



COMUNE DI ONETA
PROVINCIA DI BERGAMO

PGT
Piano di Governo del Territorio

PIANO DELLE REGOLE

PR9

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Titolo 1. Contenuti e disposizioni generali.....	4
<i>Art. 1.1 Il Piano delle Regole.....</i>	<i>4</i>
<i>Art. 1.2 Elaborati del Piano delle Regole.....</i>	<i>5</i>
<i>Art. 1.3 Piani urbanistici attuativi.....</i>	<i>6</i>
<i>Art. 1.4 Permesso di costruire e Permesso di costruire convenzionato.....</i>	<i>7</i>
<i>Art. 1.5 Programma Integrato di Intervento.....</i>	<i>8</i>
<i>Art. 1.6 Regolamento edilizio.....</i>	<i>8</i>
Titolo 2. Prescrizioni generali di intervento.....	9
<i>Art.2.1 Indici e parametri urbanistici ed edilizi.....</i>	<i>9</i>
<i>Art.2.2 Definizione degli interventi edilizi.....</i>	<i>17</i>
<i>Art.2.3 Destinazioni d'uso.....</i>	<i>18</i>
<i>Art.2.4 Parcheggi e autorimesse.....</i>	<i>18</i>
Titolo 3. Componente geologica, idrogeologica e sismica.....	19
<i>Art. 3.1 Componente geologica, idrogeologica e sismica.....</i>	<i>19</i>
<i>Art.3.2 Classi di fattibilità.....</i>	<i>20</i>
Titolo 4. Classificazione del territorio e relative prescrizioni.....	23
<i>Art. 4.1 Classificazione degli ambiti.....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 4.2 Ambito di recupero dei nuclei storici (A).....</i>	<i>23</i>
<i>Art. 4.3 Ambito residenziale consolidato (B1).....</i>	<i>31</i>
<i>Art. 4.4 Ambiti residenziali di completamento (B2).....</i>	<i>32</i>
<i>Art. 4.5 Ambiti residenziali di completamento (C).....</i>	<i>33</i>
<i>Art. 4.6 Verde di connessione fra territorio rurale ed edificato e sistema degli elementi naturali presenti nel tessuto urbano</i>	<i>35</i>
<i>Art. 4.7 Ambiti a verde privato.....</i>	<i>35</i>
<i>Art. 4.8 Vincolo cimiteriale.....</i>	<i>35</i>
<i>Art. 4.9 Aree destinate all'attività agricola-E1.....</i>	<i>36</i>
<i>Art. 4.10 Aree destinate all'attività agricola di salvaguardia ambientale-E2 Ambiti boscati soggetti a tutela e valorizzazione-E3.....</i>	<i>38</i>
<i>Art. 4.11 Edifici non rurali in zona agricola e piccole strutture ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo</i>	<i>38</i>

Art. 4.12	<i>Zone di elevato valore storico-culturale legate alle coltivazioni minerarie dismesse.....</i>	39
Art. 4.13	<i>Ambiti soggetti a vincoli ambientali e/o paesaggistici comportanti condizioni e/o limitazioni all'uso del suolo.....</i>	39
Art. 4.14	<i>Sensibilità paesistica dei suoli.....</i>	40
Art. 4.15	<i>Cabine di trasformazione dell'energia elettrica ed elettrodotti.....</i>	40
Art. 4.16	<i>Localizzazione e tipologia degli esercizi di vendita commerciali...</i>	41

Titolo 1. Disposizioni preliminari e generali

Art. 1.1 Il Piano delle Regole

1- Il Piano delle Regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57 comma 1 lettera b);
- e) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

2- Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n.42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo, Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8 comma i lettera b), le caratteristiche fisicomorfologiche 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.

3- Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;

h) requisiti di efficienza energetica.

4- Il Piano delle Regole per le aree destinate all'agricoltura:

- 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda della L.R. 12/2005;
- 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

5-Il Piano delle Regole per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;

6-Il Piano delle Regole per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

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

Art. 1.2 Elaborati del Piano delle Regole

- PR1 - Relazione
- PR2 - Carta delle previsioni di piano- Planimetria generale
- PR3 - Carta delle previsioni di piano -Colle di Zambra-Cantoni
- PR4 - Carta delle previsioni di piano – Oneta, Piazza, Scullera
- PR5 - Carta delle previsioni di piano - Chignolo
- PR6 - Carta della sensibilità paesistica-1/5000
- PR7 - Carta della sensibilità paesistica- 1/2500
- PR8 - Centro storico di Chignolo – Gradi di intervento
- PR9 -Norme di attuazione

Art. 1.3 Piani urbanistici attuativi

Negli ambiti di trasformazione e nelle zone di completamento indicate con PL l'attuazione degli interventi deve avvenire attraverso piani attuativi di iniziativa pubblica o privata, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale (art. 12 legge regionale 12/2005).

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

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

Ove l'intervento è previsto attraverso la preventiva approvazione di Piani Urbanistici Attuativi di varia iniziativa, gli stessi Piani dovranno essere accompagnati da idonea Convenzione urbanistica.

La Convenzione, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'art.8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150), deve prevedere:

a) la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché la cessione gratuita delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi; qualora l'acquisizione di tali aree non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, la convenzione può prevedere, in alternativa totale o parziale della cessione, che all'atto della stipulazione i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree a prezzi correnti. I proventi delle monetizzazioni per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;

b) la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi; le caratteristiche tecniche di tali opere devono essere esattamente definite; ove la realizzazione delle opere comporti oneri inferiori a quelli previsti distintamente per la urbanizzazione primaria e secondaria ai sensi della presente legge, è corrisposta la differenza; al comune spetta in ogni caso la possibilità di richiedere, anziché la realizzazione diretta delle opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiore agli oneri previsti dalla relativa deliberazione

comunale; è obbligatoria una fideiussione di garanzia.

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

La convenzione può stabilire i tempi di realizzazione degli interventi contemplati dal piano attuativo, comunque non superiori a dieci anni.

Art. 1.4 Permesso di costruire

Tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio sono subordinati a Permesso di Costruire, fatto salvo quanto disposto dai commi dall'articolo 41 della LR 12/2005 e successive modificazioni (legge regionale n.12 del 2006)

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

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
- d) realizzazione di coperture stagionali destinate a proteggere le colture ed i piccoli animali allevati all'aria aperta ed a pieno campo, nelle aree destinate all'agricoltura;
- e) strutture temporanee di cantiere.

Per le opere pubbliche del Comune, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell' art. 47 del DPR 21 dicembre 1999 n.554 (Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni), ha i medesimi effetti del Permesso di Costruire.

Il Permesso di Costruire è disciplinato dagli articoli 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 della LR 12/2005.

Art. 1.5 Programma Integrato di Intervento

Il Comune nell'ambito degli obiettivi e delle previsioni del PGT, promuove la formazione di Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio.

I Programmi Integrati di Intervento sono disciplinati dagli articoli 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94 della LR 12/2005.

Art. 1.6 Regolamento edilizio

Il regolamento edilizio comunale disciplina, in conformità alla LR 12/2005, alle altre leggi in materia edilizia ed alle disposizioni sanitarie vigenti:

- a) le modalità di compilazione dei progetti di opere edilizie, nonché i termini e le modalità per il rilascio del permesso di costruire, ovvero per la presentazione della denuncia di inizio attività;
- b) le modalità di compilazione dei progetti di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi;
- c) le modalità per il conseguimento del certificato di agibilità;
- d) le modalità per l'esecuzione degli interventi provvisori di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità e le modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza;
- e) la vigilanza sull'esecuzione dei lavori, in relazione anche alle disposizioni vigenti in materia di sicurezza;
- f) la manutenzione e il decoro degli edifici, delle recinzioni prospicienti ad aree pubbliche e degli spazi non edificati;
- g) l'apposizione e la conservazione dei numeri civici, delle targhe con la toponomastica stradale, delle insegne, delle strutture pubblicitarie e di altri elementi di arredo urbano;
- h) le norme igieniche di particolare interesse edilizio, in armonia con il regolamento locale di igiene;
- i) la composizione e le attribuzioni della commissione edilizia, se istituita, ai sensi dell'articolo 30 della LR 12/2005.

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

Il Regolamento Edilizio è inoltre disciplinato dagli articoli 28 e 29 della LR 12/2005.

Titolo 2. Prescrizioni generali di intervento

Art.2.1 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

St = Superficie territoriale (mq)

Superficie complessiva degli ambiti perimetrati per i quali il presente piano prevede la formazione di piani urbanistici esecutivi.

itz =Indice di zona (m²/m²)

Questo indice territoriale rappresenta il contributo espresso come superficie lorda di pavimento (Slp) delle aree incluse nella perimetrazione del comparto oggetto del piano attuativo alla edificazione di ogni area;

vz = Indice volumetrico di zona (m³/m²)

E' dato dal prodotto della Slp per l'altezza convenzionale di 3 m e rappresenta il contributo espresso come volume delle aree incluse nella perimetrazione alla edificazione di ogni area;

itu = Indice di utilizzazione (m²/m²)

Definisce la superficie lorda di pavimento (Slp) , maggiore di quella di zona, che deve essere obbligatoriamente rispettata dallo strumento attuativo per la corretta realizzazione delle previsioni del Documento di Piano.

vzu = Indice di utilizzazione volumetrico (m³/m²)

E' dato dal prodotto della Slp per l'altezza convenzionale di 3 m e rappresenta il volume minimo obbligatoriamente realizzabile sulle aree incluse nella perimetrazione;

La differenza tra indice di utilizzazione e indice di zona definisce la volumetria mancante al comparto e necessaria per la realizzazione delle previsioni del Documento di Piano; questa volumetria deve essere acquisita per realizzare l'intervento edificatorio, attraverso l'acquisto di diritti volumetrici dalle aree destinate a servizi di interesse pubblico esterne agli ambiti di trasformazione.

