COMUNE DI

PARZANICA

PROVINCIA DI BERGAMO

COMUNITA' MONTANA LAGHI BERGAMASCHI

PGT

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

- adottato dal Consiglio Comunale con delibera	n.	31	data	6.12.2012
- verifica di compatibilità con il PTCP con delibera di Giunta Provinciale	n.	159	data	3.06.2013
- controdedotto alle osservazioni del Consiglio Comunale con delibera	n.	13	data	20.06.2013
- approvato dal Consiglio Comunale con delibera	n.	13	data	20.06.2013
- approvato definitivamente con parziale riforma dal CC con delibera	n.	18	data	30.07.2013



Oggetto:

PIANO DELLE REGOLE

Normativa

Data: Giugno 2013

Progettista: Domenico Egizi Architetto

Collaboratori: Valentina Mazza Pianificatore Territoriale

V.le Vittorio Emanuele II, 49 - 24121 Bergamo
Tel. 035231010 Fax 0354284272
E-mail: architetto_egizi@virgilio.it

CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI pag. 1

ART. 1 APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE pag. 2

ART. 2 ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DELLE REGOLE pag. 3

ART. 3 ELABORATI COSTITUENTI IL PGT pag. 4

ART. 4 OPERATIVITÀ DEL PGT pag. 6

ART. 5 IL PIANO DELLE REGOLE pag. 7

CAPO II ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE pag. 10

ART. 6 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE pag. 11

ART. 7 PIANI URBANISTICI ATTUATIVI pag. 12

ART. 8 PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO PII pag. 14

ART. 9 PIANO DELLE OPERE PUBBLICHE pag. 15

ART. 10 PERMESSO DI COSTRUIRE pag. 16

ART. 11 REGOLAMENTO EDILIZIO pag. 17

ART. 12 MISURE DI SALVAGUARDIA pag. 18

ART. 13 ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI, APPLICAZIONE DELLA DGR n°7/11045 pag. 19

ART. 14 STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI, ED INTERVENTI EDILIZI DIRETTI PREVISTI DAL PRE-VIGENTE PGT pag. 20

CAPO III PRESCRIZIONI GENERALI DI INTERVENTO pag. 21

ART. 15 DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DEI PARAMETRI EDILIZI pag. 22

ART. 16 DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI pag. 31

ART. 17 DESTINAZIONI D'USO pag. 34

ART. 18 PARCHEGGI ED AUTORIMESSE pag. 36

ART. 19 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA pag. 38

ART. 20 AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE ED USO PUBBLICO pag. 40

ART. 21 PERIMETRAZIONI, CONFINI, ARRETRAMENTI E ALLINEAMENTI STRADALI pag. 41

ART. 22 OBBLIGATORIETÀ DI PROGETTAZIONE UNITARIA pag. 43

ART. 23 DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DEI PARAMETRI EDILIZI pag. 44

ART. 24 DISTANZE E ALTEZZE pag. 49

ART. 25 RISPETTO E APPLICAZIONE DELLE NORME DI TUTELA PAESISTICA pag. 52

ART. 26 FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE COSTRUZIONI pag. 53

ART. 27 TIPOLOGIA E RISPETTO STRADALE pag. 54

ART. 28 ZONE DI RISPETTO: CIMITERIALE E DEGLI ELETTRODOTTI pag. 57

ART. 29 RISPETTO DEI POZZI DI CAPTAZIONE DELL'ACQUA POTABILE, DISTANZE DAI CORSI D'ACQUA, PERMEABILITÀ DEL SUOLO pag. 58

ART. 30 VERDE DI RISPETTO pag. 60

ART. 31 CARATTERISTICHE DELLE STRADE PRIVATE pag. 62

ART. 32 ACCESSI CARRABILI AI LOTTI pag. 63

ART. 33 LIMITE DI ARRETRAMENTO DEGLI EDIFICI pag. 64

CAPO IV DISCIPLINA DI GOVERNO DEL TERRITORIO pag. 65

1) TERRITORI DOVE NON SI PREVEDONO TRASFORMAZIONI URBANISTICHE pag. 66

ART. 34 LE ZONE AGRICOLE pag. 67

ART. 35 EDIFICI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA CON SPECIFICA DESTINAZIONE pag. 74

ART. 36 ZONA BOSCHIVA pag. 76

ART. 37 VERDE AGRICOLO DI SALVAGUARDIA PAESISTICA pag. 77

ART. 38 ZONA DI INTERESSE AMBIENTALE pag. 78

ART. 39 EDIFICI ISOLATI PRIVI DI PRESCRIZIONI SPECIFICHE pag. 79

ART. 40 EDIFICI ESISTENTI (NON CLASSIFICATI RE O RU) CHE RICADONO SU SEDI VIARIE, NELLE FASCE DI RISPETTO O IN AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE pag. 80

ART. 41 EDIFICI DI VALORE STORICO, ARTISTICO E/O AMBIENTALE DA SALVAGUARDARE pag. 81

2) TERRITORI DOVE NON SI PREVEDONO RILEVANTI TRASFORMAZIONI URBANISTICHE pag. 83

ART. 42 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE-CENTRI STORICI DESTINAZIONI D'USO pag. 84

ART. 43 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE CENTRI STORICI MODALITÀ DI INTERVENTO pag. 86

ART. 44 AMBITO RESIDENZIALE DI CONTENIMENTO pag. 100

ART. 45 AMBITO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO E/O SOSTITUZIONE pag. 101

ART. 46 ZONA ASSOGGETTATA A VERDE PRIVATO pag. 102

ART. 47 ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA A NORMATIVA ATTUATIVA SPECIFICA pag. 103

ART. 48 ZONA PRODUTTIVA DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO pag. 104

ART. 49 ZONA MINERARIA A NORMATIVA SPECIALE pag. 105

ART. 50 AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE O PRIVATE DI USO ED INTERESSE PUBBLICO pag. 107

ART. 51 AREE A VERDE PUBBLICO E SPORTIVO pag. 109

ART. 52 ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVO pag. 111

ART. 53 ATTREZZATURE ED IMPIANTI TECNOLOGICI pag. 113

ART. 54 ANTENNE - RIPETITORI pag. 114

ART. 55 CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA pag. 115

CAPO V NORME DI TUTELA PAESISTICA RELAZIONATE AL PROGETTO PAESAGGISTICO pag. 116

ART. 56 NORME DI TUTELA PAESISTICA pag. 117

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART.1

APPLICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

1.1 La disciplina d'uso del territorio comunale è stabilita dalle presenti regole.

1.2 Gli ambiti di applicazione delle presenti regole sono indicati nella tavola 13 allegata al presente Piano delle regole.

1.3 Per le zone appartenenti al sistema delle "dotazioni dei servizi pubblici e di uso pubblico" il presente documento ha valore prescrittivi in ordine alla definizione dell'area e del suo carico urbanistico; assume un valore indicativo per ciò che concerne le modalità realizzative e gestionali.

1.4 Successivamente all'entrata in vigore del PGT si prevede, a perfezionamento delle modalità di governo del territorio di Parzanica, la redazione del Regolamento Edilizio, in riferimento all'art.28 della LR 12/2005 .

