



**Nuovo Piano di Governo del Territorio
Comune di Castro (BG)**

Piano delle Regole

Norme Tecniche di Attuazione

Dicembre 2011

Adottato con Delibera CC n 13 del 04.05.2011

Approvato con Delibera CC n 19 del 13.10.2011

il Sindaco

Mario Gualeni

La Giunta

Raffaella Ciabatti, Mariano Foresti, Giovanni Pietro

Gualeni, GianLuca Torri

L'Ufficio Tecnico

Geom. Mirco Figaroli, Ing. Luisa Rocchini

I progettisti

Arch. Paolo Crippa

Ing. Dario Vanetti - UrbanStudio



Modificato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni

Capo I Aspetti generali	5
1 Contenuto e forma del PGT	5
1.1 Contenuti del Piano di Governo del Territorio	5
1.1.1 Permesso di costruire in deroga	5
1.2 Natura e contenuti del Piano delle Regole	5
1.3 Tutela del paesaggio	6
1.4 Articolazione delle norme del Piano delle Regole	6
1.5 Elementi costitutivi il Piano delle Regole	7
1.6 Norma di salvaguardia riferita agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano	7
1.7 Rapporto con i piani di settore	7
1.8 Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole	7
Capo II Definizione delle grandezze urbanistiche	9
2 Definizione degli indici e parametri edificatori	9
3 Operatività del piano	16
3.1 Modalità di attuazione	16
3.2 Opere di urbanizzazione primaria	16
3.3 Opere di urbanizzazione secondaria	17
3.4 Tipi di intervento	17
Capo III Definizione dei Sistemi Funzionali urbanistici	18
4 Destinazione d'uso	18
5 I sistemi funzionali urbanistici	18
5.1 Sistema residenziale	19
5.2 Sistema secondario della produzione	20
5.3 Sistema ambientale - agricolo	21
5.4 Sistema dei servizi	22
6 Mutamento di destinazione d'uso	23
7 Aree per parcheggio privato	24
7.1 Equilibrio del carico relazionale.	24
Capo IV disciplina dei sistemi urbanistici	26
8 Sistema residenziale	26
8.1 Disposizioni per i sottotetti	26
8.2 Sistema della residenza nel centro e nei nuclei storici;	26
8.3 Zona residenziale di consolidamento	28
8.4 Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita	29
8.4.1 Ambito A – Via Iseo (Ad ovest della chiesa):	29
8.4.2 Ambito B:	29
8.4.3 Ambito C	30
8.5 Ambiti a verde privato	30
8.6 Aree ad incremento volumetrico convenzionato	31
9 Sistema secondario della produzione	32
9.1 Ambiti produttivi	32
9.2 Ambito Strategico Fonderie Lucchini	35
10 Sistema ambientale – agricolo	37
10.1 Zone destinate all'agricoltura	37
10.1.1 Interventi ammessi	37
10.1.2 Criteri di intervento	39
10.1.3 Norme specifiche sulle distanze delle costruzioni	40
10.1.4 Soggetti aventi titolo ad edificare.	40
10.1.5 Edifici, cascine e nuclei rurali non connessi all'agricoltura:	40
10.2 Disciplina dell'agriturismo	41
10.3 Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola	41

10.4	Ambiti boscati	42
Capo V	Centro Storico	43
11	Centro e nuclei storici	43
11.1	Modalità di intervento nel Centro e nei nuclei storici	43
11.2	Criteri per l'attuazione degli interventi	44
11.2.1	Conservazione.	44
11.2.2	Integrazione.	45
11.2.3	Innovazione.....	45
11.3	Gradi d'intervento sugli edifici	46
11.3.1	Criterio della conservazione: GRADO 1 – RESTAURO (Re)	46
11.3.2	Criterio della conservazione: GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO (Rc).....	47
11.3.3	Interventi di conservazione sugli spazi aperti (Rea)	48
11.3.4	Criterio dell'integrazione: GRADO 3. Ristrutturazione edilizia con conservazione o del tipo o di parti individuate (Ric).....	49
11.3.5	Criterio dell'integrazione: GRADO 4 Ristrutturazione edilizia abbinata alla trasformazione parziale delle caratteristiche esistenti ai fini dell'inserimento ambientale (Rit)	50
11.3.6	Integrazione sugli spazi aperti (Ria)	51
11.3.7	Criterio dell'innovazione GRADO 5 – DEMOLIZIONE (D).....	51
11.3.8	Criterio dell'innovazione GRADO 6 - NUOVA COSTRUZIONE (Ne)	52
11.3.9	Innovazione degli spazi aperti (Ina).....	52
12	Edifici isolati di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare	53
12.1	Edifici isolati	53
Capo VI	Norme specifiche	54
13	Strade e percorsi, fasce di rispetto	54
13.1	Infrastrutture per la viabilità.....	54
13.2	Percorsi pedonali o ciclabili aperti al pubblico.....	54
14	Decoro ambientale	55
14.1	Tutela delle aree a verde	55
14.2	Qualità dell'arredo urbano.....	56
14.3	Recinzione delle aree	56
14.4	Costruzioni accessorie in zone residenziali	56
14.5	Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa.....	57
14.6	Localizzazione delle antenne per le telecomunicazioni.....	57
15	Aree di pregio ambientale	58
15.1	Parco Locale di Interesse Sovracomunale.....	58
15.2	Corridoi ecologici e fasce di rinaturalizzazione	58
15.3	Tutela dei valori paesaggistici.....	59
16	– Disposizioni per i distributori di carburante	60
17	Prevenzione rischio gas radon	62
18	Vincoli specifici e fasce di rispetto	63
18.1.1	Stabilimenti a Rischio di Incidente Rilevante – D.Lgs 334/99 e s.m. e i.	65
Capo VII	Disposizioni per il commercio	66
19	Ambito di applicazione e definizioni	66
19.1	Tipologie e caratteristiche delle attività commerciali	66
19.2	Settori merceologici	67
19.3	Vendita di oggetti ingombranti	67
19.4	Correlazione dei procedimenti	67
20	Previsioni per le attività commerciali	68
20.1	Esercizi di vicinato	68
20.2	Medie strutture di vendita.....	68
20.3	Grandi strutture di vendita.....	69
20.4	Criteri di accessibilità e compatibilità viabilistica e ambientale.....	69

20.5	Aree di rilevanza storica, artistica, culturale, paesaggistica e ambientale.....	70
CAPO VIII	Componente geologica, idrogeologica e sismica	71
21	Componente geologica, idrogeologica e sismica, Premessa	71
21.1	Gestione acque meteoriche	72
21.2	Norme specifiche per destinazione d'uso produttivo.....	72
21.3	Norme relative alle classi di fattibilità geologiche e specifici ambiti.....	72
21.4	Normativa sismica	76
Capo IX	Sostenibilità	77
22	Disposizioni per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale degli interventi	77
22.1	Modalità di calcolo delle grandezze urbanistiche ai fini del risparmio energetico.....	77
22.2	Sostenibilità degli interventi ed incentivi.....	77
22.3	Determinazione dell'incentivo	78

Capo I Aspetti generali

1 Contenuto e forma del PGT

1.1 Contenuti del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio (PGT) disciplina le attività di trasformazione fisica di rilevanza urbanistica nel territorio comunale.

Il PGT persegue gli obiettivi della riqualificazione e valorizzazione del territorio, secondo i principi della sostenibilità ambientale e della perequazione urbanistica e nel rispetto dei criteri di economicità, efficacia, pubblicità e semplificazione dell'azione amministrativa, nel quadro della legislazione vigente.

Il PGT definisce il contenuto e la forma dell'assetto territoriale ed insediativo del Comune di Castro, ne stabilisce le norme e ne finalizza e programma gli usi, le trasformazioni e gli sviluppi, in un quadro di coerenza e sussidiarietà rispetto alle previsioni e prescrizioni degli strumenti di governo del territorio sovraordinati, quali il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Bergamo e il Piano Territoriale Regionale.

In conformità alla vigente normativa statale e regionale e successive modificazioni ed integrazioni, l'intero territorio comunale è sottoposto alla disciplina del PGT articolato in Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione (Nta) che ne formano parte integrate.

Le disposizioni del PGT prevalgono, in caso di contrasto, sulle disposizioni contenute nei regolamenti comunali in vigore, ivi compresi il Regolamento Edilizio (RE).

1.1.1 Permesso di costruire in deroga

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

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

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

La deroga è comunque ammessa ove prevista da normative vigenti.

1.2 Natura e contenuti del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole, in coerenza ai disposti di cui all'art. 10 della LR 12/2005 definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione, la trasformazione o l'urbanizzazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole determina le modalità di intervento nei nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

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

Il Piano delle Regole inoltre, identifica i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione e sostituzione.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

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

Le tavole di Piano della Regole riportano, a mero scopo di inquadramento, le reti della viabilità e le aree del Piano dei Servizi, nonché le previsioni per gli Ambiti di Trasformazione, sulle quali non ha alcun effetto normativo diretto essendo le stesse soggette alle disposizioni del citato Piano dei Servizi e del Documento di Piano, fatto salvo per quanto espressamente rinviato al Piano delle Regole dai citati documenti.

1.3 Tutela del paesaggio

Al fine di salvaguardare e valorizzare gli elementi connotanti il paesaggio, le linee di visuale e i coni ottici interessanti, in sede di esame delle singole pratiche edilizie, il Comune deve condizionare l'assenso alle iniziative edilizie alla verifica del corretto inquadramento spaziale dei nuovi corpi di fabbrica rispetto all'ambiente circostante.

Dovrà essere assegnata particolare attenzione alla tutela del paesaggio anche nella definizione degli interventi riferiti alla rete infrastrutturale, soprattutto nei tratti in cui i tracciati incidono su ambiti di sensibilità elevata e molto elevata.

A tale fine la carta della sensibilità del paesaggio (tav.7 del Documento di Piano) definisce il grado di sensibilità dei siti per l'intero territorio comunale.

La carta della sensibilità del paesaggio costituisce il riferimento per individuare sul territorio comunale le differenti Classi di Sensibilità paesaggistica. Le differenti Sensibilità sono state attribuite sulla base di valutazioni che tengono conto dei valori ambientali e storico-culturali oltre che della vulnerabilità paesaggistica degli ambiti considerati.

Il grado di incidenza del progetto e la valutazione dell'impatto paesistico sono determinati dal progettista anche sulla base delle disposizioni carta della sensibilità del paesaggio.

1.4 Articolazione delle norme del Piano delle Regole

Le Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole sono così articolate:

Capo I Aspetti generali.

Capo II Definizione delle grandezze urbanistiche.

Capo III Definizione dei Sistemi funzionali Urbanistici.

Capo IV Disciplina dei Sistemi urbanistici

Capo V Centro Storico.

Capo VI Norme specifiche

Capo VII Disposizioni per il commercio.

Capo VIII Componente geologica, idrogeologica e sismica.

Capo IX Sostenibilità.

1.5 Elementi costitutivi il Piano delle Regole

17 Carta della disciplina del Territorio

18.1 Nuclei storici: unità organiche e gradi di intervento

18.2 Nuclei storici: schede delle unità organiche

Relazione Piano delle Regole

Norme tecniche di attuazione

1.6 Norma di salvaguardia riferita agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano

In assenza di approvazione di specifico piano attuativo od atto di programmazione negoziata le aree interessate dagli ambiti di trasformazione vengono consolidate allo stato di fatto e di diritto esistente al momento della adozione del Documento di Piano. Sugli immobili ricadenti in tale aree sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e non è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso rispetto a quella in atto al momento della adozione del Documento di Piano.

Sono fatte salve le previsioni di eventuali piani attuativi vigenti interessanti, eventualmente anche parzialmente, le aree inserite nel perimetro degli Ambiti di Trasformazione.

Eventuali modifiche di assetto planivolumetrico, della distribuzione delle aree per servizi e delle quantità edificabili conseguenti alle procedure attuazione del Documento di Piano, non costituiscono variante al Piano delle Regole.

1.7 Rapporto con i piani di settore

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

1.8 Norme tecniche di attuazione del Piano delle Regole

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

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

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

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

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

I piani attuativi convenzionati in corso di attuazione e i procedimenti edilizi legittimamente autorizzati mantengono la loro efficacia in termini quantitativi e di previsioni insediative sino alla loro completa attuazione o al decadimento della convenzione o dell'atto autorizzativo, anche se in contrasto con le previsioni del Piano delle Regole

Capo II Definizione delle grandezze urbanistiche

2 Definizione degli indici e parametri edificatori

Le trasformazioni urbanistico-edilizie sono regolamentate dai parametri ed indici urbanistici di seguito definiti:

St – Superficie territoriale:

superficie complessiva sulla quale agisce un intervento urbanistico od edilizio: essa e' comprensiva delle aree edificabili, delle aree per la urbanizzazione di quelle per le attrezzature, delle zone verdi pubbliche e private, delle strade e parcheggi pubblici e privati, nonché delle fasce di rispetto.

Sulla St sulla quale si applicano gli indici It e Ut.

Laddove specifiche disposizioni del PGT attribuiscono ad un determinato piano attuativo una possibilità edificatoria predeterminata e complessiva, la determinazione delle possibilità edificatoria riconosciuta dallo strumento urbanistico non consegue alla verifica della superficie territoriale.

Sf – Superficie fondiaria:

E' la superficie disponibile del lotto edificabile ovvero la residua area risultante dalla superficie territoriale dedotte le superfici per servizi e opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sulla Sf si applicano gli indici If e Uf.

It – Indice di fabbricabilità territoriale:

rappresenta il volume (V) in mc, costruibile per ogni mq di superficie territoriale (St).

If – Indice di fabbricabilità fondiaria:

rappresenta il volume (V) in mc, costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

Ut – Indice di utilizzazione territoriale:

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

Uf – Indice di utilizzazione fondiaria:

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

(Sc) – Superficie coperta

E' la superficie in mq della proiezione orizzontale sul terreno del perimetro esterno di un edificio.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli sporti di gronda, pensiline a sbalzo e balconi non collegati verticalmente, purché non sporgano più di m. 1,50 dalle facciate. La parte eccedente i m. 1,50 verrà computata nella superficie coperta. Per le gronde lo sporto non computato è elevato a m 2,00.

Non costituiscono superficie coperta gli apparati tecnologici finalizzati alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

Sono inoltre esclusi dal computo dell'area coperta:

- le pensiline aperte che costituiscono copertura degli accessi degli edifici se non superano 1 piano di altezza e 1/10 della superficie coperta dell'edificio principale;
- le piscine e le vasche all'aperto;
- le aie, le concimaie, in zona agricola;

Per gli edifici produttivi, sono esclusi gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di parcheggi nella misura massima del 30% della superficie fondiaria, i silos, i piani di carico, le tettoie a sbalzo fino a m. 3, i porticati liberi necessari per passaggi coperti esterni.

(So) – Superficie di occupazione:

Somma delle superfici risultanti dalle proiezioni sul piano orizzontale della superficie coperta (Sc) e di quella costruita nel sottosuolo.

(Af) – Superficie scoperta e drenante

La superficie fondiaria del lotto su cui insiste il fabbricato di nuova realizzazione dovrà avere una superficie scoperta e drenante, adeguatamente sistemata a verde non inferiore a:

- 30 % nelle zone residenziali;
- 15% nelle zone produttive, commerciali e terziarie.

Per i casi di pluralità di destinazioni d'uso ci si dovrà riferire alla destinazione prevalente prevista.

Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina, a qualsiasi tipo di deposito, né in aree sovrastanti ambienti interrati e seminterrati a qualsiasi uso adibiti.

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

Nei casi di:

- a) interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) i interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone residenziali;

i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere. In ogni caso fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

(SLP) – Superficie Lorda di Pavimento:

La superficie lorda di pavimento è la somma, in mq, delle superfici dei singoli piani compresi entro il profilo esterno delle pareti perimetrali di un edificio, comprese quelle dei piani interrati o seminterrati o dei soppalchi agibili.

Sono esclusi i balconi, le logge, le pensiline, i lastrici solari, i porticati aperti; sono comprese le logge chiuse, verande, i bow-window.

A tal fine le pareti si assumono convenzionalmente pari a 30 cm. I maggiori spessori, se realizzati in conformità ai disposti della L.R 20.04.1995 n. 26, non vengono computati nella SLP.

Rientrano nel computo della SLP le superfici degli aggetti chiusi su tutti i lati, gli accessori aventi caratteristiche di abitabilità, le superfici dei sottotetti per le parti con altezza interna media netta ponderale superiore a 1,70.

La SLP non comprende:

- le superfici occupate da opere edilizie finalizzate al risparmio energetico quali pannelli solari, tetti verdi, serre, teleriscaldamento e al contenimento dei consumi idrici, ai sensi della normativa vigente in materia e di ogni ulteriore prescrizione del Regolamento Edilizio.
- le superfici degli spazi aperti realizzati in forma di porticati che consentano il pubblico passaggio; le superfici di logge rientranti, balconi, pilotis, tettoie a sbalzo fino ad un massimo complessivo pari al 70% della Superficie coperta.
- vani scala e androni comuni (cioè al servizio di più unità immobiliari o edifici pubblici), purché la larghezza del gradino e del pianerottolo sia di almeno mt. 1.20 e i vani corsa degli ascensori al netto dei muri d'ambito
- i sottotetti non praticabili (i sottotetti si considerano non praticabili se presentano un'altezza media netta fino a mt. 1.5 e un rapporto aeroilluminante inferiore o uguale a 1/50);
- la superficie delle aree a parcheggio site al piano terra e seminterrate fino ad un massimo di 1mq/10 mc con altezza netta interna inferiore a m 2.50.
- la superficie delle aree a parcheggio e i relativi spazi di manovra siti ai piani interrati con altezza netta interna inferiore a m 2.50 elevabile a 3.00 m. per la porzione corrispondente alla superficie coperta, purché destinati a parcheggio o spazi comuni senza permanenza di persone e senza requisiti di abitabilità/agibilità.
- Gli spazi interrati destinati a depositi, cantine, locali comuni e magazzini di pertinenza in cui non sia prevista la presenza permanente di persone.
- I volumi tecnici quali extracorsa degli ascensori e non altrimenti localizzabili o le cabine per impianti di approvvigionamento energetico;
- gli elementi architettonici e decorativi esterni esistenti quali colonne, pilastri, lesene, frontoni, coronamenti, edicole, e simili.

Sono inoltre esclusi dal computo della SLP per gli interventi nel sistema produttivo tradizionale:

- le superfici destinate a impianti per il trattamento e lo smaltimento di rifiuti liquidi, solidi o gassosi delle attività produttive, purché l'altezza massima interna netta non superi i m. 2,50;
- negli interventi del sistema produttivo: gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di parcheggi, i silos, i piani di carico, le tettoie a sbalzo fino a m. 3.00, purché non chiuse perimetralmente, neanche con elementi mobili, i porticati liberi necessari per passaggi coperti esterni.
- al piano interrato depositi, spazi per la sosta degli automezzi e magazzini di pertinenza in cui non sia prevista la presenza permanente di persone.

Incentivi per la realizzazione di tipologie edilizie innovative

Al fine di incentivare la realizzazione di tipologie edilizie innovative, nel caso di realizzazione di un progetto integrato e coordinato, al fine di perseguire gli obiettivi di sostenibilità e salute del PGT non vengono conteggiati nella slp:

- gli spazi collettivi finalizzati all'uso indiviso e a tale fine asserviti destinati a spazi gioco condominiale, riunioni, attività sportive indoor, collocati al piano terreno o seminterrato, per una superficie massima complessiva pari a 5 mq per unità immobiliare e comunque non superiore al 50% della superficie coperta,
- le superfici dei locali comuni destinati al ricovero di biciclette, carrozzine e mezzi di trasporto per persone disabili, compresi i relativi spazi di accesso, sempreché la relativa altezza interna media netta non superi i 2,50 m., e nei limiti del 5% della SLP realizzata e, comunque, di una superficie complessiva per edificio non superiore a mq 40.

(V) – Volume degli edifici:

Volume convenzionale della costruzione ottenuto dalla somma dei prodotti delle SIp dei singoli piani per l'altezza virtuale di interpiano di m. 3.00 indipendentemente dalla loro altezza effettiva.

(H) – Altezza degli edifici

Distanza, misurata in verticale, tra il piano di spiccato più basso, fino alla quota dell'intradosso del solaio orizzontale di copertura dell'ultimo piano abitabile o praticabile. Per piano di spiccato si intende la quota del marciapiede per gli edifici in fregio alle strade, mentre, oltre la profondità di m. 10,00 dal fronte verso la strada dell'edificio, il piano di spiccato è quello del piano naturale di campagna. Nel caso di sottotetti abitabili o mansardati a copertura inclinata si fa riferimento al punto di intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura e il filo esterno del muro perimetrale, per coperture con pendenze inferiori al 35%; per coperture inclinate con pendenze superiori la, la quota di riferimento per il calcolo dell'altezza è data dal punto medio, tra imposta e colmo, dell'intradosso del solaio stesso.

Nel caso di copertura praticabile, il punto più elevato è stabilito nella quota del limite terminale del parapetto pieno o della parete dell'attico, quando superino m. 1,25 dall'intradosso;

Qualora il suolo allo stato naturale non sia orizzontale, l'altezza del fabbricato deve considerarsi la distanza massima tra quelle intercorrenti tra le quote dell'intradosso del solaio orizzontale di copertura dell'ultimo piano abitabile e le quote delle relative proiezioni verticali sul terreno allo stato naturale.

Nel caso in cui il citato ultimo solaio non sia orizzontale, vale quanto detto al capoverso precedente.

Per edifici produttivi e per gli impianti e attrezzature agricole il punto più elevato è così stabilito:

- a) per un edificio con tetto piano o inclinato: la quota d'intradosso delle travi trasversali portanti la copertura o, in loro assenza, la quota media dell'intradosso della copertura;
- b) per un edificio con tetto a volta: la quota d'intradosso misurata a 1/3 dall'imposta;
- c) la quota del limite terminale del parapetto pieno o della parete dell'attico o pannelli segnaletici, quando superino m. 1,50 dall'intradosso secondo la lettera a.