L'acquisizione dei diritti volumetrici può avvenire anche attraverso la diretta esecuzione, per conto dell'Amministrazione Comunale di opere di standard qualitativo, o in alternativa cedendo gratuitamente all'Amministrazione Comunale una parte dei lotti edificabili nell'ambito di trasformazione, lotti edificabili che la stessa Amministrazione Comunale potrà

utilizzare come valore di scambio con altri soggetti per la realizzazione delle opere o l'acquisizione di aree di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi.

Il Comune, per svolgere efficacemente un'azione di programmazione rispetto ai propri obiettivi strategici può acquisire, a prescindere dalla effettiva proprietà delle aree, una quota di SIp necessaria per la realizzazione di quanto stabilito dalle previsioni di piano.

I diritti volumetrici di cui al comma precedente possono essere ceduti dal Comune ai privati che ne facciano richiesta ad un prezzo stabilito in apposito allegato al Bilancio comunale, periodicamente aggiornato in sede di approvazione del Bilancio consuntivo.

I proventi derivanti dalla cessione di questi diritti volumetrici sono obbligatoriamente impiegati per l'acquisizione di aree tra quelle riportate nella tavole delle Previsioni di piano e in quelle del Piano delle Regole e/o per la realizzazione delle strutture previste dal Piano dei Servizi.

Nel caso in cui all'interno dell'ambito di trasformazione fossero presenti volumetrie edilizie già realizzate o comunque assentite alla data di adozione del Documento di Piano, queste dovranno essere aggiunte alla volumetria complessiva attribuita all'ambito dall'indice (vzu), anche in caso di loro demolizione e ricostruzione, e saranno riconosciute al proprietario.

Il conferimento dei diritti volumetrici necessari alla verifica dell'indice minimo di edificazione degli ambiti di trasformazione deve essere documentato nella convenzione allegata allo strumento attuativo, all'atto della sua sottoscrizione.

Il Comune può utilizzare, ai fini dell'applicazione del meccanismo di compensazione, anche il proprio patrimonio di aree, indipendentemente dalla destinazione originaria di Piano, con permuta o altre forme consentite dalla legge. A tal fine il Comune, entro un anno dalla approvazione del PGT definisce il Regolamento per l'attuazione e gestione del principio di Compensazione nell'ambito del territorio comunale.

cme = comparto minimo di edificazione

Rappresenta la superficie minima di una porzione dell'ambito di trasformazione che potrà essere assoggettata a pianificazione attuativa per avviare la procedura di trasformazione delle aree.

L'individuazione del perimetro del comparto minimo è demandata ai soggetti attuatori privati, ma subordinata ad accettazione da parte dell'Amministrazione Comunale la quale dovrà valutare che la forma e la struttura urbana proposti siano idonei a garantire un corretto sviluppo dell'intero ambito di trasformazione e non pregiudichino il completamento degli altri comparti di successiva attuazione. Il perimetro del comparto minimo da assoggettarsi a pianificazione attuativa può anche ricomprendere aree non contigue, purché sempre all'interno dello stesso ambito di trasformazione. Le aree eventualmente residuali dall'attuazione dei differenti comparti di uno stesso ambito di trasformazione, ancorché di dimensione inferiore a quella minima definita,

dovranno essere comunque oggetto di pianificazione attuativa unitaria.

Ic = Indice di compensazione (mq/mq)

L'indice di compensazione è l'indice, espresso in SIp su metri quadrati di superficie territoriale, da applicare alle aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico in rapporto alla centralità e al valore intrinseco delle aree stesse.

Sf = Superficie fondiaria (mq)

E' l'area di pertinenza delle costruzioni con esclusione delle superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, sedi stradali ed altre opere pubbliche, porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto che si intendono mantenere.

If = Indice di fabbricabilità fondiaria (m²/m²)

Rappresenta la superficie lorda di pavimento (Slp) in riferimento alla superficie fondiaria;

vf = Indice volumetrico fondiario (m³/m²)

E' dato dal prodotto della Slp per l'altezza convenzionale di 3 m e rappresenta il contributo espresso come volume della superficie fondiaria alla edificazione;

Sc = Superficie coperta (mq)

Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale delle parti edificate fuori terra come delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali con esclusione delle parti aperte come balconi, sporti di gronda, tettoie e simili, per la parte non eccedente la misura di metri 1,50.

Rc = Rapporto di copertura (%)

Rapporto massimo ammesso tra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

Sp = Superficie permeabile (mq)

Superficie scoperta e drenante libera da qualsivoglia costruzione sottostante non sottoposta ad alcuna opera edilizia e/o intervento che possa modificarne le caratteristiche naturali di

permeabilità e di filtrazione.

Ip = Indice di permeabilità (%)

Rapporto massimo ammesso tra superficie permeabile (Sp) e superficie fondiaria (Sf).

Slp. Superficie lorda di pavimento

Somma delle superfici dei singoli piani abitabili fuori terra, interrati, seminterrati come delimitate dal profilo esterno delle murature perimetrali.

Non concorrono a determinare la superficie lorda di pavimento:

a. le cantine e in genere le superfici a servizi e accessori poste ai piani interrati e seminterrati per la parte non eccedente il 50% della restante Slp

Nel caso di piani seminterrati l'esclusione vale per la parte emergente dalla quota del terreno per un'altezza inferiore a 1,20 m, misurata all'estradosso.

b. spazi per il ricovero di autovetture compresi gli spazi di manovra ed accesso purché di altezza interna massima di 2,20 m, posti ai piani interrati e seminterrati e solo sino al soddisfacimento dello standard di legge .

Nel caso di piani seminterrati l'esclusione vale per la parte emergente dalla quota del terreno per un'altezza inferiore a 1,20 m, misurata all'estradosso.

c. i sottotetti non abitabili aventi altezza media ponderale inferiore a 2,10 m.

d. le terrazze, i balconi e gli aggetti aperti per sporti non superiori a 1.50m.

e. i porticati aperti almeno su due lati per una superficie lorda non superiore al 7% della S.I.p complessiva dell'edificio.

In caso di percentuale maggiore i porticati computano per la parte in esubero.

Slpm. Superficie lorda di pavimento minima di ogni singola unità immobiliare

Somma delle sole superfici abitabili riferite alla singola unità immobiliare ed è stabilita nella misura di 55 m²

pmax Pendenza massima ammissibile delle falde del tetto

Viene espressa in percentuale ed è stabilita nella misura del 40%

Volume

Superficie lorda di pavimento moltiplicata per l'altezza convenzionale di m. 3.00

Altezza dei fabbricati

L'altezza è misurata, sulla facciata più alta, come la distanza tra la quota media del terreno come rilevata prima dell'intervento e la quota dell'intradosso della gronda o, se superiore, la quota dell'intradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Nel caso che il piano esterno sistemato (lastricato o a verde) sia posto ad una quota inferiore all'andamento naturale del terreno l'altezza va misurata dal piano sistemato.

Nel caso di solai inclinati di locali abitabili l'altezza dovrà essere calcolata alla quota media dell'intradosso del solaio di copertura.

Nel caso di costruzioni con differenti altezze, l'altezza di riferimento per le presenti norme è quella maggiore.

Sono sempre ammessi i semplici accessi carrali che dovranno avere di norma una larghezza inferiore a mt. 3.50 ad eccezione dei casi in cui le dimensioni vengano fissate dai Vigili del Fuoco nel rispetto della normativa antincendio vigente.

Aree di pertinenza

Aree sulla cui superficie sono stati calcolati gli indici di fabbricabilità territoriale o fondiaria.

Un'area di pertinenza deve essere considerata satura quando risultano assentiti e realizzati edifici per una superficie lorda o per un volume pari a quelli massimi consentiti dal piano.

Le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici già esistenti e realizzati in attuazione del piano, non potranno essere ulteriormente conteggiate se non per saturare l'edificabilità massima concessa.

Il vincolo di pertinenza dura con il durare degli edifici, pertanto, tra gli elaborati richiesti per gli strumenti esecutivi dovrà figurare l'individuazione planivolumetrica esatta delle aree di pertinenza distinte in territoriali e fondiaria con l'elenco dei relativi estratti di mappa e dei dati catastali delle proprietà, a dimostrazione del calcolo degli indici, distinguendo eventualmente le aree sature da quella non sature.

Ai fini dal rilascio del titolo abilitativo edilizio è richiesta l'individuazione planivolumetrica delle aree di pertinenza fondiaria.