ART.2

ELABORATI COSTITUENTI IL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle regole è costituito dai seguenti elaborati:

PIANO DELLE REGOLE (ELABORATO TESTUALE)

Tav.13 **PIANO DELLE REGOLE**

CENTRI STORICI:ELABORATI DI ANALISI

Tav.14 **Centri Storici**: analisi dei valori architettonici Parzanica Centro

Tav.15 **Centri Storici**: analisi dei valori architettonici Acquaiolo, Portirone

Tav.16 **Centri Storici:** analisi delle destinazioni d'uso Parzanica Centro

Tav.17 **Centri Storici**: analisi delle destinazioni d'uso Acquaiolo, Portirone

CENTRI STORICI:ELABORATI DI PROGETTO

Tav.18 **Centri Storici:** progetto tipologia d'intervento Parzanica Centro

Tav.19 **Centri Storici**: progetto tipologia d'intervento Acquaiolo, Portirone

All 1: **Catalogo dei Centri Storici: Parzanica Centro;** analisi e progetto

All 2: **Catalogo dei Centri Storici: Portirone, Acquaiolo**; analisi e progetto

ART. 3

ELABORATI COSTITUENTI IL PGT

DOCUMENTO DI PIANO (ELABORATO TESTUALE)

ELABORATI GRAFICI DI ANALISI:

Tav.1 **Mosaico** degli strumenti urbanistici dei comuni contermini

Tav.2 **Stato di fatto-uso del suolo** su base PGT previgente e localizzazione delle istanze pervenute

All. 2/A **Elenco istanze pervenute**

Tav.3 **Quadro dei vincoli**: perimetri di riferimento

Tav.4 **Quadro dei vincoli**: piano paesistico regionale

Tav.5 **Quadro dei vincoli:** piano indirizzo forestale (attitudini funzionali; indirizzi gestionali; interventi compensativi)

Tav.6 **Quadro dei vincoli:** piano indirizzo forestale (tipologie forestali; viabilità agro-silvo-pastorale)

Tav.7 **Analisi paesaggistica:** ambiti ed elementi di rilevanza paesaggistica da PTCP

Tav.8 **Analisi paesaggistica:** semiologia e visualità

Tav.9 **Analisi paesaggistica**: classi di sensibilità

ELABORATI GRAFICI DI PROGETTO:

Tav.10 **Progetto paesaggistico** complessivo di PGT

Tav.11 **Progetto paesaggistico** di maggior dettaglio

Tav.12 **Assetto urbanistico generale di PGT**:

PIANO DELLE REGOLE (ELABORATO TESTUALE)

Tav.13 **PIANO DELLE REGOLE**

CENTRI STORICI:ELABORATI DI ANALISI

Tav.14 **Centri Storici**: analisi dei valori architettonici Parzanica Centro

Tav.15 **Centri Storici**: analisi dei valori architettonici Acquaiolo, Portirone

Tav.16 **Centri Storici:** analisi delle destinazioni d'uso Parzanica Centro

Tav.17 **Centri Storici**: analisi delle destinazioni d'uso Acquaiolo, Portirone

CENTRI STORICI:ELABORATI DI PROGETTO

Tav.18 **Centri Storici:** progetto tipologia d'intervento Parzanica Centro

Tav.19 **Centri Storici**: progetto tipologia d'intervento Acquaiolo, Portirone

All 1: **Catalogo dei Centri Storici: Parzanica Centro;** analisi e progetto

All 2: **Catalogo dei Centri Storici: Portirone, Acquaiolo**; analisi e progetto

Tav.20 **Raffronto PGT-PTCP**: tavola di sintesi

PIANO DEI SERVIZI

RELAZIONE E SCHEDATURA

ELABORATI GRAFICI:

Tav.21 **Piano dei Servizi**

Tav.22 **Reti tecnologiche**

ALLEGATO A STUDIO GEOLOGICO, IDROGEOLOGICO E SISMICO DEL COMUNE DI PARZANICA

ALLEGATO B VAS – VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

ART. 4

OPERATIVITÀ DEL PGT

IL PGT opera mediante i seguenti strumenti:

a) Piani urbanistici attuativi

b) Permesso di costruire , permesso di costruire convenzionato ed altri provvedimenti di assenso ai sensi di legge delle trasformazioni edilizie :

- DIA - Denuncie di inizio attività
- Comunicazioni, ecc.

c) PII – programmi integrati di intervento

d) Regolamento edilizio Comunale

e) Piano per le Opere Pubbliche

f) Eventuale compensazione , perequazione ed incentivazione urbanistica.

ART. 5

Il PIANO DELLE REGOLE

5.1 Il Piano delle Regole è redatto ai sensi e per gli effetti dell'art. **10bis della LR 12/2005 e s.m.i.**

Le prescrizioni in esso contenute hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

5.2 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 o regionale;

c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischiosi incidente rilevante;

d) contiene in ordine alla componente geologica, idrogeologica, e sismica, quanto previsto dall'art.57 comma 1 lettera b (LR 12/2005) ;

e) individua:

- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche;

- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

5.3 Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il P.d.R. individua i nuclei storici di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004 (codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

5.4 Per gli ambiti di cui al comma 5.2 identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione e/o sostituzione:

a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;

b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento ;

c) rapporti di copertura;

d) altezze massime e minime;

e) modi insediativi che consentano e garantiscano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;

f) destinazioni d'uso non ammissibili;

g) interventi di integrazione e salvaguardia paesaggistica;

h) requisiti qualitativi per gli interventi previsti;

i) requisiti di efficienza energetica.

5.5 Il Piano delle Regole in relazione alle aree destinate all'agricoltura:

a) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia ;

b) recepisce i Piani di assestamento e di indirizzo forestale - PIF ;

c) individua gli edifici esistenti non più adibiti agli usi agricoli dettandone le disposizioni per usi diversi con le relative metodologie di intervento volte a preservare le tipologie architettoniche rurali e gli stilemi di pregio.

5.6 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 PTR, del Piano Paesistico Regionale PPR e del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale PTCP .

5.7 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, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali recuperi ambientali e compensazioni-manutenzioni agro-forestali .

5.8 Le indicazioni contenute nel P.d.R., hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

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

CAPO II

ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

ART. 6

MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole si attua mediante:

- intervento edilizio diretto previo rilascio di permesso di costruire o di atto abilitativo equiparato;

- interventi di trasformazione del carattere dei luoghi non comportanti necessità di atto abilitativo di tipo edilizio ma subordinati ad altro specifico atto abilitativo;

- interventi di trasformazione del carattere dei luoghi subordinati a preventivo strumento urbanistico attuativo .

ART. 7

PIANI URBANISTICI ATTUATIVI

7.1 L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo del PGT può avvenire attraverso Piani Attuativi , costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla vigente legislazione Nazionale e Regionale.

7.2 Nei Piani Attuativi vengono fissati i parametri urbanistico – edilizi, anche mediante il ricorso a volumetrie definite, necessari all'attuazione degli stessi.

7.3 Per la presentazione del Piano Attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili-aree interessate rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti beni in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del Piano.

7.4 Le previsioni contenute nei Piani Attuativi e loro varianti, hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

7.5 I Piani urbanistici Attuativi possono essere così definiti:

a) PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (PR) di iniziativa pubblica o privata ai sensi della Legge 05.08.1978 n°457 art.27 e seguenti. Possono definire gli interventi su preesistenti organismi edilizi, prevedendo eventualmente, se del caso, la localizzazione e o la rilocalizzazione delle opere di urbanizzazione e delle aree a standards disciplinando le caratteristiche costruttive degli edifici attraverso gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, dei restauro e risanamento anche conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di demolizione e ricostruzione e trasformazione necessari al recupero degli immobili , dei complessi edilizi , degli isolati e delle aree compresi nel Piano stesso.

b) PIANI DI LOTTIZZAZIONE CONVENZIONATI (PL)

IL PGT, indica le zone di nuovo impianto soggette a piano di lottizzazione convenzionato obbligatorio ai sensi dell'art. 28 della Legge 17.8.1942 n°1150 e successive modificazioni. Tali interventi sono soggetti alle prescrizioni ed alle procedure di cui alle Leggi Regionali n°12/2005 e n°23/1997 (art.2 commi 4 e 6) nonché alle prescrizioni del Regolamento Edilizio .

c) Eventuali altri Piani previsti da leggi specifiche.

ART. 8

PROGRAMMI INTEGRATI DI INTERVENTO PII

8.1 IL Comune nell'ambito degli obiettivi e delle previsioni del PGT, può promuovere la formazione di Programmi Integrati di Intervento (PII) al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio.

8.2 I PII , sono disciplinati dagli articoli 87,88,89,90,91,92,93,94 della LR 12/2005 e possono essere riferiti ad:

- ✓ ambiti soggetti a processi di completamento e saturazione ;
- ✓ ambiti da assoggettare a processi di trasformazione;
- ✓ ambiti di nuovo impianto individuati dal Documento di Piano.