Il Sindaco potrà concedere che si superino le altezze massime quando si tratti di torri campanarie, di ciminiere di opifici o di altre speciali attrezzature tecnologiche.

(Rc) – Rapporto di copertura

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

Ro – rapporto di occupazione:

Rapporto percentuale tra la superficie di occupazione (So) e la superficie fondiaria (Sf).

(Dc) – Distanza dai confini

E' la distanza minima (m), misurata a raggio, che deve intercorrere tra la facciata degli edifici e confini di proprietà circostanti.

La distanza dei fabbricati dai confini di proprietà, compreso l'eventuale lotto asservito come pertinenza, non può essere inferiore a m. 5 né alla metà dell'altezza del fabbricato se maggiore di m 10.

Sono ammesse distanze inferiori dal confine fra lotti edificabili qualora i proprietari confinanti stipulino convenzione, da trasciversi nei registri immobiliari, con cui si obblighino, nello sfruttamento edificatorio dei rispettivi fondi, a rispettare la distanza minima tra i fabbricati prescritta dal PGT.

E' ammessa la costruzione di due fabbricati in aderenza sul confine qualora i fabbricati stessi abbiano le medesime caratteristiche architettoniche e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora si convenzioni con il confinante la obbligatoria edificazione in confine da parte dello stesso.

Nel caso di edificio esistente a confine con pareti cieche, è ammessa senza convenzionamento, sul lotto confinante, una costruzione in aderenza, fatto salvo i diritti di terzi.

Non verranno considerati ai fini del calcolo delle distanze i balconi aperti, pensiline o simili purché la sporgenza dal filo dell'edificio non sia superiore a ml 1,50 (2.00 m per gli aggetti di gronda, esclusi i canali di gronda).

Non sono subordinati alla verifica della distanza dei confini gli accessori e gli impianti non computati nella superficie coperta.

Non sono subordinati alla verifica della distanza dei confini i fabbricati inseriti in piani attuativi convenzionati con previsioni plani volumetriche, con riferimento esclusivo ai lotti interni.;

(De) – Distanza tra edifici

E' la distanza minima che deve intercorrere fra gli edifici (m), misurata fra facciate di edifici antistanti o di corpi di fabbrica di un medesimo edificio con verifica a raggio.

Le distanze minime tra i fabbricati residenziali nelle diverse zone sono definite come segue, ai sensi delle leggi vigenti, integrate dalle specifiche prescrizioni nei diversi ambiti territoriali identificati dal Piano delle Regole:

Centro e nuclei storici

Per gli interventi di ristrutturazione o di ricostruzione e comunque laddove si prevedano trasformazioni di un edificio entro la sagoma planimetrica preesistente, le distanze da altri edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

Ambiti Consolidati sottoposti a Piano delle Regole e Ambiti di Trasformazione

Negli edifici esistenti la distanza è quella preesistente.

In ogni caso è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata,.

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

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

(Ds) – Distanza dalle strade

E' la distanza minima degli edifici dal ciglio delle strade (m), misurata sulla normale al ciglio stesso. Ai sensi del Codice della strada si definisce ciglio stradale la linea limite della sede o della piattaforma stradale comprendente le sedi viabili sia veicolari che pedonali, incluse le banchine od altre strutture laterali quando siano transitabili, oltre che le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

In tutti i casi non previsti e disciplinati dal nuovo codice della strada le distanze minime tra i fabbricati ed il ciglio di strade pubbliche o private destinate al traffico veicolare (con esclusione della viabilità privata e a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti unitari o per le strade poderali, vicinali o private in zona agricola), sono le seguenti:

la distanza delle strade (Ds) deve essere pari ad almeno:

- all'interno del perimetro del centro abitato:
 - ml 5 per le strade di tipo F – strade residenziali
 - ml 7,5 per le strade di tipo E – strade di quartiere
- all'esterno del perimetro del centro abitato:
 - ml 10 per le strade di tipo F vicinali
 - ml 20 per le strade di tipo F comunali
 - ml 30 per le strade di tipo C.

Nel centro abitato sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti e fatte salve specifiche prescrizioni del Piano delle Regole o nei Piani Attuativi. Per i fabbricati destinati a servizi nelle aree a tale fine individuate nel Piano dei Servizi, l'Amministrazione potrà stabilire nuovi allineamenti.

Non verranno considerati ai fini del calcolo delle distanze, i balconi aperti, gronde, pensiline, purché la sporgenza del filo dell'edificio non sia superiore a ml 1,50.

Sono computabili, ai fini del raggiungimento dell'arretramento richiesto, gli spazi pedonali o di parcheggio di proprietà privata, di cui sia convenzionata la cessione gratuita al Comune.

Superficie minima

Al fine di perseguire gli obiettivi di qualità e salute assunti a fondamento del PGT, in assenza di diverse prescrizioni nel Regolamento Edilizio, la superficie minima delle unità immobiliari ad uso residenziale non potrà essere inferiore ad una superficie utile netta di abitazione, comprensiva dei servizi, di 45 mq riferita agli spazi agibili.

Area di pertinenza

L'area di pertinenza è la superficie minima necessaria per la costruzione di un edificio in conformità agli indici del Piano delle Regole.

Gli indici stabiliti dal piano operano dalla data di adozione delle presenti norme.

Area utilizzata, in tutto o in parte, per l'applicazione degli indici urbanistici prescritti dal Piano e dai suoi strumenti di attuazione ai fini del calcolo delle possibilità edificatorie.

Un'area di pertinenza è satura quando siano state esaurite le possibilità edificatorie derivanti dall'applicazione su di essa degli indici prescritti. In forza di atto trascritto nei registri immobiliari, potranno essere asservite, nei limiti della residua capacità edificatoria verificata sul lotto residuo, in

favore di lotti confinanti compresi nella stessa zona con medesima destinazione urbanistica, le aree già edificate, fermo restando il rispetto dei limiti H, Rc e So.

L'esaurimento delle possibilità edificatorie esclude la possibilità di utilizzare ulteriormente, previo frazionamento, accorpamento ad altro lotto, passaggio di proprietà o altro, la relativa area di pertinenza. Il vincolo di pertinenza permane con il permanere degli edifici.

Il Comune richiede, a cura e spese del proprietario, la trascrizione del vincolo di pertinenza all'atto del rilascio dell'atto autorizzativo.

Ai fini dell'applicazione degli indici urbanistici prescritti dal Piano, si considera area di pertinenza degli edifici esistenti, l'area di proprietà alla data di adozione del Piano stesso. Le modificazioni alle proprietà o altre di carattere patrimoniale intervenute successivamente a tale data non influiscono sul vincolo di pertinenza delle aree inedificate relative alle costruzioni esistenti o assentite. Pertanto, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, l'utilizzazione integrale degli indici esclude, salvo i casi di recupero e ricostruzione, il successivo rilascio di altri permessi di costruire sulle aree stesse

Area libera

Si considera libera un'area inedificata che non risulti stralciata, assentita o vincolata dopo la data di adozione del PGT, da aree contigue edificate, e che non sia stata precedentemente computata ai fini edificatori.

Si considera libera un'area con le caratteristiche di cui al primo comma occupata anche da volumi purché con indice reale sul lotto inferiore a 0,1 mc/mq e un rapporto di copertura inferiore al 5%.

3 Operatività del piano

3.1 Modalità di attuazione

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

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

Il progetto di intervento edilizio unitario proposto da privati deve essere corredato di impegno unilaterale d'obbligo o in forma di convenzione, corredato da garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi assunti, qualora preveda:

- La realizzazione e cessione gratuita delle opere di urbanizzazione primaria e delle relative aree previste dal piano e/o di quelle necessarie all'insediamento;
- La cessione gratuita delle aree di urbanizzazione secondaria previste dal piano e/o necessarie all'intero intervento o la loro monetizzazione per quanto non previsto, all'atto del rilascio del primo permesso di costruire;

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

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

3.2 Opere di urbanizzazione primaria

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

- strade residenziali, strade al servizio interno e per l'allacciamento alla viabilità principale dei lotti edificabili. Tali strade devono essere idonee al transito veicolare ordinario.
- spazi di sosta o di parcheggio, spazi pubblici destinati alla sosta o al parcheggio degli autoveicoli.
- rete delle fognature, costituita da tutti gli idonei manufatti adibiti alla raccolta ed allo scorrimento delle acque nere e eventualmente meteoriche fino all'allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana; gli impianti di depurazione eventualmente da realizzare a cura dei privati a monte dell'allacciamento alla rete principale, rientrano tra le opere di urbanizzazione primaria.
- rete dell'acquedotto, costituita dalle condotte per l'erogazione dell'acqua potabile di allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana, nonché da una quota di competenza per gli impianti di captazione, sollevamento e opere accessorie.

- rete dell'energia elettrica e del gas, costituita dalle reti per l'erogazione e la distribuzione dell'energia elettrica per usi industriali e domestici e del gas combustibile per uso domestico, di allacciamento dei lotti edificabili alla rete principale urbana.
- rete dell'illuminazione pubblica, costituita dai cavi e dagli impianti per una illuminazione sufficiente e razionale delle aree e delle strade pubbliche e private.
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni,.
- spazi di verde attrezzato, costituiti da aree verdi in prossimità e al servizio privato e diretto delle abitazioni, dotate di un minimo di attrezzature per il gioco ed il riposo, la cui manutenzione è di competenza dei privati proprietari.

3.3 Opere di urbanizzazione secondaria

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

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

3.4 Tipi di intervento

Gli interventi edilizi si attuano in generale secondo i tipi stabiliti all'art. 27 del la L.R n. 12/2005.

Il PGT prescrive puntualmente con apposita simbologia o con riferimento normativo, per gli edifici di interesse storico-architettonico, i tipi di intervento prescritti che si attuano nel rispetto delle disposizioni di cui al Capo V

Capo III Definizione dei Sistemi Funzionali urbanistici

4 Destinazione d'uso

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

E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile qualsiasi ulteriore destinazione d'uso che integri o renda possibile la destinazione d'uso principale o sia prevista dallo strumento urbanistico generale a titolo di pertinenza o custodia.

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

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

5 I sistemi funzionali urbanistici

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

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

- residenziale;
- secondario
- ambientale-agricolo;
- dei servizi.

Il Piano delle Regole, per alcuni sistemi funzionali urbanistici, determina quote o dimensioni massime relativamente alle destinazioni complementari e accessorie al fine di non snaturare le condizioni e gli equilibri attuali del contesto socio-urbanistico; in tal caso le norme definiscono destinazioni d'uso subordinate a specifiche regolamentazioni e le procedure che garantiscono i necessari livelli di flessibilità nella loro individuazione.

Il Piano delle Regole, ai sensi della LR 11 marzo 2005 n. 12, individua le destinazioni escluse in quanto non compatibili con il sistema funzionale urbanistico considerato.

Le Norme indicano le destinazioni ammesse e quelle escluse; le destinazioni non esplicitamente escluse sono sempre ammesse.

Le funzioni principali, complementari ed escluse definite ai successivi commi del presente articolo trovano una più specifica articolazione, ove necessario, nelle norme dei sistemi urbanistici.

Non hanno rilevanza, ai fini del Piano delle Regole le funzioni strumentalmente connesse, ossia quelle serventi e collaterali ad una particolare destinazione d'uso principale, senza nessuna autonomia strutturale, edilizia e funzionale come, a titolo esemplificativo:

- abitazione custode, ufficio, spaccio connesso ad attività produttiva (nei limiti previsti dalla normativa commerciale vigente);
- ufficio connesso ad attività commerciale;
- esercizio pubblico connesso ad impianto sportivo;
- attività terziaria/ricettiva o di vendita di prodotti connesse ad azienda agricola (nei limiti previsti dalla normativa commerciale vigente).

La funzioni strumentalmente connesse non incidono sulla regolamentazione delle destinazioni principali e di quelle complementari e la loro eventuale presenza non concorre alla definizione della articolazione delle destinazioni principali e complementari né in termini di usi né in termini percentuali, in quanto le funzioni connesse pur consentendo usi diversi rientrano a pieno titolo nella definizione della destinazione principale.

Non è quindi consentito ampliare la quota di funzioni connesse oltre ai limiti stabiliti al successivo comma:

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

- venga ad occupare una porzione superiore al 15 % del volume o della SLP complessiva dell'unità immobiliare o del complesso edilizio;
- le modalità insediative determinino autonomia spaziale o edilizia, con possibilità di trasferimento in uso o proprietà separati.

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

Ove si presenti la necessità di realizzare o trasformare edifici con destinazioni d'uso non specificatamente richiamate nelle presenti Norme, l'Amministrazione Comunale procede per analogia, assimilando tali destinazioni a quelle previste al presente articolo, con analoghi effetti sul territorio in termini di necessità di servizi e di infrastrutture per la mobilità.

Con cadenza biennale l'Amministrazione Comunale può delineare un bilancio delle funzioni insediate e delle tendenze insediative in atto. A seguito di tale bilancio di verifica, il Consiglio Comunale può deliberare un aggiornamento ed adeguamento delle destinazioni d'uso complementari e dei limiti dimensionali delle singole attività insediabili nei diversi sistemi funzionali urbanistici del PGT, anche per disciplinare nuove attività manifestatesi nella realtà socio-economica, specificando e precisando la relativa normativa urbanistica, con specifico riguardo alla domanda di servizi e agli effetti sulla mobilità.

Tale aggiornamento ed adeguamento non può interessare le destinazioni d'uso principali, se non tramite formale procedimento di variante urbanistica.

5.1 Sistema residenziale

Destinazione d'uso principale:

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

Destinazioni d'uso complementari alla residenza fatte salve le diverse prescrizioni espressamente indicate nelle singole norme del sistema funzionale urbanistico (destinazioni regolate):

- servizi sociali e istituzioni pubbliche o di interesse pubblico;
- associazioni politiche, culturali, religiose, sindacali, professionali;
- pubblici esercizi;
- teatri e cinematografi, attrezzature museali ed espositive;
- commercio al minuto e magazzini funzionalmente connessi, per una slp non superiore alla superficie di vendita;
- attività paracommerciali, agenzie bancarie, artigianato artistico;
- autorimesse pubbliche e private;
- Attrezzature ricettive quali alberghi, ristoranti, bar e simili con relativi servizi integrati;
- Attività fieristiche e congressuali;
- ricettivo, residenza temporanea, abitazioni collettive, pensioni e affittacamere;
- uffici pubblici, privati e studi professionali, attività di produzione moderna, con i limiti dimensionali per le singole unità individuati nelle diverse zone;
- centri di formazione e scuole private;
- artigianato di servizio;
- attività agricole non economiche (coltivazione diretta di orti, frutta ecc...);
- i servizi come regolati nel Piano dei Servizi.

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

- attività di produzione industriale e artigianato di produzione;
- depositi e magazzini senza attività commerciale o artigianale connessa;
- attività di cash&carry e commercio all'ingrosso;
- attività agricole estensive e di allevamento degli animali;
- depositi di materiali a cielo aperto;
- stazioni di erogazione carburanti – autolavaggi;
- discoteche;
- le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 “ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale” nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001
- tutte le attività incompatibili con la destinazione residenziale in quanto nocive, inquinanti, rumorose o moleste.

5.2 Sistema secondario della produzione

Destinazione d'uso principale:

- produzione di beni e servizi in forma artigianale e industriale.

Destinazione d'uso complementare:

- produzione di prototipi, di beni e servizi;
- laboratori di ricerca, centri prova e certificazione.
- costruzioni per attività industrializzate adibite alla trasformazione e conservazione dei prodotti agricoli e zootecnici;
- attività terziarie, direzionali, di ricerca;
- attività di servizio all'impresa, asili nido aziendali;
- attrezzature per l'autotrasporto;
- stazioni di erogazione carburanti – autolavaggi;
- impianti tecnologici.
- attività professionali;
- artigianato di servizio;
- attività di erogazione di cibi e bevande, esercizi pubblici, rivendite di tabacchi e di quotidiani e riviste;
- attrezzature culturali, museali, sanitarie, assistenziali, formative;
- ospitalità per addetti e clienti.

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

- destinazione residenziale;
- commercio;
- attività di cash&carry e commercio all'ingrosso;
- attività paracommerciali;
- turistico-ricettivo;
- servizi pubblici e privati non correlati all'attività produttiva;
- attività agricole e di allevamento degli animali.
- stoccaggio delle merci non asservito alla produzione in atto, piattaforme logistiche,
- depositi di materiali a cielo aperto;

5.3 Sistema ambientale - agricolo

Destinazione d'uso principale:

- agricola di tutela ambientale paesistica;
- esercizio della conduzione del fondo agricolo, attività di serra e florovivaistica, silvicoltura, allevamento nei limiti previsti dalle singole norme, e relative attrezzature;
- l'esercizio dell'attività di agriturismo e del turismo equestre nel rispetto della vigente legislazione statale e regionale in materia;
- servizi per la fruizione turistica degli ambiti agricoli e di interesse ambientale.

Destinazioni d'uso complementari:

- insediamento esercizi pubblici destinati al turismo e all'agriturismo sulla base di progetti che prevedano il recupero di immobili esistenti;
- abitazioni per i conduttori dei fondi, per gli imprenditori agricoli e per i dipendenti, secondo i disposti delle vigenti leggi regionali;
- residenza ordinaria solo dove esplicitamente individuato negli elaborati di PGT;
- stazioni di erogazione carburanti – autolavaggi, esclusivamente nelle fasce di rispetto stradale.

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

- nuovi insediamenti residenziali;
- destinazioni secondarie di produzione tradizionale e di produzione moderna;
- le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 “ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale” nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001;
- attività di estrazione e di cava e il deposito permanente di materiali impropri, con eccezione delle previsioni conseguenti alla pianificazione sovraordinata;
- scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale;
- ogni tipo di attività commerciale non connessa alla conduzione agricola dei fondi
- la produzione e il commercio di energia oltre la quantità necessaria alla conduzione della attività agricola .

5.4 Sistema dei servizi

Destinazione d'uso principale:

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

Destinazioni d'uso complementari:

- residenze collettive (convitti, pensionati, conventi);
- residenza del personale di custodia;
- edilizia residenziale pubblica;
- commercio e attività di erogazione cibi e bevande, ai fini sociali e direttamente connesso, per tipologia, al servizio
- attività agricole non economiche finalizzate alla salvaguardia ambientale con tecniche di agricoltura biologica e tradizionale (coltivazione diretta di orti, frutta ecc...);

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

- la residenza ordinaria;
- le attività produttive;
- il commercio non connesso al servizio, medie e grandi superfici di vendita;
- commercio all'ingrosso, cash&carry.
- le attività inserite negli elenchi di cui agli allegati I, II, III e IV del D.Lgs del 16.01.2008 n.4 “ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006 n. 152, recante norme in materia ambientale” nonché le attività a rischio di incidente rilevante ex D.lgs. 334/1999 e L.R. 19/2001

6 Mutamento di destinazione d'uso

Per mutamento di destinazione d'uso si intende la modifica, accompagnata o meno dall'esecuzione di opere edilizie, delle modalità di utilizzo dell'area e/o dell'immobile e/o di parte dell'immobile, tale da assumere rilievo giuridico, in quanto idonea a determinare il passaggio ad una diversa destinazione d'uso principale tra quelle individuate al precedente articolo.

I beni culturali non possono essere adibiti ad usi non compatibili con il loro carattere storico o artistico oppure tali da recare pregiudizio alla loro conservazione.

Il PGT determina 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.

Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, le indicazioni del comma precedente riguardano esclusivamente i casi in cui le aree o gli edifici siano adibiti a sede di esercizi commerciali non costituenti esercizi di vicinato ai sensi dell'articolo 4, comma 1, lettera d) del Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114.

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

La destinazione d'uso legittimamente in atto in un edificio, è quella risultante dal titolo abilitativo relativo, alla data di adozione del presente PGT; in mancanza dello stesso si fa riferimento alla documentazione esistente agli atti o, in assenza, ad accertamenti e ad indagini compiute dai pubblici ufficiali o, in mancanza di altri riscontri possibili, la destinazione d'uso può essere attestata tramite autocertificazione.

Qualora il mutamento di destinazione d'uso con o senza opere comporti un aumento del carico relazionale, esso è altresì subordinato al reperimento di parcheggi privati aperti al pubblico stabiliti dallo specifico articolo delle presenti norme, riferito alla nuova destinazione.

7 Aree per parcheggio privato

Nelle nuove costruzioni devono essere previsti idonei spazi di parcheggio dei veicoli ad autorimessa a norma dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42, con un minimo di 1 posto auto per unità immobiliare.

Di questi il 50% può essere localizzato sul suolo come "posto macchina".

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

In caso le abitazioni ne siano prive, fermo restando quanto detto al precedente comma, le autorimesse potranno essere costruite fuori terra fino ad un massimo di mq. 25 lordi per unità immobiliare, con altezza massima all'estradosso di copertura non superiore a m. 2,50.

Di conseguenza, in caso di autorimesse fuori terra, la volumetria necessaria alla loro costruzione dovrà assorbire e sostituire quella eventualmente esistente sul lotto sotto forma di baracche o di edifici o manufatti autorizzati dall'aspetto precario, fatiscenti o in contrasto con l'ambiente e che, comunque, costituiscono fattore di disordine dell'area.

Tali costruzioni dovranno essere accorpate agli edifici principali oppure realizzate a confine anche in aderenza ad altri fabbricati accessori esistenti su fondi contermini, purché distanti almeno m. 5 dagli edifici principali delle proprietà confinanti.

La costruzione di autorimesse interrato ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989, se collocate a confine di spazi pubblici o ad uso pubblico, potranno essere soggette a prescrizioni del Sindaco; se costruite entro fasce di rispetto, saranno soggette a vincolo di non indennizzabilità in caso di esproprio.

7.1 Equilibrio del carico relazionale.

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

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

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

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

Le aree destinate a parcheggio privato sono vincolate a tale uso e sono asservite alle relative unità immobiliari, per le destinazioni che prevedano afflusso di pubblico, tali parcheggi devono essere aperti e direttamente accessibili agli utenti.

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

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

La realizzazione e la manutenzione dei parcheggi privati di cui al presente articolo compete ai relativi proprietari.

