

Indice:

Premesse del piano delle regole e direttive derivanti dal documento di piano

PARTE PRIMA – Disposizioni preliminari e generali

art. 1 Strumenti e finalità del Piano di Governo del Territorio

art. 2 Elaborati costituenti il Piano delle Regole

art. 3 Operatività del Piano di Governo del Territorio

art. 4 Il Piano delle Regole

art. 5 Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi

art. 6 Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti

art. 7 Recupero dei sottotetti. Normativa vigente ed esclusione dall'applicazione

art. 8 Immobili assoggettati a tutela

PARTE SECONDA – Attuazione del Piano di Governo del Territorio

art. 9 Piani urbanistici attuativi

art. 10 Documentazione progettuale per gli interventi edilizi indiretti

art. 11 Piano delle opere pubbliche (P.O.P.)

art. 12 Permesso di Costruire

art. 13 Documentazione progettuale per gli interventi edilizi diretti

art. 14 Regolamento edilizio

PARTE TERZA – Definizioni

A. Parametri urbanistici ed edilizi

art. 15 Parametri urbanistici

art. 16 Parametri edilizi

B. Distanze

art. 17 Norme sulle distanze

C. Destinazioni d'uso

art. 18 Destinazioni d'uso

art. 19 Destinazioni d'uso: definizione, catalogazione ed esclusioni

art. 20 Mutamenti delle destinazioni d'uso

PARTE QUARTA – Sistema dello spazio aperto

art. 21 Ambiti a Parco (Parco delle Orobie Bergamasche)

art. 22 Ambiti agricoli

art. 23 Ambiti di salvaguardia ambientale e paesaggistica

art. 24 Aree sciabili

art. 25 Piano territoriale di coordinamento provinciale PTCP

PARTE QUINTA – Classificazione del territorio e relative prescrizioni

A. Classificazione e disposizioni generali per gli ambiti

art. 26 Classificazione degli ambiti

B. Ambiti dello spazio edificato

art. 27 Ambito dell'edificato storico: nuclei storici ed edifici isolati di valore storico

art. 28 Ambito edificato da consolidare prevalentemente residenziale

art. 29 Ambiti edificabili previsti dalla precedente strumentazione urbanistica

art. 30 Ambito edificabile di trasformazione/nuova espansione residenziale

art. 31 Ambito edificato da consolidare a destinazione produttiva

art. 32 Ambito edificabile di trasformazione/nuova espansione produttiva

art. 33 Ambito edificato da consolidare a destinazione alberghiera/turistico-ricettiva

art. 34 Prescrizioni per tutti gli ambiti

art. 35 Vincoli sovracomunali

art. 36 Limiti di rispetto

PARTE SESTA – Norme specifiche sulle attività commerciali

art. 37 Definizioni di commercio

art. 38 Tipologie e caratteristiche delle attività commerciali

art. 39 Settori merceologici

art. 40 Contestualità dei procedimenti

art. 41 Criteri di accessibilità pedonale e veicolare

art. 42 Esercizi di vicinato

art. 43 Disciplina dei subentri

PARTE SETTIMA – Valenza Paesistica del PGT

art. 44 Norme generali

PARTE OTTAVA – Norme transitorie, di rimando e finali

art. 45 Componente geologica, idrogeologica, sismica

art. 46 Facoltà di deroga

art. 47 Rapporti con la pianificazione sovracomunale

art. 48 Norme finali

Premesse del piano delle regole e direttive derivanti dal Documento di Piano

L'impostazione del piano ha permesso di costruire un Piano delle Regole in forma di strumento pratico per la gestione delle componenti fisiche del territorio.

Il Piano delle Regole è uno strumento fondamentale, nel quadro del PGT, per il controllo della componente fisica dello spazio costruito e dello spazio aperto; in questo si definiscono le regole per ogni azione da intraprendere sul territorio (compito che svolgevano le vecchie NTA, ma con molti limiti) ma soprattutto in questo si articolano le guide, i manuali, le indicazioni progettuali che il Comune intende utilizzare per tutto quello che riguarda lo spazio aperto e lo spazio costruito, affinché entrambi con lo stesso peso concorrano alla costruzione della migliore situazione ambientale e urbanistica del Comune.

Le regole ambientali per la fruizione dello spazio aperto, per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente, per il contenimento del consumo di suolo, per il compattamento della forma costruita si inseriscono in un quadro normativo che aiuta a definire le modalità di conservazione dello spazio storico abitato, recuperandone le tradizionali forme di utilizzo, le modalità di riqualificazione dello spazio costruito oltre il centro storico, nel quale vive la maggior parte della popolazione con forme insediative tipiche degli ultimi anni della crescita insediativa italiana e, infine, le modalità di trasformazione e di riqualificazione delle aree non più utilizzate.

E' nel Piano delle Regole che si definiscono i criteri per la migliore gestione delle funzioni costruite sul territorio, da quella agricola tradizionale alle nuove aree residenziali, artigianali, industriali e commerciali, comprendendo le strategie perché economicamente il contesto, seppur in relazione con i suoi vicini, possa funzionare.

Nel Piano delle Regole sono così individuati:

gli ambiti dell'edificato storico, ossia il centro storico e i nuclei di antica formazione di Moio dè Calvi, nonché i manufatti edilizi isolati, principalmente insistenti in zona agricola, che rivestono testimonianza e rilevanza storica.

Per questi ambiti il piano individua e detta le regole per la gestione ordinaria dell'edificato e riconosce i piani di recupero definiti e/o da definire sia di iniziativa pubblica che privata.

In questa parte di edificato le regole indicano l'esigenza di innescare operazioni di conservazione dei caratteri storici esistenti, al fine di una riqualificazione del patrimonio del centro storico.

l'ambito edificato consolidato, ossia tutta la parte di patrimonio costruito oltre i centri storici nonché, le piccole aree di completamento dello spazio edificato.

Per questo ambito il piano prevede, attraverso quanto indicato nelle presenti regole, operazioni che mirino alla riqualificazione dello spazio costruito.

l'ambito edificato da consolidare, ossia tutta quella parte di edificato interessato dalle precedenti strumentazioni urbanistiche comunali, generalmente in fase di completamento o in fase di avvio secondo programmi e piani già presentati al momento della redazione del Piano di Governo del Territorio.

Per questa parte di edificato si prevede il mantenimento degli indici edificatori assentibili e l'adeguamento delle regole con le quali è stato urbanisticamente pensato alla nuova normativa.

l'ambito edificato di trasformazione/nuova espansione, ovvero quella parte del territorio comunale che, per l'assenza di particolari vincoli, è suscettibile di nuova edificazione nel rispetto dell'ambiente previa adeguata dotazione di standard.

l'ambito agricolo destinato all'esercizio dell'attività agricola, sulla base dei criteri e delle modalità dettate dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) ed in particolare dettando la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, contestualmente recependo i contenuti dei piani di assestamento e di bonifica, individuando tutto il sistema degli edifici presenti in ambito agricolo, a seconda che siano adibiti all'attività agricola oppure per la funzione residenziale.

E' il piano delle regole a cui spetta l'applicazione sulla base dei criteri definiti nel Documento di Piano del meccanismo della perequazione urbanistica, la definizione degli edifici o delle categorie di edifici escluse dall'applicazione delle normative sul recupero dei sottotetti, e soprattutto spetta al piano delle regole la disciplina del pregresso di piano, ossia di tutte quelle aree già sottoposte a previsione di trasformazione, per le quali il Piano di Governo del Territorio decide di non modificare alcuna indicazione, ma di controllare soltanto la qualità di quanto edificato.

Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi:

- contenimento del consumo di suolo con priorità e incentivazione agli interventi di recupero e riqualificazione;
- realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali;
- definizione delle destinazioni d'uso per l'ambito edificato storico e consolidato;
- possibilità di cambi di destinazione d'uso e di trasformazioni con demolizione e ricostruzione degli edifici, all'interno dell'ambito edificato consolidato e storico (laddove in quest'ultimo caso, non presentino caratteristiche storiche e architettoniche di pregio o siano soggetti a vincoli) al fine di adeguare e implementare le aree di interesse pubblico e consequenzialmente sopperire alle carenze esistenti.

Gli interventi di cui al precedente punto, si attuano attraverso la presentazione di un piano di recupero, ancorché non individuato nel documento di piano, che disciplini:

- le caratteristiche dell'intervento edilizio;
- la quantificazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le relative opere;
- le aree a standard o laddove impossibile il reperimento a loro monetizzazione.

In questi casi, l'Amministrazione potrà valutare e conseguentemente definire un incremento di volumetria e/o superficie lorda di pavimento, in una percentuale massima del 10% dell'esistente, purché effettuata nel rispetto della superficie drenante del lotto di riferimento e limitatamente all'ambito edificato consolidato, al fine di promuoverne la sua riqualificazione.

Inoltre, il Piano delle Regole:

- definisce un assetto conformativo dei suoli;
- recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano.

Eventuali modifiche al Piano delle Regole incidenti sugli obiettivi e sulle prescrizioni dello stesso, e più in generale laddove si connotano come modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di Piano, comporteranno oltre che variante al Piano delle Regole anche variante al Documento di Piano.

PARTE PRIMA

Disposizioni preliminari e generali

Articolo 1 – Strumenti e finalità del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio Comunale (PGT) è costituito da tre strumenti principali:

1. Il Documento di Piano
2. Il Piano dei Servizi
3. Il Piano delle Regole

Sono altresì strumenti della pianificazione comunale i Piani Attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale.

L'azione di governo del territorio deve intendersi come una coerente e coordinata attuazione delle indicazioni e delle prescrizioni contenute in detti strumenti, ancorché essi abbiano termini di validità differenti. Tale coerente e coordinata attuazione ha lo scopo di garantire uno sviluppo socio-economico equilibrato ed un uso urbanistico sostenibile delle diverse parti del territorio, affinché le previsioni di trasformazione non abbiano conseguenze negative sulla qualità degli insediamenti esistenti e/o previsti, in termini di traffico, rumore, flessibilità, salubrità dell'aria e qualità dell'ambiente e sicurezza idrogeologica.

Ove uno degli strumenti sopra elencati risulti decaduto per superamento dei termini di validità, le sue previsioni conservano un valore indicativo di riferimento, fino alla approvazione di un nuovo strumento.

Il Piano Territoriale Regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale hanno efficacia di orientamento ed indirizzo, fatte salve le previsioni aventi efficacia prevalente e vincolante.

Sono strumenti sussidiari i piani e gli studi settoriali predisposti per la definizione dei contenuti del Piano: quanto in tali studi risulta definito, si intende recepito, sia come vincolo che come indirizzo e/o prescrizione, negli strumenti del Piano; essi comunque conservano un valore prevalente per quanto riguarda gli elementi eventualmente non rappresentati nelle tavole del PGT, ma compresi, con valore prescrittivi, nel PTCP della Provincia, e valore di riferimento indicativo nel caso in

cui da detti studi risulti necessario assumere informazioni o indicazioni per una corretta interpretazione degli strumenti di governo comunali.

Articolo 2 – Elaborati costituenti il Piano delle Regole

Il presente Piano delle Regole è costituito dai seguenti elaborati:

- 1 Norme Tecniche del Piano delle Regole
- 2 Tavola planimetrica delle previsioni del Piano delle Regole

Articolo 3 – Operatività del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio opera mediante i seguenti strumenti:

- piani urbanistici attuativi (interventi edilizi indiretti)
- permesso di costruire, denuncia inizio attività e altri provvedimenti abilitativi in ottemperanza alla vigente legislazione in materia (interventi edilizi diretti)
- regolamento edilizio comunale
- piano per le opere pubbliche (POP)
- eventuali interventi in ordine alla compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica.

Articolo 4 – Il Piano delle Regole

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

Il Piano delle Regole:

- definisce, all'interno del territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione e la trasformazione dei suoli;
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;

- contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'art. 57 comma 1 lettera b) della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.;
- individua le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni soggetti a tutela storica-monumentale o per i quali si intende formulare proposta di vincolo.

Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'art. 8 comma 1 lettera b) della L.R. n. 12/2005, le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di interventi di trasformazione nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa, nel rispetto dell'impianto urbanistico esistente.

Il Piano delle Regole per le aree destinate all'agricoltura detta la disciplina d'uso e di salvaguardia delle stesse e recepisce i contenuti dei piani di indirizzo forestale e di bonifica ove esistenti; individua altresì gli edifici esistenti non più adibiti ad uso agricolo dettandone le normative d'uso e le metodologie di intervento.

Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Articolo 5 – Requisiti qualitativi e di efficienza energetica degli interventi

Ai fini di promuovere e incentivare sul territorio comunale la realizzazione di un patrimonio edilizio innovativo dal punto di vista qualitativo, dell'efficienza e del risparmio energetico, nonché rispettoso delle risorse naturali, sarà riconosciuto un indice premiale del 10% della volumetria e/o della superficie lorda di pavimento assentibili, qualora nella realizzazione degli interventi si preveda la presenza di almeno 3 delle seguenti voci:

- installazione di impianti fotovoltaici e/o geotermici che garantiscano una percentuale di copertura del fabbisogno energetico annuo non inferiore al 75%;
- raggiungimento prestazione energetica "Classe B" di cui alla D.G.R. Lombardia n. VIII/5773 del 31.10.2007, per tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio;
- installazione di impianto di riscaldamento centralizzato;

- installazione di rete idrica duale, economizzatori di flusso dell'acqua e cassetta wc a doppio pulsante per tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio;
- utilizzo di materiali bioclimatici certificati che concorrano all'abbattimento del 10% del consumo energetico dell'edificio.

Le succitate installazioni dovranno essere inserite in modo armonico ed integrato con l'architettura dell'edificio e l'ambiente circostante; la loro realizzazione è subordinata all'ottenimento del parere favorevole da parte della competente commissione paesistica comunale.

Il succitato indice premiale, non è cumulabile con altri indici premiali.

Articolo 6 – Valutazione dell'impatto paesistico dei progetti

In tutto il territorio del Comune di Moio de Calvi, i progetti di trasformazione che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici, sono soggetti ad esame sotto il profilo del loro inserimento nel contesto ambientale e paesistico di riferimento; a tal fine si specifica che prima del rilascio dei provvedimenti di approvazione dei progetti (ivi compresi i piani attuativi), dovranno essere acquisiti i pareri derivanti dall'esame dell'impatto paesistico del progetto.

Sono evidentemente escluse dall'analisi dell'impatto paesistico le lavorazioni sui terreni che rientrano nelle normali pratiche agricole colturali.

Ai fini di tale esame si deve fare riferimento al grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico determinati dal progettista sulla base delle disposizioni contenute nella D.G.R. Regione Lombardia n. VII/11045 del 08.11.2002, così come previsto dall'art. 30 del Piano Territoriale Paesistico Regionale.

Articolo 7 – Recupero dei sottotetti. Normativa vigente ed esclusione dall'applicazione

Nel recupero dei sottotetti ad uso abitativo, per i quali si potrà raggiungere un'altezza media di mt. 2,40, si applica quanto di seguito disposto:

Ambiti dell'edificato storico

Tali ambiti sono definiti “zone di recupero” ai sensi e agli effetti della legge n. 457 del 05.08.1978 e successive modifiche ed integrazioni.

Per i fabbricati e le aree non soggette o assoggettabili a Piano Attuativo (Piano di Recupero) è ammesso il recupero dei sottotetti per la realizzazione di nuove unità immobiliari a partire dal grado 2 di intervento (gradi di intervento, così come definiti dalla Legge 5 agosto 1978 n. 457 e s.m.i.), purchè contenuti entro il limite massimo della sagoma degli edifici limitrofi e in allineamento con il colmo degli stessi.

In tali casi è consentita la monetizzazione degli spazi da adibire a parcheggio pertinenziale come previsto dalla legge regionale in materia di recupero dei sottotetti.

Negli ambiti da convenzionare, essendo assoggettati a pianificazione esecutiva, non si potrà porre in essere il recupero dei sottotetti, in quanto nelle apposite convenzioni si definiranno i parametri edilizi ed urbanistici di intervento.

Ambito edificato consolidato

E' ammesso il recupero dei sottotetti subordinato al reperimento del parcheggio pertinenziale all'interno della proprietà oggetto dell'intervento; laddove sarà dimostrata l'oggettiva impossibilità del reperimento degli spazi a parcheggio, sarà consentita la monetizzazione degli stessi.

Tale facoltà sarà preclusa ad interventi già assentiti sulla base di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, nei quali sia stata espressamente prevista la non possibilità di recupero dei sottotetti ai fini abitativi.

Ambito edificato da consolidare

Negli ambiti convenzionati l'edificazione è stata già regolata dai precisi parametri urbanistici ed edilizi concordati e pattuiti con le proprietà e pertanto non si potrà porre in essere il recupero dei sottotetti.

Negli ambiti non soggetti a Piani Attuativi è ammesso il recupero dei sottotetti per la realizzazione di nuove unità immobiliari, è consentita la monetizzazione degli spazi da adibire a parcheggio pertinenziale come previsto dalla legge regionale in materia di recupero dei sottotetti, esclusivamente quando sia stata dimostrata l'impossibilità del loro reperimento.

Ambito edificato di trasformazione/nuova espansione

Si esclude tutta la zona in quanto l'edificazione è regolata da precisi parametri urbanistici ed edilizi convenzionati con la Pubblica Amministrazione.

In ottemperanza e in ossequio alle disposizioni legislative di cui agli artt. 11 e 11bis della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., è ammesso il trasferimento volumetrico tra gli ambiti omogenei del P.G.T. purchè effettuato in rispetto dei parametri urbanistici di cui ai successivi artt. 15 e 16.

Sempre allo stesso dispositivo legislativo, si rimanda per quanto concerne gli interventi di compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica da attuare sul territorio comunale.

Articolo 8 – Immobili assoggettati a tutela

Sono immobili assoggettati a tutela i beni ambientali e storico artistico monumentali nonché ambiti ed immobili o nuclei di valore storico, artistico e culturale.

Su tali edifici sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Gli interventi ammessi devono essere orientati alla tutela del bene ed alla conservazione delle caratteristiche tipologiche e morfologiche originarie come desumibili dall'analisi diretta del bene nonché dalla documentazione storica dello stesso.

Qualora su suddetti beni si rendesse necessaria l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, la cui necessità sia attestata e verificata dall'ufficio tecnico comunale, gli stessi saranno esclusivamente assentibili attraverso la presentazione di idoneo Piano di Recupero.

PARTE SECONDA

Attuazione del Piano di Governo del Territorio

Articolo 9 – Piani urbanistici attuativi

L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo del Piano di Governo del Territorio può avvenire attraverso piani attuativi, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla vigente legislazione nazionale e regionale.

Nei piani attuativi vengono fissati i parametri urbanistico-edilizi necessari alla corretta attuazione degli stessi.

Per la presentazione dei piani attuativi è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano.

Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Gli interventi sono così definiti:

– *Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente* di iniziativa pubblica o privata ai sensi dell'art. 27 e seguenti della Legge n. 457/1978; definiscono l'insieme degli interventi previsti su organismi edilizi preesistenti, prevedendo se del caso, la localizzazione o riallocazione delle opere di urbanizzazione e delle aree a standard disciplinando le caratteristiche costruttive degli edifici attraverso gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di demolizione e ricostruzione e trasformazione necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree comprese nel piano stesso.

– *Piani di edificazione convenzionati* il Piano di Governo del Territorio indica gli ambiti edificabili di trasformazione e nuova espansione assoggettati a piani di edificazione convenzionati obbligatori ai sensi dell'art. 28 della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

Tali ambiti sono rappresentati dallo studio dell'organizzazione di una determinata porzione del territorio comunale prescindendo dal frazionamento fondiario, nell'intento di regolamentare tempi e modi dello sfruttamento edificatorio del suolo

contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e degli standard asserviti al comparto.

Ove l'intervento sia previsto attraverso la preventiva approvazione dei piani urbanistici attuativi di varia iniziativa, gli stessi dovranno essere obbligatoriamente accompagnati da idonea convenzione urbanistica.

La convenzione, alla cui stipula è subordinato il rilascio dei vari provvedimenti abilitativi, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'art. 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 (modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150) deve prevedere:

1. la cessione gratuita, entro i termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione e l'attrezzatura gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal piano dei servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipula i soggetti obbligati corrispondano al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel piano dei servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;
2. la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite e quantificate; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per l'urbanizzazione primaria e secondaria secondo le tabelle approvate dal Comune e vigenti alla data della stipula della convenzione, al comune viene corrisposta la differenza. Al Comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle

caratteristiche dell'insediamento, e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione comunale;

3. altri accordi convenuti tra i contraenti secondo i criteri approvati dal comune per l'attuazione degli interventi.

La convenzione deve stabilire i tempi di realizzazione della totalità degli interventi contemplati dal piano attuativo; in ogni caso detto termine non può eccedere i dieci anni.

Articolo 10 - Documentazione progettuale per gli interventi edilizi indiretti

Per gli edifici soggetti ad intervento indiretto (piani attuativi e piani negoziati) la proposta progettuale deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- relazione tecnico illustrativa con analisi storico ambientale e contenente le indicazioni delle operazioni che si intendono eseguire, con le eventuali precisazioni e verifiche delle caratteristiche e modalità d'intervento dettate dal PGT;
- documentazione fotografica con planimetria esplicativa dei punti di ripresa;
- titolo di proprietà;
- norme tecniche d'attuazione del piano attuativo;
- estratto PGT, estratto fotogrammetrico ed estratto mappa catastale;
- rilievo planimetrico dello stato attuale con identificazione dei confini del comparto ed individuazione delle quote di riferimento;
- calcoli tecnici di dimensionamento del Piano Attuativo;
- progetto planimetrico e sezioni longitudinali e trasversali quotate.
- progetto di massima delle urbanizzazioni, con la precisazione della localizzazione della rete viaria interna al P.A. e di quella di allacciamento agli spazi pubblici; dovranno essere inoltre individuate all'interno del P.A. le aree a standard urbanistici previste nel calcolo della capacità insediativa teorica. La cessione delle aree a standard dovrà avvenire gratuitamente a favore del Comune, nelle modalità e nei termini prevista dalla convenzione allegata al Piano stesso;
- progetto planivolumetrico;

- materiali, tipologie e coloriture esterne di finitura degli edifici;
- previsione della tipologia della piantumazione esterna delle zone a verde ed idonea polizza fidejussoria a garanzia dell'impegno alla piantumazione;
- render o simulazione fotografica rappresentate il progetto nell'ambito del contesto edilizio ed urbanistico di riferimento;
- relazione geologica in conformità al Piano Geologico allegato al PGT;
- schema di convenzione.

Qualora non sia espressamente escluso dal Piano Attuativo, è possibile introdurre delle lievi modifiche in fase esecutiva dell'opera, tali da non alterare sostanzialmente le caratteristiche tipologiche, planivolumetriche e il dimensionamento globale del piano, e da non ridurre o modificare le aree a standard; suddette modifiche dovranno essere preventivamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

E' facoltà del Comune di richiedere ulteriore documentazione tecnica e amministrativa oltre a quella sopra elencata, in ragione dell'entrata in vigore di diversa legislazione e/o normativa o per la particolarità architettonica e urbanistica del progetto

Articolo 11 - Piano delle Opere Pubbliche

Il Piano di Governo del Territorio nel suo complesso ed il Piano dei Servizi in particolare trovano attuazione anche nei Piani Triennali per le opere pubbliche; in particolare il Piano Triennale deve verificare la conformità delle sue previsioni, anche economiche, con le previsioni del Piano dei Servizi.

Ove il Piano Triennale individuasse opere, attrezzature e interventi non previsti dal Piano dei Servizi, dovrà preliminarmente essere approvata specifica variante al Piano dei Servizi medesimo, al fine di garantire la congruità tra i diversi strumenti di programmazione e pianificazione.

Articolo 12 - Permesso di Costruire

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia diretta del territorio, possono essere subordinati al rilascio del permesso di costruire, fatto salvo quanto disposto

dall'art. 41 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i..

Nel rispetto delle normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, della sicurezza dei cantieri, della sicurezza degli impianti e, in particolare delle disposizioni contenute nel D.Lgs n. 42/2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio), i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi volti all'eliminazione delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe e/o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagome dell'edificio;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in ambiti esterni al centro edificato;
- strutture temporanee di cantiere.

Per le opere pubbliche comunali, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 21 dicembre 1999 n. 554 e s.m.i. (regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici), ha i medesimi effetti del permesso di costruire.

Il permesso di costruire è disciplinato dagli articoli 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 e 40 della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i..

Articolo 13 - Documentazione progettuale per gli interventi edilizi diretti

Per gli edifici soggetti ad intervento diretto (permesso di costruire o denuncia di inizio attività), il progetto deve essere costituito dalla seguente documentazione:

- relazione tecnico illustrativa attestante la situazione delle aree, dell'immobile e delle sue pertinenze, il tutto accompagnato da una dettagliata documentazione fotografica;
- estratti mappa catastale, aerofotogrammetrico e di PGT;
- titolo di proprietà;
- rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per rappresentare esattamente l'edificio); e per eventuali particolari architettonici di pregio in scala 1:20;
- sezioni trasversali alle sedi stradali compiutamente quotate e profilo altimetrico

- longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti, in scala 1:100;
- calcolo analitico della superficie coperta e dei volume del fabbricato oggetto di intervento edilizio;
 - rilievo degli spazi esterni e dei loro elementi con particolare riguardo al verde – scala 1:200;
 - progetto esecutivo in scala 1:100 con piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione grafica differenziata, delle demolizioni e delle nuove opere;
 - descrizione delle finiture interne ed esterne, della colorazione delle facciate e dei tipi architettonici quali serramenti esterni, portoni, portoncini, vetrine, cancelli, ecc.;
 - render o simulazione fotografica rappresentate il progetto nell'ambito del contesto edilizio ed urbanistico di riferimento;
 - ogni altra documentazione prevista dalle vigenti disposizioni di legge e dal Regolamento locale d'Igiene.