ART.9

PIANO DELLE OPERE PUBBLICHE

Il PGT nel suo complesso ed il Piano dei Servizi in particolare, trovano attuazione anche nei Piani Triennali per le Opere pubbliche, nello specifico il Piano Triennale deve verificare la conformità delle sue previsioni, anche economiche, con le previsioni del Piano dei Servizi.

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

ART. 10

PERMESSO DI COSTRUIRE

10.1 Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio possono essere subordinati al rilascio di permesso di costruire, fatto salvo quanto disposto dai commi 2 e 3 dell'articolo 41 della LR 12/2005.

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

- interventi di manutenzione ordinaria;

- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe e/o accessi esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;

- opere temporanea per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico ;

- strutture temporanee di cantiere.

10.3 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.

10.4 Il permesso di costruire è disciplinato dagli art. 33,34,35,36,37,38,39,40 della LR 12/2005.

ART.11

REGOLAMENTO EDILIZIO

Il Regolamento Edilizio Comunale (RE) 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 (fatte salve le prescrizioni specifiche contenute nelle presenti Norme) nonché i termini e le modalità per il rilascio del permesso di costruire, ovvero per la presentazione della DIA (Denuncia Inizio Attività);

b) le modalità di compilazione dei progetti (fatte salve le prescrizioni specifiche contenute nel presente P.d.R.) di sistemazione delle aree libere da edificazione e delle aree verdi in particolare e le modalità per la relativa valutazione;

c) le modalità di conseguimento del certificato di agibilità;

d) le modalità per l'esecuzione delle opere provvisionali di cantiere, in relazione alla necessità di tutelare la pubblica incolumità, e la modalità per l'esecuzione degli interventi in situazioni di emergenza.

ART.12

MISURE DI SALVAGUARDIA

12.1 Fino all'approvazione del presente P.d.R. vigono le norme di salvaguardia di cui all'art. 12 del DPR 380/2001 e successive modificazioni.

12.2 Gli atti abilitativi assentiti prima della data di adozione del presente P.d.R. nonché le Dichiarazioni di Inizio Attività depositate al protocollo generale che abbiano raggiunto efficacia prima della data di adozione del presente P.d.R., sono confermati fino al termine di ultimazione dei lavori stabilito in esse o, dove non specificato, entro i termini di validità stabiliti dalle Leggi vigenti in materia.

12.3 Fino al termine di cui al comma precedente continuano ad applicarsi le norme in vigore al momento del rilascio delle concessioni e/o autorizzazioni in oggetto.

ART. 13

ESAME PAESISTICO DEI PROGETTI, APPLICAZIONE DELLA DGR n°7/11045

In base a quanto previsto nell'art.30 delle norme di attuazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale , tutti i progetti che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi sono soggetti ad esame paesistico. Tale esame avviene con le modalità di cui alle "Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti" di cui alla delibera regionale n°7/11045 ed in base a quanto previsto nel CAPO QUINTO del presente P.d.R..

ART. 14

STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI, ED INTERVENTI EDILIZI DIRETTI PREVISTI DAL PRE-VIGENTE PGT

14.1 Tutti gli strumenti urbanistici attuativi, redatti in attuazione del pre-vigente PGT o in forza di altre specifiche procedure precedentemente all'adozione del presente piano, e già approvati dal Consiglio Comunale, si intendono confermati fino alla scadenza della relativa convenzione.

14.2 Tali interventi sono regolati interamente dalle NTA del pre-vigente PGT pertanto il presente P.d.R. non opera modifica alcuna.

14.3 Le condizioni di cui al precedente comma valgono anche nel caso di interventi edilizi diretti, per i quali sia già divenuto efficace l'atto abilitativi o sia già stato espresso parere favorevole della Commissione Edilizia.

14.4 Decorso il termine stabilito per l'esecuzione degli strumenti urbanistici attuativi e degli interventi edilizi diretti di cui ai precedenti commi, le previsioni dei suindicati strumenti diventano inefficaci per la parte in cui non abbiano avuto attuazione, fermo restando l'obbligo di esecuzione delle urbanizzazioni previste dagli strumenti medesimi. È comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale prolungare i termini di validità.

CAPO III

PRESCRIZIONI GENERALI DI INTERVENTO

ART.15

DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DEI PARAMETRI EDILIZI

15.1 St = Superficie territoriale (mq)

Per superficie territoriale, su cui si applica l'indice di fabbricabilità territoriale It., si intende quella parte di area compresa nel perimetro di piano attuativo.

Essa è misurata al lordo della superficie delle sedi stradali e delle fasce di rispetto delle strade e degli spazi pubblici esistenti o previsti dal PGT .

15.2 Sf = Superficie fondiaria (mq.)

Per superficie fondiaria (sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria If e di utilizzazione fondiaria Uf) si intende la porzione di area edificabile risultante dalla superficie territoriale, dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strada di uso pubblico.

15.3 Uf= Indice di utilizzazione fondiaria

Esprime la massima superficie utile lorda Su in metri quadrati costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

15.4 It= Indice di fabbricabilità territoriale

Esprime il volume massimo in metri cubi costruibili per ogni metro quadrato di superficie territoriale St; viene espresso dal rapporto mc/mq.

15.5 Ut= Indice di utilizzazione territoriale

Esprime la massima superficie utile lorda Su in metri quadri costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St.

15.6 If= Indice di fabbricabilità fondiaria

Esprime il volume massimo in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

15.7 Q= Rapporto di copertura

Per rapporto di copertura si intende il rapporto tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf. Viene espresso in percentuale.

15.8 Sc= Superficie coperta

Per superficie coperta si intende la proiezione ortogonale sul piano orizzontale di tutte le parti edificate emergenti dal suolo e delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le logge e le verande.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- i balconi con sporgenza non superiore a m. 1,50, le gronde con sporgenza non superiore a m.1,50 e le logge con arretramento dal fronte di facciata non superiore a m.1,00;
- 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 e le concimaie in zona agricola;
- i piani caricatori in zona industriale e artigianale.

15.9 Superficie lorda complessiva di pavimento (Slp)

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

Sono esclusi dal computo della Slp:

- le superfici destinate a impianti per il trattamento e lo smaltimento di rifiuti liquidi, solidi o gassosi dell'attività produttiva, purché l'altezza massima interna netta non superi i m. 2,50;

- gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di parcheggi, i silos, i piani di carico, le tettoie a sbalzo fino a m. 1.50, i porticati liberi necessari per passaggi coperti esterni, se assoggettati ad uso pubblico.

15.10 Altezza degli edifici (H)

Rappresenta l'altezza massima (m) raggiungibile dagli edifici dal suolo su cui insistono.

L'altezza di un edificio in **zona piana** è quella compresa tra il piano di spiccato e l'intradosso dello sporto di gronda (punto di intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura e il filo esterno del muro perimetrale).

Per gli edifici privi di sporto o coronamento l'altezza è misurata dal piano di spiccato al piano superiore della copertura.

Per piano di spiccato si intende la quota di marciapiede o, in mancanza, della sede stradale per gli edifici in fregio alle strade, mentre oltre la profondità di m.10 dal fronte verso strada dell'edificio, il piano di spiccato è quello del piano naturale preesistente all'intervento o quello risultante in caso di sistemazione del terreno, se a quota inferiore.

In **zona acclive** l'altezza è computata a partire dal piano dello spiccato del fronte a valle (sempre misurata dal piano naturale del terreno preesistente), fino all'intradosso dello sporto di gronda (punto di intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura e il filo esterno del muro perimetrale).

Per gli edifici privi di sporto o coronamento l'altezza è misurata dal piano di spiccato al piano superiore della copertura.

In ogni caso nelle coperture l'inclinazione della falda potrà essere consentita sino ad un massimo del 30%.