Nel caso che le aree di pertinenza comprendano parti di proprietà diverse da quelle direttamente interessate dall'intervento di attuazione del piano, occorrerà che i proprietari promotori dell'iniziativa edilizia dimostrino e documentino che i proprietari delle aree calcolate sono

consenzienti e disposti a rinunciare all'edificabilità loro spettante.

Tale vincolo dovrà essere previsto da un'apposita convenzione che dovrà essere registrata, trascritta e consegnata in copia all'Amministrazione comunale.

Ai fini del calcolo volumetrico e di tutti gli indici prescritti dal presente piano deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio o di un gruppo di edifici già esistenti l'area che ha determinato il volume edificato come da titolo abilitativo edilizio, e nel caso di aree edificate prima dell'entrata in vigore della Legge 1150/42, l'area di proprietà alla data di adozione del progetto del presente Piano di governo del territorio.

Nel caso di frazionamenti successivi alla data di adozione del PGT lotti liberi o parzialmente liberi risultanti dagli stessi potranno essere computati ai fini edificatori solo nella misura in cui non debbano considerarsi asserviti ai sensi dal precedente comma o in base ai nuovi indici di Piano, all'edificio o agli edifici esistenti sull'originaria unitaria proprietà.

U1 = Superficie per l'urbanizzazione primaria

Superficie delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria.

U2 = Superficie per l'urbanizzazione secondaria

Superficie delle aree destinate ad opere di urbanizzazione secondaria.

Distanze - Disposizioni generali per le distanze

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

Nei casi in cui vi siano aggetti (terrazzi, balconi e aggetti aperti) eccedenti la misura di metri 1,50 la misura della distanza sarà computata tenendo conto della parte eccedente.

Dc = Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà (ml)

La distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà, per gli interventi di nuova costruzione e nei casi di interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione totale, deve essere di metri 5 e pari almeno alla metà dell'altezza del fabbricato medesimo.

La costruzione a confine è ammessa nei seguenti casi:

- a. sia stata stipulata con il proprietario del lotto confinante una convenzione, da allegare alla richiesta del titolo abilitativo edilizio, dalla quale risulti la costituzione, nelle forme di legge, della limitazione al diritto ad edificare gravante sul lotto confinante e siano rispettati i limiti delle distanze tra gli edifici;

- b. esistano fronti edificati costituiti su un allineamento continuo e caratterizzante almeno più di un isolato

Df= Distanze minima tra fabbricati

La distanza minima tra le pareti di fabbricati prospicienti per le diverse zone omogenee sono stabilite dall'art.9 dal D.M. 2aprile 1968 n.1444.

Ai fini dell'applicazione di questa norma non sono considerate le parti di edifici che sporgano dal terreno per un'altezza massima di 2.00 m, misurata dalla quota naturale del terreno all'estradosso del solaio di copertura.

Ds = Distanza minima del fabbricato dalle strade

Distanza minima tra l'edificio ed ogni opera fuori terra dal limite di pubblica proprietà ovvero dal ciglio stradale.

Lungo le strade destinate al traffico veicolare, gli edifici devono sorgere in arretramento dal ciglio stradale nelle seguenti misure:

- 5,00 m. per strade di larghezza inferiore a 7 m.
- 7.50 m. per strade di larghezza compresa tra 7 m. e 15 m.
- 10,00 m. per strada di larghezza superiore a 15 m.

La distanza dalla strada, potrà essere diminuita nei casi di allineamenti in atto chiaramente definiti e nei casi espressamente previsti da piani attuativi con previsioni planivolumetriche.

Per la strada provinciale che sale al Colle di Zambra le fasce di rispetto sono indicate sulle tavole del Piano delle regole e valgono, al di fuori dei centri abitati e delle aree di trasformazione urbanistica, 20 m

Standards urbanistici

I Piani Attuativi devono prevedere il reperimento delle aree per standard urbanistici relative all'urbanizzazione primaria e secondaria.

Dette aree costituiscono parte integrante della dotazione complessiva degli standard comunali previsti dal Piano dei Servizi, di cui all'art. 9 della LR 12/2005.

Nei Piani Attuativi la localizzazione delle aree per standard stabilita dal Piano dei Servizi può essere modificata in sede di redazione del P.A., senza diminuzione della loro quantità.

Dotazione di aree a standard complessiva per gli ambiti di trasformazione residenziale

Per tutte le nuove funzioni da insediare

- funzioni residenziali e ricettive : 18 mq/ab
- per le altre funzioni commerciali o direzionali : 100% della superficie lorda di pavimento

Quota minima di aree a standard da realizzare all'interno dell'area di intervento

Per tutte le nuove funzioni da insediare il 50% della complessiva

La differenza fra la dotazione minima di aree a standard da reperire complessivamente, e quella da reperire all'interno del comparto, potrà essere reperita all'interno delle aree destinate a standard dal PGT vigente o, in caso di dimostrate difficoltà attuative, monetizzata o concorrere alla formazione di "standard qualitativo"

Standard qualitativo

Le quote di standard che non trovano collocazione all'interno dell'area di intervento e sino all'ammontare della dotazione complessiva prescritta, potranno essere assolte dalla realizzazione di servizi privati alla persona, riconducibili alle categorie di cui agli artt. 3 e 5 DM 1444/68, convenzionati all'uso pubblico in forme tali da garantire le medesime prestazioni di servizio offerte dall'ente pubblico. In alternativa, la medesima quota potrà essere assolta mediante:

- la realizzazione di opere pubbliche o asservite all'uso pubblico, aggiuntive alle urbanizzazioni primarie e secondarie necessarie all'intervento, aventi costi pari alle aree da cedere, calcolate sulla base dei parametri stabiliti dalla delibera di monetizzazione;
- il recupero e la valorizzazione di edifici di valore storico, monumentale e testimoniale di uso pubblico, mediante opere di costo pari alle aree da cedere, calcolate sulla base dei medesimi parametri;

Le tipologie dei servizi e delle opere da realizzare quale "standard qualitativo" dovranno comunque essere concordate con l'amministrazione comunale ed essere coerenti con i suoi obiettivi e programmi di intervento.

Requisiti di accessibilità

Dovrà essere garantita idonea accessibilità veicolare e pedonale alle aree pubbliche e private previste dal programma, senza aggravio delle condizioni al contorno. In particolare, va salvaguardata la rete viabilistica definita dal PGT, con possibili aggiustamenti di dettaglio (traslazioni di tracciato, maggiori ingombri, ecc.).

Integrazione con il tessuto urbano

L'assetto viabilistico e la localizzazione delle aree a servizi deve tenere conto delle esigenze di completamento del disegno dello spazio pubblico all'intorno, favorendo la continuità dei percorsi viabilistici e pedonali e l'aggregazione degli spazi a servizi in forme non frammentarie o residuali; le tipologie edilizie prescelte devono porsi in relazione con le caratteristiche del tessuto all'intorno.

Art.2.2 Definizione degli interventi edilizi

Si riportano di seguito le definizioni degli interventi edilizi come previsti dalla LR 12/2005 all'art..27:

- a) interventi di manutenzione ordinaria: riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;

- b) interventi di manutenzione straordinaria: opere e modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;

- c) interventi di ristrutturazione edilizia: interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel

rispetto della volumetria preesistente, fatte salve e sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;

d) interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti;

e) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art.2.3 Destinazioni d'uso

Costituisce destinazione d'uso di un'area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dagli strumenti di pianificazione per l'area o per l'edificio. E' principale la destinazione d'uso qualificante; è complementare od accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale. Le destinazioni principali, complementari, accessorie o compatibili possono coesistere senza limitazioni percentuali ed è ammesso il passaggio dall'una all'altra, nel rispetto del presente articolo, salvo quelle eventualmente escluse dal PGT.

Nel caso che i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici comportino un aumento del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi, il Comune definisce le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione o alla corresponsione all'amministrazione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire.

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

Art.2.4 Parcheggi e autorimesse

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse, devono essere riservati idonei spazi per parcheggi, a norma dell'ad. 41 sexies della Legge 1150/42 come modificato dalla Legge 122/89, in misura non inferiore ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Ai fini del computo di tali spazi verrà considerata una "volumetria virtuale", calcolata moltiplicando la superficie lorda di pavimento di progetto per 3,00 m.

Titolo 3. Componente geologica, idrogeologica e sismica

Art. 3.1 Componente geologica, idrogeologica e sismica

L'intero territorio comunale di Oneta è stato oggetto di uno studio delle sue peculiari caratteristiche geologiche, ai sensi della L.r. 11 marzo 2005, n012 e della D.G.R. 22 dicembre 2005, n 8/1566 (GeoTer, 2008).

Ogni iniziativa di trasformazione e di uso del suolo a fini insediativi è subordinata al rispetto delle corrispondenti classificazioni contenute nella carte di fattibilità geologica di Piano.