E' facoltà del Comune di richiedere ulteriore documentazione tecnica e amministrativa oltre a quella sopra elencata, in ragione dell'entrata in vigore di diversa legislazione e/o normativa o per la particolarità architettonica e urbanistica del progetto.

Articolo 14 - Regolamento edilizio

Il Regolamento edilizio comunale disciplina, in conformità ai disposti della Legge Regionale n. 12/2005 e s.m.i., alle altre Leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti:

- le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie (fatte salve le prescrizioni specifiche contenute nelle presenti norme), nonché i termini e le modalità per il rilascio del permesso di costruire, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività;
- le modalità di compilazione dei progetti (fatte salve le prescrizioni specifiche contenute nelle presenti norme) di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e, le modalità per la relativa

valutazione;

- le modalità per il conseguimento del certificato di agibilità;
- le modalità per l'esecuzione delle opere provvisorie di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità, e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
- la vigilanza sull'esecuzione dei lavori in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza;
- i criteri per la manutenzione e la conservazione del decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti aree pubbliche e/o di interesse pubblico e degli spazi non edificati;
- le norme igieniche di particolare interesse edilizio, ad eventuale integrazione e specificazione delle disposizioni di cui al locale Regolamento d'Igiene;
- la composizione e le attribuzioni delle commissioni comunali chiamate ad esprimersi in materia edilizia, urbanistica ed ambientale.

Il Regolamento edilizio non può contenere norme di carattere urbanistico che incidano sui parametri urbanistico-edilizi previsti dagli strumenti di pianificazione comunale.

PARTE TERZA

Definizioni

A. Parametri urbanistici ed edilizi

Articolo 15 – Parametri urbanistici

I seguenti indici e parametri, con le relative descrizioni e definizioni generali, servono a regolare l'organizzazione planivolumetrica ed urbanistica delle aree di attuazione del Piano delle Regole e degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano.

ST = superficie territoriale

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati.

Suddetta area è comprensiva della superficie fondiaria (SF), delle aree di urbanizzazione primaria (U1), di quelle per l'urbanizzazione secondaria (U2) e delle aree per la viabilità pubblica, indicate dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole.

SF = superficie fondiaria

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie e secondarie.

IF = indice fondiario

L'indice fondiario genera i diritti edificatori destinati all'edificazione e al libero mercato.

Rappresenta la superficie lorda di pavimento massima edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

Sono ammesse trasposizioni della superficie lorda di pavimento tra lotti appartenenti agli stessi ambiti (residenziale, produttivo, commerciale, ecc.), fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi, da costituire con atto di asservimento trascritto anche a favore del Comune da produrre preventivamente al rilascio del provvedimento abilitativo.

IP = Indice premiale

Sono previsti i seguenti indici premiali:

* 10% della volumetria e/o superficie lorda di pavimento assentibili, in caso di esecuzione di edifici innovativi sotto il profilo del contenimento e risparmio energetico di cui al precedente art. 5;

* 10% della volumetria e/o superficie lorda di pavimento assentibili, in caso di interventi su edifici e/o comparti esistenti tesi alla riqualificazione del tessuto urbano di riferimento.

I suddetti indici premiali non sono cumulabili.

Dotazione di servizi minima

La quantificazione per ogni ambito è definita dal Piano dei Servizi; ad ogni modo la stessa non potrà essere inferiore a 30 mq./150 mc. di cui il 50% con destinazione a parcheggio.

Articolo 16 – Parametri edilizi

Sc = superficie coperta

La superficie coperta, è l'area misurata in metri quadrati della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta: gli elementi decorativi, i cornicioni, i porticati, le pensiline, i balconi aperti e/o a sbalzo, le logge, i passaggi coperti e qualsiasi altro manufatto che non siano profondi oltre i 1,50 mt..

Per gli ambiti produttivi consolidati e/o di nuova espansione, rientrano nel conteggio della Sc anche le pensiline o tettoie con struttura a sbalzo o non a sbalzo maggiore di 3,00 mt..

Rc = Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale tra la superficie coperta delle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinenziale ($Rc = Sc/Sf$).

SLP = Superficie lorda di pavimento

Per superficie lorda di pavimento si intende la somma delle superfici abitabili dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti perimetrali dell'edificio,

anche se costituite da serramenti fissi o mobili, intendendosi abitabili anche quelle dei sottotetti e dei piani interrati aventi i requisiti di abitabilità ai sensi della legislazione vigente.

Sono altresì compresi nel calcolo della SLP, i locali posti nei sottotetti aventi altezza minima interna superiore a mt. 1,50, qualora questi siano collegati o non, al piano sottostante.

Sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento, per quanto attiene agli immobili aventi destinazione residenziale, in ogni ambito del PGT:

- le superfici destinate a parcheggio (autorimesse e posti auto) sia interrate, seminterrate che fuori terra purché abbiano altezza netta interna non superiore a mt. 2,40; vengono considerate seminterrate le autorimesse e i posti auto aventi la quota dell'estradosso della soletta di copertura non superiore a mt. 1,20 rispetto alla linea dell'andamento naturale del terreno e con sovrastante riporto di terra da coltivo per un'altezza non inferiore a 0,30 mt.;
- le superfici dei locali interrati di stretta pertinenza della residenza, aventi altezza netta uguale e/o inferiore a mt. 2,40;
- le superfici dei volumi tecnici dei fabbricati esclusivamente se ricompresi nel perimetro del corpo fabbrica (si considerano volumi tecnici i volumi che contengono esclusivamente quanto serve per il funzionamento degli impianti tecnici dell'edificio quali impianti termici e di condizionamento, idrico ed elettrico, ascensori ecc.);
- le superfici dei vani scale e dei loro ballatoi e/o disimpegni, purché ricompresi nel perimetro del corpo fabbrica e che siano al servizio di almeno 2 unità immobiliari;
- le superfici dei pergolati, dei gazebo, delle logge e dei porticati, la cui somma non abbia superficie lorda superiore al 25% della SLP dell'unità immobiliare alla quale sono asserviti. I porticati non potranno mutare di destinazione e non potranno essere tamponati o chiusi in alcun modo, neppure con semplici serramenti, vetrate etc.. Per tali porticati dovrà essere prodotto idoneo atto unilaterale d'obbligo registrato.

Sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento, per quanto attiene agli immobili aventi destinazione terziaria/commerciale, in ogni ambito del PGT:

- le superfici destinate agli impianti tecnici nel limite massimo di mq. 20,00.

Sono esclusi dal computo della superficie lorda di pavimento, per quanto attiene agli immobili aventi destinazione produttiva, in ogni ambito del PGT:

- le superfici delle aree coperte destinate alla raccolta dei rifiuti, nel limite massimo di mq. 20,00.

Sdr = Superficie drenante

È la superficie scoperta e drenate di pertinenza dei fabbricati, da non adibirsi a posti auto o a qualsiasi tipo di deposito, non deve essere inferiore al 30% della superficie fondiaria, per i complessi residenziali e misti ed al 15% per le zone destinate a insediamenti produttivi o commerciali.

All'interno dei Piani Attuativi, per il raggiungimento di tale parametro, concorreranno anche le aree a verde individuate come standard.

Eventuali casi di materiale impossibilità di rispetto della norma, verificati a livello di istruttoria tecnico-amministrativa, potranno usufruire di metodologie alternative di raccolta e dispersione delle acque bianche che consentano comunque il soddisfacimento della norma a livello di bacino idrico.

V = Volume di un fabbricato

È il prodotto della SLP per l'altezza dei piani, intendendo per altezza dei piani l'altezza virtuale di mt. 2,85 per le destinazioni d'uso residenziali e mt. 5,00 per le destinazioni d'uso produttive e commerciali.

Per i locali abitabili o agibili con solaio di copertura inclinato, il volume si calcola moltiplicando la superficie lorda di pavimento per l'altezza media del locale, presa con riferimento all'intradosso del solaio. Ai fini del calcolo volumetrico ci si riferisce esclusivamente ai volumi al di sopra della quota 0,00.

H = altezza del corpo di fabbrica

Per altezza del fabbricato si intende quella compresa tra il piano di spiccato e l'imposta di gronda.

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

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

Si specifica, inoltre, che l'altezza degli edifici è riferita all'imposta di gronda e qualsiasi movimentazione della copertura deve essere compresa all'interno della pendenza massima del 45%.

Per gli edifici a destinazione artigianale/produttiva, ricadenti in qualsiasi ambito, l'altezza è misurata dalla quota 0,00 di pavimento all'estradosso della soletta di copertura.

È vietato l'artificioso innalzamento del terreno sul lato a valle, attraverso terrapieni e/o muri di sostegno, per una quota superiore a mt. 3,00 rispetto alla quota del terreno naturale; sono altresì vietate opere di sbancamento dei versanti che comportino, a lavori ultimati, muri di sostegno e/o intercapedini a monte del fabbricato con altezza superiore a mt. 4,00.

Previa puntuale valutazione del competente Servizio Tecnico Comunale, sentito in merito anche il parere della commissione del paesaggio, potrà essere concesso che si superino le altezze massime consentite, nell'ambito edificato, quando si tratti di torri campanarie, di ciminiere e di altre speciali attrezzature ed impianti tecnologici, nonché, per edifici pubblici o di uso pubblico.

Le specifiche norme dei singoli ambiti regolano l'altezza massima effettiva.

Superficie per parcheggio privato degli autoveicoli

È una parte di superficie fondiaria da destinarsi a parcheggio degli autoveicoli, da ricavarsi all'interno del lotto di pertinenza ed anche nella costruzione stessa (box interrati o seminterrati). In tutte le nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, devono essere riservati idonei spazi necessari per la sosta degli autoveicoli in ragione di 1 mq/10 mc di costruzione, fatto salvo per gli edifici ad un solo piano fuori terra a destinazione produttiva, commerciale, direzionale dove dovranno essere riservati idonei spazi necessari per la sosta degli autoveicoli, in ragione di 1 mq/50 mc. di costruzione.

B. Distanze e altezze

Articolo 17 – Norme sulle distanze

Le distanze si misurano a partire dalla sagoma determinata dalla superficie coperta (Sc).

Df = distanza dagli edifici esterni

È la distanza che intercorre sia a squadra che a raggio tra le pareti o parte di pareti di edifici fronteggianti, o dalla sagoma del fabbricato determinata dalla sua superficie coperta.

Sono esclusi i manufatti con altezza inferiore a ml. 2,50 per i quali valgono le norme previste dal Codice Civile.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti.

Nell'ambito edificato consolidato, non soggetto a piano urbanistico esecutivo, sempre fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di ambito per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione, è prescritta tra le pareti finestrate o parti di pareti finestrate, direttamente prospicienti, la distanza minima pari all'altezza (H) del fabbricato più alto e comunque mai inferiore a mt. 10,00.

La norma inoltre non si applica quando almeno una delle pareti che si fronteggiano abbia altezza (H) non superiore a mt. 2,50.

Dc = distanza dai confini

È la distanza che intercorre perpendicolarmente tra le pareti dell'edificio ed il confine del lotto. Tale distanza si misura, a partire dal limite esterno di ogni opera in elevazione da terra (anche se aperta) e di ogni oggetto superiore a mt. 1,50.

I confini che delimitano gli ambiti a destinazione pubblica dalle altre zone, sono equiparati ai fini della distanza degli edifici dai confini, ai confini di proprietà.

Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione è ammessa una distanza dai confini di proprietà del lotto non inferiore a quella preesistente.

Nell'ambito edificato consolidato, non soggetto a piano urbanistico esecutivo, sempre fatte salve eventuali diverse prescrizioni imposte dalle norme particolari di ambito per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione, è prescritta una distanza minima dai confini di mt. 5,00.

Ds = distanza minima degli edifici dal ciglio stradale

Salvo i casi in cui è consentita l'edificazione a confine di proprietà o a filo strada o secondo gli allineamenti preesistenti ovvero fissati dal Comune, le distanze del ciglio delle strade (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli

edifici) risultano essere le seguenti:

- mt. 5,00 per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;
- mt. 7,50 per strade di larghezza compresa tra mt. 7,00 e mt. 15,00;
- mt. 10,00 per strade di larghezza superiore a mt. 15,00.