15.11 Volume (V)

Per volume dei fabbricati si intende quello dei corpi di fabbrica emergenti, computato dal piano di spiccato all'intradosso dello sporto di gronda (da intendersi come indicato nel precedente comma dedicato all'altezza), compreso il sottotetto avente altezza interna non inferiore a quella prescritta per la dichiarazione di abitabilità o agibilità, considerando quanto previsto dalla L.R. n° 12/2005 art. 63,64,65 sul recupero dei sottotetti esistenti.

Per gli edifici residenziali il volume viene dato dalla somma delle superfici lorde dei singoli piani, compreso il sottotetto se abitabile, inclusi sporti e balconi se collegati verticalmente, moltiplicate per le altezze intercorrenti tra gli intradossi dei solai di copertura dei piani stessi (altezza media nel caso di solaio inclinato), compresi i volumi delimitati dal filo esterno di pilastri o strutture di collegamento tra i piani o di collegamento a terra dei piani superiori.

15.19 Per gli edifici produttivi o commerciali sono computate nel volume anche le parti interrate in cui sia prevista la presenza permanente di persone, ad eccezione di depositi e magazzini di pertinenza di locali fuori terra.

Inoltre, per qualsiasi destinazione, non costituiscono volume:

- le porzioni a portici aperti ai piani terra quando consentano il pubblico passaggio e siano a tale scopo asserviti e comunque quando abbiano una superficie superiore al 70% di quella coperta;

- i balconi, se non collegati verticalmente tra loro, a condizione che non sporgano dal filo di facciata più di m. 1.50;

- i volumi tecnici sporgenti dalle coperture e non altrimenti localizzabili;

- gli elementi architettonici decorativi esterni (lesene, fregi, ecc.).

15.20 DISTANZE E ALTEZZE

.Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc)

È 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.

Nelle zone omogenee B, C, D, sono ammesse distanze inferiori dal confine fra lotti edificabili qualora i proprietari confinanti stipulino convenzione, da trascriversi nei registri immobiliari, con cui si obblighino, nello sfruttamento edificatorio dei rispettivi fondi, a rispettare la distanza minima tra i fabbricati prescritta dal P.R.G..

È 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.

15.21 Distanze minime tra i fabbricati (Df)

È la distanza minima che deve intercorrere fra i fabbricati (m), misurata a raggio fra facciate di edifici antistanti o di corpi di fabbrica di un medesimo edificio.

Le distanze minime tra i fabbricati residenziali nei diversi territori. sono definite come segue, ai sensi delle leggi vigenti Nazionali e Regionali :

15.22 NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE / TERRITORI DOVE NON SI PREVEDONO RILEVANTI TRASFORMAZIONI URBANISTICHE.

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

15.23 TESSUTI URBANI CONSOLIDATI

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 anche cieche di edifici antistanti.

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

15.24 Piani Attuativi

È prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate.

Tra pareti finestrate di edifici antistanti, è prescritta una distanza minima 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.

15.25 Nuovi edifici ricadenti in altre zone

In ogni caso è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti anche cieche di edifici antistanti.

Le distanze minime tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade pubbliche o private destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata e a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti unitari) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a m.7;
- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15.

Qualora le distanze fra i fabbricati, come sopra misurate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le stesse vengono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

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

Le distanze complessive che devono intercorrere fra edifici di diverse proprietà dovranno essere osservate anche fra edifici sorgenti su area della stessa proprietà.

15.26 Distanza dei fabbricati dai cigli stradali (Ds)

È 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).

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), sono le seguenti:

m. 5 per strade di larghezza inferiore a m.7;

m. 7,50 per strade di larghezza compresa tra m.7 e m.15;

m. 10 per strade di larghezza superiore a m. 15.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti e fatte salve particolari prescrizioni di PGT.

ART. 16

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI

16.1 Si riportano di seguito, le definizioni degli interventi edilizi così come previsti dalla LR 12/2005 dell'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 ed i regolamenti comunali vigenti.

b)**interventi di manutenzione straordinaria**

opere e modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovo 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 le innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

d) **interventi di nuova edificazione**

Sono quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:

1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli all'esterno della sagoma esistente ,fermo restando, per gli interventi pertinenziali quanto previsto al punto 6;
2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
3) la realizzazione di infrastrutture ed impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
6) gli interventi pertinenziali che gli atti di pianificazione territoriale e i regolamenti edilizi, anche in relazione al pregio ambientale paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume del fabbricato principale;
7) la realizzazione di depositi merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;
8) 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.

16.2 Le definizioni di cui al precedente comma prevalgono sulle disposizioni del regolamento edilizio,fatte salve le istanze di Permesso di costruire e le Denunce Inizio Attività già presentate all'amministrazione comunale alla data di adozione del presente Piano, qualora dette disposizioni dispongano diversamente.

ART.17

DESTINAZIONI D'USO

17.1 La destinazione d'uso specifica degli immobili deve obbligatoriamente essere indicata sia nei progetti di intervento edilizio diretto, sia negli strumenti urbanistici attuativi. È principale la destinazione d'uso qualificante, è complementare o accessoria o compatibile la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale.

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 espressamente escluse dal PGT.

17.2 Il PGT indica in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previsto dal Piano dei Servizi.

17.3 Per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, senza intervento edilizio ai sensi dell'art.51 comma 2 della LR 12/2005, le indicazioni di cui al 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'art.4, comma 1, lettera d) del D.lgs. n°114 del 31 marzo 1998 (Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'art.4,comma 4, della legge 15 marzo 1997 n°59)

17.4 Nei casi di cui al precedente punto 17. 2) il Comune verifica la sufficienza della dotazione di aree per servizi ed attrezzature di interesse generale in essere, con riferimento a precedenti modifiche d'uso o dotazioni che abbiano già interessato

l'area o l'edificio, e definisce le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o convenzione, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione, in rapporto alla dotazione afferente alla precedente destinazione.

17.5 Il Comune, nel Piano dei Servizi, stabilisce i criteri e le modalità per cui, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o della dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, si dia luogo alla cessione di altra area o immobile idonei nel territorio comunale o alla corresponsione all'amministrazione di una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire, da determinarsi nello stesso Piano dei servizi, fatto salvo quanto già corrisposto in sede di Piano Attuativo o da permesso di Costruire convenzionato.

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

ART.18

PARCHEGGI ED AUTORIMESSE

18.1 Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle stesse devono essere riservati idonei spazi per parcheggi, a norma dell'art.41/sexsies della legge n°1150/42 come modificato dalla legge 122/89 , in misura non inferiore a 1m2 per ogni 10 m3 di costruzione.

18.2 Anche nelle zone produttive devono essere riservati spazi per parcheggi privati di pertinenza, nelle nuove costruzioni o nelle aree di pertinenza in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione, in questi casi tuttavia il computo verrà effettuato sulla base della volumetria virtuale determinata moltiplicando la slp complessiva per l'altezza di mt 3.

18.3 La costruzione di autorimesse interrate ai sensi dell'art.9 della legge 122/89, se eseguita a confine di spazi pubblici o di uso pubblico-esistenti e/o di previsione di piano- potrà essere soggetta a prescrizioni da parte della pubblica Amministrazione;

18.4 La costruzione di autorimesse interrate se eseguita in zona agricola, sfruttando le facoltà di deroga concesse dalla predetta Legge, dovrà essere accompagnata da specifica valutazione di compatibilità ambientale e, anche in questo caso , assoggettabile a specifiche prescrizioni.

18.5 La costruzione di autorimesse interrate se eseguita in fasce di rispetto-ferme restando le disposizioni in ordine agli arretramenti minimi dal ciglio stradale-potrà essere oggetto di vincolo di non indennizzabilità in caso di esproprio o, in alternativa a giudizio dell'Amministrazione Comunale e ove consentito dalla morfologia dei luoghi, a vincolo con destinazione a parcheggio di uso pubblico delle strutture di copertura.

18.6 I parcheggi sono realizzabili anche al di sotto delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico, salvo parere determinante dell'Amministrazione Comunale, la compatibilità con la morfologia dei luoghi e la sostenibilità ambientale e paesaggistica. L'intervento sarà assoggettato a specifico atto di convenzionamento.