Nella realizzazione degli spazi relativi ai parcheggi accessibili al pubblico debbono essere messe a dimora, ove possibile e in accordo con il comune, essenze arboree, in quantità adeguata (almeno 1 ogni 4 posti auto), in caso di provata impossibilità l'Amministrazione avrà facoltà di indicare una diversa localizzazione delle piante da mettere a dimora, nella quantità corrispondente alle dimensioni del parcheggio.

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

Capo IV disciplina dei sistemi urbanistici

8 Sistema residenziale

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

Il Piano delle Regole articola il sistema della residenza in tre specifiche zone:

- Sistema della residenza nel centro e nei nuclei storici;
- Zona residenziale di consolidamento
- Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita
- Verde privato

Il commercio è regolato da quanto precisato al successivo Capo VII delle presenti norme.

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

In caso di interventi di riqualificazione di aree dimesse o critiche e in caso di cambio di destinazione d'uso l'esecuzione dovranno essere preventivamente effettuate indagini volte alla verifica di eventuale contaminazione. Al completamento di tali indagini sarà possibile definire l'opportunità o meno di procedere alla bonifica. I nuovi interventi edilizi saranno subordinati all'accertata assenza di contaminazione, ovvero alla eventuale bonifica.

8.1 Disposizioni per i sottotetti

Ai sensi dell'articolo 65 1.quinques della l.r. 12/2005 il Piano delle Regole individua le parti del territorio comunale nonché le tipologie di edifici o di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni contenute al Titolo IV Capo I (art. 63, 64, 65) della L.R. 11.3.2005 n. 12 come modificata dalla L.R. 27.12.2005 n. 20, secondo quanto determinato al seguente comma.

La realizzazione di nuove unità immobiliari mediante interventi di recupero dei sottotetti, su tutto il territorio comunale ove tali interventi sono consentiti, è subordinata all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'art.64, comma 3 della l.r. 12/2005 e s.m e i., da effettuarsi secondo stabilito agli articolo 7 e 7.1 delle presenti norme.

Le norme del Piano delle Regole individuano esplicitamente I gli ambiti entro i quali non sono ammessi interventi di soprizzo finalizzati alla realizzazione di sottotetti.

8.2 Sistema della residenza nel centro e nei nuclei storici;

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

Le regolamentazione degli interventi ammessi dal punto di vista tipo-morfologico in centro storico sono definiti al Capo V delle presenti norme.

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

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

- Sono escluse l'artigianato di servizio e le attività paracommerciali con SLP superiore a 150 m².
- E' escluso l'artigianato di produzione;

E' escluso l'insediamento di destinazioni d'uso complementari oltre il 30% della volumetria complessiva dell'edificio o complesso edilizio interessato, fatta salva la possibilità di occupare tutto il primo piano abitabile (terreno o rialzato), anche se eccedente tale quota.

Sono inoltre escluse: il produttivo in forma tradizionale; le stazioni di erogazione di carburanti e di lavaggio; i depositi e i magazzini con SLP superiore a 150 mq; le discoteche; le sale da gioco.

- Gli interventi che prevedono una quota della destinazione d'uso complementare alla residenza superiore al 30% e inferiore al 50% della superficie complessiva dell'edificio o del complesso edilizio interessato possono essere attuati mediante Piano di Recupero o Permesso di Costruire Convenzionato. Quote superiori sono attivabili esclusivamente tramite Piano di Recupero che dimostri la compatibilità delle nuove funzioni insediate con il contesto in termini di accessibilità, servizi e problematiche riferite alla qualità dell'ambiente (emissioni acustiche, inquinamento, dimensionamento dei sottoservizi ecc...).
- L'insediamento di esercizi pubblici, attività di ristorazione e attrezzature alberghiere (compresi i residence) è subordinato alla approvazione di un Piano di Recupero che dimostri la compatibilità delle nuove funzioni insediate con il contesto in termini di accessibilità, servizi e problematiche riferite alla qualità dell'ambiente (parcheggi, emissioni acustiche, inquinamento, dimensionamento dei sottoservizi ecc...).

Al fine di favorire l'insediamento di attrezzature private di interesse collettivo può essere ammessa la trasformazione funzionale di interi edifici, previa stipula di apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale.

Il commercio è regolato da quanto precisato al successivo Capo VII delle presenti norme.

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

Non è inoltre ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche di carattere provvisorio, o prefabbricate, fatta eccezione per le baracche di cantiere in fase di esecuzione dei lavori.

8.3 Zona residenziale di consolidamento

Comprende le zone consolidate del territorio, realizzate prevalentemente negli ultimi decenni del XX secolo.

Per gli edifici esistenti, ferma restando la destinazione d'uso residenziale, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione, di ampliamento e di nuova costruzione.

Nelle zone residenziali consolidate sono ammessi tutti gli interventi mediante permesso di costruire o DIA, o Permesso di costruire convenzionato in caso di Slp superiore a 2.000 mq, nel rispetto dei parametri di seguito indicati.

If	1,00 mc/mq
Rc	50 %
Ro	80 %
Dc, De, Ds	vedi art. 2
H max =	7,50 m

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

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

E' ammesso l'ampliamento una tantum delle volumetrie esistenti e delle superfici coperte sino al 10% laddove tale possibilità non sia già stata sfruttata in attuazione del PRG previgente o della l.r. 13/2009; gli interventi di ampliamento non possono superare l'altezza degli edifici esistenti.

I volumi non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT e regolarmente assentiti, si confermano nella destinazione regolarmente assentita, anche se difforme da quanto previsto dalle presenti norme. Per tali edifici è ammesso il Risanamento Conservativo; in caso di interventi di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione le destinazioni previste devono essere compatibili con le previsioni delle presenti norme.

In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione e di nuova costruzione non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto fluviali del reticolo idrico minore. Le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto fluviali, la porzione esterna risultante rimarrà di proprietà privata e potrà essere sistemata a verde o a parcheggio privato esterno e dovrà essere garantita l'accessibilità per le necessarie manutenzioni idrauliche.

Tutti gli interventi sono subordinati ai disposti dell'articolo 7.1 sul carico relazionale delle presenti norme.

8.4 Ambiti di consolidamento soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita

Il Piano delle regole identifica ambiti territoriali che per il loro carattere si ritiene necessario debbano essere soggetti ad interventi di progettazione unitaria estesa all'intero perimetro individuato. L'attuazione degli interventi inseriti in tali ambiti deve corrispondere a quanto di seguito definito in termini di quantità edificabili e obbligazioni specifiche. L'attuazione potrà avvenire indifferentemente tramite piano attuativo o permesso di costruzione convenzionato esteso a tutti gli interventi previsti nel perimetro; la dotazione di servizi da individuare fa riferimento, in entrambe i casi, alle quantità stabilite nel piano dei servizi per i piani attuativi.

L'intervento di attuazione dovrà in ogni caso cedere o asservire le aree per servizi individuate nelle tavole del piano dei servizi e riportate, a titolo di coordinamento, nel piano delle regole anche nel caso in cui le corrispondenti superfici risultassero superiori ai minimi determinati dalla applicazione delle norme del piano dei servizi.

L'attuazione dei singoli interventi, è preceduta da una fase negoziale di individuazione delle opere da abbinare alle previsioni connesse alla realizzazione di servizi, infrastrutture, e attrezzature di interesse generale per la collettività che possono risultare non esclusivamente a diretto servizio dell'ambito di intervento. Tale fase è determinata dalla stesura di un documento convenzionale fra le parti, deputato a stabilire:

- la valutazione di un progetto preliminare di rappresentazione dei criteri di sviluppo planivolumetrico, da sottoporre al parere della commissione paesaggio;
- la definizione di un contributo economico aggiuntivo di perequazione sociale, finalizzato alla realizzazione di opere pubbliche da individuare nel Piano dei Servizi o nel POP vigente al momento dell'intervento, da sommarsi alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione, commisurato al plusvalore dell'area conseguente alla applicazione dei diritti volumetrici assegnati:

Gli ambiti soggetti a progettazione unitaria con volumetria definita afferenti al sistema residenziale sono i seguenti, ove non diversamente precisato, si applicano a tali ambiti le norme della zona residenziale di consolidamento:

8.4.1 Ambito A – Via Iseo (Ad ovest della chiesa):

St indicativa: 1100 mq

Volume edificabile: 1.800 mc

H max = 10,00 m (ultimo piano mansardato)

L'intervento deve prevedere la sistemazione e la cessione o l'asservimento ad uso pubblico di aree a parcheggio individuate negli elaborati grafici del Piano dei Servizi, anche qualora eccedente la dotazione prevista nelle nta del Piano dei servizi.

8.4.2 Ambito B:

St indicativa: 900 mq

Volume edificabile: 550 mc (al netto di eventuali volumi esistenti)

H max = 7,50 m

L'intervento è subordinato alla riqualificazione, consolidamento e alla manutenzione del tracciato paesistico da valorizzare individuato nelle tavole del Piano delle Regole per un tratto della lunghezza da concordare con l'Amministrazione Comunale.

8.4.3 Ambito C

St indicativa: 390 mq

Volume edificabile: 300 mc

H max = 7,50 m

L'intervento è subordinato alla riqualificazione, consolidamento e alla manutenzione del tracciato paesistico da valorizzare individuato nelle tavole del Piano delle Regole per un tratto della lunghezza da concordare con l'Amministrazione Comunale.

8.5 Ambiti a verde privato

Le tavole del Piano delle Regole individuano, sulla base di una ricognizione del territorio, le aree che, qualora anche non soggette a vincoli monumentali o paesaggistici, presentano una dotazione arborea meritevole di tutela e la cui conservazione e valorizzazione concorre all'equilibrio ecologico e paesaggistico del sistema residenziale.

Se non diversamente indicato negli elaborati grafici del Piano delle Regole, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e ristrutturazione edifici esistenti.

Af min 95%

E' inoltre ammesso l'ampliamento una tantum delle volumetrie esistenti e delle superfici coperte sino al 10% laddove tale possibilità non sia già stata sfruttata in attuazione della l.r. 13/2009.

Tutti gli interventi riguardanti aree non interessate dal sedime degli edifici esistenti, debbono essere accompagnati da un rilievo del verde esistente e da un adeguato studio, redatto a cura di un esperto di settore (agronomo, botanico ecc...), che espliciti le modalità di tutela e di valorizzazione del patrimonio arboreo esistente.

In assenza di più specifiche prescrizioni normative determinate dal Regolamento del Verde, in queste aree ogni intervento di abbattimento di esemplari arborei di altezza superiore a 3 mt, anche in assenza di interventi edilizi, deve essere preventivamente comunicato alla Amministrazione Comunale accompagnando la comunicazione con relazione agronomica circa le motivazioni del previsto abbattimento.

L'esecuzione dell'intervento di abbattimento deve comportare la ripiantumazione di nuove alberature con diametro del tronco superiori a 15 cm.

Nel centro e nei nuclei storici gli interventi ammessi sono regolati dalle specifiche norme di dettaglio riportate al Capo V; in tali aree il progetto dovrà documentare l'evoluzione storica degli edifici e del giardino con il relativo impianto arboreo.

Nelle zone di verde privato, quando non soggette al criterio della conservazione nel Centro Storico e non interessate da altri vincoli di inedificabilità, è ammessa la realizzazione di autorimesse private pertinenziali nel limite massimo di 1mq/10 mc calcolato rispetto ai fabbricati principali esistenti nel rispetto di Af; l'eventuale realizzazione delle autorimesse deve prevedere almeno 40 cm di coltre vegetale, il mantenimento della quota originale del piano campagna per l'estradosso comprensivo della coltre vegetale sulla base di una relazione di un esperto di settore (agronomo, botanico ecc...).

8.6 Aree ad incremento volumetrico convenzionato

Al fine di consentire la realizzazione delle previsioni per la formazione della rete ciclopedonale individuata nel Piano dei Servizi o nel Piano Opere Pubbliche, ove i sedimi dei percorsi incidono su aree private già edificate appartenenti al sistema residenziale, con esclusione degli Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano e delle Aree soggette a progettazione unitaria con volumetria definita (art. 8.5) è prevista la facoltà di cessione gratuita in proprietà al Comune finalizzata alla realizzazione di passaggi pedonali di ampiezza minima pari a mt. 2,00.

In caso di cessione o asservimento gratuiti è concesso un diritto edificatorio compensativo pari a 3 mc/mq (applicato all'area di cessione) con destinazione residenziale da trasferire nel lotto di origine, in deroga ai limiti di edificabilità ordinariamente ammessi dal Piano delle Regole; il volume così generato può essere ceduto a terzi, a seguito di trascrizione nello specifico registro gestito dalla Amministrazione Comunale e trasferito su altri lotti del sistema residenziale sempre in deroga rispetto ai limiti di edificabilità previsti dal Piano delle Regole

9 Sistema secondario della produzione

La destinazione d'uso principale (produzione) e le complementari sono quelle ai sensi dell'articolo 5.2 delle presenti NTA.

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

L'attuazione degli interventi tramite Piano Attuativo potrà essere sostituita da un permesso di costruzione convenzionato corredato di tutti i contenuti indicati per il Piano Attuativo, anche in termini di dotazione di servizi.

Ai fini del calcolo per il fabbisogno di parcheggi privati, il volume è calcolato considerando un'altezza netta teorica di interpiano pari a 3,30 metri.

Nella zona di produttivo tradizionale è ammissibile la realizzazione, all'interno dei fabbricati, di soppalchi non agibili di altezza non superiore a m 2,50, anche in deroga all'indice fondiario (Uf).

9.1 Ambiti produttivi

Destinazioni d'uso come indicato all'articolo 5.2 delle presenti NA.

Le ditte artigiane nelle zone di produzione tradizionale possono destinare una superficie fino al 15% della SLP totale ad attività di esposizione e di vendita di merci, direttamente afferenti all'attività artigianale principale. Per la vendita di merci al dettaglio è obbligatorio il reperimento delle aree per servizi previste per le zone commerciali.

Negli ambiti produttivi sono consentite nuove costruzioni nei lotti liberi e, per i fabbricati esistenti, la ristrutturazione, il completamento e l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi.

I limiti massimi di edificazione sono:

Uf	0,5 mq./mq. inclusa la porzione residenziale
Rc	50 %
Af	10 %
Dc, De, Ds	vedi art. 2
H	m. 12,00 (salvo deroga per esigenze tecnologiche dei processi di produzione, da concedere sulla base di comprovate motivazioni e a seguito di valutazione dell'impatto sul paesaggio delle maggiori altezze richieste).

Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione sono subordinati all'ottenimento di un Permesso di Costruire Convenzionato o tramite DIA corredata da atto unilaterale d'obbligo o atto equivalente ai sensi dell'articolo 3.1 nel quale vengano individuate le dotazioni di servizi previsti ai sensi del Piano dei Servizi.

Al fine del calcolo del rapporto di copertura e della SLP disponibile per nuova edificazione o trasformazione funzionale o ristrutturazione, i fabbricati esistenti (o loro parti), che s'intendono mantenere, sono computati nella verifica dei limiti massimi di edificazione con l'applicazione delle norme previste per le nuove costruzioni.

Gli insediamenti produttivi esistenti che, alla data di adozione del PGT, avessero raggiunto i limiti edificatori sopracitati, possono essere ampliati "una tantum" per una superficie del 10% rispetto alla SLP esistente, regolarmente assentita, senza incremento di Sc, subordinatamente alla presentazione di un Permesso di Costruire Convenzionato o DIA corredata da atto unilaterale d'obbligo che sancisca gli elementi preesistenti e fissi quelli da usufruire e il reperimento delle necessarie aree per servizi.

I parametri urbanistici indicati si applicano anche in caso di Piano Attuativo di nuova previsione individuato dal Piano delle Regole o su proposta dei privati, con esclusione degli interventi ricadenti negli ambiti strategici per i quali vigono le norme stabilite nel Documento di Piano.

Il Piano Attuativo provvederà alla definizione planivolumetrica degli edifici, all'eventuale suddivisione delle aree in lotti d'intervento ed alla specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e per il verde pubblico o di uso pubblico e per quanto altro previsto, localizzato o non dal Piano delle Regole. Dovranno essere in ogni caso individuati le aree per servizi stabilite per legge.

Al fine d'incentivare l'ammodernamento tecnologico ed il miglioramento dell'impatto ambientale di attività produttive insediate precedentemente alla data di adozione del presente Piano delle Regole, in caso d'intervento convenzionato con l'Amministrazione Comunale è ammesso, fatti salvi i restanti parametri, il raggiungimento dei seguenti parametri premiali:

Uf = 0,6 m²/m²

Rc = 65 %

Nel rispetto delle seguenti condizioni :

- sia reperita la quota di parcheggi riferita all'intero lotto;
- la convenzione preveda la realizzazione di significative opere di riqualificazione ambientale, attraverso interventi diretti sugli elementi fisici del lotto o delle aree circostanti e/o sui processi produttivi dell'insediamento, miranti alla riduzione delle emissioni inquinanti, al contenimento dei consumi energetici e all'inserimento paesaggistico, con raggiungimento di parametri migliorativi rispetto ai minimi di legge, il cui costo documentato sia commisurato al valore dell'incremento di SLP eccedente i limiti consentiti degli indici ordinari;
- sia registrato e trascritto sull'intero complesso un vincolo di destinazione industriale e artigianale della durata di 10 anni.

Possono essere ammesse altezze superiori a quelle massime consentite nel presente articolo quando trattasi di ciminiere di opifici, di silos o serbatoi o di altre speciali attrezzature tecnologiche necessarie ai processi di produzione, purché il loro impatto sul paesaggio risulti accettabile in relazione alle classi di sensibilità paesaggistica stabilite del PGT. I suddetti manufatti non potranno ospitare insegne pubblicitarie.

Nel caso in cui vi sia contiguità tra lotti aventi destinazione produttiva e destinazione residenziale, o qualora questi ultimi risultino localizzati in fregio a strade extraurbane e urbane di quartiere, dovranno essere realizzate idonee fasce di salvaguardia ambientale. La larghezza di tali fasce sarà definita in sede di approvazione del progetto edilizio e di eventuali piani attuativi; essa dovrà essere comunque di larghezza non inferiore a 10,00 m, dovrà prevedere una zona piantumata costituita da una quinta alberata e arbustata a foglia persistente. La larghezza effettiva di tale fascia sarà definita in modo puntuale una volta esaminate le valutazioni previsionali d'impatto acustico, su richiesta del Comune ad ARPA e nel caso di attività particolarmente impattanti dal punto di vista acustico.

I depositi all'aperto sono ammissibili solamente su aree pavimentate ed impermeabili e non devono costituire causa di inconvenienti igienici e/o di molestia al vicinato, nel caso di contiguità tra le aree adibite a deposito all'aperto e aree a destinazione residenziale o lungo la pubblica via, la permanenza di tali depositi è subordinata alla realizzazione di una fascia di salvaguardia ambientale di cui al comma precedente.

In caso di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ampliamento e nuova costruzione, non potranno essere occupate le aree ricadenti nelle fasce di rispetto fluviali e del reticolo minore. Le recinzioni del lotto dovranno essere arretrate sul limite delle fasce di rispetto fluviali, la porzione risultante, esterna rimarrà di proprietà privata e dovrà essere oggetto di interventi di rinaturalizzazione secondo l'ente gestore del ramo del reticolo, con manutenzione a carico della proprietà.

Negli ambiti produttivi almeno il 20% dell'area scoperta del lotto relativo all'intervento edificatorio deve essere destinato a verde con piante d'alto fusto, al fine di costituire quinte filtranti e di mascheramento. Nel caso di zone produttive direttamente adiacenti alla zona rurale dovranno essere previste soluzioni planivolumetriche, architettoniche e di finitura nonché di sistemazione degli spazi esterni unitarie e tali da garantire un corretto inserimento nel contesto ambientale; in particolare per le aree direttamente prospettanti sulla zona rurale dovrà essere prevista la creazione di spazi di verde privato o pubblico intensamente alberati con essenze d'alto fusto.

E' altresì ammessa, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione dell'unità immobiliare rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza, la destinazione residenziale esclusivamente per l'alloggio del titolare delle aziende artigiane ovvero del custode.

In ogni caso alla residenza non potrà essere destinata una SLP superiore a mq. 150. La funzione residenziale deve essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo e contestualmente o successivamente ad esso.

Le attività produttive devono garantire una dotazione tecnologica e ambientale che riduca al minimo l'impatto sull'ambiente.

In base alla pressione ambientale presunta, è necessario prevedere:

- sistemi di abbattimento degli inquinanti; sistemi di smaltimento e depurazione di acque reflue nere;
- sistemi di smaltimento e depurazione delle acque chiare; riciclaggio delle acque utilizzate a scopi produttivi;
- barriere verdi antirumore; aree verdi di compensazione e mitigazione dell'inquinamento atmosferico prodotto e degli effetti sul microclima prodotti dalle aree impermeabilizzate.

Le acque meteoriche intercettate dalle coperture dovranno essere recapitate in appositi bacini di accumulo temporaneo evitando il convogliamento diretto in fognatura e/o la dispersione casuale nelle zone limitrofe. I manufatti di raccolta, di recapito e di accumulo delle acque meteoriche dovranno obbligatoriamente essere compresi nelle opere previste dal provvedimento edilizio.

Oltre al rispetto delle leggi e ai regolamenti in materia, tutte le costruzioni e gli impianti esistenti da trasformare o da realizzare ex novo, dovranno essere attrezzati per evitare la produzione di inquinamenti atmosferici acustici e dei materiali solidi o liquidi di rifiuto. L'atto autorizzativo può essere negato nel caso di insediamenti di attività lavorative moleste, dannose o inquinanti, il cui progetto non preveda il rispetto dei requisiti minimi di accettabilità previsti dalle norme vigenti.

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

9.2 Ambito Strategico Fonderie Lucchini

Riguarda il complesso industriale Fonderie Lucchini collocato in territorio di Castro.

Uf 0,8 mq./mq.