Fuori dal perimetro del centro abitato, a protezione del nastro stradale, l'edificazione deve osservare dal ciglio della strada le distanze minime stabilite dal Codice della Strada; in questo caso le fasce di rispetto sono comunque indicate con opportuna resinatura sulle tavole di azionamento del PGT.

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

Per larghezza della strada si intende la larghezza del nastro asfaltato o delimitato da linee bianche o altro colore, in assenza di asfalto si prende come larghezza, lo spazio carrabile.

Da suddetta determinazione delle distanze sono esclusi:

- i parcheggi pubblici;
- gli allineamenti preesistenti degli edifici ricompresi nel perimetro del Centro Storico.

C. Destinazioni d'uso

Articolo 18 - Destinazioni d'uso

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammessi dagli strumenti di pianificazione in ottemperanza alle classificazioni di cui al successivo articolo.

E' principale la destinazione d'uso qualificante, è complementare o accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.

Il Piano di Governo del Territorio indica in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di

interesse pubblico o generale previsto dal Piano dei Servizi.

Il comune verifica la sufficienza della dotazione di aree per servizi ed attrezzature di interesse generale in essere, con riferimento a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato l'area o l'edificio, e definisce le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o convenzione, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione.

Il Comune può stabilire i criteri e le modalità per cui, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o della dotazione di attrezzature di interesse pubblico nelle aree o edifici interessati al mutamento d'uso, si dia luogo alla cessione di altra area o immobile idonei allo scopo nel territorio comunale o alla corresponsione all'Amministrazione Comunale di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal comune per incrementare la dotazione di aree, servizi ed attrezzature.

Articolo 19 – Destinazioni d'uso: definizioni, catalogazione ed esclusioni

Le destinazioni d'uso sono definite per categorie urbanistiche principali e all'interno delle stesse, per articolazioni costituenti ulteriori suddivisioni delle categorie urbanistiche principali. Sono di riferimento sia per il piano delle regole che per il documento di piano.

A. Destinazioni residenziali:

a1 – residenza di civile abitazione compreso gli spazi pertinenziali alla stessa quali: cantine, sottotetti, spazi per lo svago e per il tempo libero individuale e spazi per l'esercizio di arti e professioni nel limite massimo di mq. 150,00;

a2 – residenza di civile abitazione asservita agli insediamenti produttivi e commerciali, ad esclusivo utilizzo del custode e/o proprietario;

B. Destinazioni produttive:

b1 – attività artigianali ed industriali di produzione; sono inclusi i depositi ed i magazzini connessi alle attività insediate, il commercio di beni e prodotti e di quelli integrativi o complementari al servizio fornito (con una superficie di vendita massima di 150 mq), i servizi e gli uffici connessi alle attività insediate;

b2 – attività artigianali di servizio; sono inclusi i depositi connessi alle attività insediate ed il commercio limitatamente ai beni prodotti o complementari al servizio fornito (parrucchieri, estetisti, sarti, copisterie, lavasecco, produzione di generi alimentari e non connessa attività di vendita quali pasta fresca, gelateria, pasticceria, abbigliamento e simili);

C. Destinazioni commerciali e direzionali

c1 – esercizi di vicinato aventi una superficie di vendita fino a mq. 150,00;

Ai fini della definizione della superficie di vendita, si intende quella dedicata esclusivamente alla commercializzazione del prodotto, con esclusione dal computo della stessa delle superfici destinate a servizi, depositi, spazi di lavorazione/assemblaggio minimale del prodotto nonché, per uffici amministrativi.

D. Destinazioni ricettive

d1 – attrezzature alberghiere e per l'ospitalità collettiva; sono compresi i servizi pubblici e privati, le attività complementari di ristorazione, le sale riunioni e convegni, sono incluse le attività connesse con l'artigianato di servizio, di commercio al dettaglio, di amministrazione aziendale, le palestre, i beauty center e le sale da ballo;

d2 – attrezzature ricreative e per il tempo libero; sono compresi i servizi pubblici e privati e le attività complementari di ristorazione; sono incluse le attività connesse di amministrazione aziendale.

E. Destinazioni direzionali

e1 – attività direzionali minute quali uffici pubblici e privati (studi professionali, ambulatori, agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc)

e2 – attività direzionali pubbliche e private sedi di attività amministrative, bancarie e finanziarie, enti pubblici e istituzioni;

F. Destinazioni agricole

f1 – attrezzature per la coltivazione e l'allevamento purché connesse alle attività di produzione delle aziende agricole, attrezzature produttive quali stalle, silos, serre, magazzini, depositi;

f2 – locali per la lavorazione e la vendita dei prodotti agricoli;

f3 – attività di agriturismo connesse con le attività agricole;

f4 – residenza rurale complementare e di supporto all'attività produttiva agricola e costituita dall'abitazione e dalle sue pertinenze per chiunque eserciti attività in agricoltura;

G. Destinazioni di servizio

g1 – attività private di carattere sociale: teatri, cinematografi, attrezzature per lo svago e lo sport, scuole, sedi di associazioni culturali;

g2 – attrezzature pubbliche o di uso pubblico di interesse comune: istruzione di vario ordine e grado, servizi sociali, parchi naturali e attrezzati, attrezzature sportive allo scoperto e al coperto, piattaforma per la raccolta e smaltimento dei rifiuti;

g3 – Impianti urbani e servizi tecnologici, distribuzione dell'energia elettrica e del gas, telecomunicazioni.

Il Piano delle Regole indica, in riferimento alla disciplina dei diversi ambiti e tessuti, le destinazioni d'uso non ammesse.

Articolo 20 – Mutamenti delle destinazioni d'uso

La destinazione d'uso in atto dell'immobile, o dell'unità immobiliare o locale, è quella stabilita dal permesso di costruire o dalla denuncia di inizio attività e, in assenza o indeterminazione degli atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

Essa deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi tipo di intervento ed è relativa sia allo stato di fatto sia a quello risultante dall'intervento medesimo.

I cambi di destinazioni d'uso sono regolamentati dagli articoli 51, 52, 53 della L.R. 12/2005 e s.m.i..

Gli interventi edilizi di cui all'art. 27 della Legge Regionale n. 12/05 e s.m.i., potranno essere attuati attraverso denuncia di inizio attività o permesso di costruire esclusivamente quando non comportino una variazione del fabbisogno di aree e servizi del comparto di riferimento; in caso contrario potranno essere attuati solo attraverso permesso di costruire convenzionato che preveda l'adeguamento degli standard.

Nei casi che comportino modifiche del fabbisogno globale degli standard, riferiti a destinazioni d'uso residenziali, si dovranno reperire spazi da destinare a parcheggio pubblico nella misura di mq. 18,00 per ogni 150/mc., fatto salvo quanto precedentemente previsto in ordine alla monetizzazione degli stessi.

Tale possibilità è motivata dall'obiettivo del documento di piano di aumentare il mix funzionale e sopperire alle carenze esistenti.

PARTE QUARTA

Sistema dello spazio aperto

Articolo 21 – Ambiti a Parco (Parco delle Orobie Bergamasche)

Per gli ambiti del PGT inseriti nei perimetri dei parchi e/o delle aree di interesse sovracomunale ha valenza la normativa contenuta all'interno dello stesso.

Tutti gli interventi da eseguire all'interno del perimetro del Parco delle Orobie, dovranno preventivamente ottenere parere favorevole da parte della commissione del paesaggio.

Articolo 22 – Ambiti agricoli

Nelle aree destinate all'agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'articolo 2135 del codice civile quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della L.R. 12/05 e s.m.i..

La costruzione di nuovi edifici residenziali destinati all'imprenditore agricolo o ai dipendenti dell'azienda, è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

I relativi indici di densità fondiaria per le abitazioni dell'imprenditore agricolo, non possono superare i seguenti limiti:

- 0,06 mc./mq. su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- 0,01 mc./mq., per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;
- 0,03 mc./mq. sugli altri terreni agricoli.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al comma 1 dell'art. 59 della L.R. 12/2005 e s.m.i.,

le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto - floro - vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20% e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale.

Al fine di tale computo è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini.

Su tutte le aree computate ai fini edificatori è istituito un vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari, modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

Presupposti soggettivi e oggettivi

In ottemperanza con la vigente legislazione in materia, nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1, della L.R. 12/05 e s.m.i. a titolo gratuito;
- b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale, al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione nonché al titolare o legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle sole attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;
- c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. nn. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei

contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui all'articolo 59, comma 1.

Il permesso di costruire è subordinato:

- alla presentazione al Comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
- all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- limitatamente ai soggetti di cui alla precedente lettera b), anche alla presentazione al Comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

Dei requisiti, dell'attestazione e delle verifiche di cui al presente articolo è fatta specifica menzione nel permesso di costruire.

Il Comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione di cui all'articolo 59, comma 6 della L.R. n. 12/05 e s.m.i..

Interventi regolati dal Piano di Governo del Territorio

Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento, nonché le modifiche interne e la realizzazione dei volumi tecnici, non sono soggetti alle disposizioni del presente titolo e sono regolati dalle previsioni del PGT.

Per gli interventi di ristrutturazione o ampliamento, la disposizione di cui al comma 1 non trova applicazione nel caso di vigenza di contratto o rapporto di affitto rustico sulle strutture rurali oggetto di intervento, fatto salvo il caso di dimostrata dismissione delle medesime da almeno cinque anni. La ristrutturazione dell'immobile deve essere attuata senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sulle aree non direttamente interessate dall'intervento.

Norme sulle distanze delle costruzioni

Tutti gli edifici appartenenti all'azienda agricola (sia residenziali che produttivi), devono essere posti, dagli ambiti prevalentemente residenziali, scolastici e di interesse comune, con esclusione degli agglomerati isolati e delle case sparse con destinazione agricola, alla inderogabile distanza di mt. 200,00.

Gli edifici produttivi dell'azienda agricola (stalle, sale mungitura, magazzini, depositi, silos e vasche per trinciato eccc.), collegati agli allevamenti di suini, bovini di ogni tipo, animali da pelliccia, di polli da carne, galline ovaiole, tacchini, anatre, faraone, conigli, equini, ovini, caprini, struzzi, di cani ed in genere altri allevamenti non specificatamente citati, devono essere posti di norma, dagli ambiti prevalentemente residenziali, scolastici e di interesse comune, con esclusione degli agglomerati isolati e delle case sparse con destinazione agricola, alla distanza di mt. 500,00.

Le prescrizioni di cui al presente articolo devono essere osservate anche verso gli insediamenti ubicati nei territori comunali contermini.

Distanze superiori o inferiori potranno essere eventualmente determinate dall'Amministrazione, su conforme parere favorevole dell'ASL competente, in relazione al numero di capi allevabili, alla direzione dei venti predominanti ed all'adozione di particolari cautele nella conduzione dell'allevamento e per l'abbattimento delle sostanze maleodoranti.

Sono esclusi dalla presente norma, gli allevamenti avicunicoli a carattere familiare fino ad un massimo di dieci capi.

Disciplina dell'agriturismo

L'agriturismo secondo i contenuti della legge regionale 31.01.1992, n. 3 e s.m.i., è inteso quale attività integrata tra agricoltura e turismo, con lo scopo di rivitalizzare e valorizzare sotto l'aspetto sociale, territoriale ed economico le comunità rurali attraverso l'integrazione dei redditi aziendali.

In tutti gli ambiti agricoli del PGT possono essere eseguiti gli interventi edilizi sugli immobili finalizzati a tale attività, mediante interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo e eccezionalmente attraverso possibili ampliamenti nella misura massima del 10% della superficie lorda di pavimento esistente.

Gli interventi ammessi possono riguardare solo la realizzazione di:

- minime unità ricettive per gli ospiti in camere e/o dormitori;
- servizi igienici e locali accessori;
- attività ricreative, culturali e sportive comunque consentite dalla L.R. 3/92 e s.m.i.

La domanda di intervento deve essere integrata da specifica certificazione del Servizio Provinciale Agricoltura Foreste ed Alimentazione (S.P.A.F.A.) che attesti:

- il rapporto di complementarità dell'attività agrituristica rispetto all'attività agricola svolta a titolo principale;
- il numero massimo di ospiti/giorno accoglibili;
- le esigenze edilizie in termini quantitativi.

Destinazioni d'uso non ammissibili

- destinazioni residenziali: a1, a2 (è ammessa la sola residenza a supporto dell'attività svolta nei limiti dimensionali definiti dal presente articolo)
- destinazioni produttive: b1, b2
- destinazioni commerciali: c1
- destinazioni ricettive: d1, d2
- destinazioni direzionali e1, e2
- destinazioni di servizio g1, g2, g3

Disposizioni speciali

La previsione e successiva realizzazione di strade comunali all'interno degli ambiti agricoli è possibile anche se non prevista all'interno del documento di piano. La previsione dovrà essere inserita all'interno del piano delle regole.