In generale, gli ambiti del territorio comunale che rientrano nelle diverse classi di fattibilità e che, dunque, evidenziano in misura diversa problematiche di tipo geologico, idrogeologico o sismico, dovranno essere oggetto di indagini di specifica tipologia a seconda dei casi e a vari gradi di approfondimento e di relazioni geologiche e/o geotecniche particolareggiate, predisposte da Tecnici abilitati, le quali chiariscano ed esplicitino il tipo di problematica geologica o di pericolosità in essere, nonché gli interventi di sistemazione e di bonifica atti a limitare o eliminare il rischio, oltreché le cautele di ordine progettuale da adottare in fase di attuazione degli interventi.

Oltre agli obblighi previsti dalla normativa vigente in materia di costruzioni e di relative caratterizzazioni geotecniche, per le aree con "modeste limitazioni" nelle carte di fattibilità geologica di Piano (Classe 2) è necessario corredare i progetti edilizi con una relazione geologica che, individuata la problematica del sito, indirizzi e motivi adeguatamente le scelte progettuali.

Nel caso di aree con "consistenti limitazioni", individuate nelle carte di fattibilità geologia di Piano con la classe 3, i corrispondenti progetti edilizi potranno essere assentiti solo in subordine alla preventiva approvazione di un progetto esecutivo di consolidamento dei terreni e/o di stabilizzazione dei pendii e/o di difesa e messa in sicurezza e/o di bonifica dei luoghi, secondo i casi, da esaminare da parte della Commissione Edilizia, separatamente da quello edilizio e preliminarmente allo stesso.

Più in dettaglio le indicazioni prescrittive per le attenzioni di carattere geologico e idrogeologico da adottare ai sensi della L.r. Il marzo 2005, n° 12 e della D.G.R. 22 dicembre 2005, n° 8/1566 sono elencate all'art. 3.2

Classe 1- Fattibilità senza particolari limitazioni

Aree per le quali non sono state individuate particolari situazioni di pericolosità geologica: per tali ambiti le progettazioni e le relative costruzioni sono oggi normalmente sottoposte alle norme del D.M. 14 gennaio 2008.

Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

Per questi ambiti la situazione geologica ha una certa incidenza sulle scelte progettuali e sulle costruzioni ovvero essa presenta un quadro leggermente problematico, ma l'applicazione di opportuni accorgimenti e/o l'introduzione di qualche eventuale limitazione d'uso possono consentire un utilizzo normalmente soddisfacente. Le fasi di progettazione per queste aree richiedono di essere appoggiate dall'effettuazione di accertamenti geologici di fattibilità finalizzati al singolo progetto edilizio, oltre che dalle normali verifiche geotecniche ai sensi del D.M. 14 gennaio 2008. Nelle zone di rispetto dei pozzi e delle sorgenti, delimitate ai sensi del D.lgs. 11.05.1999, n.152, integrato dal D.lgs. 18.08.2000, n.258, art. 21 commi 1,3,4 e 7 e con riferimento alla D.G.R. 10.04.2003, n. 7/12693, All.1, cap.2, è necessaria l'adozione di misure atte alla salvaguardia delle acque sotterranee ai sensi del D.G.R. 10.04.2003, n. 7/12693 e del D.P.R. 236/88 (e successive modifiche).

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

Anche in questi ambiti i fattori di pericolosità possono essere mitigati e superati fino a ricondurre la situazione alla normalità, tuttavia la tipologia dei fenomeni richiedono interventi di notevole consistenza, definiti mediante studi e progettazioni specifiche a livello di intero comparto. Sono dunque necessari accurati approfondimenti di indagine geologica e/o idraulica, con conseguente progettazione e realizzazione di lavori dedicati alla difesa, al consolidamento, alla bonifica o al riordino idraulico e idrogeologico, ove necessario anche per l'esistente, e con eventuale attivazione di adeguati sistemi di monitoraggio. Tale specifica progettazione e la messa in sicurezza delle aree devono necessariamente precedere e conformare la realizzazione degli interventi edili, ferma restando l'applicazione delle norme di carattere geotecnico contenute nel Testo Unitario per le Costruzioni D.M. 14.01.2008 ;

- nelle zone di rispetto dei pozzi e delle sorgenti, delimitate ai sensi del D.lgs. 11.05.1999, n.152, integrato dal D.lgs. 18.08.2000, n.258, art. 21 commi 1, 3, 4 e 7 e con riferimento alla D.G.R. 10.04.2003, n. 7/12693, All.1, cap.2, è necessaria l'adozione di misure atte alla salvaguardia delle acque sotterranee ai sensi del D.G.R. 10.04.2003, n. 7/12693 e del D.P.R. 236/88 (e successive modifiche).

- per le aree con forte acclività del terreno devono essere considerate soluzioni progettuali adatte

a ridurre l'incidenza degli scavi e/o realizzare opportuni epreventivi lavori di consolidamento del terreno e/o dell'ammasso roccioso, ai sensi del D.M. 14.01.2008.

- per le aree di bassa soggiacenza della falda idrica o soggette a ristagni d'acqua è necessario eseguire approfondimenti di studio di carattere idrogeologico, al fine di progettare e realizzare un adeguato sistema di drenaggio, e di tipo geotecnico per la sicura progettazione delle strutture di fondazione, poiché è possibile che debbano essere adottati fondazioni speciali e accorgimenti progettuali per contrastare gli effetti di eventuali cedimenti;

- per l'utilizzo edilizio delle aree caratterizzate da franosità quiescente e/o stabilizzata, così come indicate nella "*Carta del dissesto con legenda uniformata P.A.I.* ", dovranno essere effettuati studi di approfondimento di carattere idrogeologico e geotecnico al fine di evitare una riattivazione del fenomeno stesso; inoltre, se dovesse essere necessario, dovrà condursi un monitoraggio al termine delle opere per verificare il grado di attività della frana;

- per l'utilizzo delle aree caratterizzate da lieve instabilità del pendio (smottamenti, decorticamenti, soliflusso, terrazette da pascolo) e/o fenomeni di erosione superficiale dovranno prevedersi preventivi lavori di consolidamento, atti a migliorare la stabilità del pendio stesso, e opere di protezione dall'erosione, anche ricorrendo a tecniche di ingegneria naturalistica;

- per l'utilizzo edilizio delle aree che presentano terreni di scadenti o particolari qualità geotecniche (discariche di vario tipo e natura, depositi torbosi) dovranno essere effettuati studi specifici di tipo geotecnico per definire la tipologia di fondazione da adottare.

Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni

Per tutte le aree comprese in classe 4 di fattibilità geologica è da escludere nuova edificazione, ad eccezione di opere tese al consolidamento o alla sistemazione idrogeologica e alla messa in sicurezza dei siti. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente lavori di demolizione senza ricostruzione oppure interventi per recupero del patrimonio edilizio esistente limitati a manutenzioni ordinarie e straordinarie, restauri conservativi e adeguamenti igienici, come definiti dall'articolo 27, comma I, lettere a), b), c) della l.r. 12/05 senza incremento di superficie o volume e del carico insediativo. Sono consentite le opere necessarie per l' adeguamento di tali edifici alla normativa antisismica.

Nelle situazioni più gravi di pericolo è necessario prevedere il trasferimento dei nuclei abitati vi o, se questo non fosse possibile, dovrà essere predisposto un idoneo piano di Protezione Civile, con l'attivazione di adeguati sistemi di monitoraggio che permettano di controllare l'evoluzione del fenomeno e di gestire l'allarme.

Nelle zone in classe 4 di fattibilità è consentita la realizzazione di eventuali infrastrutture pubbliche e di interesse pubblico, qualora non altrimenti localizzabili; tali opere dovranno comunque essere puntualmente e attentamente valutate in funzione sia della tipologia del fenomeno in atto sia del grado di rischio connesso. È consentita la realizzazione di lavori di

bonifica, consolidamento e messa in sicurezza dei siti.

Prescrizioni di prevenzione sismica

Oneta è classificato in "ZONA 4" di sismicità.

Dal 01 luglio 2009 la progettazione antisismica per tutte le zone sismiche e per tutte le tipologie di edifici è regolata dal D.M. 14 gennaio 2008 (D.G.R. 28 maggio 2008 n. 8/7374).

Lo Studio Geologico per il Piano di Governo del Territorio ha provveduto alla redazione della *Carta della pericolosità sismica locale* ed è stata inoltre condotto per l'area artigianale di Ceradello e il sito del nuovo Centro Diurno per Anziani uno studio di 2° livello conforme ai criteri attuativi del D.G.R. 28 maggio 2008 n. 8/7374.

L'approccio sperimentale ha dimostrato che in entrambi questi casi è sufficiente applicare lo spettro di risposta indicato dalla recente normativa per quelle litologie (D.M. 14 gennaio 2008); infatti i fattori di amplificazione F_a calcolati sono in ogni caso inferiori ai valori di soglia forniti dalla Regione Lombardia per il territorio di Oneta.

Per la necessità di ulteriori approfondimenti di 2° livello e di 3° livello in funzione della zona sismica di appartenenza e degli scenari di pericolosità sismica locale si fa riferimento al D.G.R. 28 maggio 2008 n.8/7374.