Rc 70 %

Af 10 %

Dc, Ds vedi art. 2

De 80 ml rispetto ad edifici di diverso sistema funzionale (con esclusione dei servizi per impianti tecnologici **e i servizi per la mobilità quali parcheggi ecc..**) e dal lago; sono esclusi da tale limite gli edifici accessori alla produzione quali : uffici, mense, portinerie, spogliatoi, ecc... All'interno dell'ambito strategico la distanza tra gli edifici produttivi non viene qui definita poiché in funzione di esigenze tecnologiche e di sicurezza.

H max m. 18,00.

H max nell'area soggetto ad arretramento industriale di cui al precedente De

Sono ammessi interventi di manutenzione, ristrutturazione, il completamento e l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi.

Gli interventi di ampliamento e di nuova edificazione sono subordinati all'ottenimento di un Permesso di Costruire Convenzionato o tramite DIA corredata da atto unilaterale d'obbligo o atto equivalente ai sensi dell'articolo 3.1 nel quale vengano individuate le dotazioni di servizi previsti ai sensi del Piano dei Servizi, nonché interventi di mitigazione e compensazione ambientale.

Nel caso di interventi soggetto a PII con il quale si determinano le condizioni di individuazione delle aree a servizi, la verifica delle soluzioni di accessibilità dei mezzi di approvvigionamento, anche nel quadro di accordi di carattere sovracomunale, interventi di mitigazione ambientale e di compensazione tra i quali la realizzazione di un percorso ciclopedonale pubblico a lago tra la spiaggia di Castro e il comune di Lovere , gli indici indicati sono elevabili a

Uf 1 mq./mq.

Rc 70 %

Af 10 %

Dc, Ds vedi art. 2

De 50 ml rispetto ad edifici di diverso sistema funzionale (con esclusione dei servizi per impianti tecnologici **e i servizi per la mobilità quali parcheggi ecc..**) e dal lago; sono

10 Sistema ambientale – agricolo

Il Piano delle Regole articola il sistema ambientale agricolo in tre specifiche zone entro le quali gli interventi si attuano nel rispetto delle disposizioni di cui al presente articolo e al Titolo III della L.R. 12/2005:

- Zone destinate all'agricoltura;
- Zone di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola
- Parchi e Giardini privati

Le funzioni compatibili sono precisate nei seguenti articoli

10.1 Zone destinate all'agricoltura

Le aree destinate alla agricoltura individuate dal Piano delle Regole sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse, comprese quelle complementari agrituristiche.

E' incompatibile con la destinazione di zona l'apertura di cave; ogni modificazione dell'assetto naturale del terreno è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo prescritto dalla vigente disciplina, ad eccezione dei normali interventi connessi all'attività agricola e della realizzazione di serre mobili stagionali.

Sono ammessi interventi di rimodellazione dei versanti, con scavi e riporti e livellamenti, quando finalizzati esclusivamente alla ricomposizione paesaggistica e naturalistica dei luoghi, nel rispetto delle norme relative alle classi di fattibilità idrogeologiche, sulla base di un progetto naturalistico complessivo di riqualificazione esteso all'intero ambito oggetto di rimodellazione, da approvarsi da parte della Amministrazione Comunale con il parere della commissione per il paesaggio.

Vengono fatte salve le previsioni del Piano Cave Provinciale per quanto prevalente sulle pianificazione di livello comunale.

10.1.1 Interventi ammessi

Nelle zone destinate alla agricoltura 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, nel rispetto delle norme previste dalla LR 12/05. La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma 1 è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente

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

- If 0,03 metri cubi per metro quadrato sugli altri terreni agricoli.
- If 0,06 metri cubi per metro quadrato su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata;
- H 8 mt
- Ds, Dc, De vedi art. 2

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive, le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10 per cento dell'intera superficie aziendale, salvo che per le aziende orto-floro-vivaistiche per le quali tale rapporto non può superare il 20 per cento e per le serre per le quali tale rapporto non può superare il 40 per cento della predetta superficie; le tipologie costruttive dovranno essere congruenti al paesaggio rurale. Tali limiti non si applicano nel caso di opere richieste per l'adeguamento a normative sopravvenute che non comportino aumento della capacità produttiva.

Per le aziende esistenti alla data di approvazione del PGT, i parametri di cui ai precedenti commi sono incrementati del 20 per cento.

Al fine del computo dei volumi realizzabili 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.

Gli edifici ricadenti nelle aree destinate all'agricoltura, dei quali sia prevista la demolizione ai fini della realizzazione di infrastrutture per la mobilità di rilevanza nazionale e regionale, possono essere ricostruiti anche in deroga alle previsioni del presente articolo, nonché dello strumento di pianificazione comunale, previo accertamento della loro effettiva funzionalità.

Le attrezzature e le infrastrutture produttive sono subordinati ai seguenti limiti di altezza:

- per le strutture produttive e di ricovero: 8,00 m (maggiori altezze potranno essere consentite in rapporto a specifiche e documentate esigenze tecnologiche e funzionali, previa verifica della compatibilità paesaggistica nel contesto in cui viene proposto l'intervento);
- per le serre: 4,00 m

Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

- a) edifici rurali e loro complessi destinati alla residenza degli addetti alla attività agricola; strutture per l'accoglienza delle persone ospitate in funzione dell'esercizio dell'attività agrituristica;
- b) stalle e fabbricati per allevamenti (fermo restando il rispetto delle norme di cui all'art. 233 e seguenti del T.U. leggi sanitarie 27/7/1934 n. 1265 e successive modificazioni);
- c) silos, serbatoi idrici, ricoveri per: macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- d) costruzioni adibite alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate, e alla dotazione dei servizi accessori connessi; il 10% della SLP di tali costruzioni potrà essere adibita alla vendita diretta di prodotti complementari all'attività agricola esercitata;
- e) serre e strutture fisse e mobili per la protezione delle colture.

Allo scopo di salvaguardare l'ambiente naturale e al fine di ottenere il migliore inserimento ambientale, il Comune valuterà l'effettiva esigenza di edificazione del richiedente in funzione della conduzione dell'azienda, così come potrà prescrivere particolari criteri d'intervento e di localizzazione per l'ambientazione delle costruzioni.

Le attività florovivaistiche sono consentite in quanto dotate di proprio sistema di approvvigionamento idrico, da acqua meteorica e da riciclo, adeguato a minimizzare la captazione in falda. Tale dotazione è richiesta anche per le aziende esistenti, e per l'intera azienda, in caso di richiesta di ampliamento.

La vendita dei prodotti della attività florovivaistica è consentita fino alla dimensione dell'esercizio di vicinato. Ove la vendita avvenga anche all'interno di serre la superficie di vendita sarà calcolata in ragione di un quarto della loro superficie e non potrà comunque superare i mq 800.

Al fine di assolvere al fabbisogno generato dal carico relazionale i parcheggi aperti al pubblico saranno previsti in ragione di almeno 1 mq ogni mq di superficie di vendita.

10.1.2 Criteri di intervento

Sia gli interventi sugli edifici esistenti come le nuove costruzioni dovranno rispettare le caratteristiche architettoniche prevalenti della zona e sarà consentito solo l'uso dei materiali tipici dell'architettura tradizionale locale.

Tutte le opere edilizie necessarie alle attività agricole dovranno prioritariamente essere realizzate mediante il recupero, conservazione e riuso del patrimonio edilizio esistente, nonché, in via secondaria, mediante nuovi insediamenti rurali, con i relativi servizi, in aree libere.

L'edificazione residenziale ammissibile deve essere localizzata in connessione con le attrezzature dell'azienda e può essere utilizzata anche in ampliamento di edifici esistenti o per ridestinare spazi edificati e già destinati ad altro uso, sempre che ciò sia compatibile con il carattere ambientale e architettonico degli edifici tradizionali e dei siti da salvaguardare.

L'edificazione a scopo residenziale può essere ammessa soltanto contestualmente alla realizzazione delle opere e degli impianti destinati alle attività agricole, ovvero quando tali opere ed impianti siano esistenti e funzionanti.

Gli alberi esistenti possono essere abbattuti nelle zone di coltura boschiva a rotazione e nei vivai, secondo le esigenze di tali attività colturali; lungo le rive dei corsi d'acqua, gli abbattimenti devono essere autorizzati e comunque rimpiazzati con nuovi alberi.

E' ammessa l'apertura di nuove strade poderali e di nuovi percorsi ciclopedonali per uso di tempo libero, che, di norma, dovranno essere sterrate o pavimentate con materiali drenanti del tipo con conglomerati di terre stabilizzate con aggiunta di cementi. A giudizio dell'Amministrazione, potrà essere consentito, solo per situazioni contingenti dovute a traffico intenso, l'utilizzo di materiale drenante costituito da inerti di media-grossa pezzatura, rullati compattati, e legati fra loro con impiego di bitume liquido.

Le recinzioni sono consentite solamente per esigenze di sicurezza e di tutela delle attività economiche dei complessi produttivi esistenti, per la protezione di colture specializzate, nonché quelle inerenti lo stretto ambito di pertinenza delle costruzioni.

Nelle aree agricole di valore ambientale e nelle aree agricole di tutela è ammessa la recinzione, mediante paletti e rete metallica con altezza non superiore a m. 1.80 di aree pertinenti le aziende agricole esistenti e dei complessi edificati.

Si intende per area di pertinenza l'appezzamento di terreno dove insistono i fabbricati principali ed accessori, le aree cortilizie e di giardino privato, nonché gli spazi di accesso, di manovra e di rispetto posti intorno agli edifici, anche indipendentemente dai confini identificati nei mappali catastali. Nelle rimanenti aree la delimitazione dei lotti di proprietà potrà avvenire esclusivamente mediante l'impiego di siepi; tali recinzioni dovranno essere mantenute ad un'altezza massima di m 1.20. La realizzazione delle recinzioni dovrà avvenire nel rispetto degli elementi naturali esistenti (vegetazione, tessitura dei

campi, fossi) nonché delle strade vicinali dal ciglio dei quali dovrà essere rispettato un arretramento pari a m. 2.00.

10.1.3 Norme specifiche sulle distanze delle costruzioni

Agli edifici residenziali e produttivi agricoli, nonché per gli edifici appartenenti alla medesima azienda agricola, sono applicabili le sole norme generali indicate al precedente articolo 10.1.2.

La distanza dagli eventuali allevamenti esistenti deve rispettare quanto stabilito da Regione Lombardia con il Decreto del Direttore Generale n.20109 del 29.12.2005 “linee Guida Regionali: criteri igienici e di sicurezza in edilizia rurale” par. 13.

Non sono ammessi nuovi insediamenti per allevamenti di carattere industriale nel territorio comunale

La preesistenza di allevamenti alla data di adozione del Piano, non costituisce impedimento all'attuazione delle previsioni di ogni altro tipo di PGT stesso, ancorchè risultino non rispettati i limiti di distanza fissati dalle presenti norme.

Gli allevamenti di tipo familiare saranno soggetti alle prescrizioni dell'ASL.

Le costruzioni agricole esistenti destinate a stalle e fabbricati per allevamenti, esistenti in aree a destinazione incompatibile e in contrasto con le presenti norme, non possono essere modificate o ampliate, ammettendosi la sola manutenzione ordinaria e straordinaria.

Esse dovranno essere gradualmente trasferite e comunque trasformate nei tempi e nei modi che saranno a tal fine fissati dall'Amministrazione Comunale.

Resta salva la facoltà e/o l'obbligo delle competenti autorità di ingiungere in qualunque momento la rimozione di tali insediamenti, in caso di necessità per gravi motivi d'igiene e di salute pubblica.

10.1.4 Soggetti aventi titolo ad edificare.

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 ai soggetti aventi titolo secondo quanto stabilito dall'articolo 60 della LR 12/05

10.1.5 Edifici, cascine e nuclei rurali non connessi all'agricoltura:

Le destinazioni del sistema residenziale sono consentite per gli edifici non più adibiti ad usi agricoli. Per gli edifici non connessi all'agricoltura esistenti alla data di adozione del presente Piano, sono ammesse le destinazioni in atto.

Per gli edifici isolati di interesse storico monumentale gli elaborati del Piano delle Regole determinano il grado di intervento secondo le norme di cui al Capo V delle presenti Nta.

Per gli edifici non compresi tra quelli sopraddetti è consentita la ricostruzione degli immobili nei limiti di copertura, di volumetria, di giacitura e di altezza preesistente, misurate al netto delle aggiunte precarie e comunque nel rispetto dei materiali e tecniche conformi a quelli originari ed alla tipologia dell'edificio ed al luogo d'insediamento.

E' inoltre ammesso l'ampliamento una tantum delle slp esistenti e delle superfici coperte secondo la seguente scansione:

- per i fabbricati esistenti con slp inferiore a 50 mq. ampliamento fino a 25 mq. di slp e/o superficie coperta;

- per fabbricati esistenti con slp maggiore 50 mq e inferiore a 80,00 mq: ampliamento di 15 mq., di slp e/o superficie coperta;
- fabbricati esistenti con slp oltre 80 mq: ampliamento del 15% e comunque non oltre 25 mq. di slp e/o superficie coperta;

I progetti di recupero di tali edifici dovranno prevedere sistemazioni arboree ed arbustive, nell'area di intervento e privilegiando i percorsi poderali.

Gli interventi sono ammissibili all'interno di un progetto esteso all'intera area di pertinenza che preveda la tutela e la valorizzazione degli elementi (idrografici e vegetazionali) della rete ecologica e la riqualificazione della morfologia e tessitura naturale e poderale del territorio. Con apposito atto dovrà essere previsto l'asservimento ad uso pubblico dei percorsi poderali ed interpoderali necessari alla percorribilità ciclo -pedonale del territorio.

10.2 Disciplina dell'agriturismo

Nelle zone destinate all'agricoltura e nelle zone di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola è ammessa l'attività agrituristica.

L'agriturismo è inteso quale attività integrata tra agricoltura e turismo, con lo scopo di rivitalizzare e valorizzare sotto l'aspetto sociale, culturale ed economico le aree del sistema agricolo/ambientale.

L'esercizio delle attività di agriturismo è consentita nel rispetto della legislazione vigente in materia, attraverso il recupero degli edifici esistenti .

Il progetto di intervento dovrà essere corredato da un quadro di assetto generale dell'intera azienda agricola ove sono indicate le destinazioni di tutte le parti costruite e libere e la organizzazione funzionale della mobilità esistente e di progetto, nonché delle aree attrezzate a parcheggio di pertinenza da prevedersi in misura non inferiore al 50% della SLP recuperata ad uso ricettivo (accoglienza, soggiorno e ristoro);

Il progetto di intervento dovrà provvedere il rafforzamento della vegetazione arborea dell'azienda con particolare attenzione ai percorsi poderali.

Gli interventi edilizi sugli immobili finalizzati a tale attività sono di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo ed, attraverso possibili ampliamenti, delle slp esistenti e delle superfici coperte secondo la seguente scansione:

- per i fabbricati esistenti con slp inferiore a 50 mq. ampliamento fino a 25 mq. di slp e/o superficie coperta;
- per fabbricati esistenti con slp maggiore 50 mq e inferiore a 80,00 mq: ampliamento di 15 mq., di slp e/o superficie coperta;
- fabbricati esistenti con slp oltre 80 mq: ampliamento del 15% e comunque non oltre 25 mq. di slp e/o superficie coperta;

10.3 Ambito di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola

Il Piano delle Regole individua le zone di interesse paesistico/ambientale a conduzione agricola finalizzate alla salvaguardia di uno degli ultimi lembi di area agricola caratterizzati da continuità e unitarietà presenti in Castro.

Per tali aree di particolare rilevanza ambientale, comprendenti corsi d'acqua con frange boscate, vi è l'obbligo di conservazione dello stato dei luoghi particolarmente con particolare attenzione all'impianto vegetazionale e colturale, e della valorizzazione degli elementi di interesse storico ambientale presenti. Al fine della tutela dei valori di interesse paesistico ambientale, non è ammessa nel presente ambito la realizzazione di fabbricati ancorché destinati alla conduzione agricola.

In tali zone è vietata l'apertura di cave e l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, salvo per la formazione di percorsi ciclopedonali.

Sono ammessi interventi di rimodellazione dei versanti, con scavi e riporti e livellamenti, quando finalizzati esclusivamente alla ricomposizione paesaggistica e naturalistica dei luoghi, nel rispetto delle norme relative alle classi di fattibilità idrogeologiche, sulla base di un progetto naturalistico complessivo di riqualificazione esteso all'intero ambito oggetto di rimodellazione, da approvarsi da parte della Amministrazione Comunale con il parere della commissione per il paesaggio.

Le aree interessate da esondazioni o degrado idrogeologico, sono destinate alla sistemazione idraulico forestale, ai fini del loro consolidamento e miglioramento ambientale, in base ai progetti di intervento concertati con gli Enti Preposti.

Vengono fatte salve le previsioni del Piano Cave Provinciale per quanto prevalente sulle pianificazione di livello comunale.

10.4 Ambiti boscati

Il Piano delle Regole individua fasce del sistema ambientale agricolo volte alla forestazione e alla formazione di boschi produttivi anche con lo scopo di costituire fasce filtro e corridoi ecologici.

Le attività di conduzione agricola sono finalizzate alla realizzazione di boschi e alla forestazione; al fine della tutela dei valori di interesse paesistico ambientale, non è ammessa nel presente ambito la realizzazione di fabbricati ancorché destinati alla conduzione agricola.

In tali zone è vietata l'apertura di cave e l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, salvo per la formazione di percorsi ciclopedonali.

Sono ammessi interventi di rimodellazione dei versanti, con scavi e riporti e livellamenti, quando finalizzati esclusivamente alla ricomposizione paesaggistica e naturalistica dei luoghi, nel rispetto delle norme relative alle classi di fattibilità idrogeologiche, sulla base di un progetto naturalistico complessivo di riqualificazione esteso all'intero ambito oggetto di rimodellazione, da approvarsi da parte della Amministrazione Comunale con il parere della commissione per il paesaggio.

Le recinzioni dovranno essere sollevate da terra per almeno 20 cm e non potranno essere realizzati muri o altri elementi perimetrali in elevazione.

Le aree interessate da esondazioni o degrado idrogeologico, sono destinate alla sistemazione idraulico forestale, ai fini del loro consolidamento e miglioramento ambientale, in base ai progetti di intervento concertati con gli Enti Preposti.

Vengono fatte salve le previsioni del Piano Cave Provinciale per quanto prevalente sulle pianificazione di livello comunale.

Capo V Centro Storico

11 Centro e nuclei storici

11.1 Modalità di intervento nel Centro e nei nuclei storici

Il PGT, nelle tavole del Documento di Piano, determina il perimetro del centro e dei nuclei storici del Comune di Castro.

Sugli edifici e sui luoghi compresi in tale perimetro possono essere effettuati interventi edilizi di conservazione, di trasformazione per adeguamento ambientale, di trasformazione integrale comprese la demolizione con ricostruzione e la demolizione di edifici in contrasto e la nuova costruzione dove eventualmente esplicitamente previsto negli elaborati riferiti al centro storico, il tutto in relazione al “grado d’intervento” determinato negli elaborati del Piano delle Regole.

Se non esplicitamente escluso, sugli stessi immobili possono comunque essere effettuati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con modalità, soluzioni progettuali e materiali coerenti con il grado d’intervento stabilito.

L’attribuzione di un grado di intervento qualsivoglia ai fabbricati esistenti non produce come effetto la conformità alle previsioni urbanistiche degli eventuali interventi abusivamente realizzati.

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

L’attuazione degli interventi può avvenire, salvo quando diversamente precisato nelle presenti norme, mediante intervento edilizio diretto da rilasciare sull’intero complesso edilizio o sulla singola unità edilizia, con riferimento ai gradi di intervento previsti per gli edifici ed alle prescrizioni specifiche, comunque da sottoporre, nel caso di incidenza sull’aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici al preventivo e vincolante parere della Commissione per il Paesaggio.

La nuova costruzione e la demolizione con ricostruzione, ove previste, possono essere attivate con Piano di Recupero di iniziativa privata o con Permesso di Costruire Convenzionato finalizzato ad equilibrare la dotazione di servizi per il centro storico e/o migliorare l’inserimento ambientale; Tali interventi reperire sono subordinati al preventivo parere obbligatorio e vincolante della Commissione per il Paesaggio.

Tramite Piano di Recupero l’esistente tessuto urbanistico-edilizio potrà essere conservato e valorizzato anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica, ove ammesso dalle presenti norme.

Nelle aree individuate nelle schede come assoggettate al criterio di intervento dell’innovazione, possono essere proposti, dagli aventi titolo, interventi di ristrutturazione urbanistica purché i medesimi interessino più unità edilizie contigue o comunque fra loro correlate.

In tal caso l’intervento potrà essere effettuato, se ritenuto ambientalmente compatibile dalla commissione per il paesaggio, previa approvazione di un Piano di Recupero che contempli, ove possibile, oltre al ridisegno dell’ambiente urbano anche il contestuale reperimento di adeguati spazi pubblici funzionali ad una migliore qualità della vita e la dotazione di aree per servizi con le modalità stabilite nel Piano dei Servizi.

Salvo dove è diversamente esplicitato nelle presenti norme e nelle schede, è consentito il recupero per i sottotetti esistenti che presentano le caratteristiche di cui al comma 6 dell’art. 63 della LR 12/05 e nel rispetto delle norme specifiche riferite ai gradi di intervento. Negli interventi subordinati al criterio della

conservazione non è ammessa la formazione di nuove aperture nelle coperture, la modifica delle pendenze del tetto o lo spostamento delle quote di gronda, salvo dove esplicitamente indicato nelle schede di rilievo del Centro e dei Nuclei storici, ovvero, diversamente proposto per mezzo di specifico Piano di Recupero.

In tutti i casi in cui il recupero ai fini abitativi dei sottotetti incida sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici sarà obbligatorio reperire preventivamente il parere paesistico vincolante della Commissione per il Paesaggio reso ai sensi del comma 8 dell'art.64 della Legge 12/05.