18.7 Considerata la peculiarità della morfologia territoriale del Comune di Parzanica e per un efficace rispetto dell'ambiente, le autorimesse potranno essere realizzate nel sottosuolo, anche sfruttando la pendenza dei suoli tipica della zona, nonché al piano terreno dei fabbricati e/o in aderenza agli stessi per un'altezza massima di mt.2.10 (a scomputo del volume ammissibile di zona).

In tutte le varie soluzioni andranno adottate le opportune misure di corretto inserimento ambientale di cui al CAPO V - art.56 del presente P.d.R..

In ogni caso i progetti dovranno essere preventivamente concordati con gli esperti ambientali che integrano la commissione edilizia .

ART. 19

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

19.1 Le opere di urbanizzazione sono date dall'insieme dei servizi e delle relative aree necessari a rendere un'area edificabile e utilizzabile per lo svolgimento della vita civile e comunitaria.

19.2 Sono opere di **urbanizzazione primaria :**

- strade, slarghi e percorsi veicolari, pedonali e ciclabili d'uso pubblico a servizio degli insediamenti ;
- aree di sosta e di parcheggio;
- reti ed impianti di fognatura;
- impianti di depurazione e smaltimento;
- reti ed impianti idrici;
- reti ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica, e del gas;
- reti di telefonia e telematica;
- reti ed impianti di pubblica illuminazione;
- spazi di verde elementare attrezzato di stretta pertinenza degli insediamenti impianti cimiteriali (art.26 bis legge 28.02.1990 n.38);

e quant'altro previsto dalle leggi vigenti ed in particolare dalla LR 12/2005 art.44 commi 3 e 4.

19.3 Sono opere di **urbanizzazione secondaria:**

- servizi di assistenza sociale e sanitaria ;
- servizi per l'istruzione di base;
- servizi sociali, culturali e ricreativi;
- spazi scoperti pubblici o di uso pubblico, verdi e pavimentati, attrezzati e non;

- servizi sportivi con impianti e non;

e quant'altro previsto dalle leggi vigenti ed in particolare dalla LR 12/2005 art.44 commi 3 e 4.

19.4 Costituiscono, inoltre, opere di urbanizzazione secondaria, ai sensi della legge regionale 12/2005 art.71 comma 2 e all' art.44 comma 4 , **le attrezzature per servizi religiosi**, quali:

- immobili destinati al culto;

- immobili destinati all'abitazione dei Ministri del culto, del personale di servizio, nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;

nell'esercizio del ministero pastorale, gli immobili adibiti ad attività educative, culturali, sociali, ricreative e di ristoro, che non abbiano fini di lucro.

19.5 L'edificazione prevista dal PGT è subordinata alla presenza o alla contestuale esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria ed al concorso per la realizzazione, in tutto o in parte, delle opere di urbanizzazione secondaria e delle opere di allacciamento della zona ai pubblici servizi.

Per opere di allacciamento ai pubblici servizi si intendono: i tronchi stradali esistenti e previsti nei piani attuativi previsti dal PGT e le reti degli impianti tecnologici occorrenti per collegare funzionalmente gli edifici o le zone di intervento ai terminali ricettori o di diramazione delle esistenti opere di urbanizzazione.

ART. 20

AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE ED USO PUBBLICO

20.1 Ogni intervento edilizio e di pianificazione è subordinati ad assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico, in base all'entità dell'insediamento sulla base dei seguenti minimi:

INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

❖ Per tutte le zone residenziali per ogni abitante insediato o da insediare (attribuendo mediamente ad ogni abitante il valore medio di 150 mc o 50 mq): una dotazione di mq.26.5/ab di cui almeno il 50% a verde o attrezzature per il gioco e lo sport .

20.2 **In luogo della cessione di aree a standard urbanistico, è possibile ricorrere alla monetizzazione da investire nella manutenzione e/o nella riqualificazione dei servizi pubblici esistenti. Tali interventi potranno anche essere realizzati direttamente dal soggetto privato.**

20.3 Le attrezzature computabili ai fini delle dotazioni pubbliche di cui ai precedenti commi sono soltanto quelle delle quali sia prevista l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione o l'assoggettamento a servitù di uso pubblico.

20.4 Il PGT individua inoltre la localizzazione di impianti ed attrezzature tecnologiche.

20.5 In tutte le zone verdi ed agricole potrà essere consentita la costruzione di cabine elettriche fuori terra nel rispetto delle caratteristiche ambientali e paesistiche delle zone.

ART. 21

PERIMETRAZIONI, CONFINI, ARRETRAMENTI E ALLINEAMENTI STRADALI

Nelle tavole di PGT n° 12 e 13 è possibile riscontrare perimetrazioni e segni grafici che definiscono le seguenti zone:

- confine territoriale comunale;
- perimetro delle zone soggette a trasformazioni urbanistiche ;
- perimetro del centro abitato – art.4 D.Lgs. n.285 del 30.4.1992 – delibera G.C. n.45 del 22.7.1998;
- perimetro centro edificato – art. 18 legge 865 del 22.10.1971 – delibera G.C. n.82 del 24.10.1976;
- limite di rispetto cimiteriale;
- nuovi tracciati stradali, modifiche alle strade esistenti;

a) fasce di rispetto stradale e limite arretramento edifici
b) perimetro zone soggette a vincolo idrogeologico di cui all'art. 1 del R.D. n. 3267 del 30.12.1923;
c) perimetro zona soggetta a vincolo ambientale di cui all'art. 146 del D.Lgs 490/99 e 42/2004 ;

- art.146, b) – 300 mt dal lago d'Iseo
- art.146, c) – 150 mt dai torrenti
- art.146,g) – boschi

d) perimetro zona soggetta a vincolo ambientale di cui all'art. 139 del D.Lgs 490/99;
e) perimetro zona soggetta a vincolo ambientale di cui all'art. 1 ter della legge 431 del 8/8/1985;

f) perimetro aree di particolare interesse naturalistico e di salvaguardia ecologica da tutelare;.

g) fascia di rispetto delle sorgenti ad uso potabile – art. 6 del D.P.R. 236 del 24/5/1988.

h) limite degli 800 mt. ai sensi dell'art.17 del PTPR.

ART. 22

OBBLIGATORIETÀ DI PROGETTAZIONE UNITARIA

Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia integrata dagli Esperti ambientali , al fine di conseguire un risultato architettonico e ambientale di pregio, può prescrivere l'obbligo di progettazione unitaria di un complesso edilizio ed urbanistico, anche se la sua realizzazione potrà avvenire nel tempo per lotti o porzioni di intervento .

ART. 23

DESCRIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI E DEI PARAMETRI EDILIZI

23.1 St = Superficie territoriale (mq)

Per superficie territoriale, su cui si applica l'indice di fabbricabilità territoriale It., si intende quella parte di area compresa nel perimetro di ogni piano attuativo, che risulta coperta nella tavole di 12 e 13 di PGT dal contrassegno di destinazione di zona.

Essa è misurata al lordo della superficie delle sedi stradali e delle fasce di rispetto delle strade e degli spazi pubblici esistenti o previsti dal PGT nelle tavole 12 e 13.

23.2 Sf = Superficie fondiaria (mq.)

Per superficie fondiaria (sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità fondiaria If e di utilizzazione fondiaria Uf) si intende la porzione di area edificabile risultante dalla superficie territoriale, dedotte le superfici per opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Nel caso di intervento edilizio diretto la superficie fondiaria corrisponde alla superficie del lotto al netto della parte eventualmente destinata o da destinarsi a strada di uso pubblico.

23.3 Uf= Indice di utilizzazione fondiaria

Esprime la massima superficie utile lorda Su in metri quadrati costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

23.4 It= Indice di fabbricabilità territoriale

Esprime il volume massimo in metri cubi costruibili per ogni metro quadrato di superficie territoriale St; viene espresso dal rapporto mc/mq.

23.5 Ut= Indice di utilizzazione territoriale

Esprime la massima superficie utile lorda Su in metri quadri costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St.