Titolo 4. Classificazione del territorio e relative prescrizioni

Art. 4.1 Classificazione degli ambiti

Il territorio comunale è suddiviso nei seguenti ambiti:

- * **Ambiti del tessuto urbano consolidato**
 - Ambito di recupero dei nuclei storici (A)
 - Ambito residenziale consolidato (B1)
 - Ambito residenziale di completamento (B2)
 - Ambito residenziale di completamento (C)

- * **Sistema degli elementi naturali presenti nel tessuto urbano**
 - Ambiti di verde di connessione tra territorio rurale ed edificato
 - Verde privato vincolato

- * **Ambiti destinati all'agricoltura**
 - Ambiti a destinazione agricola – E1
 - Ambiti a destinazione agricola - Ambiti boscati – E2
 - Ambiti a destinazione agricola di salvaguardia ambientale – E3

- * **Ambiti destinati alla viabilità e servizi connessi**
 - Ambito per la viabilità

- * **Ambiti di rispetto**

Art. 4.2 Ambito di recupero dei nuclei storici (A)

Il P.R.G. nella tavola di azionamento fissa il perimetro degli insediamenti e/o agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti e/o degli agglomerati urbani stessi.

Le zone di interesse storico, ambientale individuate sulle tavole di azionamento del P.G.T.-sono :

• **Cantoni • Tezzolo**

• **Chignolo**

Per le località di Cantoni e Tezzolo l'intera area compresa entro il perimetro è normata dal "Piano di Recupero adottato con delibera n..... del....."

Per la frazione di Chignolo di Oneta, al fine di un recupero in termini documentari, funzionali ed igienici degli edifici e degli spazi urbani a carattere storico, artistico e ambientale, il P.G.T. è corredato da un censimento degli edifici, tavole grafiche, e norme di attuazione che definiscono:

- le destinazioni d'uso dei singoli edifici (direttive di carattere generale che contengono elementi sia prescrittivi che indicativi)
- i gradi di intervento (diretti ve di carattere indicativo che stabiliscono le possibilità di intervento per ogni singola operazione)
- le prescrizioni specifiche (direttive di carattere particolare, di tipo prescrittivo)

Criteria generali

In generale gli interventi sugli edifici, i siti e gli spazi urbani compresi nei centri storici di Chignolo e di Cantoni devono attenersi ai seguenti criteri:

- a) il recupero, comunque attuato (restauro, risanamento, ristrutturazione edilizia o urbanistica) deve essere diretto a conservare, riscoprire ed evidenziare tutti gli elementi significativi sotto il profilo storico, artistico e ambientale;
- b) il restauro e il risanamento conservativo degli edifici storico-ambientali esistenti dovranno rispettare gli elementi strutturali, storici, architettonici e decorativi superstiti e/o rintracciabili in sede esecutiva. garantendone la salvaguardia e la conservazione:
- c) l'intervento di recupero deve sempre essere riconoscibile e denunciato. Potranno essere ricostruite solo le opere essenziali al mantenimento ed alla conservazione di un complesso organico e alla comprensione di fenomeni storici o culturali: in questi casi la ricostruzione deve essere non solo esaurientemente documentata ma, per quanto possibile, eseguita con l'impiego di materiali, tecniche o sistemi costruttivi propri della tradizione locale:
- d) gli interventi di recupero devono essere rivolti non solo all'edificio principale ma anche agli accessori e pertinenze quali: cortili, giardini, orti, fabbricati accessori, ecc.

A chiarimento delle definizioni riportate nelle presenti norme tecniche si precisa che

per consolidamento si intende ogni opera che integra eventualmente con tecniche e/o strutture nuove e diverse, elementi originali staticamente precari e non più idonei all'uso:

per rinnovo si intende ogni intervento e/o trattamento sugli elementi e strutture originarie per assicurare continuità di uso, che possano giungere fino al ripristino o alla sostituzione;

per ripristino si intende ogni opera che sostituisce integralmente con tecniche e materiali uguali o analoghi agli originali, strutture o elementi fortemente degradati o irrecuperabili. ma riproducibili tecnologicamente:

per sostituzione si intende ogni opera che sostituisce con tecniche, strutture e materiali attuali gli elementi o le parti alterate o trasformate, non più riconducibili ai modelli

originari di carattere storico, tipologico e ambientale.

Elementi storico – artistici e ambientali da salvaguardare

Tutti gli elementi di valore storico, architettonico, scultoreo, pittorico o semplicemente decorativo che costituiscono documento significativo di costumi e di vita, sono vincolati alla conservazione in loco ed al ripristino.

Pertanto in concomitanza di ogni intervento dovranno essere salvaguardate ed opportunamente valorizzate tutte le caratteristiche formali interne ed esterne anche minori, ma significative dal punto di vista storico e ambientale, siano esse di proprietà pubblica o privata, quali porticati, loggiati, volte, soffitti, pavimenti, porte, finestre, portai, pilastri e colonne, scale, balaustre e ringhiere, camini, pozzi, fontane, edicole con immagini religiose, lapidi, targhe varie, pavimentazioni lapidee di cortili e strade.

Direttive generali – Prescrizioni specifiche – Operazioni specifiche per il centro storico di Chignolo

Tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente all'interno del perimetro del centro storico di Chignolo devono rispettare le indicazioni contenute nella tavola PR8 del Piano delle Regole, nelle presenti Direttive e prescrizioni specifiche di intervento”

Nei predetti elaborati sono individuate:

- a) i gradi di intervento, che sono direttive di carattere particolare di tipo descrittivo che stabiliscono la possibilità di intervento;
- b) le destinazioni d'uso, che sono direttive di carattere generale non prescrittivo;
- c) le prescrizioni specifiche che sono direttive di carattere particolare, di tipo prescrittivo, indipendenti dal grado di intervento e non modificabili.

Costituiscono prescrizioni specifiche

- le previsioni relative a perimetri di intervento da assoggettare a progetto unitario;
- percorsi pedonali pubblici o di uso pubblico;
- cortine da salvaguardare e/o da ripristinare;
- elementi strutturali da salvaguardare;
- elementi architettonici di pregio da salvaguardare;
- la individuazione di aree a parcheggio e a verde pubblico;

Unità minima di intervento

Le Unità Minime di Intervento U.M.I. corrispondono di norma ai singoli edifici, o parti di essi, per

le quali deve essere attuato un organico intervento di recupero.

Fanno parte dell'U.M.I. anche le aree libere di pertinenza dell'edificio considerato.

Il progetto unitario potrà essere realizzato autonomamente e in tempi distinti nel caso di diversi proprietari e il progetto stesso rappresenterà la base di riferimento per il rilascio delle autorizzazioni edilizie relative a ciascun intervento.

Nel caso in cui il progetto unitario preveda la cessione di aree e/o la realizzazione di opere o attrezzature pubbliche o di uso pubblico, ovvero l'impegno di realizzare l'intervento in fasi successive, il progetto stesso dovrà essere accompagnato da una o più convenzioni o atti d'obbligo unilaterali contenenti gli impegni di cui sopra e sottoscritti dai proprietari interessati.

Gradi di intervento

I gradi di intervento, ferme restando le prescrizioni specifiche, sono così definiti:

Grado 1 - Interventi di risanamento conservativo

Sono ammessi

- a - il restauro conservativo delle facciate sull'intero perimetro ; l'eventuale realizzazione di nuove aperture sarà consentita solo in casi eccezionali e dovranno essere realizzate in coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storicofilologiche);
- b - il restauro conservativo delle coperture che dovranno mantenere sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti.
- c - gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico eseguiti nel rispetto dei tipi strutturali caratteristici (posizione delle murature portanti, portici, volte, posizione dei solai , posizione dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi) , degli elementi costruttivi e decorativi di rilievo (posizione e tipo delle volte dei soffitti, degli stipiti di pietra, delle pavimentazioni, ecc.);
- d - l'eliminazione obbligatoria dei volumi e/o degli elementi impropriamente aggiunti nel tempo, che non risultino integrati nel processo di evoluzione dell'organismo edilizio e che risultino in contrasto con l'ambiente;
- e -la conservazione, il recupero e la valorizzazione di elementi, siti e spazi di interesse ambientale.

Grado 2 – Interventi di ristrutturazione edilizia

Sono ammessi

- a -il restauro delle strutture murarie esterne anche con aggiunte, soppressioni o modifiche delle aperture;
- b -il rifacimento, anche modificativo delle coperture, senza incremento volumetrico e modifica della sagoma dell'edificio;
- c -gli interventi di ristrutturazione distributiva interna, ai fini del nuovo utilizzo dell'edificio e del risanamento igienico nel rispetto dei tipi strutturali caratteristici e dei caratteri edilizi tipici;
- d - in generale la conservazione, il recupero e la valorizzazione di elementi, siti o spazi di interesse ambientale;

Grado 3 – Edifici soggetti alla semplice limitazione volumetrica entro i limiti massimi di quella esistente

Il tipo di intervento consente operazioni di demolizione e ricostruzione di edifici che sono privi di valori storici e/o ambientali.

In caso di sostituzione di questi fabbricati con altri, non è possibile superare le altezze preesistenti, la superficie coperta preesistente ed il volume considerato al netto delle superfetazioni.

Negli interventi di demolizione e ricostruzione, qualora l'edificio venga ricostruito entro il perimetro del precedente, è prevista la deroga dalle distanze.