Nel centro storico, con esclusione degli edifici soggetti al grado1 restauro, è ammessa, tramite piano di recupero o permesso di costruire convenzionato, la realizzazione di solai intermedi tra gli orizzontamenti esistenti, ove l'altezza esistente lo consenta nel rispetto delle norme igienico sanitarie, purché l'involucro originario dell'edificio non venga alterato e l'intervento venga realizzato senza modifica della sagoma esterna del fabbricato o della quota di imposta interna; non è ammesso realizzare tali interventi per fasi successive, prima modificando la sagoma e con secondo separato permesso inserire nuove superfici negli spazi di maggior altezza a tal fine ricavati.

La superficie così realizzata è da considerarsi a tutti gli effetti un ampliamento della slp (da computarsi secondo quanto stabilito all'articolo 2 delle presenti norme) rispetto alla quale è necessario verificare la dotazione di servizi, gli spazi per la sosta privata e gli effetti sul carico relazionale.

Gli elaborati riferiti al centro storico individuano i fabbricati i cui fronti stabiliscono una significativa e attiva interazione urbanistica tra spazi aperti ed edificati in relazione agli usi e agli aspetti formali, tali fronti sono a tal fine definiti come "fronti attivi".

Con esclusione dei fabbricati classificati in grado 1 Restauro (Re), è ammesso l'inserimento nei fabbricati esistenti di autorimesse purché con accesso da corti interne o dai prospetti esclusi dall'indicazione di "fronti attivi" e senza presenza di elementi architettonici rilevanti di tipo lineare, ovvero, in caso diverso, dove esplicitamente indicato nelle schede di rilievo o altri elaborati di Piano. Nel caso di edifici soggetti al grado 2 (risanamento conservativo) tali interventi, nei limiti del paragrafo precedente, potranno essere ammessi qualora non richiedano modifiche alle aperture esistenti e siano compatibili con il grado di intervento assegnato agli spazi aperti e di relazione.

Nei casi diversi da quelli sopra esposti ed in specifico con riferimento ai "fronti attivi" e a quelli con presenza di elementi architettonici rilevanti di tipo lineare, potranno essere ammessi, ad esclusione dei fabbricati classificati in grado1 Restauro (Re) e grado2 Risanamento conservativo (Rc), interventi di inserimento di nuove autorimesse ed aperture ad esse funzionali, unicamente per mezzo di Piano di Recupero da sottoporre a preventivo e vincolante parere della Commissione per il Paesaggio e della giunta comunale.

11.2 Criteri per l'attuazione degli interventi

Le modalità d'intervento ammesse sugli edifici e sugli spazi aperti della zona di tutela sono governati dai criteri di cui ai commi successivi.

11.2.1 Conservazione.

Il Criterio della Conservazione, volto ad un recupero attivo del patrimonio edilizio ed urbano del centro storico, è indirizzato alla valorizzazione e riabilitazione funzionale delle parti edificate e degli spazi aperti e di relazione, intendendo la conservazione come intervento attivo che interpreta l'evoluzione dell'assetto storico dell'abitato.

Il Criterio della Conservazione prevede una graduazione degli interventi, in rapporto ad una concezione aggiornata del restauro architettonico e del risanamento edilizio, attenta agli aspetti della stratificazione e modificazione storica degli assetti morfologici dell'abitato e delle sue singole espressioni tipologiche.

Il Criterio della Conservazione comporta, in relazione alle specificità e singolarità degli interventi previsti, un ruolo significativo del progetto che dovrà, nel rispetto delle presenti norme e di eventuali strumenti operativi di supporto alla progettazione e valutazione degli interventi (abachi, linee guida ecc...) successivamente predisposti dalla Amministrazione Comunale, individuare le modalità di intervento finalizzate alla valorizzazione delle componenti del patrimonio edilizio e ambientale.

I gradi di intervento congruenti con il Criterio della Conservazione sono le seguenti:

per gli edifici:

- Grado 1 Restauro (Re);
- Grado 2 Risanamento conservativo (Rc);

per gli spazi aperti e di relazione:

- Restauro, Ripristino e Salvaguardia dell'esistente (Rea).

11.2.2 Integrazione.

Il Criterio dell'Integrazione si applica alla ricomposizione morfologica, tipologica e tecnologica dell'esistente secondo una modulazione degli interventi intesa a conseguire la maggiore armonizzazione delle diverse componenti spaziali, edilizie e ambientali, in rapporto ai caratteri del quadro urbano complessivo. I gradi di intervento congruenti con il Criterio dell'Integrazione sono le seguenti:

per gli edifici:

- Grado 3 Ristrutturazione edilizia con conservazione o del tipo o di parti individuate (Ric);
- Grado 4 Ristrutturazione edilizia con trasformazione parziale ai fini dell'inserimento ambientale (Rit);

per gli spazi aperti e di relazione:

- Ridefinizione, integrazione e riqualificazione dell'esistente (Ria).

11.2.3 Innovazione.

Il Criterio dell'Innovazione è inteso al rafforzamento dell'assetto edilizio, urbano ed ambientale, secondo una strategia mirata a denotare i luoghi notevoli dell'abitato e a determinare le condizioni di riconoscibilità e di esplicitazione della sua configurazione morfologica. Il Criterio dell'Innovazione implica uno specifico controllo delle quantità edificabili e dell'assetto planivolumetrico previsto, attuato, di norma, attraverso i piani di recupero.

I gradi di intervento congruenti con il Criterio dell'Innovazione sono le seguenti:

per gli edifici:

- Grado 5 Demolizione (D);
- Grado 6 Nuova edificazione (Ne);

per gli spazi aperti e di relazione:

- Innovazione (Ina).

11.3 Gradi d'intervento sugli edifici

Gli elaborati del Piano delle Regole identificano il grado di intervento cui assoggettare i diversi immobili esistenti posti all'interno degli ambiti dei nuclei storici i quali vengono suddivisi in "Unità Organiche di intervento" (UO), aventi caratteristiche morfo-tipologiche unitarie e a cui tutti gli interventi proposti sulle singole Unità Edilizie (UE) dovranno relazionarsi con coerenza.

Per ogni UE una scheda normativa determina: la localizzazione, i dati quali-quantitativi essenziali, gli usi e il grado di occupazione, le emergenze architettoniche, il sistema di relazioni e delle coerenze, i criteri e le categorie d'intervento attribuite, le prescrizioni generali e specifiche con le eventuali indicazioni progettuali relative agli esiti fisici dell'azione di Piano. I gradi di intervento specificano le modalità di intervento ammesse secondo l'articolazione riportata nel precedente articolo.

La classificazione per gradi individuata nelle tavole del Piano delle Regole potrà essere variata, anche su istanza del proponente l'intervento, nella fase del procedimento di valutazione da parte degli enti preposti, in quanto procedura di maggiore definizione e dettaglio rispetto alle indicazioni del Piano delle Regole.

Le variazioni all'interno dello stesso criterio urbanistico possono essere consentite in fase di intervento edilizio diretto, sentito il parere della Commissione per il Paesaggio; con intervento diretto possono essere consentite le variazioni che comportano modalità di intervento più restrittive (gradi di intervento più bassi rispetto a quanto indicato nel Piano delle Regole).

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

In tale caso l'intervento si attua tramite Piano di Recupero.

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

Sono fatte salve le norme vigenti riguardanti beni culturali ed ambientali (DLgs 42/2004)

11.3.1 Criterio della conservazione: GRADO 1 – RESTAURO (Re)

Il grado 1 prevede l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali e storico monumentali.

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

Finalità:

interventi rivolti alla conservazione, dell'organismo edilizio in coerenza con il criterio della conservazione garantendone, nel contempo, la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

La conservazione deve intendersi, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, orientata all'utilizzo ed alla valorizzazione dell'organismo edilizio con l'obiettivo del recupero, della manifestazione e della trasmissione di elementi artistici, storici e documentali significativi dell'edificio in sé e dei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano, individuati con una lettura critica filologica delle permanenze e delle dinamiche che hanno coinvolto la storia dell'edificio e del sito.

Oltre alla conservazione e il recupero è consentito il rinnovo, ove strettamente necessario, dei componenti architettonici nel rispetto della tipologia, del modello strutturale e degli elementi formali dell'organismo edilizio.

Il restauro va riferito non solo agli elementi costitutivi e ai componenti architettonici relativi all'epoca di primo impianto, ma a tutti gli elementi che introdotti in epoche successive costituiscono determinante ed organico sviluppo dell'organismo edilizio.

L'inserimento di impianti tecnologici e servizi igienici dovrà avvenire nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali, senza modifiche di volume o modifiche ai profili e delle aperture di facciata o delle coperture.

E' obbligatoria, in sede di intervento di restauro, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, volumi aggiunti e superfetazioni oltre che manufatti, stabili o precari, autonomi non compatibili con il restauro 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 sempre identificabili.

Qualora non risulti possibile altrimenti, è ammessa la realizzazione di manufatti finalizzati esclusivamente all'abbattimento delle barriere architettoniche, secondo quanto prescritto dalla legge; il progetto, nel tenere conto dei valori monumentali e dei caratteri storico-architettonici degli edifici, dovrà presentare diverse e alternative soluzioni per l'eliminazione delle barriere, in modo da consentire alla Amministrazione Comunale di individuare la soluzione più idonea.

11.3.2 Criterio della conservazione: GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO (Rc)

Per gli edifici classificati al grado 2 dal PGT, oltre al restauro è consentita la modalità d'intervento definita Risanamento Conservativo da attuarsi secondo i criteri di cui ai commi seguenti.

Finalità: interventi rivolti ad assicurare la funzionalità dell'organismo edilizio garantendone, nel contempo, la conservazione mediante un insieme sistematico di opere nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali.

La conservazione deve intendersi, nel rispetto di quanto prescritto dalla legislazione vigente, orientata all'utilizzo dell'organismo edilizio ed alla valorizzazione dello stesso e del suo contesto urbano con l'obiettivo del recupero e della trasmissione di elementi significativi dell'edificio nei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano.

Gli interventi riguardanti gli edifici classificati in grado 2 dovranno in primo luogo riconoscere i caratteri del contesto ed avere come obiettivo primo il consolidamento degli elementi ricorrenti e delle strutture urbane entro cui sono inseriti al fine della massima valorizzazione dello spazio di relazione su cui si appoggiano.

Gli interventi sugli edifici classificati in grado 2 dovranno evitare il perdurare dei processi disgregativi delle corti e degli spazi pertinenziali. A tale fine dovranno ove possibile essere ricomposti i percorsi e i dispositivi di accesso ai diversi spazi pertinenziali, garantendo una autonoma leggibilità e gerarchia dialettica tra i fronti interni degli edifici.

E' prescritta l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, di volumi aggiunti e superfetazioni oltre che di manufatti stabili o precari autonomi, non compatibili con il risanamento dell'edificio e la conservazione, il consolidamento e l'eventuale ripristino dei seguenti elementi:

- sagoma volumetrica dell'edificio;
- elementi distributivi generali (posizione dei collegamenti verticali ed orizzontali comuni: androni, cortili, vani scala, ecc.);
- componenti caratterizzanti l'attacco a terra e il coronamento (sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti, cornicioni di pregio, ecc.);
- composizione e decorazione della facciata
- elementi costruttivi e decorativi di rilievo esistenti (posizione e tipo delle volte, dei soffitti, degli stipiti in pietra, delle pavimentazioni, ecc.).

Le facciate di edifici di particolare rilevanza storico-ambientale che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato l'aspetto originario, devono essere ricostruite mediante il ripristino degli elementi compositivi di facciata.

E' consentita la realizzazione di soppalchi interni agli edifici, nei limiti previsti dalle norme e dai regolamenti vigenti. I soppalchi devono essere realizzati con strutture leggere e avere carattere di reversibilità non comportando trasformazioni radicali nel corpo edilizio o dei suoi componenti architettonici.

Sono stati classificati in grado 2 anche gli interventi di recente realizzazione che hanno condotto al recupero di fabbricati coerentemente inseriti nel contesto urbano; tale classificazione ha l'obiettivo di consolidare l'attuale configurazione degli immobili consentendo interventi di salvaguardia nel tempo del valore immobiliare degli stessi.

11.3.3 Interventi di conservazione sugli spazi aperti (Rea)

Per gli spazi aperti e di relazione classificati di conservazione dal PGT, sono ammessi esclusivamente interventi di restauro, ripristino, manutenzione e salvaguardia dell'esistente.

Finalità: interventi rivolti alla conservazione e alla tutela, in coerenza con il principio di conservazione, dei caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico degli impianti vegetazionali e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione, pubblici e privati, ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere.

Usi: sono ammessi esclusivamente gli usi compatibili con i caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico delle essenze e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione esistenti.

Non sono ammesse nuove recinzioni diverse dal recupero delle divisioni storiche esistenti.

11.3.4 Criterio dell'integrazione: GRADO 3. Ristrutturazione edilizia con conservazione o del tipo o di parti individuate (Ric)

Per gli edifici classificati in grado 3 dal PGT, è consentita la ristrutturazione edilizia. Per tali edifici contestualmente alla ristrutturazione dovranno essere attivati interventi di conservazione del tipo e di specifiche parti individuate negli elaborati del PGT, da attuarsi secondo i criteri di cui ai commi seguenti.

Finalità: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi, in coerenza con il criterio dell'integrazione, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio solo in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio purché vengano conservati gli elementi significativi dello stesso nei suoi rapporti relazionali con il contesto urbano specificamente individuati nei documenti di Piano.

Le finalità e le caratteristiche delle prescrizioni di conservazione possono comportare interventi di risanamento o di restauro di specifiche parti individuate, quando si ravvisino valori storico-documentali, e della tipologia edilizia, qualora si ritenga inderogabile salvaguardare le caratteristiche di integrazione dell'edificio con il contesto.

Questi interventi hanno la precipua finalità di perseguire l'obiettivo dell'integrazione dei tessuti urbani nelle aree sottoposte a tutela, consolidando il patrimonio storico insediativo ancora riconoscibile, consentendo nel contempo l'opportuno rinnovamento degli impianti edilizi.

Prescrizioni: gli interventi devono essere coerenti con le caratteristiche dominanti del nucleo storico per aderenza all'impianto urbano originario, per misura ed assonanza dei caratteri volumetrici ed architettonici, per scelta e trattamento dei materiali costruttivi e dei colori e per continuità del disegno di facciata.

E' consentito il tamponamento di portici e/o logge privati esclusivamente con strutture trasparenti arretrate almeno al filo interno di facciata che consentano la "lettura" visiva dell'originario disegno di facciata.

Non sono ammessi: l'abbattimento di volti, di murature portanti in misura massiccia, lo stravolgimento tipologico e l'eliminazione di elementi architettonici caratteristici, la costruzione di balconi aggettanti su spazi pubblici, salvo dove esplicitamente consentito nella scheda di rilievo, gli arretramenti dal filo stradale e la costruzione di nuovi portici.

L'intervento di grado 3 ammette le seguenti operazioni:

- sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, con coperture in coppi di laterizio e mantenimento delle quote in gronda;
- variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale collettivi;
- 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.

Le facciate di edifici di particolare rilevanza storico-ambientale che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato l'aspetto originario, devono essere ricostruite mediante il ripristino degli elementi compositivi di facciata.

E' consentita la realizzazione di soppalchi interni agli edifici, nei limiti previsti dalle norme e dai regolamenti vigenti. I soppalchi devono essere realizzati con strutture leggere e avere carattere di

reversibilità non comportando trasformazioni radicali nel corpo edilizio o dei suoi componenti architettonici.

11.3.5 Criterio dell'integrazione: GRADO 4 Ristrutturazione edilizia abbinata alla trasformazione parziale delle caratteristiche esistenti ai fini dell'inserimento ambientale (Rit)

Per gli edifici classificati di grado 4 dal PGT, oltre agli interventi di cui agli articoli precedenti, è consentita la modalità d'intervento definita ristrutturazione edilizia abbinata alla trasformazione parziale delle caratteristiche esistenti ai fini dell'inserimento ambientale, da attuarsi secondo i criteri di cui ai commi seguenti.

Finalità: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi, in coerenza con il criterio dell'integrazione, mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Gli interventi sono commisurati al livello di estraneità dell'edificio rispetto al tessuto urbano, e possono portare nei casi più critici al ripristino o alla sostituzione di elementi costitutivi dell'edificio, finalizzati al migliore inserimento ambientale e alla riduzione dell'impatto sui tessuti circostanti. Gli interventi previsti hanno l'obiettivo di attivare la trasformazione parziale di edifici anche di recente realizzazione contrastanti con l'ambiente circostante e di fornire all'Amministrazione gli strumenti di gestione urbanistica del patrimonio edilizio recente, inserito nei tessuti dei vecchi nuclei.

E' auspicata, la trasformazione dei componenti architettonici al fine di migliorare la compatibilità con i tessuti urbani locali così come la trasformazione tipologica parziale, o complessiva, degli organismi edilizi, fino alla totale o parziale demolizione e ricostruzione.

E' promosso il riutilizzo, in termini di quantità, delle volumetrie di demolizione e la loro ricollocazione all'interno dell'area di intervento secondo un'ideale filosofia di ricucitura del tessuto urbanistico coesistente ed alle condizioni e modalità di cui all'articolo precedente.

Sono consentite:

- operazioni di rimodellamento volumetrico;
- revisione dei materiali costruttivi e di finitura;
- revisione tipologica delle coperture.

Tale grado di intervento si applica inoltre ad edifici singoli privi di valore storico o ambientale; tali edifici sono soggetti alla ristrutturazione integrale o alla demolizione con ricostruzione, con la semplice limitazione volumetrica nella quantità di quella preesistente al netto delle superfetazioni; la nuova costruzione avverrà comunque entro la sagoma planimetrica dell'edificio preesistente, con altezza uguale a quella preesistente, comunque non superiore a m. 9,00.

In caso di demolizione e ricostruzione di un edificio, qualora questo venga ricostruito anche parzialmente sul perimetro del precedente, è prevista la deroga delle distanze ma solo in corrispondenza del perimetro ripreso.

Per gli edifici interessati dalla indicazione di mantenimento della cortina è obbligatoria la ricostruzione nel rispetto assoluto della posizione e della conformazione plano-altimetrica rispetto al fronte strada stesso dell'edificio preesistente.

Il tetto deve essere sempre a falde inclinate e con copertura in coppi di laterizio; eventuali terrazze di sottotetti potranno essere ricavate mediante lo sfondamento della falda senza interessare né lo sporto né la linea di gronda.

Non è consentita la costruzione di balconi verso lo spazio pubblico

Sono consentite operazioni di ridislocazione volumetrica rispetto al lotto di riferimento, previa approvazione di un Piano di Recupero, fermo restando il limite massimo della volumetria preesistente, al netto delle superfetazioni non condonate alla data di adozione del PGT, e con altezza massima di 9.00 metri o uguale a quella preesistente nel lotto, se superiore; sono ammesse altezze superiori nel caso in cui gli edifici siano contrassegnati dal simbolo allineamento obbligatorio nelle tavole del PGT, finalizzate esclusivamente all'allineamento con gli edifici contigui.

E' ammesso l'incremento volumetrico con interventi di ampliamento, conseguente al recupero di volumetrie demolite in altri lotti del centro storico a seguito della applicazione del Grado 5, subordinatamente alla approvazione di un Piano di Recupero.

In caso di realizzazione di interventi in edilizia convenzionata con Piano di Recupero è previsto un incentivo pari al 10% della volumetria sottoposta a vendita a prezzo convenzionato e del 15% per la quota di edilizia convenzionata in affitto.

11.3.6 Integrazione sugli spazi aperti (Ria)

Per gli spazi aperti e di relazione soggetti al criterio della integrazione dal PGT, oltre agli interventi di manutenzione e restauro sono ammessi gli interventi di ridefinizione, integrazione e riqualificazione dell'esistente, secondo i criteri di cui ai commi seguenti.

Finalità: interventi rivolti alla riqualificazione, in coerenza con il principio dell'integrazione, e alla ridefinizione dei caratteri formali, tipologici, del ruolo funzionale e simbolico degli impianti vegetazionali e dei materiali costitutivi degli spazi aperti e di relazione, pubblici e privati, ed ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere. Gli interventi possono portare a ruoli funzionali e simbolici in tutto o in parte diversi dai precedenti anche attraverso la sostituzione di elementi costitutivi gli spazi aperti e di relazione.

11.3.7 Criterio dell'innovazione GRADO 5 – DEMOLIZIONE (D)

Si applica agli edifici pertinenziali, bassi fabbricati, ai manufatti accessori e ai fabbricati individuati nel Piano delle Regole, costituenti superfetazioni o in contrasto con l'ambiente.

Le aree scoperte risultanti dalla demolizione sono destinate secondo le prescrizione del Piano delle Regole, che si intendono indicative qualora fosse redatto un eventuale Piano di Recupero.

Le demolizioni dovranno essere eseguite dai proprietari, o dagli aventi titolo, contestualmente agli interventi edilizi autorizzati per gli edifici ricadenti nell'ambito della stessa unità di intervento o dello stesso lotto di proprietà.

A titolo di compensazione, il volume demolito, qualora non abusivo e computabile ai fini delle presenti norme, verrà registrato nel registro delle cessioni dei diritti edificatori e potrà essere commercializzato secondo i criteri stabiliti dalle norme per la perequazione stabilite nel piano dei servizi. Viceversa detto volume potrà essere utilizzato per la costruzione di nuovi edifici o per gli ampliamenti di edifici esistenti nell'unità di intervento e nell'area di proprietà, solo nel caso che detti interventi rientrino nell' ambito di un Piano di Recupero.

11.3.8 Criterio dell'innovazione GRADO 6 - NUOVA COSTRUZIONE (Ne)

Nuove costruzioni sono ammesse solo nell'ambito di un Piano di Recupero o interventi in Permesso di Costruire Convenzionato, in sostituzione delle demolizioni imposte nel Piano delle Regole e nel rispetto dell'ambiente circostante e degli elementi architettonici e dei materiali esistenti al suo intorno.

L'altezza massima non può superare quella degli edifici adiacenti e la sagoma di involucro degli edifici sono indicate in via indicativa nelle tavole di Piano.

