino al 10% della superficie coperta al PT esistente; tale ampliamento è regolato dalle dimensioni del lotto e dalla normativa non derogabile sulle distanze, nonché dal rispetto degli standard minimi di parcheggio.

Nei nuovi interventi edilizi e urbanistici localizzati in fregio agli ambiti di riqualificazione della viabilità urbana, l’eventuale collocazione di recinzioni o muri di contenimento lungo detti ambiti dovrà prevedere l’arretramento di almeno mt 1,50 dal confine della proprietà stradale.

Art. 56 Esame dell'impatto paesistico dei progetti

In tutto il territorio comunale i progetti che incidono sull'esteriore aspetto dei luoghi e degli edifici sono soggetti a esame relativamente al loro inserimento nel contesto.

Il medesimo esame è obbligatorio anche per i Piani Attuativi, i cui provvedimenti di approvazione, devono essere preceduti dall'esame dell'impatto paesistico.

Sono escluse dall'esame dell'impatto paesistico le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole, fatta eccezione per tutte le strutture di protezione delle colture orto-floro-vivaistiche che, oltre a sottostare alle norme specifiche che ne regolano la costruzione, dovranno essere sottoposte a specifico studio ed esame.

Ai fini dell'esame di cui al primo comma la carta della sensibilità paesistica, di cui al PTCP, definisce il grado di sensibilità dei siti per l'intero territorio comunale.

Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista sulla base delle disposizioni del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

COMUNE DI VIADANICA

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 57 Presenze di carattere storico documentario

Al fine di conservare le testimonianze di avvenimenti storici o di valore documentario tutte le lapidi, i cippi e le indicazioni relative a tali avvenimenti dovranno essere mantenute in loco.

A tal fine negli interventi edilizi si dovrà porre cura alla conservazione di tali elementi con il mantenimento in essere o la ricollocazione sulle superfici murarie oggetto di interesse.

Art. 58 Fasce e aree di rispetto

Il Piano delle Regole individua e determina, anche in estensione, le fasce e aree di rispetto previste a tutela di specifiche entità; ove manchino l'individuazione o la determinazione anzidette, trovano comunque applicazione le disposizioni di legge statale e regionale; indipendentemente da quanto cartograficamente indicato nelle tavole di piano, ma coerentemente alla profondità indicata, la fascia di rispetto va misurata dalla reale posizione dell'entità da salvaguardare.

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo per le costruzioni già esistenti; alla data di adozione del Piano.

All'atto della presentazione di istanze di concessioni o autorizzazioni edilizie in attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, si potrà procedere a verifiche, mediante rilevazioni planimetriche riferite a caposaldi noti ed inamovibili, delle distanze che hanno determinato il vincolo di rispetto a cui le fasce si riferiscono.

L'Amministrazione Comunale, fatte le necessarie verifiche, potrà procedere al rilascio di Permessi di Costruire per quegli interventi che risultassero effettivamente non ricadenti nelle fasce di rispetto di cui al presente articolo.

Nelle aree di rispetto dei cimiteri non sono ammesse nuove costruzioni diverse dai chioschi a servizio del cimitero stesso, né ampliamenti di fabbricati; negli edifici esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del presente Piano delle Regole sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento di volume; è ammesso altresì la realizzazione di parcheggi, parchi e colture arboree anche industriali.

Nelle aree di rispetto intorno alle opere di presa degli acquedotti, e per il raggio stabilito dalla normativa igienico sanitaria sono vietate le seguenti attività e destinazioni:

- a) dispersione ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) realizzazione di aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione o rottamazione di autoveicoli;

- j) impianti di trattamento di rifiuti;
- k) pascolo e stazzo di bestiame;
- l) insediamento di fognature e di pozzi di scarico nonché di depuratori.
- m)

Nelle aree di rispetto intorno agli impianti di depurazione delle acque di rifiuto è vietata qualsiasi edificazione.

Nelle fasce di rispetto dei metanodotti sono consentiti gli interventi ammessi dalle disposizioni che disciplinano la materia, ed in particolare dal D. Min. Interno 24.11.1984.

Art. 59 Realizzazione di strutture temporanee

Nelle aree residenziali, produttive a prevalente destinazione industriale e artigianale, commerciali, sportive e per l'impiego del tempo libero, turistiche ricettive e nelle aree agricole per le sole attività esistenti a destinazione d'uso impropria, è consentita la realizzazione di strutture temporanee ex art. 3 comma 1 lettera e 5 con esclusione dei depositi per accumuli di rifiuti e rottami, nel rispetto delle destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica o di quelle in essere nonché delle norme sulle fasce e zone di rispetto, e degli speciali vincoli di inedificabilità.