Interventi realizzabili da soggetti non aventi i requisiti di imprenditore agricolo o, di legale rappresentante dell'impresa agricola

Al fine di promuovere la riqualificazione e il riutilizzo del patrimonio edilizio rurale, nonché del fondo agricolo pertinenziale allo stesso, sono ammissibili gli interventi di restauro, recupero e ristrutturazione (compresa la totale demolizione e ricostruzione) degli immobili rurali esistenti, con contestuale cambio di destinazione d'uso da agricola a residenziale.

La riqualificazione e il riutilizzo degli immobili rurali esistenti, è possibile laddove l'originaria attività agricola alla quale gli stessi erano asserviti, sia stata dimessa da almeno 5 anni, in modo documentabile oppure mediante dichiarazione con atto sostitutivo di notorietà da effettuarsi a cura della proprietà.

Per adeguamenti funzionali e/o igienico-sanitari, saranno possibili incrementi della superficie lorda di pavimento in misura massima del 20%, da effettuarsi comunque nel pieno rispetto ed integrazione con le caratteristiche architettoniche del fabbricato preesistente e previa parere della commissione per il paesaggio.

La completa demolizione e ricostruzione del fabbricato, sarà possibile esclusivamente per i fabbricati privi di valore architettonico nel rispetto delle volumetrie regolari preesistenti, e in ogni caso il sedime dei nuovi fabbricati dovrà mantenersi all'interno del raggio di mt. 20,00 dal loro attuale perimetro.

Lo scarico delle acque nere provenienti dagli edifici recuperati a destinazione residenziale, dovrà rispettare i disposti della D. lgs. n. 152/06 ed il vigente Regolamento Locale d'Igiene.

I percorsi pedonali e carrai di accesso ai fabbricati, dovranno essere realizzati esclusivamente con materiale inerte o asfalto.

Le arature dovranno mantenersi ad una distanza di mt. 1,00 dal ciglio stradale e dal ciglio dei fossi.

In questo ambito per gli edifici con destinazione residenziale, al fine di ridurre il consumo del territorio è permesso il recupero ai fini abitativi dei sottotetti in ottemperanza con quanto pattuito dagli articoli 63 e 64 della Legge Regionale n. 12/2005.

Articolo 23 – Ambiti di salvaguardia ambientale e paesaggistica

Il Piano di Governo del Territorio individua gli ambiti di valore ambientale e paesaggistico ai quali è affidata la funzione di salvaguardia dei contesti ambientali del territorio comunale nonché la tutela delle zone interessate ad azioni di bonifica e protezione idrogeologica.

In questi ambiti non è consentito alcun tipo di edificazione né in soprassuolo che in sottosuolo, è altresì vietato il deposito di materiali.

E' ammessa la recinzione delle aree immediatamente pertinentziali e asservite alle

costruzioni esistenti, purché realizzate con materiali naturali e in integrazione all'ambiente circostante.

Per gli edifici esistenti ricadenti in suddetti ambiti, sono consentiti gli interventi edilizi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia senza aumento della superficie lorda di pavimento.

Articolo 24 – Aree sciabili

Il P.G.T. individua con apposita perimetro, le aree comprese nelle zone sciabili così come delimitare ed individuate dalla Comunità Montana della Valle Brembana, ai sensi della Legge Regionale 23.04.1985 n° 36 e successive modifiche ed integrazioni.

Il P.G.T. individua altresì le zone di ampliamento di suddette aree sciabili, la cui attuazione sarà da sottoporre all'approvazione di tutti gli enti competenti.

In tali aree si opera con le finalità e le norme del "Piano Programmatico per le piste da sci" predisposto dalla Comunità Montana in applicazione della sopracitata L.R. 36/1985.

Articolo 25 – Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP

Le previsioni urbanistiche del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP, sono vincolanti, e sono recepite di diritto negli strumenti urbanistici generali comunali e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute.

PARTE QUINTA

Classificazione del territorio e relative prescrizioni

A. Classificazione e disposizioni generali per gli ambiti

Articolo 26 – Classificazione degli ambiti

Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti:

Sistema dello spazio costruito

gli ambiti dell'edificato storico: ossia il centro storico e i nuclei di antica formazione di Moio de Calvi nonché, i manufatti edilizi isolati, principalmente insistenti in zona agricola, che rivestono testimonianza e rilevanza storica.

ambito edificato consolidato: costituito dall'edificato a destinazione prevalentemente residenziale a media e alta densità di fabbricazione, ingloba anche le attività commerciali e terziarie cosiddette di vicinato nonché l'artigianato di servizio e manutenzione.

ambito edificato da consolidare: costituito dall'edificato in corso di realizzazione e/o completamento a seguito dell'avvenuta approvazione dei relativi programmi e dei piani urbanistici prima dell'adozione del PGT; per tali ambiti la densità di fabbricazione concessa viene confermata dal PGT.

ambito edificato di trasformazione/nuova espansione: contiene le previsioni di nuova espansione dettate dal Documento di Piano, sia per quanto concerne le destinazioni residenziali che quelle commerciali, direzionali, terziarie, e produttive; prevede l'attuazione delle previsioni attraverso interventi edili diretti (permesso di costruire o denuncia di inizio attività) e indiretti (piani attuativi, piani integrati di intervento e piani negoziati previsti dalla normativa statale e regionale).

Sistema dello spazio aperto

ambiti a Parco

ambiti agricoli

ambiti di salvaguardia ambientale e paesaggistica

aree sciabili

corsi d'acqua

fasce e ambiti di rispetto

sistema dei servizi esistenti e di progetto (di cui al Piano dei Servizi)

B. Ambiti dello spazio edificato

Articolo 27 – Ambito dell’edificato storico: nuclei storici ed edifici isolati di valore storico

Questo ambito è costituito da aree su cui insistono costruzioni storiche, rurali ed ex-rurali, quest’ultime oggi prevalentemente residenziali, e che posseggono caratteristiche di particolare pregio architettonico, storico e ambientale.

Lo stesso è definito “zona di recupero” ai sensi e per gli effetti della Legge 5 agosto 1978 n. 457 e s.m.i..

Nelle tavole grafiche del PGT sono individuati i nuclei storici e gli immobili aventi caratteristiche architettoniche e storico-ambientali significative.

Destinazioni d’uso non ammissibili

– destinazioni produttive: b1, b2

– destinazioni agricole f1, f2, f3, f4

Sono vietati nuovi insediamenti avicunicoli anche a carattere familiare.

Il Piano di Governo del Territorio all’interno del piano delle regole, per l’ambito edificato storico, fissa i perimetri del centro storico principale e dei nuclei storici del Comune di Moio de Calvi.

Sugli edifici e sui luoghi compresi in tali perimetri saranno attuati interventi edilizi di conservazione, di trasformazione integrale compresa la demolizione con ricostruzione e la demolizione di edifici in contrasto, il tutto in relazione al “grado d’intervento” possibile per ogni edificio.

Se non esplicitamente escluso, sugli stessi immobili potranno essere attuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con modalità e materiali coerenti con il grado d’intervento stabilito.

L’esistente tessuto urbanistico – edilizio sarà conservato e migliorato anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica che comprenderanno sempre la

demolizione dei singoli elementi in contrasto con l'ambiente e in dissonanza con le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

Con l'adozione del PGT, il perimetro del centro storico costituisce individuazione degli ambiti di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della L.N. n. 457/78 e s.m.i..

Entro il perimetro dell'ambito edificato storico, il PGT individua e definisce:

- le condizioni degli insediamenti sotto il profilo igienico-sanitario, lo stato di conservazione edilizia e le destinazioni d'uso degli edifici e delle aree libere;
- le trasformazioni interne ed esterne e le ricostruzioni prescritte ed ammesse, oltre che l'eventuale realizzazione di nuovi edifici e l'ampliamento di edifici esistenti;
- gli edifici o parti di essi ed i manufatti da demolire o trasformare perché in contrasto con l'ambiente e in dissonanza con le caratteristiche architettoniche degli edifici stessi;
- l'organizzazione della rete di viabilità e degli spazi di parcheggio al fine di favorire la mobilità carrabile e pedonale;
- i beni immobili da destinare ad impianti, attrezzature e opere pubbliche e di interesse generale e le loro modalità attuative.

L'Amministrazione Comunale ha facoltà di individuare, eventualmente anche dietro idonea richiesta motivata dagli interessati, all'interno dell'ambito edificato storico, ulteriori ambiti da assoggettare al Piano di Recupero tramite deliberazione consiliare.

Gli edifici assoggettati a Piano di Recupero fino all'approvazione dello stesso non potranno subire alcuna modificazione volumetrica; saranno consentite le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le previsioni progettuali individuate nei Piani di Recupero in vigore prima dell'approvazione del presente strumento urbanistico, valgono fino alla scadenza convenzionale del piano di recupero stesso.

Gli interventi consentiti di cui al presente articolo, dovranno in ogni caso garantire il rispetto dei requisiti igienico - edilizi di cui al Titolo III del R.L.I., ricorrendo se del caso, all'istituto della deroga o delle soluzioni tecniche alternative conformemente a quanto previsto dall'art. 3 dello stesso R.L.I.

Gradi di intervento sugli edifici

Interventi di conservazione

Grado 1 – Restauro

Grado 2 – Risanamento conservativo

Grado 3 – Ristrutturazione interna

Grado 4 – Conferma dello stato di fatto

Interventi di trasformazione

Grado 5 – Ristrutturazione edilizia

Grado 6 – Demolizione

Nuova costruzione

Gradi di intervento edilizio sulle facciate

Interventi di conservazione

Grado 1 – Restauro con obbligo di ridefinizione degli elementi dissonanti ed eliminazione delle superfetazioni

Interventi di trasformazione

Grado 2 – Rifacimento con riproposizione degli elementi compositivi originari

Grado 3 – Riprogettazione e ricomposizione delle facciate

Prescrizioni generali d'intervento – tipi architettonici

a) facciate

b) aperture in facciata

c) serramenti esterni

d) balconi e ballatoi

e) scale esterne

f) tetti

g) aperture nei tetti

h) spazi scoperti

i) recinzioni

l) autorimesse

m) arredo urbano

Gradi di intervento sugli edifici

I gradi d'intervento edilizio, sono i seguenti:

Interventi di conservazione

Si applica agli edifici di pregio architettonico storico e ambientale, costituenti patrimonio storico in quanto testimoni della storia e dell'architettura antica o perché parte essenziale del tessuto storico-urbanistico comunale.

Le operazioni di consolidamento degli edifici con grado d'intervento 1 e 2 saranno effettuate nel rispetto delle strutture originarie, provvedendo alla sostituzione dei manufatti soltanto in caso di assoluta necessità ed utilizzando tecniche e materiali tradizionali.

Grado 1 - Restauro

Si applica agli edifici aventi eccezionale pregio architettonico, costituenti patrimonio rilevante del passato perché testimoni della storia e dell'architettura antica di Moio de Calvi, tali edifici sono soggetti alla conservazione integrale, pur ammettendo opere edilizie, sempre chiaramente identificabili, complessivamente necessarie ad una loro eventuale nuova destinazione.

Il restauro deve permettere la corretta lettura dell'epoca di costruzione e delle successive trasformazioni aventi valore architettonico o documentario, eliminando gli elementi costituenti superfetazioni esterne ed interne.

Per superfetazioni si intendono i manufatti edilizi aggiunti in epoca successiva all'edificazione originaria, privi di valore architettonico o documentario ed in contrasto con le caratteristiche dell'edificio.

Ogni progetto deve essere preceduto da accurate analisi e documentazioni storico-filologiche e l'intervento edilizio deve essere eseguito con l'impiego di tecniche e materiali conformi a quelli originari, salvo le opere edilizie aggiunte che dovranno essere sempre identificabili.

Grado 2 - Risanamento conservativo

Si applica agli edifici con pregio architettonico, costituenti il patrimonio edilizio-

storico comunale, sia perché parte essenziale del tessuto storico urbano sia perché elementi interessanti per architettura e tipologia; tali edifici sono soggetti alla conservazione globale.

L'intervento di risanamento conservativo, fermo restando quanto contemplato al grado 1, comporta l'eliminazione delle superfetazioni e la conservazione, il consolidamento e l'eventuale ripristino dei seguenti elementi:

- conformazione volumetrica del fabbricato;
- elementi distributivi generali (posizione dei collegamenti verticali ed orizzontali comuni quali androni, cortili, vani scala, ecc.);
- strutture verticali (muri portanti) e orizzontali (posizione dei solai, sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti, ecc.);
- elementi costruttivi e decorativi di rilievo (posizione e tipo delle volte, dei soffitti, dei contorni in pietra, delle pavimentazioni, ecc.).