Le facciate degli edifici devono essere trattate a intonaco tradizionale, con esclusione degli intonaci plastici e con colori tipici dell'edilizia storica.

Grado 4 – Interventi di ristrutturazione urbanistica – Trasformazione per adeguamento ambientale – Edifici soggetti alla trasformazione dell'involucro esterno

L'intervento è rivolto alla trasformazione dell'organismo edilizio ed in particolare dell'involucro edilizio e/o delle adiacenze di pertinenza, ai fini di un suo migliore inserimento ambientale.

E' ammessa la demolizione parziale o totale e la successiva ricostruzione dell'edificio entro i limiti volumetrici preesistenti, anche con possibilità di variare le forme originali.

E' obbligatoria la conservazione degli elementi architettonici e decorativi individuati in sede di preventivo rilievo particolareggiato;

Altezze degli edifici e rapporti aeroilluminanti

L'altezza attuale degli edifici si intende confermata, salvo diversa prescrizione specifica.

Negli edifici esistenti i locali originariamente destinati ad abitazione, aventi altezza libera inferiore a m. 2,55 e/o con rapporti aeroilluminanti inferiori alle norme di Regolamento edilizio, possono

essere utilizzati nella destinazione d'uso prevista dal Piano, con le altezze ed i rapporti aeroilluminanti esistenti purchè l'insieme delle opere previste apporti migliorie igienico-sanitarie e distributive.

E' possibile realizzare soppalchi purchè gli stessi non occupino più dei 2/3 della superficie del locale e ciò sia compatibile con le norme sulla abitabilità e col rispetto dei valori storico-architettonici.

Destinazione d'uso degli edifici e delle aree

Le destinazioni d'uso degli edifici e degli spazi esterni sono indicate sulla tavola PR8

Sono ammesse attività commerciali, direzionali e artigianali di servizio, solo quando siano compatibili con la residenza e non comportino esecuzione di opere che pregiudichino le caratteristiche architettoniche e/o ambientali dell'edificio.

Materiali e finiture degli edifici – Modalità generali di intervento

In sede di progetto dovranno essere chiaramente identificati i materiali e le finiture da usarsi negli interventi di recupero e/o di ricostruzione con particolare riguardo alle finiture e tinte delle fronti esterne.

In generale gli interventi sugli edifici esistenti, devono di preferenza mantenere e/o ripristinare i materiali originari e impiegare tecniche simili a quelle adottate nella costruzione dell'edificio esistente.

Nello stesso tempo si deve prevedere la rimozione di materiali e rifiniture non consone all'ambiente.

Nella realizzazione delle finiture esterne degli edifici classificati di valore storico-ambientale o di edifici inseriti in un contesto così classificato, è vietato l'impiego dei seguenti materiali:

- manti di copertura: fibro cemento, plastica, lamiera, cemento, strati bituminosi e simili;
- aperture di facciata: tapparelle avvolgibili, serramenti in alluminio, contorni in marmo
- rivestimento pareti: ceramica, listelli in cotto, rivestimenti plastici tipo graffiato o simili.

Qualora non potessero essere ripresi i materiali e le finiture originarie, dovranno essere usati preferibilmente:

- per le coperture: sporti di gronda in legno e coppi in laterizio;
- Per le chiusure delle finestre: serramenti in legno o metallo verniciati con ante ad oscuro;
- Per le pareti: intonaci colorati in pasta, intonaco rasa-pietra, la pietra a vista; dove sia possibile il mantenimento della tessitura muraria originaria, non si dovranno utilizzare intonaci. In sede di esame dei progetti di intervento, le Commissioni potranno esaminare

anche proposte architettoniche che prevedano altre finiture, nonché dare indicazioni sui materiali più idonei ad un corretto inserimento.

Uguale attenzione dovrà essere posta agli elementi architettonici, quali aperture di finestre e porte e loro contorni, sporti di gronda, aggetti di balconi, pendenze e materiali delle coperture, ecc., che dovranno uniformarsi alle tipologie caratteristiche dell'architettura spontanea locale.

Le recinzioni a confine con gli spazi pubblici devono rispettare gli allineamenti previsti dal Piano e gli allineamenti che il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, indicherà tramite l'Ufficio Tecnico Comunale.

Le recinzioni dovranno essere trasparenti, dovranno essere realizzate in legno o ferro battuto e potranno essere munite al piede di muretto non più alto di cm. 20 fuori terra; l'altezza complessiva non potrà essere superiore a m 1,20 rispetto al piano di spiccato.

Tutte le esistenti recinzioni, realizzate in pietra devono essere salvaguardate; pertanto sulle stesse sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ricostruzione delle parti lesionate o alterate o demolite.

I nuovi muri di contenimento a valle dei fabbricati per la formazione di terrapieni o rilevati dovranno essere realizzati con particolare attenzione nella scelta dei materiali e delle tecniche di costruzione, in modo da conseguire un corretto inserimento ambientale.

Indipendentemente dalle U.M.I., nelle singole unità immobiliari (singolo alloggio, singolo negozio, singolo ufficio, ecc.) sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ivi compresa la formazione di servizi igienici, purché l'intervento stesso non pregiudichi le caratteristiche architettoniche ed ambientali proprie del grado di intervento con cui è classificata l'edificio.

I percorsi pedonali interni all'abitato, così come quelli che mettono in comunicazione la sede stradale con gli spazi interni, sono considerati come facenti parte del sistema viario della frazione. Essi dovranno essere sistemati convenientemente, illuminati e pavimentati con materiali che dovranno uniformarsi alle caratteristiche ambientali.

I porticati esistenti di norma non possono essere chiusi.

Nelle ricostruzioni, rifacimenti e restauri, il Comune ha facoltà di imporre ai privati l'esecuzione di opere di consolidamento murarie, e ogni altro accorgimento tecnico atto ad assicurare che la statica degli edifici od impianti ed opere pubbliche attigue non venga compromessa.

Dovranno, inoltre, essere disciplinati i rapporti di vicinato, in particolar modo, per quanto concerne la servitù di vedute e prospetti, di passaggi, di esenzione dall'obbligo delle distanze di legge per le tubazioni delle acque bianche e nere, per gli impianti e simili, per eventuali costruzioni in aderenza, ed in generale per la regolamentazione di tutti i rapporti che verranno necessariamente a costituirsi in conseguenza delle realizzazioni progettuali imposte dalle previsioni urbanistiche. Tali diritti reali in caso di mancato accordo bonario, potranno essere imposti essendo

direttamente connessi alla realizzazione dell'intervento di recupero.

Documentazione da allegare alle domande di permesso di costruire

Salvo diverse disposizioni del Regolamento Edilizio, tutti i progetti, sia di iniziativa privata che pubblica ed inerenti agli interventi di cui ai Gradi 1-4 delle presenti norme, devono essere corredati da:

- a) planimetria generale e orientata ed aggiornata in scala 1:2000, riportante l'estratto catastale, aereo fotogrammetrico, dell'azonamento di P.G.T. e del Piano di Recupero, intesa ad individuare la localizzazione dell'intervento;
- b) planimetria dell'edificio e delle sue pertinenze, prospetti dei fronti stradali estesi ai fabbricati adiacenti, sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali, in scala 1:200, intese a rappresentare il rapporto dell'edificio stesso con il contesto urbano e le eventuali preesistenze sul lotto di pertinenza;
- c) esauriente rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:50 comprendente piante, prospetti esterni ed eventualmente interni, sezioni relative a tutti i piani anche interrati, alle coperture, ai volumi tecnici.
Il rilievo deve indicare le eventuali stratificazioni e aggiunte utilitarie, le destinazioni d'uso in essere, i materiali con cui sono realizzate le murature, i solai e le volte, le coperture e le finiture principali, le pavimentazioni dei cortili e delle aree libere e le alberature esistenti;
- d) documentazione fotografica a colori dell'immobile e dei particolari significativi di carattere architettonico-decorativo e ambientale, estesa anche all'ambiente circostante;
- e) relazione descrittiva dei criteri seguiti nella progettazione;
- f) progetto compiutamente quotato (in scala 1:50 e con i necessari dettagli in scala maggiore) comprendente le piante di ogni piano dell'edificio, anche non abitabile o interrato, delle coperture e dei volumi tecnici, le sezioni e i prospetti di tutte le fronti, corredato dall'indicazione delle destinazioni d'uso previste, delle demolizioni e delle nuove opere, dalla descrizione delle finiture e dei materiali da impiegare; ove necessario, progetto di utilizzazione, sistemazione e arredo degli spazi scoperti;
- g) ove necessario, tabelle o grafici di verifica della conformità del progetto alle prescrizioni di Piano;
- h) planimetria in scala 1:100 dello schema di fognatura e del suo inserimento nella rete comunale;
- i) ogni ulteriore elaborato richiesto da norme di legge o di altri regolamenti.

Al fine di promuovere ed incentivare gli interventi di recupero e di risanamento edilizio degli edifici del centro storico il Comune di Oneta, nei limiti delle somme stanziare in bilancio, potrà

concedere contributi ai proprietari degli immobili ricadenti entro il perimetro delle zone omogenee. per l'esecuzione degli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Art. 4.3 Ambito residenziale consolidato (B1)

Negli ambiti residenziali consolidati sono consentiti interventi di manutenzione, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di demolizione e ricostruzione e nuove costruzione sui lotti dichiarati liberi.