23.6 If= Indice di fabbricabilità fondiaria

Esprime il volume massimo in metri cubi costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

23.7 Q= Rapporto di copertura

Per rapporto di copertura si intende il rapporto tra la superficie coperta Sc e la superficie fondiaria Sf. Viene espresso in percentuale.

23.8 Sc= Superficie coperta

Per superficie coperta si intende la proiezione ortogonale sul piano orizzontale di tutte le parti edificate emergenti dal suolo e delimitate dalle superfici esterne delle murature perimetrali, compresi i corpi e gli elementi a sbalzo, i porticati, le logge e le verande.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta:

- i balconi con sporgenza non superiore a m. 1,50, le gronde con sporgenza non superiore a m.1,50 e le logge con arretramento dal fronte di facciata non superiore a m.1,00;
- 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 e le concimaie in zona agricola;
- i piani caricatori in zona industriale e artigianale.

23.9 Superficie lorda complessiva di pavimento (Slp)

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

Sono esclusi dal computo della Slp:

- le superfici destinate a impianti per il trattamento e lo smaltimento di rifiuti liquidi, solidi o gassosi dell'attività produttiva, purché l'altezza massima interna netta non superi i m. 2,50;
- gli apparati tecnologici esterni, le tettoie aperte a protezione di parcheggi, i silos, i piani di carico, le tettoie a sbalzo fino a m. 1.50, i porticati liberi necessari per passaggi coperti esterni, se assoggettati ad uso pubblico.

La Slp realizzabile è determinata dal prodotto tra l'indice di utilizzazione Uf o Ut definito dal P.R.G. per ogni zona e la superficie dell'area destinata (Slp = Ut x St oppure Uf x Sf).

23.10 Altezza degli edifici (H)

Rappresenta l'altezza massima (m) raggiungibile dagli edifici dal suolo su cui insistono.

L'altezza di un edificio in **zona piana** è quella compresa tra il piano di spiccato e l'intradosso dello sporto di gronda (punto di intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura e il filo esterno del muro perimetrale).

Per gli edifici privi di sporto o coronamento l'altezza è misurata dal piano di spiccato al piano superiore della copertura.

Per piano di spiccato si intende la quota di marciapiede o, in mancanza, della sede stradale per gli edifici in fregio alle strade, mentre oltre la profondità di m.10 dal fronte verso strada dell'edificio, il piano di spiccato è quello del piano naturale preesistente all'intervento o quello risultante in caso di sistemazione del terreno, se a quota inferiore.

In **zona acclive** l'altezza è computata a partire dal piano dello spiccato del fronte a valle (sempre misurata dal piano naturale del terreno preesistente), fino all'intradosso dello sporto di gronda (punto di intersezione tra l'intradosso del solaio di copertura e il filo esterno del muro perimetrale).

Per gli edifici privi di sporto o coronamento l'altezza è misurata dal piano di spiccato al piano superiore della copertura.

In ogni caso nelle coperture l'inclinazione della falda potrà essere consentita sino ad un massimo del 30%.

23.11 Volume (V)

Per volume dei fabbricati si intende quello dei corpi di fabbrica emergenti, computato dal piano di spiccato all'intradosso dello sporto di gronda (da intendersi come indicato nel precedente comma dedicato all'altezza), compreso il sottotetto avente altezza interna non inferiore a quella prescritta per la dichiarazione di agibilità, considerando quanto previsto dalla L.R. n. 12/2005 e s.m.e i. sul recupero dei sottotetti esistenti.

Per gli edifici residenziali il volume viene dato dalla somma delle superfici lorde dei singoli piani, compreso il sottotetto se abitabile, inclusi sporti e balconi se collegati verticalmente, moltiplicate per le altezze intercorrenti tra gli intradossi dei solai di copertura dei piani stessi (altezza media nel caso di solaio inclinato), compresi i volumi delimitati dal filo esterno di pilastri o strutture di collegamento tra i piani o di collegamento a terra dei piani superiori.

Per gli edifici produttivi o commerciali sono computate nel volume anche le parti interrate in cui sia prevista la presenza permanente di persone, ad eccezione di depositi e magazzini di pertinenza di locali fuori terra.

Inoltre, per qualsiasi destinazione, non costituiscono volume:

1. le porzioni a portici aperti ai piani terra quando consentano il pubblico passaggio e siano a tale scopo asserviti e comunque quando abbiano una superficie superiore al 70% di quella coperta;
2. i balconi, se non collegati verticalmente tra loro, a condizione che non sporgano dal filo di facciata più di m. 1.50;

- i volumi tecnici sporgenti dalle coperture e non altrimenti localizzabili;
- gli elementi architettonici decorativi esterni (lesene, fregi, ecc.).

PRESCRIZIONI GENERALI DI INTERVENTO

23.12 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 e 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 scoperte drenanti non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente permeabili, ad esclusione delle zone produttive, 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) Interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone residenziali.

I parametri di superficie scoperta e drenante (30% e 15%) costituiscono obbiettivo a cui tendere.

In ogni caso, fatta eccezione per gli interventi di cui alla lettera c), dovrà dimostrarsi un miglioramento rispetto alla situazione esistente.

23.13 Superfici minime degli alloggi

Per tutte le nuove costruzioni realizzate in forza di interventi edilizi diretti, convenzionati e/o piani attuativi (comunque denominati) approvati all'epoca del P.R.G. o in base al P.G.T. che comportino la realizzazione di unità immobiliari aventi "spazi di abitazione" (secondo i parametri previsti dal Regolamento Locale d'Igiene ASL) inferiori a mq 50,00, si applicherà, oltre al contributo di costruzione, una maggiorazione pari a € 80,00/mq da calcolare sulla superficie netta degli "spazi di abitazione" che sarà versata al Comune come "standard qualitativo".

ART. 24

DISTANZE E ALTEZZE

24.1. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà (Dc)

È 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.

Nelle zone residenziali di contenimento, residenziali di completamento, nelle zone residenziali soggette a normativa attuativa specifica e a piano attuativo vigente, nelle zone produttive di contenimento allo stato di fatto, sono ammesse distanze inferiori dal confine fra lotti edificabili qualora i proprietari confinanti stipulino convenzione, da trascriversi nei registri immobiliari, con cui si obblighino, nello sfruttamento edificatorio dei rispettivi fondi, a rispettare la distanza minima tra i fabbricati prescritta dal PGT.

È 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.

24.2 Distanze minime tra i fabbricati (Df)

È la distanza minima che deve intercorrere fra i fabbricati (m), misurata a raggio fra facciate di edifici antistanti o di corpi di fabbrica di un medesimo edificio.

Le distanze minime tra i fabbricati residenziali nelle diverse zone omogenee sono definite come segue, ai sensi delle leggi vigenti Nazionali e Regionali:

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE/ TERRITORI DOVE NON SI PREVEDONO RILEVANTI TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

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

TERRITORI DI “FRANGIA”

ZONA B

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 anche cieche di edifici antistanti.

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

ZONA C

È prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate.

Tra pareti finestrate di edifici antistanti, è prescritta una distanza minima 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.

NUOVI EDIFICI RICADENTI IN ALTRE ZONE

In ogni caso è prescritta la distanza minima assoluta di m. 10 tra pareti finestrate e pareti anche cieche di edifici antistanti.

Le distanze minime tra i fabbricati, tra i quali siano interposte strade pubbliche o private destinate al traffico dei veicoli (con esclusione della viabilità privata e a fondo cieco al servizio di singoli edifici o insediamenti unitari) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m. 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a m.7;
- m. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m. 7 e m. 15.

Qualora le distanze fra i fabbricati, come sopra misurate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le stesse vengono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

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

Le distanze complessive che devono intercorrere fra edifici di diverse proprietà dovranno essere osservate anche fra edifici sorgenti su area della stessa proprietà.

24.3. Distanza dei fabbricati dai cigli stradali (Ds)

È 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).

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), sono le seguenti:

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

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate, nel caso di riconosciuti allineamenti preesistenti e fatte salve particolari prescrizioni di PGT.