Le strutture precarie in oggetto dovranno rispettare il rapporto di copertura e le distanze previste da strade, confini e fabbricati.

Tali strutture devono essere non fisse, prive cioè di fondazioni di ogni tipo e natura e semplicemente appoggiate o tassellate al suolo e adeguatamente controventate, di facile rimozione da eseguire a seguito di semplice richieste dell'A.C.

L'atto di assenso dovrà essere subordinato al deposito di adeguata garanzia fidejussoria assicurativa o bancaria di importo pari al costo delle opere necessarie alla rimozione della struttura stessa, stimato al momento del rilascio dell'atto amministrativo dal tecnico progettista con idonea relazione di stima e maggiorato del 20% a copertura degli eventuali costi che l'AC dovesse sostenere per provvedere direttamente alla rimozione.

La temporalità del manufatto ha come presupposto la temporaneità della funzione per la quale necessita di essere realizzato e deve essere definita nei suoi limiti temporali (data di posa e di smontaggio) e adeguatamente motivata. La sua durata non può superare i 24 mesi.

Non è invece necessario il rilascio di alcun atto amministrativo per quanto concerne la posa, su suolo privato, di serre temporanee a protezione di colture agricole o floreali costituire semplicemente da centine fissate nel terreno e copertura, di strutture configurabili quali elementi di arredo giardino, impianti tecnologici o sportivi semplicemente appoggiate o tassellate al suolo senza fondazioni di alcun tipo e natura la cui copertura sia costituita semplicemente da teloni in tessuto, lastre in pvc o similari su intelaiatura rigida e ogni altra struttura temporanea non ancorata al suolo e presentante caratteristiche tipologiche e di funzionalità analoghe alle altre descritte.

La posa di dette strutture comporterà comunque da parte del proprietario dell'immobile delle norme di Codice Civile circa il rispetto di ogni diritto di terzi.

Art. 60 Chioschi, edicole, impianti per la distribuzione di carburanti e strutture temporanee

È consentita, nel rispetto delle disposizioni dei commi seguenti, delle norme sulle fasce e zone di rispetto, l'installazione provvisoria di chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale quali edicole di giornali, chioschi di vendita di fiori e piante, chioschi di somministrazione al pubblico di bevande e alimenti, su tutto il territorio comunale ivi comprese le aree vincolate dal Piano delle Regole per servizi pubblici.

L'atto di assenso ad installare le opere di cui al precedente comma su aree vincolate a servizi pubblici è caratterizzato da precarietà, essendo subordinato nella sua efficacia all'assenza di un interesse pubblico prevalente la cui soddisfazione comporti la rimozione dell'opera.

Non è comunque consentita l'installazione di chioschi o edicole od altre strutture, che coprano più di venti metri quadrati, derogabili, in caso di sostituzione di strutture preesistenti, fino al limite massimo della superficie precedentemente concessa.

Il rilascio dell'atto di assenso ad effettuare le installazioni di cui al presente articolo su aree destinate a servizi, deve essere preceduto da convenzione o atto d'obbligo, trascritti a cura e spese dell'interessato, che riservino all'Amministrazione la facoltà di revocare l'assenso senza indennizzi l'area debba essere concretamente destinata al servizio pubblico.

Solo nelle aree a prevalente destinazione industriale e artigianale, previo pagamento degli oneri urbanizzativi è consentita l'installazione di autolavaggi; nelle aree di proprietà pubblica o privata destinate a servizi è consentita altresì l'installazione provvisoria di detti impianti ai sensi del precedente comma 3 purché normati da apposita convenzione.

Art. 61 Inammissibilità di deroghe

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

La deroga è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale nell'osservanza dell'art. 4 della legge Regionale n. 12/2005 e successive modificazioni ed integrazioni.