11.3.9 Innovazione degli spazi aperti (Ina)

Nel caso di spazi aperti e di relazione soggetti al criterio della innovazione dal PGT gli interventi devono prevedere la completa trasformazione di tal spazi, finalizzati a determinare ruoli funzionali e simbolici in tutto o in parte diversi dai precedenti anche attraverso la completa sostituzione degli elementi costitutivi nello stato fatto. Tali interventi, da subordinare prioritariamente alle autorità competenti, hanno lo scopo di rigenerare condizioni di qualità in ambiti degradati con soluzioni comunque compatibili con il contesto storico.

12 Edifici isolati di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare

12.1 Edifici isolati

Il PGT individua gli edifici singoli o raggruppati di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare e i loro spazi di pertinenza, esterni al Centro e ai nuclei storici.

Per tali immobili gli elaborati del Piano delle Regole determinano direttamente il grado di intervento ammesso. Valgono per tali edifici i criteri generali e le procedure individuate all'art. 11 e seguenti delle presenti norme.

In ogni caso gli interventi su tali edifici non dovranno alterarne le principali caratteristiche tipologiche né dovranno essere alterati i fronti strada esistenti, fatta salva l'eliminazione delle superfetazioni prive di valore.

Andranno conservati in ogni caso gli elementi decorativi originari ancora esistenti come davanzali e cornici, mensole, portali, affreschi, scritte o insegne d'epoca ed ogni altro elemento di interesse storico ed artistico.

La destinazione d'uso ammessa è quella consolidata allo stato di fatto, salvo diversa specifica indicazione nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole.

Capo VI Norme specifiche

13 Strade e percorsi, fasce di rispetto

13.1 Infrastrutture per la viabilità

Le caratteristiche delle principali sedi stradali individuate nel PGT fanno riferimento alle categorie delle strade di cui al Codice della Strada.

Il PGT, limitatamente alle strade urbane e locali, indica i tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto o esistenti da modificare.

I tracciati e le aree occupate dai manufatti stradali previsti nel PGT devono intendersi di massima; modifiche non sostanziali ai tracciati stessi ed alla dimensione dei manufatti potranno essere previste all'atto dell'approvazione del relativo progetto definitivo da parte della Amministrazione Comunale, senza che ciò costituisca variante ai documenti di PGT.

Dovrà essere assegnata particolare attenzione alla tutela del paesaggio nella definizione degli interventi riferiti alla rete infrastrutturale, soprattutto nei tratti in cui i tracciati incidono su ambiti di sensibilità elevata e molto elevata, limitando altresì l'impatto della segnaletica, delle insegne commerciali e della cartellonistica pubblicitaria.

13.2 Percorsi pedonali o ciclabili aperti al pubblico

Il PGT individua i percorsi pedonali e ciclabili aperti al pubblico, privati con servitù di passaggio, pubblici o di uso pubblico, con un tracciato planimetrico indicativo da definirsi con progetto definitivo, senza che eventuali traslazioni, fermo restando la necessità di connessione, costituiscano variante al PGT.

Altri percorsi potranno essere individuati negli interventi di attuazione del PGT o direttamente dal Comune che potrà agire con l'acquisizione dell'area, eventualmente in cessione gratuita e realizzata a scomputo di oneri, o costituire servitù di pubblico passaggio.

I percorsi esistenti sul territorio comunale e soggetti a passaggio pubblico non possono essere chiusi e devono essere mantenuti in efficienza, e quando necessario sistemati o recuperati; i percorsi attraversanti aree di proprietà privata potranno essere modificati qualora il proprietario proponga al Comune la formazione a sue spese di un percorso alternativo, dietro stipula di atto registrato vincolante all'uso pubblico, quando la soluzione sia ritenuta valida dall' Amministrazione Comunale.

14 Decoro ambientale

14.1 Tutela delle aree a verde

Su tutto il territorio comunale particolare cura andrà indirizzata alla salvaguardia, alla valorizzazione e al potenziamento delle aree a verde.

I progetti in attuazione del PGT dovranno comprendere norme relative agli interventi sul verde ed in genere sulle opere funzionali e di decoro esterne agli edifici realizzabili.

Gli interventi di sistemazione delle aree scoperte dei lotti di pertinenza degli edifici di nuova costruzione o soggetti ad interventi di ristrutturazione o comunque di recupero riferito all'intero complesso devono essere previsti negli elaborati progettuali come parte integrante del progetto sulla base di un rilievo dettagliato del verde comprendente posizione e dimensioni delle alberature esistenti.

In particolare dovranno essere indicate le superfici a verde ed il loro trattamento ivi comprese le alberature esistenti e previste con le relative essenze, le pavimentazioni, il sistema di illuminazione e gli elementi di arredo. Tali opere dovranno armonizzarsi con l'architettura degli edifici tenendo conto delle caratteristiche ambientali prevalenti.

I progetti di nuove costruzioni dovranno salvaguardare le alberature esistenti, proponendone la sostituzione con altre idonee qualora, per motivi tecnici, si dovesse procedere ad abbattimenti.

Le aree scoperte, salvo nelle porzioni destinate a manovra e parcheggio di veicoli o a deposito, devono essere sistemate a verde piantumato con alberi e con arbusti nel caso di sottostante soletta di copertura di spazi interrati, e dovranno essere mantenute decorosamente.

Le superfici scoperte che devono essere mantenute a verde ai sensi della presente normativa e delle leggi vigenti, potranno essere parzialmente pavimentate, salvo nel Centro e nei nuclei storici, con moduli filtranti erba-cemento, fatto salvo il preventivo parere di ASL, per la formazione di parcheggi e non potranno essere adibite a deposito di materiali, il tutto al fine di garantire la massima permeabilità del terreno.

I parchi e i giardini consolidati, così come i complessi alberati di particolare rilevanza, devono essere conservati e mantenuti in conformità ai loro caratteri ambientali; in caso di nuove piantumazioni o di sostituzione di alberi esistenti, dovranno essere messe a dimora piante di essenza coerente con il carattere preesistente dell'area o, in mancanza di questo, di essenza tipica locale.

Per le alberature, saranno preferibilmente da impiegarsi le specie indicate nella tabella allegata alle presenti norme.

Le aree a verde pubblico o ad uso pubblico di nuova formazione o in trasformazione dovranno essere sistemate mediante progetti redatti sulla base delle indicazioni di un piano di settore del verde, approvato dalla Amministrazione Comunale.

In tutte le altre zone di interesse pubblico, comprese le strutture viabilistiche e le aree di urbanizzazione comprese in Piani Attuativi, gli interventi coinvolgenti l'arredo a verde si adegueranno alle indicazioni di carattere generale dettate dal Piano citato dal momento della sua approvazione.

I contenuti del Piano del Verde saranno i seguenti:

- censimento delle aree a verde pubblico o di uso pubblico esistenti;
- criteri per gli interventi pubblici e privati di manutenzione o riassetto del verde;
- indicazioni generali per l'assetto od il riassetto del verde in zone di pubblico interesse, comprese le strutture viabilistiche, le fasce di rispetto e le opere di urbanizzazione.

14.2 Qualità dell'arredo urbano

Gli interventi sugli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere progettati e realizzati in modo da contribuire alla conservazione e miglioramento della loro fruibilità e della qualità complessiva dell'ambiente urbano, mediante soluzioni coordinate di arredo urbano (pavimentazioni, alberature e sistemazioni a verde, apparecchi di illuminazione, edicole e cabine, insegne pubblicitarie, panchine, ecc.) sulla base degli indirizzi stabiliti dalla Amministrazione Comunale; gli elementi di arredo potranno essere previsti da appositi elenchi compresi nel Regolamento edilizio o nella pianificazione di settore, quale il piano generale degli impianti pubblicitari.

Le pavimentazioni originarie degli spazi pubblici o di uso pubblico 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, binderi, smalleri di porfido, acciottolato anche con decorazioni, ecc.).

Per la costruzione di strade, marciapiedi e superfici pavimentate in genere dovranno essere usati materiali che garantiscano lunga durata e minima manutenzione.

14.3 Recinzione delle aree

Al fine di garantire la sicurezza degli abitanti è ammessa la recinzione dell'area circostante agli edifici residenziali finalizzata allo svolgimento delle normali attività di soggiorno all'aperto e comunque connesse alla funzione dell'abitare, senza che questa coincida necessariamente con l'area di proprietà o con l'area di pertinenza definita ai fini urbanistici.

Le recinzioni esistenti, in muratura di pietra a blocchi o in ciottoli, devono essere salvaguardate: su di esse pertanto sono consentiti l'apertura di passaggi ed interventi di manutenzione o restauro con ricostruzione delle parti lesionate o alterate o crollate.

Le caratteristiche delle nuove recinzioni, al di fuori del centro storico e del sistema agricolo ambientale, sono regolamentate dal regolamento edilizio.

Nel Centro e nei nuclei storici la possibilità e le modalità di recinzione sono definite all'apposito Capo V.

Per le recinzioni delle aree inserite nel sistema ambientale agricolo si rinvia all'articolo 10 e seguenti.

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

14.4 Costruzioni accessorie in zone residenziali

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

La loro costruzione è ammessa nelle aree del sistema residenziale, con esclusione del Centro e dei nuclei storici, sistemate a giardino, senza computo della superficie coperta e nel volume ammessi per la zona, purché presentino i seguenti requisiti:

- non siano chiuse al perimetro con pareti, neanche mobili o temporanee, ed abbiano copertura permeabile (grigliato in legno o in ferro, canne vegetali, tela, ecc.) ad esclusione delle serre da giardino che possono essere chiuse con materiale trasparente (vetro, policarbonato, ecc.);

- distino almeno m. 3 dai confini o siano addossate a muri ciechi di recinzione o a pareti di costruzioni esistenti a confine;
- abbiano altezza media esterna massima di m. 2,50 e occupino una superficie non superiore al 2% dell'area scoperta fino ad un massimo di mq. 9;
- abbiano aspetto architettonico armonizzato a quello dell'edificio principale.

Nelle zone per giardini e verde privato le serre sono ammesse con superficie non superiore al 2% dell'area, fino ad un massimo di mq. 30.

Non rientra tra i fabbricati accessori, nelle zone del sistema residenziale, ogni altro genere di struttura (baracche, tettoie,) se non provvisoria perché dovute alla presenza di cantieri, cessati i quali anche le strutture devono essere smantellate.,

14.5 Localizzazione dei centri di telefonia in sede fissa

I centri di telefonia in sede fissa sono ammessi nelle zone del sistema residenziale con esclusione del centro e dei nuclei storici

Le nuove attività destinate a centri di telefonia in sede fissa devono soddisfare tutti i requisiti fissati dalle leggi vigenti (in particolare l'art. 8 della L.R. 30/2003 e successive modifiche e integrazioni), i regolamenti d'igiene, e inoltre devono dimostrare:

- La presenza di parcheggi a uso pubblico, posti nelle immediate vicinanze dell'esercizio, in misura pari a 1 posto auto ogni due postazioni telefoniche presenti;
- La presentazione di una relazione sulle caratteristiche acustiche dell'edificio ove si andrà ad insediare la nuova attività, che attesti il rispetto dei requisiti acustici stabiliti dal D.P.C.M. 5 dicembre 1997 e successive modifiche e integrazioni. La relazione dovrà essere redatta da tecnico competente in acustica ambientale riconosciuto ai sensi di legge.
- In ogni caso non sarà ammesso l'insediamento di centri di telefonia in sede fissa in aree ove vi sia la presenza di funzioni, sia pubbliche che private, di interesse pubblico e che per il loro svolgimento richiedano la presenza di particolare quiete e tranquillità (p.es. case di cura, ospedali, ecc)
- La distanza reciproca fra i centri di telefonia in sede fissa non deve essere inferiore a 100 (cento) metri, misurati in linea d'aria.

14.6 Localizzazione delle antenne per le telecomunicazioni

Al fine di tutelare i valori paesaggistici del territorio di Castro i tralicci e le antenne per telecomunicazioni dovranno preferibilmente collocarsi nelle zone del territorio comunale afferenti al sistema funzionale produttivo.

Soltanto in caso di dimostrata impossibilità o impraticabilità ai fini dell'offerta del servizio di telecomunicazioni, l'Amministrazione Comunale potrà consentire una localizzazione diversa da quella indicata al I comma.

15 Aree di pregio ambientale

Ai fini della collocazione di impianti fotovoltaici, ai sensi della D.g.r. 25 novembre 2009, n. 8/10622, “Linee guida per l’autorizzazione di impianti per la produzione di energia da Fonti Energetiche Rinnovabili (FER)” le aree individuate dal Piano delle Regole come aree di pregio ambientale sono destinate alla attività agricola di interesse strategico. In tali aree è vietata la realizzazione di impianti fotovoltaici diffusi collocati a terra, con esclusione di eventuali impianti realizzati ai fini didattico-formativi o a servizio delle attrezzature di fruizione del Parco.

15.1 Parco Locale di Interesse Sovracomunale

Il PGT individua nelle con apposito segno grafico il perimetro delle aree facenti parte del Parco Locale di Interesse Sovracomunale (P.L.I.S.) Alto Sebino .

All'interno del perimetro del PLIS, gli interventi previsti dal Piano delle Regole sono consentiti in quanto conformi alle disposizioni stabilite dalle norme specifiche del Parco approvate secondo le normative vigenti.

Il PGT Individua altresì il perimetro di porzioni di PLIS da istituirsi ai sensi dell’art. 34 della Legge regionale 30 novembre 1983, n. 86; le aree così individuate sono soggette alla procedura prevista dalla DGR 21 maggio 1999, n. VI/43150 per il necessario riconoscimento da parte degli enti preposti.

Il riconoscimento dell’area a PLIS permetterà alle Amministrazioni interessate dal Parco di gestire e pianificare, con la partecipazione anche di soggetti privati o altri Enti, gli interventi di tutela e valorizzazione delle risorse naturali e antropiche.

Nelle more di approvazione delle norme specifiche del Parco, all’interno del perimetro del PLIS esistente e da istituire è ammessa la edificazione ai fini agricoli esclusivamente da parte degli aventi titolo ai sensi dell’articolo 60 delle l.r. 12/2005 nei limiti previsti dall’articolo 59 della l.r. 12/2005.

15.2 Corridoi ecologici e fasce di rinaturalizzazione

Gli elaborati di PGT individuano le aree soggette ad interventi di rinaturalizzazione destinate alla riqualificazione paesistica ambientale mediante opere di riassetto comprendenti l’eliminazione dei manufatti esistenti in contrasto con l’ambiente e la formazione di connessioni e corridoi ecologici. Le modalità di intervento, per le porzioni inserite nelle fasce di tutela del reticolo idrico, saranno definite in accordo con l’ente gestore del corso d’acqua.

Negli ambiti soggetti individuati negli elaborati di PGT come connessioni ambientali, corridoi ecologici e fasce di rinaturalizzazione non sono ammesse edificazioni di alcuna sorta, fatta eccezione per i manufatti per la regolazione delle acque, recinzioni, e serre o altri edifici strumentali alla attività agricola. Sono fatti salvi i manufatti esistenti regolarmente autorizzati.

Per le aree scoperte, i giardini privati e gli spazi pubblici ricadenti in questi ambiti, è fatto obbligo garantire la continuità dei corridoi ecologici, attraverso la piantumazione e la costituzione di siepi arbustive.

Le recinzioni dovranno essere prive di fondazione continua e essere sollevate da terra per almeno 20 cm e non potranno essere realizzati muri o altri elementi perimetrali in elevazione.

In tali ambiti dovranno essere ricomposti i filari e le siepi atti a definire il tessuto tradizionale della maglia agraria e a costituire idoneo habitat per l'avifauna.

In tali ambiti non è ammessa l'introduzione di vegetazione estranea alla flora autoctona e naturalizzata, contemplata nel Piano di Indirizzo Forestale e scavi e reinterri che alterino le condizioni di equilibrio idrogeologico ed ambientale.

Non è inoltre ammessa la copertura dei corsi d'acqua e la formazione di sponde in materiale cementizio nonché il deposito permanente o temporaneo di materiali impropri, tutti gli interventi saranno improntati ai principi dell'ingegneria naturalistica.

15.3 Tutela dei valori paesaggistici

Gli interventi previsti nel Piano di Governo del Territorio devono rispettare le prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale vigente con particolare riferimento all'articolo 19 - Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi, comma 4, 5 e 10, tenuto conto delle caratteristiche urbanistiche, storiche, architettoniche e naturali del contesto paesaggistico; in particolare per il Lago d'Iseo, per gli aspetti interessanti il territorio di Castro si richiama la salvaguardia dell'articolata morfologia dei versanti che vede l'alternarsi di pareti rocciose, versanti boschivi, coltivati e alte conche e terrazzi che prospettano sull'intero ambito, come riferimento per l'attenta valorizzazione dei nuclei minori e della viabilità secondaria in alternativa alla diffusione estensiva di seconde case.

16 – Disposizioni per i distributori di carburante

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

L'installazione di nuovi impianti non è consentita nelle zone consolidate e nelle zone sottoposte a vincolo paesaggistico e monumentale.

Non sono inoltre ammessi impianti di distribuzione di carburanti nelle zone di interesse ambientale a conduzione agricola.

Gli impianti di distribuzione del carburante e assimilabili sono consentite in fascia di rispetto stradale esterni al centro abitato nei tratti rettilinei nelle zone agricole e ove consentito negli altri sistemi funzionali urbanistici così come definiti nelle presenti norme.

L'installazione di nuovi impianti di distribuzione di carburante è ammessa nelle sole fasce di rispetto stradale della SS 42 , nel tratto esterno al centro abitato così come individuato dal Comune di Castro in ottemperanza al vigente Codice della Strada, e e comunque nel rispetto del D.Lgs. 32/98, del Reg. Reg. 2/00 e del regolamento regionale di attuazione del programma di razionalizzazione della rete di distribuzione dei carburanti approvato con DGR n. 8994 del 7 maggio 2002, nonché negli ambiti di trasformazione afferenti al sistema terziario/commerciale.

Gli impianti di distribuzione esistenti nel sistema residenziale devono essere progressivamente dismessi, le relative aree possono essere trasformate agli usi residenziali.

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

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

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

Distanza minima dalle strade (salvo esistente) :

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

Gli impianti di autolavaggio sono ammissibili nell'ambito delle aree destinate a impianti per la distribuzione di carburante. Detti impianti sono soggetti ai parametri di edificazione e alle norme di cui al presente articolo.

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

Sugli impianti esistenti, in zona compatibile, sono consentiti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia; nel caso di ampliamento, dovranno osservarsi i parametri di cui sopra.

Nel caso di trasferimento dell'attività sul territorio comunale, contestuale presentazione del progetto di rimozione e piano di caratterizzazione dei luoghi depositato agli enti preposti al controllo.

Nelle aree adibite agli impianti per la distribuzione di carburanti si applicano le disposizioni di cui al pertinente piano generale degli impianti pubblicitari, nonché quanto previsto dal Codice della strada e relativo regolamento d'attuazione.

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

17 Prevenzione rischio gas radon

Al fine di prevenzione e di tutela di salute pubblica, tutti i nuovi fabbricati destinati in qualsiasi modo alla permanenza di persone (abitazioni, insediamenti produttivi, commerciali, di servizio ecc...) dovranno adottare criteri e sistemi di progettazione e costruzione tali da eliminare o mitigare a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al Radon.

Tra questi provvedimenti si indicano:

- I muri dei locali di abitazione non possono essere addossati ai terreni;
- Assicurare sia lateralmente che inferiormente una buona impermeabilizzazione e ventilazione delle superfici;
- Pavimenti a contatto del terreno devono essere protetti dall'umidità e dalle infiltrazioni di gas Radon.

L'Amministrazione Comunale potrà richiedere, in sede di attuazione degli interventi, la preventiva caratterizzazione delle concentrazioni di gas radon, con le modalità e i criteri da concordare con l'ASL.

18 Vincoli specifici e fasce di rispetto

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

- fasce di tutela dei corsi d'acqua
- beni paesaggistici (art. 136 DLgs n. 42/2004)
- beni paesaggistici (art. 142 DLgs n. 42/2004)
- rispetti stradali
- rispetti degli elettrodotti
- rispetti cimiteriali
- limitazioni geologiche
- aree a rischio archeologico

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

Gli interventi sui beni paesaggistici di cui agli articoli 136 e 142 del DLgs n. 42/2004 sono soggetti ad autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 16 dello stesso DLgs.

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

- è ammesso il risanamento conservativo degli edifici esistenti, nei limiti previsti dalle presenti norme;
- è ammessa la realizzazione di distributori di carburante ove previsto nelle presenti norme;
- Nella fascia di rispetto, in accordo con l'ente gestore e delle norme del codice della strada, possono essere realizzati percorsi pedonali e ciclabili pubblici, nonché piantumazioni alberi e siepi finalizzati alla ricostituzione della continuità ecologica e alla realizzazione di fasce filtro di inserimento paesaggistico.
- Le aree ricadenti nelle fasce di rispetto stradale non possono essere edificate, ma possono concorrere a determinare l'edificabilità complessiva realizzabile sul lotto, ove le stesse siano graficamente individuate come edificabili nelle tavole del Piano delle Regole.

Per le aree e le attività aventi accesso diretto dalla viabilità provinciale non sono ammessi movimenti in ingresso e/o in uscita con svolta a sinistra e dovranno essere realizzate idonee corsie di accelerazione e decelerazione di concerto con l'ente proprietario della strada.

Le fasce di rispetto degli elettrodotti sono regolamentate dalle normative vigenti. Nelle aree comprese nei rispetti dagli elettrodotti è istituito il vincolo di inedificabilità per edifici e per attrezzature la cui destinazione preveda la permanenza continuativa di persone per oltre quattro ore. Per destinazioni che prevedano una permanenza inferiore (quali magazzini, depositi, impianti, ecc.) è prescritta una distanza minima di 10 m.

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

Nelle aree di rispetto cimiteriale, regolamentate anche nel Piano dei Servizi, è consentito il mantenimento delle costruzioni esistenti e gli interventi di recupero con ampliamento "una tantum" fino al 10% del volume esistente (art. 28 della L. n. 166/2002), ove compatibile con le previsioni di zona del Piano delle Regole.