Parametri urbanistici ed edilizi per nuove costruzioni su lotti liberi.

Indice fondiario di s.l.p. $if = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Indice volumetrico fondiario $vf = 1.50 \text{ m}^3/\text{m}^2$

Superficie lorda di pavimento minima $slpm = 55 \text{ m}^2$

Ampliamenti e demolizioni-ricostruzioni

Gli indici di edificabilità fissati per nuove costruzioni valgono anche per eventuali ampliamenti, verificati sommando al volume esistente quello in ampliamento.

Per demolizioni e ricostruzioni l'indice di edificabilità rimane pari all'esistente salvo i casi in cui questo sia inferiore a $1.50 \text{ (m}^3/\text{m}^2)$ per cui è consentito l'adeguamento a questo valore.

H = 9,50 m

Df = 10 m

Dc = 5 m

Ds= 5 m

Destinazione d'uso prevalente : residenziale

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato); Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale; Attrezzature private

Rapporto di copertura rc = 30% superficie lotto;

Indice di permeabilità ip = 50% superficie lotto;

Parcheggio inerente la costruzione $\geq 1 \text{ mq} / 10 \text{ mc}$ di nuovo volume

Pendenza max copertura = 40%

Art. 4.5 *Ambiti residenziali di completamento (C)*

Negli ambiti residenziali di completamento sono consentite nuove costruzioni con i seguenti indici urbanistici :

<i>Indice fondiario di s.l.p.</i>	$if = 0,33 \text{ m}^2/\text{m}^2$
<i>Indice volumetrico fondiario</i>	$vf = 1.00 \text{ m}^3/\text{m}^2$
<i>Superficie lorda di pavimento minima</i>	$slpm = 55 \text{ m}^2$

H = 7,50 m

Df = 10 m

Dc = 5 m

Ds= 5 m

Destinazione d'uso prevalente : residenziale

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato), magazzini; Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale; Attrezzature private

<u>Rapporto di copertura</u>	$rc = 30\%$ superficie comparto attuativo;
<u>Indice di permeabilità</u>	$ip = 50\%$ superficie comparto attuativo;
<u>Parcheggio inerente la costruzione</u>	$\geq 1 \text{ mq} / 10 \text{ mc}$ di nuovo volume
<u>Pendenza max copertura</u>	= 40%

Comparti soggetti a piano attuativo (piano di lottizzazione)

<i>Indice di zona</i>	$itz = 0,30 \text{ m}^2/\text{m}^2$
<i>Indice volumetrico di zona</i>	$vz = 0.90 \text{ m}^3/\text{m}^2$
<i>Indice utilizzazione</i>	$itu = 0.40 \text{ m}^2/\text{m}^2$
<i>Indice di utilizzazione volumetrico</i>	$vzu = 1.20 \text{ m}^3/\text{m}^2$
<i>Superficie lorda di pavimento minima</i>	$slpm = 55 \text{ m}^2$
<i>Comparto minimo di edificazione</i>	$cme = 600 \text{ m}^2$

H = 7,50 m

Df = 10 m

Dc = 5 m

Ds= 5 m

Destinazione d'uso prevalente : residenziale

Destinazione d'uso complementare o accessoria: terziario direzionale e commerciale (solo negozi di vicinato), magazzini; Attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale; Attrezzature private

Rapporto di copertura $rc = 30\%$ superficie comparto attuativo;

Indice di permeabilità $ip = 50\%$ superficie comparto attuativo;

Parcheggio inerente la costruzione ≥ 1 mq / 10 mc di nuovo volume

Pendenza max copertura = 40%

Dotazione minima di aree a standard da reperire complessivamente

18 mq/ab

Quota minima di aree a standard da reperire all'interno dell'area di intervento

9 mq/ab

La differenza fra la dotazione minima di aree a standard da reperire complessivamente, e quella da reperire all'interno del comparto, potrà essere reperita all'interno delle aree destinate a standard dal PGT vigente.

E' ammessa, in caso di dimostrate difficoltà attuative, la monetizzazione di tutte le aree a standards dovute.

Requisiti di accessibilità

Dovrà essere garantita idonea accessibilità veicolare e pedonale alle aree pubbliche e private previste dal programma, senza aggravio delle condizioni al contorno.

Integrazione con il tessuto urbano

L' assetto viabilistico e la localizzazione delle aree a servizi deve tenere conto delle esigenze di completamento del disegno dello spazio pubblico all'intorno, favorendo la continuità dei percorsi viabilistici e pedonali e l'aggregazione degli spazi a servizi in forme non frammentarie o residuali; le tipologie edilizie prescelte devono porsi in relazione con le caratteristiche del tessuto all'intorno.

Comparto di lottizzazione in località Frassino(ex PL6)

Piano di lottizzazione in fase di attuazione per il quale rimane valido il limite volumetrico di 12.000 m³ complessivi

Art. 4.6 Verde di connessione fra territorio rurale ed edificato e sistema degli elementi naturali presenti nel tessuto urbano

Il Piano dei servizi, con apposita simbologia nella tavola Piano dei Servizi identifica anche all'interno del tessuto urbano consolidato aree che rappresentano comunque importanti elementi di connessione fisica e visiva dell'edificato col territorio naturale e agricolo.

Le aree destinate a verde di connessione, ancorché non soggette ad esproprio, hanno valore di bene ambientale e possono essere tutelate, valorizzate e mantenute aperte alla fruizione collettiva, anche tramite accordi specifici con i privati proprietari.

In queste aree è ammessa l'attività agricola purché questa non comporti l'edificazione di manufatti anche di servizio all'attività stessa.

Gli interventi assentibili sugli edifici eventualmente esistenti all'interno di questi ambiti urbanistici dovranno risultare coerenti con quanto previsto dal Censimento degli edifici in zona agricola a cui pertanto si fa esplicito rimando.

Non è ammessa nuova edificazione

E' ammessa la realizzazione di nuova viabilità agrosilvopastorale o al servizio di edifici, quando indispensabile o non realizzabile su altre zone urbanistiche, purché realizzata nel rispetto dell'ambiente circostante e con interventi di mitigazione dell'impatto eventuale.

Art. 4.7 Ambiti a verde privato e a verde privato attrezzato per attività sportive aperte al pubblico

Sulla Tavola unica Piano delle Regole. sono indicate con apposito segno grafico le aree destinate a verde privato. Tali aree sono escluse da qualsiasi edificazione.

L'abbattimento di alberi può essere assentito dal comune, previo comunque la sostituzione con essenze compatibili, per ragioni fito-sanitarie.

Per le aree a verde privato attrezzato l'autorizzazione per interventi relativi a nuovi impianti sono subordinati a convenzione con l'amministrazione comunale.

Art. 4.8 Vincolo cimiteriale

La zona di rispetto cimiteriale, vincolata ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie N. 1265/1934, come modificato dall'art. 1 della legge N. 883/57, si estendono per un'ampiezza di m. 50 dei limiti esterni del cimitero.

In tali zone sono permesse le costruzioni previste dalle vigenti leggi sanitarie dal regolamento di polizia e dal regolamento comunale del cimitero.

Sarà possibile attrezzare spazi a verde pubblico e per il gioco e a parcheggio.

Art. 4.9 Aree destinate all'attività agricola – E1

Nelle aree destinate all' agricoltura dal piano delle regole sono ammesse esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle attrezzature e infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento dell'attività aziendali secondo i criteri e le modalità previsti dall'articolo 60 della L.R. 12/2005.

La costruzione di nuovi edifici residenziali di cui al comma precedente è ammessa qualora le esigenze abitative non possano essere soddisfatte attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

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

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

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive di cui al primo comma del presente articolo, 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.

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

Nelle aree destinate all'agricoltura, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire.

Il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui al primo comma del presente articolo, a titolo gratuito;
- b) in carenza della qualifica di imprenditore agricolo professionale al titolare o al legale

rappresentante dell'impresa agricola per la realizzazione delle sole attrezzature ed infrastrutture produttive e delle sole abitazioni per i salariati agricoli, subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione, nonché al titolare o al legale rappresentante dell'impresa agromeccanica per la realizzazione delle attrezzature di ricovero dei mezzi agricoli e di altri immobili strumentali, con esclusione di residenze e uffici e subordinatamente al versamento dei contributi di costruzione;

c) limitatamente ai territori dei comuni indicati nella tabella allegata alla legge regionale 19 novembre 1976, n. 51 (Norme per l'attuazione delle direttive del Consiglio della C.E.E. un. 159, 160 e 161 del 17 aprile 1972 e della direttiva n. 268 del 28 aprile 1975 nella Regione Lombardia), ai soggetti aventi i requisiti di cui all'articolo 8 della legge 10 maggio 1976, n. 352 (Attuazione della direttiva comunitaria sull'agricoltura di montagna e di talune zone svantaggiate) e all'articolo 8, numero 4), della l.r. 51/1976, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui al primo comma del presente articolo.