E' ammesso l'inserimento di nuovi servizi igienici e tecnologici, purché vengano collocati in modo tale da non richiedere modifiche agli elementi sopra elencati.

Nel rispetto della composizione architettonica delle facciate, è ammessa la formazione di aperture ai fini dell'adeguamento e/o miglioramento del rapporto aeroilluminante dei locali destinati a servizi igienici e cucine.

Ogni progetto deve essere preceduto da accurati rilievi e l'intervento edilizio deve essere eseguito con l'impiego di tecniche e materiali conformi a quelli originali.

Grado 3 – Ristrutturazione interna

Si applica agli edifici soggetti alla conservazione delle facciate e delle coperture.

Il tipo di intervento con vincolo conservativo generale, trova applicazione per tutti quegli edifici che necessitano di interventi di risanamento e bonifica interna di maggior consistenza rispetto ai tipi di intervento di cui al grado 2.

Sono pertanto consentite le seguenti operazioni, oltre a quelle già previste nei precedenti gradi: - risanamento conservativo delle coperture che dovranno avere sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti; ove manchi, è ammesso lo sporto di gronda nel rispetto del carattere tipologico-architettonico dell'edificio o in analogia con gli edifici circostanti;

- interventi di ristrutturazione distributiva interna ai fini del risanamento igienico

dell'edificio, sono consentite limitate variazioni della quota altimetrica dei solai, nel rispetto delle aperture esistenti e delle caratteristiche strutturali.

Grado 4 – Conferma dello stato di fatto

Si applica a tutti gli edifici pervenuti recentemente (negli ultimi dieci anni) ad un assetto architettonico compatibile con i caratteri architettonici tipici del luogo e dell'ambito in cui risultano inseriti, attraverso operazioni di:

- restauro
- risanamento conservativo
- riqualificazione edilizia
- ristrutturazione interna finalizzata all'adeguamento dell'edificio alle odierne esigenze abitative

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, purché le trasformazioni interne non comportino alterazione compositiva delle facciate.

Interventi di trasformazione

Sono rivolti alla trasformazione di un edificio, in particolare del suo involucro e delle aree o elementi di pertinenza, ai fini di un suo migliore inserimento ambientale.

Grado 5 – Ristrutturazione edilizia

Si applica agli edifici che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato i caratteri originari, presentano tracce dell'impianto tipologico originario; tali edifici sono soggetti alla sola conservazione dell'involucro murario esterno con possibile modifica delle aperture e dei materiali di finitura.

L'intervento di ristrutturazione ammette le seguenti operazioni:

- sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, ma con mantenimento delle quote di gronda laddove non consentita la possibilità di sopralzo;
- variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale collettivi;
- variazioni della quota altimetrica dei solai;
- ricomposizione dei vuoti/pieni di facciata con eventuale modifica delle aperture; la modifica delle aperture esterne esclude la formazione di balconi sulla facciata

verso strada e sulle facciate laterali.

Tutte le operazioni consentite dovranno comunque essere effettuate nel rispetto degli eventuali elementi costruttivi e decorativi di rilievo presenti nei manufatti interessati, quali volte, affreschi, camini, ecc.

Grado 6 - Demolizione

Si applica agli edifici e ai manufatti costituenti superfetazioni o in contrasto con l'ambiente; per essi sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria.

Le demolizioni dovranno essere eseguite dai proprietari degli edifici e manufatti sopra menzionati contestualmente agli interventi edilizi autorizzati per gli edifici ricadenti nell'ambito della stessa area di intervento o dello stesso lotto di proprietà; gli interventi di demolizione potranno inoltre essere fatti eseguire direttamente del Comune, previa acquisizione dell'immobile.

Il volume demolito, qualora non abusivo, potrà essere utilizzato per la costruzione di nuovi edifici o per gli ampliamenti di edifici esistenti, solo nel caso che detti interventi rientrino nell'ambito di un Piano di Recupero.

Nuova costruzione

Nuove costruzioni sono ammesse solo nell'ambito di un Piano di Recupero, in sostituzione delle demolizioni imposte per un edificio avente grado d'intervento 6 e nel rispetto dell'ambiente circostante e degli elementi architettonici e dei materiali esistenti al suo intorno.

Per gli edifici di grado 6 aventi non più di due piani e con altezza in gronda del sottotetto non inferiore a cm. 100, è consentito il sopralzo fino al raggiungimento dell'altezza minima abitabile e comunque fino al raggiungimento dell'allineamento delle coperture contigue.

In aggiunta ai gradi d'intervento sopra elencati possono essere proposti all'interno dell'ambito edificato storico, sugli edifici di grado 6, interventi di ristrutturazione urbanistica così come definiti dalla lettera e) dell'art. 31 della Legge 457/78 e s.m.i., purché i medesimi interessino più unità edilizie contigue o comunque fra loro correlate.

Tali interventi, se ritenuti compatibili dal punto di vista ambientale, potranno avvenire previa approvazione di un Piano di Recupero che contempli, ove possibile, oltre che un ridisegno di ambiente urbano anche il contestuale reperimento di

adeguati spazi pubblici funzionali ad una migliore qualità della vita.

Gradi di intervento edilizio sulle facciate

I gradi d'intervento edilizio obbligatorio sulle facciate degli edifici, sono i seguenti:

Interventi di conservazione

Grado 1 – Restauro con obbligo di ridefinizione degli elementi dissonanti ed eliminazione delle superfetazioni

Si applica alle facciate di particolare rilevanza storica e architettonica, interessate da trasformazioni marginali che ne hanno parzialmente alterato l'aspetto originario.

Ogni intervento, diverso dalla manutenzione ordinaria, dovrà essere preceduto da rilievo stratigrafico e da documentazione storico filologica che consenta la ricostruzione documentale degli elementi compositivi di facciata originari ed il recupero con impiego di tecniche costruttive nonché utilizzo di materiali conformi agli originali.

Interventi di trasformazione

Grado 2 – Rifacimento con riproposizione degli elementi compositivi originari

Si applica alle facciate di edifici di particolare rilevanza storica e ambientale che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato l'aspetto originario, devono essere ricostruite mediante il ripristino degli elementi compositivi di facciata.

Ogni intervento diverso dalla manutenzione ordinaria, dovrà essere preceduto da rilievo stratigrafico e da adeguata documentazione storico filologica che consentano, l'individuazione dei caratteri compositivi principali delle facciate e la loro ricostruzione.

Grado 3 – Riprogettazione e ricomposizione delle facciate

Si applica alle facciate prive di valore storico ambientale o alle facciate in contrasto con l'ambiente, per le quali è obbligatorio intervenire per un migliore inserimento ambientale.

L'intervento potrà determinare fronti in tutto o in parte diverse da quelle esistenti, purché armoniosamente inserite nel contesto storico.

Prescrizioni generali d'intervento – tipi architettonici

Nell'esecuzione degli interventi sugli edifici e sugli spazi scoperti, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni elencate per elemento:

a) facciate

Negli interventi conservativi (grado d'intervento 1) i paramenti murari e gli intonaci esterni saranno ripristinati facendo uso delle tecnologie tradizionali; pertanto è tassativamente vietato l'utilizzo di intonaci plastici o con inerti granulari come il quarzo.

Gli intonaci, da effettuarsi con malte a base di calce o silicati, potranno essere colorati in pasta, oppure la finitura al civile potrà essere tinteggiata con silicati o pitture acrilossilossaniche o loro derivati.

Le tinte saranno da stabilire sulla base della gamma cromatica delle terre con tonalità pastello, da sottoporre per la scelta al competente Ufficio Tecnico Comunale.

Tali tecniche, con la relativa procedura, andranno adottate anche nei casi in cui è prevista la trasformazione edilizia, ricordando che le varie finiture dovranno essere coerenti con le connotazioni più significative del tessuto architettonico circostante.

Nel caso di interventi edilizi che interessano tratti di facciata continua di fabbricati posti a cortina lungo la via pubblica, il Comune può imporre le sistemazioni delle fronti secondo un progetto unitario; in caso di mancato accordo tra i proprietari, la predisposizione del progetto unitario avviene a cura del Comune e tutti gli interventi successivi devono adeguarsi a tale progetto.

Tale progetto unitario è approvato dalla Giunta Comunale, previo parere della commissione del paesaggio.

Gli interventi edilizi totali o parziali sulle facciate, anche di tipo semplicemente manutentivo, devono attenersi ai seguenti criteri estetici:

- qualora le facciate di cortina siano differenziate l'una dall'altra a causa della partitura delle aperture o di vari elementi architettonici, le stesse, anche se appartenenti ad un unico proprietario, devono essere distinte per unità architettonica a sé stante e non possono essere esteticamente unificate, per esempio come potrebbe avvenire con l'uniformazione del colore;
- gli elementi e manufatti architettonici, decorativi o di interesse storico-artistico posti sia sulle fronti strada che all'interno delle corti, nonché negli spazi aperti interni degli edifici (quali colonne e pilastri, loggiati, porticati, volte, soffitti, portali, scale, balaustre, ringhiere, camini, fregi, pozzi e fontane, affreschi,

decorazioni, lapidi, targhe varie, edicole con immagini religiose, arredi di parchi, ecc.) non possono essere rimossi;

– qualora sotto l'intonacatura o la tinteggiatura ammalorata emergano tracce di affreschi, fregi, graffiti ecc., questi, ove possibile, dovranno essere rimessi in evidenza e protetti;

– per le facciate, i balconi e i sottogronda è vietato l'utilizzo di materiali non tradizionali come il calcestruzzo a vista o la graniglia, anche in sostituzione di elementi lapidei, così come non sono ammesse le vetrate continue e/o a specchio, i serramenti in alluminio o in pvc, i rivestimenti sintetici o metallici, le lastre ondulate in fibrocemento, lamiera, plastica, ecc.;

Qualora nel corso dei lavori dovessero emergere elementi di interesse storico, architettonico e/o ambientale, il titolare del provvedimento abilitativo, il Direttore dei lavori, il costruttore o chiunque ne venisse a conoscenza, deve darne immediato avviso al Sindaco ed agli Uffici competenti; all'atto dei ritrovamenti si devono immediatamente adottare opportune e adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti in attesa dei controlli e delle successive determinazioni degli organi competenti.

b) aperture in facciata

Le aperture, anche se prive di contorni, devono essere mantenute secondo la tipologia originaria, provvedendo, nel caso di contorni lapidei fortemente degradati, alla loro sostituzione con elementi dello stesso materiale, forma e tipo di finitura (spuntatura, bocciardatura ecc.), con esclusione assoluta delle "marmette" bianche o del serizzo.

Per le nuove aperture, ove consentite e dove il rifacimento delle facciate è obbligatorio (edifici con grado d'intervento 2 e 3), i contorni (spalle, cappelli e davanzali) potranno essere realizzati solo in base a forme, proporzioni e materiali coerenti con l'epoca in cui è situato l'intervento.

c) serramenti esterni

I serramenti esterni dovranno essere realizzati esclusivamente in legno, con verniciatura coprente sintetica nelle varie tonalità per infissi, ante esterne, persiane e portoni d'ingresso, campionati e scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale; non è consentito l'uso di avvolgibili anche se in legno.

d) balconi e ballatoi

Non è consentita la costruzione di nuovi balconi e ballatoi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali; è ammessa la costruzione di ballatoi interni solo nei casi di esigenze di disimpegno di alloggi posti su piani diversi e previa valutazione estetica da concordarsi con l'Ufficio Tecnico Comunale e sentito in merito il parere della commissione del paesaggio.

e) scale esterne

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

f) tetti

L'orditura dei tetti sarà mantenuta in legno compresi gli sporti di gronda.

Per le coperture sono prescritte le falde inclinate con manto in cementegola colore grigio scuro o lastre e piole in ardesia, con esclusione di qualsiasi altro materiale come lamiera, tegole marsigliesi o similari anche ad imitazione del manto di copertura locale.

Laddove possibile dovranno essere adottate tutte le precauzioni per il recupero e riutilizzo del vecchio manto di copertura.

Negli edifici con grado d'intervento 5 e 6, eventuali terrazze di sottotetti potranno essere ricavate sul fronte interno, mediante lo sfondamento della falda (terrazza a pozzo) senza interessare né lo sporto né la linea di gronda, nella misura massima di 1/10 della superficie totale della falda interessata.