ART. 25

RISPETTO E APPLICAZIONE DELLE NORME DI TUTELA PAESISTICA

Tutti i progetti che comportino modificazioni dello stato esterno dei luoghi o degli edifici nonché tutti i PA (piani attuativi) previsti sul territorio comunale debbono essere conformi ai contenuti di cui al titolo VI - NORME DI TUTELA PAESISTICA ART. 56 del presente Piano delle Regole, con particolare riguardo al comma 6 TP – esame paesistico dei progetti .

ART. 26

FATTIBILITÀ GEOLOGICA DELLE COSTRUZIONI

26.1 Ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici, nel PGT: il Documento di Piano contiene la definizione dell'assetto idrogeologico e sismico Comunale e viene allegato al PGT come allegato A .

L'allegato A "studio geologico, idrogeologico e sismico del comune di Parzanica" recepisce e verifica la coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino; individua inoltre le aree di pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale ai sensi della LR 12/2005.

26.2 Ogni iniziativa di trasformazione e d'uso di suolo e sottosuolo a fini insediativi è subordinata al rispetto delle norme del presente articolo, riferite dunque a ciascuna delle classi di fattibilità Geologica di Piano individuate negli elaborati grafici dello studio geologico di supporto al PGT di cui al precedente capoverso.

26.3 Lo studio geologico costituisce strumento di verifica obbligatorio **per tutti gli interventi sul territorio ,** relativamente a:

1) ammissibilità e fattibilità dell'intervento;
2) condizioni, limitazioni e vincoli da rispettare nell'attuazione dell'intervento;
3) necessità o meno di indagini di dettaglio, da eseguire prima della redazione del piano attuativo e/o del progetto esecutivo;
4) necessità o meno di sistemazioni, bonifiche, messa in sicurezza e miglioramenti dei terreni;
5) necessità o meno dell'adozione di particolari tecniche di fondazione e/o edilizie.

ART.27

TIPOLOGIA E RISPETTO STRADALE

27.1 I tracciati e la tipologia delle principali sedi stradali in progetto, o esistenti da modificare, sono indicati nelle tavole 12 e 13 del PGT .

La specificazione delle strade secondarie e di distribuzione interna nelle zone di espansione e di ristrutturazione , o soggette a preventivo Piano Attuativo , qualora non sia prevista dal PGT, è rinviata ai relativi Piani Attuativi che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione alla soluzione planivolumetrica delle zone interessate.

27.2 Per quanto riguarda la larghezza delle strade interne ai piani attuativi in fase di progettazione dovranno essere opportunamente valutati i calibri stradali con i relativi percorsi pedonali dimensionati in funzione dell'ampiezza dell'edificato che verrà valutato in sede di istruttoria del progetto da parte dell'ufficio tecnico comunale e degli esperti ambientali.

27.3 **Dovranno essere comunque sempre adottati criteri di inserimento delle strade che contengano al massimo l'impatto ambientale con il trattamento delle pareti di sostegno e di contenimento con idoneo rivestimento in pietra naturale (vedi norme di tutela paesistica del presente Piano delle Regole).**

27.4 Le fasce di rispetto a lato delle strade e le fasce di arretramento sui bordi delle zone edificabili hanno valore prescrittivo assoluto e le eventuali modifiche ai tracciati stradali saranno definite in sede esecutiva nell'ambito di dette fasce e/o nelle aree a standard pubblico senza costituire variante al PGT. In dette fasce è vietata ogni nuova costruzione nonché l'ampliamento di quelle esistenti. Sono consentite unicamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria .

In queste zone è vietato il deposito e l'accatastamento di materiali di qualsiasi tipo.

27.5 Nelle fasce a protezione del nastro stradale da considerare come vere e proprie zone di rispetto- è consentita unicamente la realizzazione di opere a servizio della strada, con esclusione di quelle aventi carattere di edificazione, quali: alberghi e motel, ristoranti, ecc..

È ammissibile la realizzazione delle seguenti opere:

- parcheggi scoperti, sempreché non comportino la costruzione di edifici;
- distributori di carburanti con i relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada;
- cabine di distribuzione elettrica;
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche;
- reti idriche;
- reti fognanti;
- canalizzazioni irrigue;
- pozzi;
- box totalmente interrati previo vincolo di non indennizzabilità in caso di esproprio;
- metanodotti, gasdotti, ecc.;
- recinzioni – che abbiano una altezza non superiore a metri 1.50 senza recare pregiudizio alla visuale a delimitazione del confine di proprietà sempre che la zona sotto il profilo giuridico e normativo di PGT ne consenta la realizzazione;
- strade a servizio dell'edificazione che si sviluppa fuori della fascia di rispetto stradale, strade di raccordo dei vario sbocchi viari; strade a servizio delle opere consentite in detta fascia.

27.6 I sostegni di linee elettriche non sono soggetti alla normativa stabilita dal D.M. n. 1404, in quanto trovano la loro disciplina specifica nel D.P.R. 21 giugno 1968 n. 1062 e successive integrazioni.

27.7 Nel caso si tratti di arterie stradali gestite da Enti Superiori (ANAS, Provincia) l'operazione dovrà ottenere preventivamente l'approvazione degli stessi Enti.

27.8 Qualora l'area vincolata a fascia di rispetto stradale sia inserita nelle tavole 12 e 13 di PGT nei comparti dove il parametro edilizio da utilizzarsi ai fini edificatori sia St - superficie territoriale- detta area vincolata a fascia di rispetto stradale, non edificabile, verrà computata ai fini del calcolo volumetrico e del calcolo della SLP.

27.9 Qualora l'area vincolata a fascia di rispetto stradale sia inserita nelle tavole 12 e 13 di PGT nei comparti dove il parametro edilizio da utilizzarsi ai fini edificatori sia Sf - superficie fondiaria- detta area vincolata a fascia di rispetto stradale, non edificabile, non potrà essere computata ai fini del calcolo volumetrico e del calcolo della SLP.

ART. 28

ZONE DI RISPETTO: CIMITERIALE E DEGLI ELETTRODOTTI

28.1 Tutte le zone di rispetto sono soggette a vincoli di conservazione dello stato dei luoghi.

In esse è pertanto vietato l'accatastamento dei materiali di qualsiasi tipo, nonché l'esecuzione di scavi o di riporti ad eccezione di quelli eseguiti per il miglioramento ambientale o dell'andamento morfologico, o per la formazione degli accessi ai fabbricati e di quanto menzionato nei commi seguenti.

28.2 La tavola 13 – Piano delle Regole , individua zone di rispetto cimiteriale: dette zone sono soggette ad inedificabilità e sono destinate esclusivamente ai cimiteri ed alle relative aree di rispetto eventualmente attrezzate a verde, parcheggio, luoghi per la sosta ed il raccoglimento. È ammessa la costruzione di piccoli chioschi per la vendita di articoli per onoranze funebri.

28.3 Elettrodotti: relativamente alla tutela sanitaria connessa all'esposizione della popolazione ai campi elettrici e magnetici generati da elettrodotti, si deve fare riferimento ai dettami della legge 22.02.01 n. 36 e del DPCM 08/7/2003.

Per le fasce di rispetto dagli elettrodotti, ci si deve attenere al Decreto Ministeriale del 29/5/2008.

28.4 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.

ART. 29

RISPETTO DEI POZZI DI CAPTAZIONE DELL'ACQUA POTABILE, DISTANZE DAI CORSI D'ACQUA, PERMEABILITÀ DEL SUOLO.

29.1 Il PGT ed in particolare il presente Piano delle Regole con la relativa tavola 13, detta prescrizioni all'uso del suolo nelle zone interessate dalla presenza di pozzi di captazione dell'acqua potabile.

29.2 Per la realizzazione di strutture, l'esecuzione di attività ex novo nelle zone di rispetto dei pozzi esistenti e per l'ubicazione di nuovi pozzi destinati all'approvvigionamento potabile, ci si dovrà attenere ai dettami del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. – art.94 (disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano) e la DGR 10/04/2003 n. 7/12693 "decreto legislativo 11 maggio 1999 n. 152 e s.m.i., art. 21 , comma 5 – disciplina delle aree di salvaguardia delle acque sotterranee destinate al consumo umano".