Il permesso di costruire è subordinato:

a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trascriversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT; all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;

limitatamente ai soggetti individuati dalla lettera b), anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

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

Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione.

*Art. 4.10 Ambiti boscati soggetti a tutela e valorizzazione-E2
Aree destinate all'attività agricola di salvaguardia ambientale- E3
Parco delle Orobie e zone SIC*

Queste zone sono destinate esclusivamente alla conduzione agricola dei fondi con divieto di ogni edificazione, nell'ottica di salvaguardia del paesaggio naturale e di potenziamento di una economia di riqualificazione agricolo-forestale.

E' sempre ammessa la utilizzazione del ceduo e gli interventi di diradamento colturale e protettivo del bosco così come la sistemazione dei sentieri esistenti.

Gli edifici esistenti in tali zone potranno essere oggetto di manutenzione.

Per questi casi comunque gli interventi potranno essere effettuati esclusivamente dall'Imprenditore agricolo a titolo principale o dalle Aziende Agricole presenti nell'ambito del Territorio Comunale o dei Comuni contermini o direttamente dal Comune per le baite al servizio degli alpeggi di proprietà pubblica.

E' inoltre fatto divieto di effettuare percorsi carrali per il raggiungimento di costruzioni esistenti quando questi comportino necessità di interventi di disboscamento, ad eccezione di infrastrutture pubbliche o di uso pubblico o inserite in appositi piani e programmi di viabilità agro-silvo-pastorale.

Art. 4.11 Edifici non rurali in zona agricola e piccole strutture ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo

Gli edifici non più utilizzati per l'attività agricola o per l'abitazione di addetti all'agricoltura sono stati censiti e le relative schede fanno parte del documento "SCHEDE CENSIMENTO EDIFICI IN ZONA AGRICOLA" adottato dal consiglio comunale con delibera n.....del 18 giugno 1998

Agli edifici elencati in queste schede ne sono stati aggiunti alcuni, individuati con apposito segno grafico sulla tavole di Piano delle regole PR2 Carta delle Previsioni di piano-Planimetria generale. Per questi edifici residenziali o con possibile trasformazione d'uso in residenziale è ammesso, una tantum, l'aumento massimo del 20% del volume in essere alla data di adozione del Piano delle Regole a condizione che tali edifici non siano stati oggetto di altro ampliamento nei 10 anni precedenti e che l'intervento preveda comunque la destinazione di parte dei volumi ai fini della manutenzione dell'area agricola di pertinenza dell'edificio.

Gli edifici esistenti in zona agricola e non censiti oppure non appartenenti al patrimonio edilizio delle aziende agricole o degli imprenditori agricoli sono consolidati allo stato di fatto e sono assoggettabili esclusivamente ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le schede che costituiscono questo primo e parziale stato di consistenza del patrimonio edilizio

in zona agricola riportano per ciascuno degli edifici esaminati, ove possibile, gli elementi necessari per la loro identificazione, ovvero i dati catastali e toponomastici, gli estratti del rilievo aerofotogrammetrico in scala 1:2.000, le planimetrie del piano terra in scala 1:200 e la documentazione fotografica.

Sono inoltre indicate le destinazioni d'uso, le condizioni fisico funzionali, la dotazione di impianti e servizi. le caratteristiche architettoniche e ambientali.

Le schede sono corredate da planimetrie in scala 1:5.000 e da un indice generale di riferimento che riporta la numerazione progressiva degli edifici di cui si è compilata la scheda con lo stato di consistenza.

E' concessa in zona E1, a tutti i proprietari di appezzamenti di terreno ed esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale-boschivo, la realizzazione di piccole strutture, max 100m³. Tali strutture dovranno avere una superficie coperta proporzionale alla superficie del fondo effettivamente coltivato, in rapporto di 2,5 mq di superficie coperta ogni 1000 mq di terreno, con un massimo di 25 mq di superficie coperta per ogni struttura. Tali strutture dovranno avere una altezza max di 4 mt. ed essere realizzate con semplici appoggi agli angoli (pilastri in legno), completamente liberi e privi di tamponature sui lati. La copertura dovrà essere in lastra metallica di colore compatibile con l'ambiente.

Art. 4.12 Zone di elevato valore storico-culturale legate alle coltivazioni minerarie dismesse

Sulle tavole del Piano delle Regole sono state evidenziati i luoghi più importanti legate all'attività estrattiva conclusasi intorno agli anni settanta del secolo scorso.

Gli accessi alle miniere costituiscono, in particolare, dei siti di elevato valore storico culturale e sono quelle che più di altre si prestano ad un loro recupero e valorizzazione in termini di testimonianza storica .

Per questo motivo i fabbricati presenti in prossimità di queste accessi che erano adibiti a locali di servizio dell'ex attività mineraria, potranno essere risistemati per destinarli a funzione di servizio e di supporto al nascente "Parco Minerario Orobico" (punto visitatori, museo, locali deposito, spazi ricettivi).

Art. 4.13 Ambiti soggetti a vincoli ambientali e/o paesaggistici comportanti condizioni e/o limitazioni all'uso del suolo

Il Piano delle Regole individua con apposito simbolo grafico le porzioni del territorio assoggettato a vincoli ambientali comportanti condizioni e/o limitazioni all'uso del suolo fra i quali sono compresi:

- Aree sottoposte a vincolo idrogeologico ex R.D. 3267/23 art.1
- Aree tutelate dal D.lgs.42/2004 art. 142 “Aree tutelate per legge”
 - Fiumi, torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933 n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150m ciascuna
 - Montagne per la parte eccedente 1600 m sul livello del mare
 - Parchi e riserve nazionali regionali (Parco Regionale delle Orobie Bergamasche)
 - Territori coperti da foreste e boschi (dedotti dalla carta “Destinazioni d’Uso dei Suoli Agricoli e Forestali DUSAF)
- Aree di elevata naturalità di cui all’art. 17 del Piano Territoriale Paesistico Regionale
(superfici poste al di sopra della quota dei 1.000 m slm)
- Siti appartenenti alla rete “Natura 2000”
 - SIC Siti di importanza comunitaria
 - ZPS Zone di Protezione Speciale

In queste zone gli interventi saranno soggetti ad autorizzazione paesistica.

Art. 4.14 Sensibilità paesistica dei luoghi

Il Piano delle Regole definisce con apposita simbologia le classi di sensibilità paesistica dei luoghi al fine della valutazione dell’ impatto paesistico dei progetti.

La presentazione delle pratiche edilizie dovrà contenere apposita valutazione paesistica con specifico riferimento, nelle matrici di impatto, alla classe di sensibilità paesistica dei luoghi definita dal Piano delle Regole.

Tale definizione è prescrittiva e vincolante per tutte le operazioni edilizie previste sul territorio.

Art. 4.15 Cabine di trasformazione dell’energia elettrica ed elettrodotti

La concessione per la costruzione delle cabine di trasformazione dell’energia elettrica viene rilasciata alle seguenti condizioni speciali:

- 1) il volume delle cabine non viene computato ai fini della densità edilizia;

- 2) la superficie coperta delle cabine non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le cabine possono essere costruite a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalla Norme Tecniche di Attuazione; l'altezza massima fuori terra delle cabine non deve superare 8,50 m. salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, di volta in volta, all'approvazione dell'Amministrazione Comunale; le costruzioni attigue alle cabine mantengono invece, nei confronti dei confini di proprietà, il limite previsto nelle varie zone dalle Norme Tecniche di Attuazione;
- 4) le cabine possono essere costruite nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero dei LL.PP. N. 5980 del 30 dicembre 1970.

Elettrodotti ad alta tensione 132/380 kv

- La realizzazione delle linee elettriche e relativi sostegni è esclusa dalla disciplina urbanistica e pertanto non rientra nelle opere soggette a Permesso di Costruire di cui D.P.R. 380/2001

- Sulle aree sottoposte a vincolo di elettrodotto non verranno rilasciate concessioni di edificazione che contrastino con le norme delle leggi vigenti in materia di elettrodotti. In particolare il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23.04.1992 fissa le seguenti distanze di rispetto per i fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporti tempi di permanenza prolungati:

a) linea 132 kV > 10 m. da qualunque conduttore della linea; b) linea 220kV > 18 m. da qualunque conduttore della linea;

c) linea 380 kV > 28 m. da qualunque conduttore della linea.

E' comunque fissato l'obiettivo di qualità di 3 mT (microtesla) per il valore dell'induzione magnetica, da intendersi come media dei valori nell'arco delle 24 ore nelle normali condizioni di esercizio

Art. 4.16 Localizzazione e tipologia degli esercizi di vendita commerciali

Su tutto il territorio comunale, ove ammesso dalle singole zone urbanistiche, sono confermati gli esercizi commerciali con le relative superfici di vendita esistenti.

I nuovi insediamenti commerciali o gli ampliamenti degli esistenti sono possibili solo dove le norme delle singole zone urbanistiche lo consentono, entro i limiti dimensionali prefissati ed alle condizioni previste.

All'interno delle zone dove è ammessa l'attività commerciale la tipologia dell'esercizio commerciale e la relativa superficie di vendita sono come di seguito definite:

- Esercizi di vicinato (fino a 150 mq. di superficie di vendita)