Per quanto riguarda i comignoli non è consentita l'installazione di modelli prefabbricati, mentre ci si dovrà attenere a fogge tradizionali in mattoni a vista o intonacate.

g) aperture nei tetti

Nel caso di sottotetti abitati o resi abitabili, potranno essere fornite luce ed aerazione ai locali anche mediante formazione di aperture in falda purché queste ultime siano quelle interne rivolte verso i cortili, e nel limite massimo di 1/10 della superficie totale della falda interessata.

h) spazi scoperti

Le pavimentazioni originarie presenti negli spazi scoperti di pertinenza dei fabbricati esistenti devono essere conservate o recuperate se di tipo tradizionale, oppure sostituite con l'impiego di materiali tradizionali o compatibili con essi (lastre o masselli in pietra arenaria o granito o beola, lastre, cubetti, masselli o mattoncini di porfido, acciottolato anche con decorazioni, ecc.); se nuove o da ripristinare, le pavimentazioni dovranno essere realizzate con gli stessi materiali sopra previsti.

Gli spazi destinati a giardini o orti privati, dovranno mantenere e migliorare l'attuale sistemazione a verde, se esistente.

Gli interventi sugli spazi esterni potranno essere autonomi o contestuali agli interventi sugli edifici, anche a seguito di richiesta o di prescrizione da parte del Comune.

Nel caso di interventi edilizi interessanti porzioni di spazi scoperti in continuità con altri (ad esempio, nel caso di spazi lungo le vie pubbliche antistanti edifici organizzati a cortina), il Comune può imporre la sistemazione secondo un progetto unitario dallo stesso predisposto; tale facoltà sussiste anche nel caso di spazi comuni di edifici organizzati a corte.

All'interno dei cortili non potranno essere posti elementi di qualsiasi tipo con la funzione di delimitare gli spazi privati, neppure mediante posizionamento di elementi non fissi e facilmente amovibili come vasi e fioriere.

i) recinzioni

Le recinzioni non originarie sono da considerarsi superfetazioni e quindi soggette alla demolizione al fine di ripristinare l'unitarietà dello spazio comune.

Le recinzioni esistenti, aventi particolari caratteristiche architettoniche e realizzate con materiali tradizionali, devono essere salvaguardate e ripristinate in quanto elementi caratterizzanti il nucleo storico comunale; su di esse pertanto è sconsigliata l'apertura di passaggi, mentre vanno eseguiti interventi di manutenzione o restauro con ricostruzione delle parti lesionate, alterate o crollate.

Le nuove recinzioni a delimitazione di aree private su spazi pubblici dovranno essere realizzate con barriere "trasparenti" in ferro verniciato avente disegno lineare; in caso di completamento di recinzioni esistenti o di contiguità con esse, per motivi di coerenza sono ammesse recinzioni in forma diversa da quella sopraddetta.

l) autorimesse

Gli spazi per le autorimesse a servizio delle abitazioni e delle attività possono essere ricavati in tutti gli edifici compatibilmente con le più generali esigenze di carattere ambientale e nel rispetto dei gradi di intervento e delle prescrizioni specifiche.

In particolare, potranno essere previsti ricoveri di automezzi nei locali ai piani terra senza specifica destinazione d'uso e nei vani esistenti interrati e seminterrati, sempre che le opere necessarie per l'utilizzo non siano in contrasto con l'ambiente, con le caratteristiche formali dell'edificio, con la situazione viabilistica.

Le autorimesse di nuova formazione non potranno avere accesso diretto dalle pubbliche vie; potranno essere realizzate autorimesse interrate nelle aree scoperte private, purché:

- non vengano sostanzialmente variate le quote e le condizioni del terreno;
- gli accessi siano realizzati con opere non in contrasto con l'ambiente;
- venga garantita la permeabilità, almeno parziale, del suolo;
- le dimensioni dell'intervento non superino quelle indicate dalle vigenti norme di legge in relazione alle destinazioni d'uso ed alla consistenza dell'unità d'intervento cui è collegata l'operazione;
- vengano mantenute le piantumazioni esistenti di pregio.

m) arredo urbano

Le sistemazioni degli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere progettate e realizzate in modo da contribuire alla conservazione e miglioramento della loro fruibilità e dell'ambiente urbano (verde, apparecchi di illuminazione, edicole e cabine, insegne pubblicitarie, panchine, ecc.).

In particolare i cartelli pubblicitari e le insegne posati in spazi pubblici o prospettanti su di essi, non possono essere realizzati in forma di scatola in materiale trasparente o traslucido e illuminati all'interno; devono invece essere realizzati su lamiera verniciata o serigrafata ed essere illuminati con faretti o lampade.

Le bacheche devono essere costruite in ferro o legno verniciati e non in alluminio; altrettanto dicasi per le edicole, che anziché in alluminio devono essere fatte con

struttura in ghisa tamponata da pannelli smaltati.

Gli elementi standardizzati forniti dagli Enti di servizio quali le cabine telefoniche o altro non sono assoggettati alle suddette indicazioni, ma per quanto è possibile e laddove è consentito, i vari sportelli inseriti su murature e facciate vanno mimetizzati uniformandoli al colore su cui sono inseriti.

Articolo 28 – Ambito edificato da consolidare prevalentemente residenziale

L'ambito edificato consolidato prevalentemente residenziale, è caratterizzato dalla presenza di edifici ed aree pertinenziali agli stessi che costituiscono, fatto salvo gli edifici ricadenti negli ambiti storici, la genesi dello sviluppo edificatorio avvenuto sul territorio negli anni intercorrenti tra il 1960 e la data odierna.

In questi ambiti normalmente privi di valore ambientale, esiste una presenza residuale di edificabilità che può essere realizzata mediante intervento edilizio diretto (permesso di costruire o denuncia di inizio attività).

La disciplina delle destinazioni commerciali presenti in questi ambiti è normata dal piano del commercio contenuto all'interno del piano delle regole (vedi PARTE SESTA).

In questa rielaborazione vengono disciplinati in maniera unitaria, individuando un indice medio fra quelli risultanti dal precedente PRG.

Tipo di intervento ammesso

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio

Demolizione

Nuova costruzione

Modalità d'intervento

Si attua mediante intervento edilizio diretto (permesso di costruire o denuncia di inizio attività); laddove è prevista la demolizione con contestuale ricostruzione si utilizzerà il permesso di costruire convenzionato al fine dell'individuazione delle

aree di interesse pubblico di cui al Piano dei Servizi.

Destinazioni d'uso non ammissibili

- destinazioni produttive: b1, b2
- destinazioni agricole: f1, f2, f3, f4

Indici e parametri

IF = 0,40 mq./mq. SF (indice medio di zona)

Rc = 40% SF

H = 8,50 mt. fatto salvo le disposizioni in materia di contenimento energetico

Dc, Ds e Df come precedentemente definiti

Dotazione di servizi minima

Come definita dal Piano dei Servizi; ad ogni modo non inferiore a quanto previsto nel precedente articolo 15 delle presenti norme.

Articolo 29 – Ambiti edificabili previsti dalla precedente strumentazione urbanistica

Si tratta di ambiti assentibili di edificazione diretta ed indiretta previsti dalla precedente strumentazione urbanistica che il PGT pertanto conferma.

Tipo di intervento ammesso

Nuova costruzione

Modalità d'intervento

Si attua mediante intervento edilizio indiretto (piani attuativi, piani negoziati, ecc.).

Destinazioni d'uso non ammissibili

- destinazioni produttive: b1, b2
- destinazioni ricettive: d1
- destinazioni agricole: f1, f2, f3, f4

Indici e parametri

IF = 0,40 mq./mq. SF (indice medio di zona)

Rc = 40% SF

H = 8,50 mt. fatto salvo le disposizioni in materia di contenimento energetico

Dc, Ds e Df come precedentemente definiti

Dotazione di servizi minima

Come definita dal Piano dei Servizi; ad ogni modo non inferiore a quanto previsto nel precedente articolo 15 delle presenti norme.

Articolo 30 – Ambito edificabile di trasformazione/nuova espansione residenziale

Per gli ambiti edificabili di nuova espansione, vale quanto espresso nel Documento di Piano e quanto indicato nelle schede d'ambito che accompagnano il Documento di Piano.

In linea generale si riportano le seguenti specifiche:

Tipo di intervento ammesso

Nuova costruzione

Modalità d'intervento

Si attua mediante intervento edilizio indiretto (piani attuativi, piani negoziati, ecc.).

Destinazioni d'uso non ammissibili

- destinazioni residenziali: a2
- destinazioni ricettive: d1, d2
- destinazioni agricole: f1, f2, f3, f4
- destinazioni di servizio: g1, g2, g3

Indici e parametri

IF = 0,40 mq./mq. SF

Rc = 40% SF

H = 8,50 mt.

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. 21

Dotazione di servizi minima

Come definita dal Piano dei Servizi; ad ogni modo non inferiore a quanto previsto nel precedente articolo 15 delle presenti norme.

Articolo 31 – Ambito edificato da consolidare a destinazione produttiva

Per gli ambiti produttivi esistenti, vale quanto espresso nel Documento di Piano e quanto indicato nelle schede d'ambito che accompagnano il Documento di Piano.

In linea generale si riportano le seguenti specifiche:

Tipo di intervento ammesso

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio

Demolizione

Nuova costruzione

Modalità d'intervento

Si attua mediante intervento edilizio diretto (permesso di costruire o denuncia di inizio attività); laddove è prevista la demolizione con contestuale ricostruzione si utilizzerà il permesso di costruire convenzionato al fine dell'individuazione delle aree di interesse pubblico di cui al Piano dei Servizi.

Destinazioni d'uso non ammissibili

- destinazioni residenziali: a1
- destinazioni ricettive: d1, d2
- destinazioni agricole: f1, f2, f3, f4
- destinazioni di servizio: g1, g2, g3

Indici e parametri

IF = 0,75 mq./mq. SF

Rc = 60% SF

H = 10,00 mt. possono essere consentite altezze maggiori per impianti tecnologici al servizio dell'edificio

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. 21

Dotazione di servizi minima

Come definita dal Piano dei Servizi; ad ogni modo non inferiore a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia.

Articolo 32 – Ambito edificabile di trasformazione/nuova espansione produttiva

Per gli ambiti edificabili di nuova espansione, vale quanto espresso nel Documento di Piano e quanto indicato nelle schede d'ambito che accompagnano il Documento di Piano.

In linea generale si riportano le seguenti specifiche:

Tipo di intervento ammesso

Nuova costruzione

Modalità d'intervento

Si attua mediante intervento edilizio indiretto (piani attuativi, piani negoziati, ecc.).

Destinazioni d'uso non ammissibili

- destinazioni residenziali: a1
- destinazioni ricettive: d1, d2
- destinazioni agricole: f1, f2, f3, f4
- destinazioni di servizio: g1, g2, g3

Indici e parametri

IF = 0,75 mq./mq. SF

Rc = 60% SF

H = 10,00 mt. possono essere consentite altezze maggiori per impianti tecnologici al servizio dell'edificio

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. 21

Dotazione di servizi minima

Come definita dal Piano dei Servizi e dalla scheda d'ambito allegata al Documento di Piano.

Articolo 33 – Ambito edificato da consolidare a destinazione alberghiero/turistico-ricettiva

Per gli ambiti alberghieri/turistico-ricettivi esistenti, vale quanto espresso nel Documento di Piano. Tali ambiti possono mutare cambiamento di destinazione d'uso esclusivamente attraverso procedure negoziate concertate l'Amministrazione Comunale.

In linea generale si riportano le seguenti specifiche:

Tipo di intervento ammesso

Manutenzione ordinaria

Manutenzione straordinaria

Restauro e risanamento conservativo

Ristrutturazione edilizia comportante la demolizione e ricostruzione dell'edificio

Demolizione

Nuova costruzione

Modalità d'intervento

Si attua mediante intervento edilizio diretto (permesso di costruire o denuncia di inizio attività); laddove è prevista la demolizione con contestuale ricostruzione si utilizzerà il permesso di costruire convenzionato al fine dell'individuazione delle aree di interesse pubblico di cui al Piano dei Servizi.

Destinazioni d'uso non ammissibili

- destinazioni residenziali: a1
- destinazioni produttive: b1, b2
- destinazioni direzionali: e1, e2
- destinazioni agricole: f1, f2, f3, f4
- destinazioni di servizio: g1, g2, g3

Indici e parametri

IF = 1,00 mq./mq. SF

Rc = 60% SF

H = 11,50 mt. possono essere consentite altezze maggiori per impianti tecnologici al servizio dell'edificio

Dc, Ds e Df come definiti nel precedente art. 21

Dotazione di servizi minima

Come definita dal Piano dei Servizi; ad ogni modo non inferiore a quanto previsto dalla vigente legislazione in materia.

Articolo 34 – Prescrizioni per tutti gli ambiti

In tutti gli ambiti, in caso di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione è obbligatoria l'installazione di vasche di accumulo aventi capacità volumetrica pari al 15% della superficie della copertura, per la raccolta e il riutilizzo delle acque meteoriche provenienti dalle coperture; suddette acque di recupero dovranno essere impiegate per l'irrigazione delle aree verdi pertinenziali, per il lavaggio di aree e automezzi e per l'alimentazione delle vaschette wc attraverso l'utilizzo della rete duale.