Le limitazioni geologiche e le prescrizioni per aree ricadenti nelle diverse classi di fattibilità geologica sono stabilite nelle norme geologiche, che sono considerate parte integrante delle presenti, e dovranno essere rispettate da tutti gli interventi, ivi compresi quelli previsti da piani urbanistici attuativi e in attuazione del Documento di Piano.

Il PGT detta prescrizioni all'uso del suolo nelle zone interessate dalla presenza di pozzi di captazione dell'acqua potabile, previo parere favorevole della competente autorità sanitaria.

Nelle zone di rispetto dei pozzi sono vietate, per un'estensione di raggio di 200 m le seguenti attività o destinazioni:

- a) dispersione di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

In caso di interventi di riqualificazione di aree dimesse o critiche e in caso di cambio di destinazione d'uso l'esecuzione dovranno essere preventivamente effettuate indagini volte alla verifica di eventuale contaminazione. Al completamento di tali indagini sarà possibile definire l'opportunità o meno di procedere alla bonifica. I nuovi interventi edilizi saranno subordinati all'accertata assenza di contaminazione, ovvero alla eventuale bonifica.

18.1.1 Stabilimenti a Rischio di Incidente Rilevante – D.Lgs 334/99 e s.m. e i.

Il territorio del Comune di Castro è interessato dalla presenza dello stabilimento Lucchini RS qualificato come a rischio di incidente rilevante. Ogni intervento sul territorio comunale deve preventivamente verificare la sua compatibilità con l'elaborato ERIR approvato e deve recepire gli elementi pertinenti al Piano di Emergenza Esterna (PEE) elaborato dalla Prefettura, anche se non specificamente individuati nella cartografia di PGT.

Capo VII Disposizioni per il commercio

19 Ambito di applicazione e definizioni

Le presenti norme hanno validità su ogni area e su ogni immobile o parte di questo in cui è ammessa la destinazione d'uso commerciale.

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

Definizioni di commercio

- per commercio all'ingrosso, l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione;
- per 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;
- per 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. È fatto salvo quanto previsto per la vendita dei prodotti ingombranti all'art. 19.4 delle presenti norme. 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.
- per superfici 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.

19.1 Tipologie e caratteristiche delle attività commerciali

- ESERCIZI DI VICINATO quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: gli esercizi aventi superficie di vendita superiore a 150 mq e fino a 1.500 mq;
 - Ai soli fini urbanistici si articolano le medie superfici di vendita in Medie Superfici di vendita di quartiere MSQ, fino a 600 mq di superficie di vendita e in Medie Superfici di Vendita di Polo MSP oltre i settecento e fino a 1.500 mq di superficie di vendita;
- GRANDI STRUTTURE DI VENDITA: gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti delle medie strutture di vendita (oltre i 1.500 mq);
- CENTRO COMMERCIALE: una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.
- SISTEMI COMMERCIALI: agglomerati di attività commerciali e terziarie presenti su uno o tutti e due i fronti di una via o di reticoli viari urbani di diversa genesi, conformazione e articolazione.

La specifica previsione commerciale, secondo le diverse tipologie distributive sopra indicate, costituisce condizione necessaria per il rilascio degli atti abilitativi urbanistico - edilizi e commerciali; la generica previsione commerciale, senza specificazione della tipologia di struttura, ammette esclusivamente gli esercizi di vicinato come sopra definiti.

19.2 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.

19.3 Vendita di oggetti ingombranti

La superficie di vendita (mqv) degli esercizi che hanno ad oggetto esclusivamente la vendita di merci ingombranti, non facilmente amovibili ed a consegna differita (mobilifici, concessionarie di auto e caravan, legnami, materiali edili e simili) è computata nella misura di 1/8 della superficie lorda di pavimento (slp).

In tali esercizi non possono essere introdotte o vendute merci diverse da quelle aventi le caratteristiche sopra indicate, salvo che chiedano e ottengano le autorizzazioni commerciali dovute per l'intera ed effettiva superficie di vendita.

E' consentito il subentro alle attività esistenti con esclusione delle attività esistenti ricadenti nel centro e nei nuclei storici e negli ambiti territoriali ove non sono ammesse le attività commerciali. È vietato l'insediamento di nuove attività con cambio di merceologia di vendita, in quanto tale mutazione è ritenuta incompatibile in relazione alla rete distributiva esistente.

19.4 Correlazione dei procedimenti

La comunicazione per l'apertura e la modificazione di esercizi di vicinato o il procedimento di autorizzazione all'apertura e modificazione di medie strutture di vendita con realizzazione di opere edilizie deve essere contestuale al procedimento edilizio di cui agli artt. 38 e 42 della L.R. 12/2005 e s.m.i., ai sensi del D.P.R. 447/1998 e s.m.i. e deve comunque concludersi prima del perfezionamento del procedimento edilizio stesso.

Per l'apertura e la modificazione di attività commerciali appartenenti alla tipologia delle medie strutture di vendita, non inserite in ambiti di pianificazione attuativa e senza opere edilizie, qualora ci si avvalga della facoltà di presentare all'Amministrazione comunale una dichiarazione di inizio attività, questa produce effetti esclusivamente in relazione ai requisiti igienico-sanitari, rimanendo in essere le procedure autorizzative del D.lgs. 114/1998.

Nei casi in cui, per l'apertura e la modificazione di un esercizio di vicinato o di una media struttura di vendita conformi alla normativa urbanistica comunale, qualora non ci si avvalga della facoltà di presentare una D.I.A. ex art. 42 della L.R. 12/2005 e s.m.i., contestualmente alla comunicazione prevista ex art. 7 del D.lgs. 114/1998 o alla richiesta di autorizzazione ex art. 8 del D.lgs. n. 114/1998, va presentata istanza per il rilascio del permesso di costruire per la realizzazione delle opere necessarie ai sensi dell'art. 38 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i.

Per l'apertura e la modificazione di esercizi di vicinato o di medie strutture di vendita in ambiti sottoposti a pianificazione attuativa, la dichiarazione di inizio attività ai sensi della L.R. n. 1/2007, potrà essere relativa solo ai locali ove l'attività verrà esercitata, mentre per le opere di urbanizzazione richieste dovranno essere presentati i progetti nelle forme definite in convenzione e la dichiarazione di inizio attività dovrà espressamente

dichiarare il completamento delle opere di urbanizzazione sia primarie, sia secondarie, così come definite dalla L.R. n. 12/2005 e s.m.i., anche nei casi di cui al comma 3 del presente articolo.

L'insediamento e l'ampliamento di attrezzature commerciali dovrà rispettare comunque gli indici e le norme dei singoli ambiti territoriali individuati dal Piano delle Regole e la dotazione delle aree per servizi secondo quanto stabilito dal Piano dei Servizi; la monetizzazione è ammessa, in base ad una effettiva valutazione sulla impossibilità a nell'individuare le aree per per servizi da parte della Amministrazione Comunale, esclusivamente per le attrezzature commerciali ricadenti nel Centro e nei nuclei storici.

Il soddisfacimento della prescritta minima dotazione di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico può essere garantito mediante utilizzazione all'uopo di aree limitrofe a quella sulla quale la media struttura verrà insediata od ampliata oppure su aree ricadenti nella stessa zona e distanti dall'area di intervento non più di 100 m. di percorso pedonale lineare.

L'insediamento delle strutture di vendita aventi dimensione superiore all'esercizio di vicinato è assoggettato a permesso di costruire convenzionato o DIA con impegnativa convenzionale finalizzato all'individuazione dei servizi di cessione e alla realizzazione di soluzioni viabilistiche che ne minimizzino l'impatto sulla rete viaria esistente.

20 Previsioni per le attività commerciali

20.1 Esercizi di vicinato

Su tutto il territorio comunale è consentito insediare esercizi di vicinato, ove le norme dei singoli ambiti territoriali ammettano la destinazione d'uso di commercio al dettaglio.

L'apertura, il trasferimento e l'ampliamento della superficie fino ai limiti di esercizio di vicinato, sono soggetti a previa comunicazione al Comune.

Nella comunicazione di cui al comma 1 il soggetto interessato dichiara:

- a) di essere in possesso dei requisiti di legge per l'accesso all'esercizio di attività commerciale;
- b) l'ubicazione, la superficie di vendita dell'esercizio e la slp complessiva interessata;
- c) il settore o i settori merceologici e le merceologie prevalenti;
- d) la conformità con le norme urbanistiche del PGT e i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria;

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.

20.2 Medie strutture di vendita

L'apertura, l'ampliamento e il trasferimento di una media struttura di vendita, fino ai limiti consentiti nel Piano delle Regole o nel documento di piano, sono soggetti ad autorizzazione amministrativa.

La domanda deve essere corredata dai seguenti elementi:

- a) tutti gli elementi identificativi del soggetto richiedente;
- b) la dichiarazione relativa al possesso dei requisiti di legge per l'accesso all'esercizio di attività commerciale ;

- c) la dichiarazione relativa l'ubicazione, la superficie di vendita dell'esercizio e la slp complessiva articolata nelle diverse destinazioni d'uso;
- d) la dichiarazione relativa il settore o i settori merceologici e le merceologie prevalenti come indicato dal precedente art. 20.5;
- e) tutti gli elaborati necessari ad attestare la conformità con le norme urbanistiche del PGT, ed in particolare:
- tavola di localizzazione e perimetrazione dell'area di intervento;
 - tavola di estratto del PGT attestante la destinazione d'uso dell'area secondo le disposizioni del PGT vigente con i riferimenti all'eventuale strumentazione attuativa;
 - dimensioni (area totale, s.l.p., superficie di vendita) e illustrazione su tavola in scala;
 - aree per servizi e illustrazione su tavola in scala;
 - aree ad uso pubblico (verde pubblico, parcheggi);
 - descrizione dotazione parcheggi pertinenziali e/o accessori e individuazione su tavola in scala;
 - descrizione delle aree carico e scarico merci e individuazione su tavola in scala;
 - eventuali opere infrastrutturali (anche convenzionate) per l'adeguamento della viabilità e degli accessi previste al momento dell' attivazione della struttura;
 - mobilità urbana e, se significativo, sovracomunale e relazione inerente i livelli di accessibilità;
 - sistemazione del contesto ed elementi di qualificazione urbana ed ambientale introdotti con l'insediamento della struttura;
- f) tutti gli elaborati necessari ad attestare la conformità con i regolamenti locali di polizia urbana, annonaria e igienico-sanitaria;

Per il principio di contestualità dei procedimenti, alla domanda devono essere allegati la richiesta di permesso di costruire, il progetto definitivo e la documentazione prevista dal PGT e dalla normativa vigente, in relazione ai contenuti dell'istanza.

L'insediamento di nuove medie strutture di vendita potrà attuarsi, nel pieno rispetto di quanto previsto dal Programma Pluriennale per lo sviluppo commerciale della Provincia di Bergamo, solo successivamente alla predisposizione, da parte del comune, di uno studio relativo al Settore Commerciale secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

20.3 Grandi strutture di vendita

In seguito all'accertata incompatibilità urbanistica nei diversi contesti, è esclusa l'apertura, la localizzazione e l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita su tutto il territorio comunale.

20.4 Criteri di accessibilità e compatibilità viabilistica e ambientale

Per l'insediamento delle medie strutture 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 gerarchia della rete viaria;
- garantire accesso e uscita dalla viabilità ordinaria senza che l'accumulo di traffico diretto e proveniente dal parcheggio di pertinenza dell'attività crei intralcio alla circolazione;

Inoltre sono ritenuti necessari:

- parcheggi a raso con alberature nella misura minima di una pianta per ogni 5 stalli (posti auto) ricavati, omogeneamente diffuse nella complessiva superficie destinata alla sosta;

- controllo della segnaletica pubblicitaria e della cartellonistica, da contenere in forme idonee soprattutto in zone di rilievo paesistico ambientale;
- eliminazione delle barriere architettoniche, ai sensi del D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503.

L'insediamento di fabbricati per attività commerciali è escluso nelle fasce di rispetto stradali (con esclusione delle attività connesse con gli impianti di erogazione carburanti).

Di tale ultima parte delle aree occorrenti per il rispetto degli standard minimi non è ammessa la monetizzazione.

Il soddisfacimento della prescritta minima dotazione di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico può essere garantito mediante utilizzazione all'uopo di aree limitrofe a quella sulla quale la media struttura verrà insediata od ampliata oppure su aree ricadenti nella stessa zona e distanti dall'area di intervento non più di 100 m. di percorso pedonale lineare.

Per il reperimento degli spazi destinati a parcheggi funzionali agli insediamenti commerciali è di norma escluso l'utilizzo delle fasce di rispetto stradali; i nuovi insediamenti dovranno comunque prevedere una adeguata sistemazione paesaggistica delle fasce di rispetto stradale, documentata in sede di piano attuativo. I parcheggi a raso funzionali ai nuovi insediamenti commerciali dovranno prevedere alberature.

Per garantire i requisiti di accessibilità di cui al precedente comma sono richiesti livelli minimi di prestazione, variabili a seconda della tipologia della struttura e del settore merceologico, in relazione alla tipologia della strada e alle sue caratteristiche geometriche.

20.5 Aree di rilevanza storica, artistica, culturale, paesaggistica e ambientale

Gli interventi di carattere commerciale collocati all'interno del centro e dei nuclei storici o dei singoli complessi edilizi di pregio storico documentario sono ammessi a condizione che gli interventi di carattere commerciale non alterino i caratteri, gli elementi connotativi e le relazioni tra le diverse parti del tessuto urbano meritevoli di conservazione e che il riattamento funzionale di unità edilizie esistenti sia coerente con gli elementi tipologici, morfologici e strutturali del complesso edilizio da trasformare.

CAPO VIII Componente geologica, idrogeologica e sismica ¹

21 Componente geologica, idrogeologica e sismica, Premessa

Di seguito si riportano le normative tecniche prescrittive per gli interventi urbanistici, indicando gli studi e le indagini di approfondimento richieste, le opere di mitigazione del rischio, gli interventi di controllo dei fenomeni in atto o potenziali, la predisposizione di sistemi di monitoraggio e di idonei piani di protezione civile.

Il presente stralcio ha come obiettivo la definizione del quadro normativo complessivo riferito al piano delle regole al puro fine del coordinamento del testo normativo. In ogni caso le norme di riferimento a tutti gli effetti sono quelle a corredo degli studi della componente geologica, idrogeologica e sismica redatta e approvata ai sensi della L.r. 12/2005 e s.m. e i..

Per ogni ambito di intervento, indipendentemente dalla classe di fattibilità assegnata a ciascun poligono e dagli studi di approfondimento indicati nelle specifiche classi di fattibilità, devono essere applicate le disposizioni previste dal D.M. 11 marzo 1988 e circolare ministeriale n° 30483 del 24 settembre 1988 (qualora ancora applicabile) o dal D.M. 14 gennaio 2008 “Norme tecniche per le costruzioni”.

In generale le indagini e gli approfondimenti prescritti per le classi 2, 3 e 4 (limitatamente ai casi consentiti) devono essere realizzati prima della progettazione degli interventi in quanto propedeutici alla pianificazione dell'intervento e alla progettazione stessa.

Copia delle indagini effettuate e della relazione geologica di supporto deve essere consegnata, congiuntamente alla restante documentazione, in sede di presentazione dei Piani attuativi (L.R. 12/05, art. 14) o in sede di richiesta del permesso di costruire (L.R. 12/05 art. 38).

Si specifica che la Carta dei Vincoli (Tavola 7), la Carta di Sintesi (Tavola 8) e la Carta di Fattibilità delle Azioni di Piano (Tavola 9) degli studi per la componente geologica, idrogeologica e sismica, nonché le Norme geologiche di attuazione, costituiscono parte integrante del Piano delle Regole, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera d della L.R. 12/05.

Le norme di seguito elencate sono obbligatorie per tutti i progetti che prevedono la realizzazione di nuove edificazioni (compresi gli accessori), di ristrutturazioni comportanti ampliamenti volumetrici dell'esistente e/o qualora determinino un aumento dei carichi sul terreno, nel caso in cui le nuove costruzioni siano in aderenza ad edifici esistenti e/o quando è prevista la realizzazione di scavi soprattutto se a profondità maggiori rispetto alle fondazioni esistenti.

Tali progetti devono essere supportati da specifica indagine geotecnica; in particolare dovranno essere indicate le tecniche utilizzate per garantire la stabilità delle pareti di scavo, sia nelle modalità di esecuzione dello scavo stesso che nel sostegno (provvisorio e definitivo) della scarpata di sbancamento.

Sono esclusi dall'obbligo di presentazione della perizia geologica gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, le costruzioni di strutture mobili che non costituiscono volume edificato, la realizzazione di recinzioni, tettoie, la messa in opera di cartelli.

Inoltre si rammenta che, nel caso in cui un nuovo intervento si trovi sul limite di più classi di fattibilità, si dovrà procedere considerando che l'intera area in esame appartenga alla classe più

¹ Le norme geologiche sono redatte a cura del dott. geol. Antonio Galizzi

21.1 Gestione acque meteoriche

Per tutti gli interventi nuovi, per gli interventi di demolizione e ricostruzione, e per gli interventi che prevedono un aumento di volume, dovrà essere previsto un idoneo sistema di smaltimento delle acque meteoriche. A tal proposito dovranno essere eseguite delle prove di permeabilità in sito per calcolare la permeabilità dei terreni e valutare la possibilità di eseguire la dispersione delle acque meteoriche nei primi strati del sottosuolo.

Qualora le condizioni litologiche/idrogeologiche non consentissero lo smaltimento delle acque mediante pozzi perdenti, le acque potranno essere inviate alla pubblica fognatura o, se vicini all'area, ai corsi d'acqua superficiali, nel rispetto delle normative nazionali e regionali vigenti, in merito anche alle procedure e alle modalità di presentazione delle autorizzazioni allo scarico (D.Lgs n°152/2006; DGR n°2318 del 05/04/2006; D.G.R. n°2244 del 29/03/2006; Regolamento Regionale n°2-3-4 del 24/03/2006; D.C.R. n°1048 del 27/7/2004).

A tal proposito dovrà essere predisposto un apposito studio idraulico che tenga conto anche degli apporti idrici degli scarichi già esistenti lungo tutto il corso d'acqua, evitando portate istantanee che causino situazioni di crisi al deflusso naturale nelle sezioni a valle dello scarico in oggetto; lo studio dovrà prevedere gli opportuni accorgimenti tecnici e certificare che la soluzione adottata non crei situazioni di crisi a valle dello scarico.

Per i piazzali impermeabilizzati con circolazione o sosta di mezzi o per stoccaggio di materiali potenzialmente inquinanti, dovranno essere previsti dei desoleatori a monte del recapito finale con pozzetti di campionamento delle acque prima del recapito finale nel pozzo perdente o nel corso d'acqua superficiale.

21.2 Norme specifiche per destinazione d'uso produttivo

Oltre a quanto menzionato e previsto dalle singole classi di fattibilità meglio specificate nel dettaglio nei paragrafi seguenti, per le aree destinate allo sviluppo di insediamenti produttivi, deve essere presentata, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, una valutazione del rischio di inquinamento della falda freatica sulla base delle attività svolte all'interno della stessa area produttiva (prendendo in considerazione anche lo stoccaggio di materiali); tale documento, che nei casi più semplici potrà consistere in una semplice dichiarazione, costituirà parte integrante degli atti progettuali. Nel caso in cui sia previsto l'utilizzo di sostanze liquide o idrocolabili potenzialmente inquinanti per l'acquifero superficiale, è necessario eseguire approfondimenti di carattere idrogeologico che prevedano l'esecuzione di indagini geognostiche di dettaglio. Queste ultime dovranno consentire di individuare le condizioni litostratigrafiche locali e di determinare, anche attraverso l'esecuzione di prove di laboratorio e/o prove di permeabilità in sito, i parametri necessari per calcolare il tempo di arrivo del potenziale/i inquinante/i in caso di incidente. In funzione delle risultanze del suddetto approfondimento dovranno essere specificate le soluzioni progettuali e le misure di sicurezza atte ad evitare qualsiasi forma di inquinamento del suolo e delle acque, verificando ed eventualmente incrementando le misure di sicurezza degli insediamenti di questo tipo già presenti.

21.3 Norme relative alle classi di fattibilità geologiche e specifici ambiti

Classe 2: Fattibilità con modeste limitazioni

Rientrano in questa classe le aree nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni.

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state rilevate condizioni limitative alla modifica di destinazione d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico-tecnico o idrogeologico finalizzati alla realizzazione di eventuali opere di bonifica.

La situazione geologica presenta un quadro leggermente problematico, ma che con l'applicazione di opportuni accorgimenti e/o introducendo eventuali limitazioni possono essere utilizzate.

Tale utilizzo, presuppone, l'effettuazione di accertamenti geologici. per quanto limitati e finalizzati al singolo progetto edilizio.

I progetti per la nuova edificabilità nelle aree ricadenti in questa classe devono essere preventivamente correlati da una nota geologica.

La stessa deve in primo luogo verificare la documentazione geologica allegata al P.G.T. ed approfondire, con verifiche dirette sul territorio, la situazione.

Il Tecnico incaricato deve:

fornire il quadro geologico sullo stato dei luoghi;

dettagliare i problemi presenti;

eseguire le indagini e le verifiche geognostiche necessarie alla quantificazione dei parametri geomeccanici, geotecnici, idrogeologici secondo quanto previsto dal D.M. 14.01.2008 e successiva c.m. 2 febbraio 2009;

fornire le indicazioni puntuali a cui il progetto esecutivo delle opere deve attenersi.

Classe 3: Fattibilità con consistenti limitazioni

Gran parte del territorio di Castro rientra in questa classe che per le diverse problematiche riscontrate è stata suddivisa in sette sottoclassi.

L'edificazione in queste zone sarà subordinato alla realizzazione di supplementi d'indagine per acquisire una maggior conoscenza geomeccanica, geotecnica, idrogeologica, idraulica e ambientale.

Tale approfondimento tecnico dovrà essere attuato grazie all'esecuzione di studi tematici e specifici di varia natura (idrogeologici, idraulici, ambientali, pedologici, geotecnici, etc.), mediante campagne geognostiche, prove in sito e di laboratorio e/o verifiche idrauliche.