INDICE

<i>Art. 1 Contenuti delle Norme ed Elaborati del Piano delle Regole</i>	2
<i>Art. 2 Modalità di attuazione e perequazione urbanistica</i>	3
<i>Art. 3 Definizione degli indici e dei parametri urbanistici</i>	6
<i>Art. 4 Lotti liberi</i>	9
<i>Art. 5 Lotto funzionale</i>	10
<i>Art. 6 Disciplina dei Piani Attuativi</i>	11
<i>Art. 7 Disposizioni per la corretta applicazione del Piano delle Regole</i>	13
<i>Art. 8 Titolo edilizio convenzionato</i>	14
<i>Art. 9 Dotazione dei requisiti urbanizzativi</i>	17
<i>Art. 10 Progetti preliminari</i>	18
<i>Art. 11 Destinazioni d'uso</i>	19
<i>Art. 12 Disciplina delle destinazioni d'uso e relativi mutamenti</i>	21
<i>Art. 13 Destinazioni d'uso ammesse e vietate negli interventi a destinazione residenziale</i>	26
<i>Art. 14 Parametri specifici per l'edificazione residenziale</i>	28
<i>Art. 15 Interventi sull'edilizia di antica formazione</i>	30
<i>Art. 16 Individuazione dei gradi di intervento sugli edifici esistenti negli ambiti di valorizzazione dei tessuti urbani antichi e negli ambiti di prossimità</i>	32
<i>Art. 17 Insediamenti esistenti in ambiti prevalentemente residenziali</i>	34
<i>Art. 18 Aree libere interstiziali utilizzabili a fini edificatori e aree oggetto di previsioni insediative consolidate</i>	37
<i>Art. 19 Comparti urbani caratterizzati da presenza di tipologie insediative con ampi spazi verdi</i>	38
<i>Art. 20 Ambiti soggetti a riqualificazione dell'esistente con interventi di riconversione</i>	39
<i>Art. 21 Aree oggetto di pianificazione attuativa in corso</i>	40
<i>Art. 22 Aree di verde privato di contenimento all'edificato</i>	41
<i>Art. 23 Insediamenti e attrezzature private per il tempo libero</i>	42
<i>Art. 24 Recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti</i>	44
<i>Art. 25 Tettoie baracche e simili</i>	45
<i>Art. 26 Destinazioni ammesse e vietate degli insediamenti produttivi</i>	47
<i>Art. 27 Parametri specifici per l'edificazione nelle zone produttive e per insediamenti terziari</i>	49
<i>Art. 28 Valutazione di compatibilità urbanistica per gli insediamenti produttivi</i>	51
<i>Art. 29 Valutazione di compatibilità per gli insediamenti produttivi: contenuti e procedure</i>	53
<i>Art. 30 Tessuti insediativi prevalentemente produttivi confermati</i>	54
<i>Art. 31 Tessuti insediativi di completamento soggetti a pianificazione unitaria</i>	55
<i>Art. 32 Definizione delle tipologie commerciali</i>	56
<i>Art. 33 Ammissibilità dell'insediamento di attività commerciali</i>	57
<i>Art. 34 Correlazione dei procedimenti</i>	58
<i>Art. 35 Condizioni di compatibilità urbanistica, viabilistica, ambientale degli insediamenti commerciali</i>	60
<i>Art. 36 Principi di carattere generale</i>	62
<i>Art. 37 Sistema delle aree di valore paesistico-ambientale ed ecologiche</i>	63

Art. 38 Elementi di valore paesaggistico ambientale	65
Art. 39 ambiti di naturalità da valorizzare	67
Art. 40 Percorsi di interesse paesistico e principali punti di visuale panoramica	68
Art. 41 Immobili esistenti in aree di valore paesaggistico ambientale	69
Art. 42 Lotto teorico di pertinenza.....	71
Art. 43 Presenze boscate di valenza paesistico ambientale.....	72
Art. 44 Attività agricole negli ambiti di interesse paesaggistico e ambientale.....	74
Art. 45 Ambiti di rilevanza naturalistica	75
Art. 46 Tutela della fauna e della flora.....	76
Art. 47 Sistema della rete e dei corridoi ecologici e direttrici di permeabilità	78
Art. 48 Gangli primari e secondari	79
Art. 49 Varchi funzionali ai corridoi ecologici.....	80
Art. 50 Barriere infrastrutturali e interferenze con la rete ecologica	81
Art. 51 Compensazione ambientale	82
Art. 52 Tutela dei corpi idrici e dei corsi d'acqua minori.....	84
Art. 53 Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.....	85
Art. 54 Ciclo delle acque	86
Art. 55 Ambiti di riqualificazione della viabilità urbana.....	87
Art. 56 Esame dell'impatto paesistico dei progetti.....	88
Art. 57 Presenze di carattere storico documentario	90
Art. 58 Fasce e aree di rispetto.....	91
Art. 59 Realizzazione di strutture temporanee.....	93
Art. 60 Chioschi, edicole, impianti per la distribuzione di carburanti e strutture temporanee	94
Art. 61 Inammissibilità di deroghe	95