In tutti gli ambiti è fatto assoluto divieto di installare antenne paraboliche o di altro genere sulle facciate o sulle coperture per ogni singola unità immobiliare costituente l'edificio; è ammessa esclusivamente l'installazione, sulla copertura, di un'unica antenna centralizzata a servizio di tutte le unità immobiliari costituenti l'edificio.

In tutti gli ambiti, la posa di impianti tecnologici (condizionatori, antifurti, ecc.) non potrà essere realizzata sui fronti principali degli edifici e/o su quelli prospicienti gli spazi pubblici.

Articolo 35 – Vincoli sovracomunali

Le tavole del PGT individuano i vincoli alla scala sopra comunale che sono prescrittivi.

Vincoli preesistenti alla stesura del PGT appartenenti a tutte le scale di pianificazione anche se non esplicitamente rappresentati, sono da ritenersi validi e come tali devono essere rispettati dalla pianificazione attuativa.

Vincoli sovra ordinati, successivi alla formazione del PGT costituiscono variante allo stesso qualora previsto dalla normativa.

Articolo 36 – Limiti di rispetto

Sono individuate con apposita simbologia in cartografia gli ambiti di rispetto derivanti da norme prevalenti quali i limiti di rispetto cimiteriale, stradale, dei corsi d'acqua, delle reti e degli impianti tecnologici. Per tali ambiti si rimanda alle relative norme sovra ordinate di riferimento.

PARTE SESTA

Norme specifiche sulle attività commerciali

Articolo 37 – Definizioni di commercio

Ai fini della presente normativa si intendono per:

- *commercio all'ingrosso*, l'attività svolta da chiunque acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali; di esportazione;
- *commercio al dettaglio*, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale;
- *superficie di vendita di un esercizio commerciale*, l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. L'area di vendita del singolo esercizio commerciale è circoscritta, separata e distinta da quella di altri punti di vendita anche se contigui.

Ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie di vendita, una sola comunicazione, o autorizzazione commerciale, ai sensi degli art. 7, 8 e 9 del D. Lgs n. 114/1998 e s.m.i..

- *superficie accessorie di un esercizio commerciale*, le aree destinate a magazzini, depositi, locali di lavorazione, locali di impianti tecnici, uffici, servizi igienici escluso lo spazio occupato da muri perimetrali e divisori.

Articolo 38 – Tipologie e caratteristiche delle attività commerciali

Come riportato all'art. 19 delle presenti regole, le destinazioni commerciali prevalentemente esistenti nel tessuto urbanistico comunale, sono quelle riconducibili agli esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 150 mq..

Articolo 39 – Settori merceologici

L'attività di commercio al dettaglio deve essere esercitata con specifico riferimento al settore alimentare e/o non alimentare.

Ai fini di monitorare l'articolazione dell'offerta commerciale, il richiedente è tenuto ad indicare, nella domanda di autorizzazione amministrativa commerciale o nella comunicazione di apertura per il caso di esercizio di vicinato, la merceologia prevalente relativa al settore di vendita per cui chiede l'autorizzazione.

Nel caso in cui la richiesta di autorizzazione interessa prodotti extra alimentari, deve essere specificata l'appartenenza ad uno dei seguenti gruppi:

- a) elettronica, audio, video ed elettrodomestici;
- b) sport, tempo libero, bricolage, libri;
- c) mobili, casa e accessori di arredo;
- d) autovetture, autocaravan, accessori auto.

Articolo 40 – Contestualità dei procedimenti

Il procedimento di autorizzazione all'apertura di esercizi che necessitano di autorizzazione, può essere contestuale a quello abilitativo di carattere urbanistico-edilizio.

Per la realizzazione di nuove strutture di vendita, il rilascio dell'autorizzazione commerciale sarà subordinata alla verifica dei criteri e parametri di compatibilità localizzativi, della struttura commerciale e alla verifica di dotazione sufficiente di aree per attrezzature e servizi come da Piano dei Servizi.

Sarà data priorità alle attività che presenteranno domanda per posizionarsi in aree urbane sotto utilizzate e oggetto di riqualificazione.

Dovrà essere eseguita una verifica dettagliata sul contesto socio economico e situazione di squilibrio presente al momento della domanda, eventuali situazioni di rarefazione della densità abitativa all'interno del Comune, oltre alla predisposizione di un progetto che tenga in considerazione del contorno dell'edificato presente e si inserisca in modo armonioso allo stesso.

Articolo 41 – Criteri di accessibilità pedonale e veicolare

Per l'insediamento di nuove attività di vendita si deve prestare particolare attenzione all'accessibilità pedonale e veicolare, ai parcheggi, agli spazi di manovra nonché ai percorsi preferenziali o riservati per gli automezzi che effettuano il

rifornimento merci e simili.

Dovranno quindi essere valutate:

- idoneità della collocazione rispetto alla rete viaria comunale;
- idoneità degli innesti fra viabilità pubblica e privata;

Inoltre è prescrittiva la dotazione di parcheggi a raso e/o interrati in misura minima pari alla superficie di vendita del locale commerciale.

L'insediamento delle attività commerciali è escluso nelle fasce di rispetto stradali.

Articolo 42 – Esercizi di vicinato

L'apertura, il trasferimento e l'ampliamento degli esercizi di vicinato sono soggetti a preventiva comunicazione al Comune.

Nella comunicazione il soggetto interessato dichiara:

- l'ubicazione, la superficie di vendita dell'esercizio e le superfici complessive;
- il settore o i settori merceologici e le merceologie prevalenti
- la conformità con le norme urbanistiche di zona, con il regolamento edilizio, con le disposizioni igienico sanitarie e con i regolamenti locali di polizia urbana;

Fermi restando le destinazioni di zona del PGT e i requisiti igienico-sanitari, negli esercizi di vicinato autorizzati alla vendita dei prodotti di cui all'articolo 4 della legge 25 marzo 1997, n. 77, è consentito il consumo immediato dei medesimi a condizione che siano esclusi il servizio di somministrazione e le attrezzature ad esso direttamente finalizzati.

L'inizio dell'attività può avvenire trascorsi 30 giorni dall'avvenuta comunicazione, in mancanza di un provvedimento di diniego da parte del Comune o di eventuale sospensione dei termini per integrazione documentale prevista per legge.

Rimangono sempre salvi gli accertamenti e le verifiche previste per legge anche successive al trentesimo giorno e la relativa adozione dei provvedimenti di competenza.

Articolo 43 – Disciplina dei Subentri

Il subentrante per atto tra vivi in un'attività commerciale, purché sia in possesso dei requisiti di cui all'art. 5 del D.Lgs. n.114/98 e abbia trasmesso la comunicazione di subingresso al Comune, ha facoltà di iniziare immediatamente l'esercizio dell'attività.

Il subentrante per causa di morte in una attività commerciale può svolgere l'attività del dante causa qualora non si trovi in una delle condizioni previste dai commi 2, 3 e 4 dell'art. 5 del D.Lgs. n.114/98 e qualora entro un anno dal subentro sia in possesso dei requisiti di cui al comma 5 dell'art. 5 del D.Lgs. n. 114/98.

Tale termine è prorogato dal sindaco quando il ritardo non risulti imputabile all'interessato.

In ogni caso contrario il sindaco ordina la cessazione dell'attività ed il subentrante decade dal diritto alla continuazione dell'attività.

PARTE SETTIMA

Valenza paesistica del PGT

Articolo 44 – Norme generali

Il paesaggio è il risultato di un lungo processo interattivo tra la struttura originaria e naturale del territorio e l'attività antropica.

Ne deriva che il paesaggio non è immagine o soggetto statico e che la sua tutela non può esaurirsi in provvedimenti di mera conservazione, ma, piuttosto, attraverso una disciplina che ne consenta il controllo del processo evolutivo.

Pertanto l'analisi delle componenti paesistico – ambientali e dei loro processi di evoluzione e definizione, nonché il governo dei potenziali processi di trasformazione deve avvenire secondo un principio dinamico e non museale.

Gli obiettivi sono quelli di garantire la conservazione dei caratteri che definiscono le identità locali, la conservazione delle preesistenze e dei relativi contesti e la loro tutela nei confronti dei nuovi interventi, l'elevazione della qualità paesistica degli interventi di trasformazione del territorio, unitamente alla diffusione della consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini.

Ciò significa, da un lato, definire modalità di conservazione o di intervento diverse in relazione alle caratteristiche ed alla specifica identità dei luoghi, dall'altro, individuare classi di sensibilità in rapporto alla maggiore o minore capacità della componente paesistica di caratterizzare il paesaggio, sia dal punto di vista strutturale che percettivo, alla sua interattività con altre componenti, ed alla maggiore o minore fragilità intrinseca.

Le classi di sensibilità attribuite, in maniera uniforme o differenziata, alle componenti paesistiche sono così individuate:

Classe 1 – sensibilità paesistica bassa: identifica ambiti del territorio fortemente urbanizzati, dove risultano dominanti i caratteri tipologici e morfologici dell'edilizia recente, residenziale e produttiva; in questi ambiti le norme della strumentazione urbanistica, risultano totalmente esaustive per regolamentarne le attività di trasformazione.

Classe 2 – sensibilità paesistica media: identifica ambiti del territorio di recente urbanizzazione, con densità minori rispetto a quelli ricadenti nella classe

precedente e, di norma, caratterizzate da un buona dotazione di aree verdi che garantiscono un migliore inserimento ambientale; anche in questo caso le norme della strumentazione urbanistica, risultano totalmente esaustive per regolamentarne le attività di trasformazione. Tuttavia in casi particolari per dimensioni e/o localizzazione dell'intervento, l'Amministrazione potrà richiedere l'applicazione della procedura di Valutazione di Compatibilità Ambientale di cui al successivo articolo.

Classe 3 – sensibilità paesistica alta: identifica ambiti del territorio prevalentemente non urbanizzati o appartenenti al paesaggio insediativo storico, paesisticamente rilevanti e variamente caratterizzati; in questi ambiti sono, di norma, autorizzabili direttamente esclusivamente opere di manutenzione, gli interventi di nuova edificazione o di modifica dello stato dei luoghi, ove ammessi dalla normativa di piano, sono sempre subordinati a procedura di Valutazione di Compatibilità Ambientale di cui al successivo articolo.

Classe 4 – sensibilità paesistica molto alta: identifica gli ambiti territoriali o le componenti paesistiche di maggiore pregio ambientale o comunque tali da costituire elemento fondamentale per la definizione del paesaggio; in tali ambiti sono vietate, di norma, le nuove edificazioni o modificazioni dello stato dei luoghi se non espressamente previste dal PGT. In ogni caso, qualsiasi intervento, anche manutentivo, risulta subordinato a procedura di Valutazione di Compatibilità Ambientale di cui al successivo articolo.

Tutti i progetti che comportano una trasformazione territoriale devono pertanto essere esaminati in rapporto al contesto paesaggistico di contorno ed alla complessiva situazione del paesaggio locale, con particolare riguardo al grado di sensibilità.

In questo senso, l'azione progettuale dovrà avere come elemento di riferimento il livello di sensibilità del contesto in cui si colloca; la fattibilità dell'azione progettuale sarà in larga misura correlata alla sua compatibilità con tale livello.

I caratteri identificativi, gli elementi di criticità e le soluzioni per una valorizzazione e riqualificazione del paesaggio a cui tendere nella trasformazione urbanistica del territorio, sono dettati dalla Valutazione Ambientale Strategica.

PARTE OTTAVA

Norme transitorie, di rimando e finali

Articolo 45 – Componente geologica, idrogeologica e sismica

Per quanto attiene alla normativa e agli studi geologici, idrogeologici e di caratterizzazione sismica costituenti parte integrante dell'apparato normativo del PGT, si rimanda alla documentazione e agli elaborati progettuali costituenti il Piano Geologico Comunale.

Articolo 46 – Facoltà di deroga

Le previsioni del PGT e del Piano delle Regole possono essere derogate esclusivamente nei casi e con le procedure previsti dalla legislazione vigente.

Articolo 47 – Rapporti con la pianificazione sovracomunale

Le previsioni del PGT e del Piano delle Regole possono essere modificate senza preventiva variante in caso di progetti derivanti da Accordi di Programma o Conferenza di Servizi con Enti Territoriali quali Comuni limitrofi, Comunità Montana, Provincia, Regione o Autorità competenti in materia di gestione territoriale.

Articolo 48 – Norme finali

L'insediamento di attività in tutti gli ambiti è subordinato al rispetto delle prescrizioni del PGT relativamente alle destinazioni d'uso consentite.

Le attività insediate non devono recare molestia di ogni genere agli insediamenti finitimi.