I progetti relativi a nuove strutture e infrastrutture, a nuove edificazioni (compresi gli accessori), a scavi, a ristrutturazioni comportanti ampliamenti volumetrici dell'esistente e/o qualora determinino un aumento dei carichi sul terreno, a reinterri o riempimenti, in funzione della tipologia del rischio presente, dovranno essere accompagnati da opportune indagini atte a supportare le scelte progettuali nonché la realizzazione di eventuali opere di difesa e messa in sicurezza, di sistemazione idrogeologica, di interventi di mitigazione degli effetti negativi indotti dall'intervento proposto.

Classe 3a e 3b:

Le aree ricadenti nelle sottoclassi 3a e 3b presentano come problematica prioritaria la pendenza dei terreni e presenza di fenomeni problemi gravitativi sia in terreni superficiali che in roccia..

Pertanto gli interventi edificatori possibili in tali classi di fattibilità, precedentemente specificati, sono subordinati alla definizione dell'effettivo spessore dei depositi superficiali e della complessiva stabilità del sito in cui si inserisce l'intervento.

Potranno essere utilizzate tecniche di indagine specifiche (prove penetrometriche, indagini geofisiche, sondaggi a carotaggio continuo, etc.), e/o scavi ispettivi realizzati con escavatore, spinti fino ad intercettare il substrato roccioso o sino ad una profondità adeguata al progetto previsto. Dovranno essere definite per un intorno significativo le caratteristiche litologiche, geomorfologiche, idrauliche e idrogeologiche, con particolare attenzione alla stabilità globale del versante, esistente e successiva alla realizzazione del progetto (anche con verifiche di tipo numerico), con particolare riguardo alla circolazione superficiale delle acque meteoriche e alla loro gestione.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta ai settori di monte rispetto all'intervento e nel caso vi siano potenziali crolli in roccia, dovranno essere definiti i caratteri stratigrafici (giacitura, litologia) e geomeccanici della roccia; dovrà essere definita la possibile area interessata dal crollo, anche mediante analisi numeriche specifiche.

Le caratteristiche geomeccaniche della roccia potranno essere definite mediante rilievi specifici e/o indagini in sito (sondaggi a carotaggio continuo, etc.), valutando la necessità e l'opportunità di realizzare eventuali opere di contenimento e/o di messa in sicurezza.

Spetta al redattore della documentazione tecnica la scelta delle indagini più opportune, in funzione sia della problematica specifica (presenza di terreni superficiali o problematiche legate alla presenza di crolli rocciosi), sia della reale possibilità di realizzazione delle indagini geognostiche.

Il tecnico dovrà anche garantire che gli interventi proposti, migliorativi per l'area di intervento e del suo intorno, non comportino incrementi del rischio per le aree adiacenti.

Classe 3c-d-f:

Le aree ricadenti nella sottoclasse 3c per problematiche geotecniche sono quelle contraddistinte dalla presenza di terreni scadenti, mentre le aree 3d sono quelle caratterizzate dalla presenza della bassa soggiacenza della falda e la classe 3f è riferita alle aree di conoide.

In questo caso le indagini, preliminari alla fase di progettazione esecutiva, dovranno prevedere l'esecuzione di prove geotecniche in sito e di laboratorio scelte a seconda dei casi dal professionista responsabile dell'indagine. Tali prove si rendono necessarie per una corretta stima dei parametri geotecnici principali, da utilizzarsi nel calcolo della capacità portante dei terreni e dei cedimenti. A titolo indicativo le indagini in sito potranno includere sondaggi geognostici e/o prove penetrometriche, mentre le prove di laboratorio potranno comprendere: classificazione dei terreni, determinazione delle proprietà indice dei materiali, prove edometriche, di compressione monoassiale, triassiali e/o di taglio diretto.

Devono essere indicati gli accorgimenti tecnici da assumere per l'esecuzione del progetto in condizioni di sicurezza, fornendo esaustive indicazioni sulle modalità di scavo.

Inoltre dovrà essere verificata la presenza di eventuali falde sospese e o superficiali e verificarne la reale estensione e persistenza al fine di valutare soluzioni progettuali atte a limitare l'incidenza negativa con gli edifici di progetto.

Nel caso di possibili problematiche idrogeologiche si presuppone un approfondimento tecnico che dovrà essere finalizzato a verificare la compatibilità degli interventi proposti con la situazione idrogeologica riscontrata, mediante l'esecuzione di opportune indagini.

Le modificazioni dell'uso del suolo devono essere accompagnate da relazione geologica che dimostri la compatibilità dell'intervento con le condizioni idrogeologiche presenti.

In particolare, nel caso in cui siano previsti piani interrati, si dovranno indicare adeguate soluzioni tecniche che proteggano la funzionalità delle scelte progettuali dalla presenza dell'acqua nel sottosuolo, sia che si tratti di falde sospese sia di falda freatica vera e propria.

È vietato operare gli scarichi delle acque meteoriche nel sottosuolo, che dovranno essere convogliate nella pubblica fognatura o, se vicini, nei corsi d'acqua superficiali, secondo quanto previsto dalle normative nazionali e regionali vigenti.

Nel caso in cui si possano verificare fenomeni di ristagno di acqua in superficie, l'indagine idrogeologica dovrà individuare l'entità del fenomeno, la sua continuità nel tempo, e le possibili direzioni preferenziali di scorrimento. Lo studio deve indicare i possibili sistemi di difesa e raccolta (opere di drenaggio o impermeabilizzazione) delle acque circolanti in superficie per evitare l'ingresso delle stesse nei volumi di

progetto ed individuare tutti gli accorgimenti più idonei per garantire un rapido allontanamento delle acque verso i corpi idrici recettori.

Classe 3e:

Nelle aree ricadenti all'interno delle aree di cava valgono le norme del Piano Cave della Provincia di Bergamo, si segnala che nel caso di ex cave dismesse e non più ricomprese nel piano cave, tenendo conto la natura di cave di materiale lapideo, valgono le prescrizioni contenute per la classe 3a-b ed in particolare gli aspetti inerenti la caratterizzazione geomeccanica dei fronti in abbandono e la loro eventuale messa in sicurezza.

Ambito di trasformazione in loc. Gre' classe 3a-b:

L'ambito di trasformazione in loc Gre' è caratterizzato dalla presenza del substrato roccioso appartenente alla Formazione di Castro.

La progettazione attuativa, oltre alla documentazione richiesta e prevista ai sensi del DM 14.01.2008, dovrà essere supportata da studi geologici e geotecnici di approfondimento dei seguenti aspetti:

Analisi di stabilità ed eventuale messa in sicurezza del versante;

Analisi idraulica del corso d'acqua appartenente al reticolo minore, con particolare attenzione al trasporto solido.

Valutazione ambientale per la gestione delle acque meteoriche e le acque reflue, in considerazione del fatto che attualmente l'area non è servita dalla fognatura.

Area Monte Quaglia 3b-g:

L'amministrazione vorrebbe sostenere iniziative di recupero e ristrutturazione delle cascine presenti in questa zona, come agriturismi o alberghi diffusi. L'area è caratterizzata dalla presenza di una dolina di una certa dimensione e da una serie di piccole depressioni che non sono vere e proprie doline. Le indagini sismiche condotte in corrispondenza della dolina e nei pressi di una delle cascine non ha evidenziato la presenza di strutture carsiche profonde.

Gli interventi di sistemazione delle cascine, oltre alla documentazione richiesta e prevista ai sensi del DM 14.01.2008, dovranno essere supportati da studi specifici di approfondimento dei seguenti aspetti:

Indagine di approfondimento dell'assetto idrogeologico profondo che verifichi l'esistenza di rapporti diretti dell'area con la zona di ricarica dei pozzi ad uso idropotabile presenti nella piana di Poltragno.

Studio ambientale per la gestione delle acque meteoriche.

Studio ambientale per la gestione e smaltimento delle acque nere anche alla luce di quanto previsto dalla DGR 10 aprile 2003 n.7/12693.

Anche la pratica agricola dovrebbe essere soggetta a controlli periodici affinché l'uso di fertilizzanti e liquami zootecnici non compromettano la qualità delle acque sotterranee.

Classe 4 – Fattibilità con gravi limitazioni

In classe 4 sono state inserite le aree in dissesto, le aree interessate da carsismo profondo e le aree rientranti nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua e delle rogge che interessano il territorio comunale secondo quanto previsto dallo studio del reticolo minore comunale redatto ai sensi della DGR 25 gennaio 2002 n. 7/7868, le aree interessate dalla presenza della fascia A del PAI e le aree in dissesto.

Per le aree in dissesto come Frane attive (Fa) e frane quiescenti (Fq) si rimanda alle prescrizioni di cui all'art. 9 delle NdA del PAI riportate in allegato.

L'alta pericolosità/vulnerabilità comporta gravi limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso. Deve essere esclusa qualsiasi nuova edificazione, se non opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica per la messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, come definiti dall'art. 27, comma 1 lettere a), b), e c) della L.R. 12/05, senza aumento di superficie o volume e senza aumento del carico insediativo. Sono consentite le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Eventuali opere pubbliche e di interesse pubblico possono essere realizzate solo se non altrimenti localizzabili; dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione della tipologia di dissesto e del grado di rischio che determinano l'ambito di pericolosità/vulnerabilità omogenea.

A tale fine, alle istanze per l'approvazione da parte dell'autorità comunale, i progetti per interventi di cui sopra dovranno essere corredati da uno studio di dettaglio (geologico-geotecnico-idraulico) finalizzato a dimostrare la compatibilità con le condizioni di pericolosità esistenti; in tale studio dovranno essere indicate le opere di difesa necessarie a ridurre in rischio, per raggiungere un grado di sicurezza compatibile con l'utilizzo dell'opera.

21.4 Normativa sismica

Il Comune di Castro ricade in zona 3 nella nuova zonizzazione sismica del territorio nazionale e l'analisi di I° livello ha individuato i possibili scenari di pericolosità sismica locale (PSL) definiti con diverse sigle alfanumeriche.

In ottemperanza del D.M. 14 gennaio 2008 "Norme tecniche per le costruzioni", dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n.3274 del 20 marzo 2003, della D.G.R. n. 14964 del 7 novembre 2003 e del d.d.u.o n. 19904 del 21 novembre 2003, in aggiunta alle prescrizioni per ciascuna classe di fattibilità, si sottolinea che la progettazione degli edifici ricadenti nelle zone Z3 e Z4 dovrà essere accompagnata dalla caratterizzazione semiquantitativa degli effetti di amplificazione sismica attesi, ovvero dovrà essere eseguita l'analisi di II° livello. Il terzo livello di indagine dovrà essere eseguito per progettazione di edifici ricadenti nelle zone Z1 e Z2 e nel caso in cui l'indagine di secondo livello eseguita per le zone Z3 e Z4 abbia rilevato un F_a maggiore del valore soglia comunale.

Secondo il nuovo decreto e come definito nell'allegato A del decreto stesso, in fase di progettazione l'azione sismica è valutata in condizioni di campo libero su sito di riferimento rigido a superficie orizzontale, riferendosi non ad una zona sismica territorialmente coincidente con più entità amministrative (quattro zone sismiche), ad un'unica forma spettrale e ad un periodo di ritorno prefissato ed uguale per tutte le costruzioni, bensì deve essere definita puntualmente al variare del sito e del periodo di ritorno considerati, in termini sia di accelerazione orizzontale massima del suolo a_g che di forma dello spettro di risposta (F_0 – valore massimo del fattore di amplificazione dello spettro in accelerazione orizzontale, T^*C – periodo di inizio del tratto a velocità costante dello spettro in accelerazione orizzontale), in corrispondenza di un reticolo di riferimento con nodi a distanza non superiore ai 10 km.

L'azione sismica così individuata deve essere variata in funzione delle modifiche apportate dalle condizioni sito-specifiche (caratteristiche litologiche e morfologiche locali).

L'Allegato B al decreto fornisce le tabelle contenenti i valori dei parametri a_g , F_0 e T^*C relativi alla pericolosità sismica su reticolo di riferimento, consultabile sul sito <http://esse1.mi.ingv.it/>.

Capo IX Sostenibilità

22 Disposizioni per il risparmio energetico e la sostenibilità ambientale degli interventi

Il presente articolo definisce gli elementi di incentivo per l'attivazione di interventi rivolti al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale degli interventi.

22.1 Modalità di calcolo delle grandezze urbanistiche ai fini del risparmio energetico

Ai sensi del DLgs 30 maggio 2008, n. 115, nel caso di edifici di nuova costruzione, lo spessore delle murature esterne, delle tamponature o dei muri portanti, superiori ai 30 centimetri, il maggior spessore dei solai e tutti i maggiori volumi e superfici necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dell'indice di prestazione energetica previsto dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo Decreto Legislativo, non sono considerati nei computi per la determinazioni dei volumi, delle superfici e nei rapporti di copertura, con riferimento alla sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per gli elementi verticali e di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi. Nel rispetto dei predetti limiti è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nonché alle altezze massime degli edifici.

Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di edifici esistenti che comportino maggiori spessori delle murature esterne e degli elementi di copertura necessari ad ottenere una riduzione minima del 10 per cento dei limiti di trasmittanza previsti dal Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, certificata con le modalità di cui al medesimo Decreto Legislativo, è permesso derogare, nell'ambito delle pertinenti procedure di rilascio dei titoli abitativi di cui al titolo II del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici e alle distanze minime di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 20 centimetri per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne, nonché alle altezze massime degli edifici, nella misura massima di 25 centimetri, per il maggior spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

22.2 Sostenibilità degli interventi ed incentivi

Al fine di incentivare gli interventi di edilizia sostenibile secondo quanto stabilito dalla L.r.12/05 vengono dal Piano delle Regole individuate modalità di per la determinazione di premi volumetrici e di riduzione degli oneri di urbanizzazione.

Il Documento di Piano stabilisce come incentivo in un incremento massimo del 15% delle potenzialità edificatoria in relazione alla messa in opera dei dispositivi di sostenibilità.

Sono esclusi dalla incentivazione ai fini energetici gli interventi negli ambiti di trasformazione in quanto il requisiti di sostenibilità sono già un elemento di base connotante l'accogliibilità delle proposte attuative.

Gli ambiti di azione entro cui agire al fine di perseguire gli obiettivi di sostenibilità sono:

- Miglioramento delle caratteristiche dell'involucro edilizio, tramite l'introduzione di parametri che innalzino i limiti imposti dalla normativa vigente portando a risultati significativi nel contenimento dei consumi energetici;
- Miglioramento del sistema impiantistico di riscaldamento introducendo l'obbligo di utilizzo di caldaie ad alto rendimento;
- Introduzione di dispositivi che permettano l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento di parte del fabbisogno di energia primaria degli edifici;
- Criteri di bioarchitettura

A tale fine il Piano delle Regole disciplina le modalità di intervento e i criteri per l'ottenimento degli incentivi prevedendo:

- requisiti minimi prescrittivi da seguire obbligatoriamente per ottenere i titoli autorizzativi;
- requisiti facoltativi che, se ottemperati, danno diritto a incentivi .

Le presenti norme si applicano a tutti gli edifici di nuova costruzione ed esistenti e ricadenti nel territorio del Comune di Castro.

Tutti gli interventi di nuova edificazione in Comune di Castro, con esclusione dei fabbricati di servizio agricoli, gli edifici accessori e ove non vi sia permanenza di persone, dovranno essere classificati almeno in classe B. Per gli edifici sottoposti alla tutela della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio l'applicazione delle presenti norme è subordinata al rispetto dei principi di tutela dell'immobile oggetto di intervento.

Al fine di incentivare il risparmio e il recupero della risorsa idrica, le nuove edificazioni, ogni qualvolta possibile, dovranno prevedere sistemi di raccolta e accumulo dell'acqua piovana per usi non potabili per i nuovi fabbricati, nonché reti duali negli edifici e sistemi di raccolta e bacini di riserva di acqua da utilizzarsi nei periodi siccità.

22.3 Determinazione dell'incentivo

L'ottenimento degli incentivi è subordinato al rispetto di tutti i requisiti cogenti riportati nelle tabelle di cui al presente articolo ed è correlato al punteggio totale ottenuto sommando i requisiti volontari elencati nelle medesime tabelle, nonché alla classe di consumo energetica dell'edificio, secondo i parametri riportati nei successivi commi.

Gli incentivi volumetrici, come indicato nei criteri normativi del Documento di Piano, sono stabiliti nella misura massima del 15% del volume che si intende realizzare e sono assegnati secondo la seguente relazione:

- fino a 30 punti: 0% dell'incentivo
- oltre i 30 punti: il punteggio ottenuto corrisponde alla percentuale di applicazione dell'incentivo sino ad un massimo del 15% dell'incremento volumetrico all'ottenimento di 100 punti.

Gli incentivi in riduzione degli oneri di urbanizzazione sono stabiliti nella misura pari al 20% della quota afferente quelli relativi alle urbanizzazioni secondarie e sono concessi in caso del raggiungimento di 60 punti e oltre.

La richiesta di ottenere gli incentivi di cui al presente Capo dovrà essere adeguatamente documentata, nel rispetto della vigente normativa nazionale e regionale in materia.

L'ottenimento dell'incentivo è subordinato alla predisposizione di una relazione progettuale ed energetica con la quale si definiscono in modo dettagliato gli interventi previsti e le modalità di verifica degli stessi in fase di rilascio del certificato di agibilità.

Il progetto dovrà essere accompagnato da una impegnativa unilaterale d'obbligo da parte degli aventi titolo con la quale si assumono impegni e responsabilità in merito alla realizzazione di quanto previsto ai fini dell'ottenimento degli incentivi.

Incentivi per nuove costruzioni

NORME E REQUISITI RELATIVI ALLE PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO		
	Orientamento dell'edificio	cogente 1
	Protezione dal sole	cogente
	Isolamento termico degli edifici	cogente
	Manutenzione ordinaria e straordinaria	-
	Prestazione dei serramenti	cogente
	Contenimento delle dispersioni	cogente
	Materiali ecosostenibili	10 punti 2
	Isolamento acustico	10 punti
	Tetti verdi	10 punti
	Illuminazione naturale	cogente
	Ventilazione naturale	cogente
	Ventilazione meccanica controllata	10 punti
	- con recupero di calore	+5 punti
NORME E REQUISITI RELATIVI ALL'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI		
	Sistemi di produzione di calore ad alto rendimento	cogente
	- con installazione pompe di calore	+10 punti
	Regolazione locale della temperatura dell'aria	cogente
	Sistemi a bassa temperatura	15 punti
	Impianti centralizzati di produzione calore e contabilizzazione energia	cogente
	Risparmio energetico nella climatizzazione estiva con utilizzo di tecnologie a minor impatto ambientale	15 punti
	Efficienza degli impianti elettrici	cogente
	Inquinamento luminoso	cogente
	Inquinamento elettromagnetico interno (50Hz)	5 punti
REQUISITI RELATIVI ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI		
	Impianti solari termici	cogente
	Impianti solari fotovoltaici	10 punti
	Predisposizione impianti solari fotovoltaici	cogente
	Sistemi solari passivi	10 punti
	Impianto geotermico	10 punti
NORME E REQUISITI RELATIVI ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE		
	Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile	cogente
	Riduzione del consumo dell'acqua potabile	cogente
	Recupero delle acque piovane	cogente
	Realizzazione rete duale	5 punti
	Controllo del microclima esterno	cogente
	Riduzione dell'effetto di gas Radon	cogente

1 con esclusione degli interventi ricadenti in Centro Storico e nelle zone residenziali di riqualificazione morfologica

2 fino ad un massimo di dieci punti in relazione alle soluzioni adottate

3 per valori superiori alla legge

Incentivi per ristrutturazione/ampliamento

NORME E REQUISITI RELATIVI ALLE PRESTAZIONI DELL'INVOLUCRO		
art. n	Orientamento dell'edificio	-
art. n	Protezione dal sole	cogente 1
art. n	Isolamento termico degli edifici	cogente 2
art. n	Manutenzione ordinaria e straordinaria	cogente
art. n	Prestazione dei serramenti	cogente
art. n	Contenimento delle dispersioni	cogente 2
art. n	Materiali ecosostenibili	5 punti 3
art. n	Isolamento acustico	5 punti 2
art. n	Tetti verdi	5 punti 2
art. n	Illuminazione naturale	cogente
art. n	Ventilazione naturale	cogente
art. n	Ventilazione meccanica controllata	10 punti
art. n	- con recupero di calore	+ 5 punti
NORME E REQUISITI RELATIVI ALL'EFFICIENZA ENERGETICA DEGLI IMPIANTI		
art. n	Sistemi di produzione di calore ad alto rendimento	cogente 1
art. n	- con installazione pompe di calore	10 punti
art. n	Regolazione locale della temperatura dell'aria	cogente 4
art. n	Sistemi a bassa temperatura	10 punti
art. n	Impianti centralizzati di produzione calore e contabilizzazione energia	10 punti
art. n	Risparmio energetico nella climatizzazione estiva con utilizzo di tecnologie a minor impatto ambientale	10 punti
art. n	Efficienza degli impianti elettrici	cogente
art. n	Inquinamento luminoso	cogente
art. n	Inquinamento elettromagnetico interno (50Hz)	5 punti
REQUISITI RELATIVI ALL'UTILIZZO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI		
art. n	Impianti solari termici	5 punti 2
art. n	Impianti solari fotovoltaici	5 punti 2
art. n	Predisposizione impianti solari fotovoltaici	cogente
art. n	Sistemi solari passivi	-
Art. n	Impianto geotermico	10 punti
NORME E REQUISITI RELATIVI ALLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE		
art. n	Contabilizzazione individuale dell'acqua potabile	cogente
art. n	Riduzione del consumo dell'acqua potabile	cogente 5
art. n	Recupero delle acque piovane	5 punti
art. n	Controllo del microclima esterno	cogente
art. n	Riduzione dell'effetto di gas Radon	cogente

- 1 ristrutturazione totale
- 2 nei limiti dettati dai valori storico-monumentali e paesaggistici
- 3 fino ad un massimo di cinque punti in relazione alle soluzioni adottate
- 4 nel caso di sostituzione di singoli componenti
- 5 rifacimento totale degli impianti