29.3 La norma di cui al precedente paragrafo si applica anche se non espressamente indicato graficamente dal PGT e fermo restando la facoltà dell'Amministrazione di imporre più estese aree di rispetto qualora ragioni di tutela dei corsi d'acqua e dei cavi idrici lo rendano necessario.

29.4 Nelle zone di rispetto sono vietate, per un'estensione di raggio di 200 mt, le seguenti attività o destinazioni:

a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
b) accumulo di concimi organici;
c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
d) aree cimiteriali;
e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;

f) apertura di cave e pozzi;
g) discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate;
h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
i) centri di raccolti, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
j) impianti di trattamento di rifiuti;
k) pascolo e stazzo di bestiame;
l) insediamento di fognature e pozzi perdenti.

29.5 L'estensione di raggio di 200 mt può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa, qualora ciò sia suffragato da uno studio idrogeologico specifico, previo parere favorevole della competente autorità sanitaria.

29.6 Per le costruzioni che debbano sorgere in adiacenza a rogge o corsi d'acqua non demaniali a cielo libero o coperti, ai fini dei distacchi, le distanze minime riguardano i confini (Dc) e i fabbricati (Df), ai sensi dell'art. 24 delle presenti norme, salvo diverse indicazioni grafiche del PGT.

29.7 L'area di pertinenza dei fabbricati di nuova realizzazione dovrà sempre avere una superficie scoperta e drenante, da non adibirsi a posto macchina o ad altri tipi di deposito, non inferiore ai limiti previsti dal Regolamento d'Igiene per i complessi residenziali e per le zone destinate ad insediamenti produttivi o commerciali .

ART. 30

VERDE DI RISPETTO

30.1 Il PGT ed in particolare il presente Piano delle Regole, relazionato alla tavola 13, prevede aree a verde di rispetto per il lago, dei corsi d'acqua e le sorgenti d'acqua, i fontanili e i pozzi, il cimitero, soggette all'inedificabilità assoluta sia in soprassuolo che in sottosuolo e all'obbligo di conservazione dello stato dei luoghi e dell'impianto vegetazionale e colturale.

30.2 Le aree a verde di rispetto del lago , individuate nel P.R.G., sono destinate alla riqualificazione paesistica ambientale mediante opere di riassetto del litorale e l'eliminazione dei manufatti esistenti in contrasto con l'ambiente.

30.3 Le aree a verde di rispetto dei corsi d'acqua, individuate nel PGT, interessate da degrado idrogeologico, sono destinate alla sistemazione idraulico forestale ed al rimboschimento, ai fini del consolidamento idrogeologico e del miglioramento paesistico ambientale.

30.4 Anche se non espressamente indicato graficamente dal PGT, lungo i corsi d'acqua naturali e artificiali qualsiasi nuovo manufatto deve essere arretrato di m.10 da ciascuna sponda, fatti salvi i vincoli di salvaguardia di legge.

30.5 Per l'area sottoposta a vincolo cimiteriale, la cui estensione è delimitata nella tavola grafica n°13 del Piano delle Regole., valgono le limitazioni stabilite dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934 n. 1256 e successive modificazioni ed integrazioni. In esse possono essere realizzati chioschi di vendita di fiori e di oggetti per il culto dei defunti, dietro concessione comunale a titolo precario.

Tali aree avranno la destinazione d'uso specificata nella tavola n°13 oppure quella agricola e boschiva, in conformità alla situazione in atto.

30.6 Tutte le aree a verde di rispetto, che non attengano strettamente al vincolo cimiteriale, sono soggette, oltre che al vincolo di inedificabilità, all'obbligo di conservazione dello stato dei luoghi, dell'impianto vegetazionale e colturale. In esse non è consentita l'apertura di nuove cave. È altresì vietata la esecuzione di scavi e di riporti se non per il ripristino dell'assetto ambientale originario.

30.7 Nelle aree a verde di rispetto sono ammessi i percorsi pedonali e ciclabili, nuovi impianti arborei, la rotazione o il rinnovo delle colture e l'attraversamento di esse con reti tecnologiche ovvero con limitati tronchi stradali se indispensabili per accedere ai fondi retrostanti o se previsti dal PGT.

Dove prevista dal PGT è obbligatoria la formazione di filari alberati con adeguate essenze arboree.

30.8 Nell'ambito dei Piani Attuativi, e di determinate zone edificabili previste dal PGT, la sistemazione dell’area di eventuali aree di rispetto che vi siano comprese, è obbligatoria. Dette aree dovranno essere sistemate a verde con piante d’alto fusto ed arbusti autoctoni, mediante la formazione di un progetto di sistemazione contestuale al progetto delle opere di urbanizzazione o al progetto edilizio.

ART. 31

CARATTERISTICHE DELLE STRADE PRIVATE

31.1 È vietato procedere, da parte dei privati, all'apertura e alla costruzione di strade private senza titolo abilitativo, anche se le stesse coincidono con i tracciati indicati nelle tavole di PGT.

31.2 Tale titolo è subordinato all'accertamento che la **strada proposta non leda le caratteristiche funzionali, fondiarie e paesistiche della località**, nonché alla sottoscrizione di un atto unilaterale registrato di disponibilità a cedere le aree a favore del Comune.

31.3 Per quanto riguarda la larghezza delle sedi stradali in ambito di Piano Attuativo o di permesso di Costruire, in sede di progettazione si dovrà valutare in relazione ai “passaggi veicolari” stimata la larghezza opportuna , fermo restando il pieno rispetto dei dettami del precedente comma.

31.4 Nelle zone agricole la sezione minima delle strade dovrà essere valutata nell’ambito dei piani aziendali di utilizzo dei fondi e potrà avere dimensioni varie riferite alle necessità di collegamento degli edifici e dei fondi da servire. In ogni caso il criterio di progettazione e di realizzazione dovrà sempre riferirsi ai contenuti dei commi precedenti.

31.5 Il titolo abilitativo relativo all'apertura di strade private non impegna il Comune a renderle pubbliche in futuro, riservandosi però tale diritto.

ART. 32

ACCESSI CARRABILI AI LOTTI

32.1 Gli accessi ai lotti debbono avere le soglie sistemate in modo che l'acqua piovana dei cortili non fuoriesca sulla strada e che il piano dei marciapiedi esistenti o da costruire non debba, per quanto possibile, essere abbassato in corrispondenza degli accessi medesimi.

32.2 I cancelli debbono essere posti in posizione tale che le operazioni di apertura e chiusura degli stessi non rechino inconvenienti alla viabilità pubblica e di norma dovrà essere previsto un arretramento minimo di m.3,5 dal ciglio stradale.

32.3 Detto arretramento non è obbligatorio per gli accessi ai lotti edificati esistenti all'interno del centro abitato definito dall'art.3 , par. 8, del Codice della Strada.

A tal fine il Sindaco ha la facoltà di imporre modifiche non solo ai progetti di nuova costruzione, ma anche agli accessi esistenti mediante apposita ordinanza.

ART. 33

LIMITE DI ARRETRAMENTO DEGLI EDIFICI

33.1 Il PGT individua il limite rispetto ai margini stradali entro cui non possono sorgere nuove costruzioni fuori terra nonché sotto terra (salvo le deroghe di legge) e l'accatastamento di qualsiasi materiale, salvo la formazione di recinzioni.

33.2 Ai fini del calcolo delle quantità edificabili, le aree incluse entro questo limite hanno l'indice di edificabilità dei "territori" in cui sono comprese; le quantità risultanti devono essere realizzate sulle aree immediatamente adiacenti appartenenti allo stesso lotto, dentro la linea di arretramento.

CAPO IV

DISCIPLINA DI GOVERNO DEL TERRITORIO

1) TERRITORI NON SOGGETTI A TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

Vedi declinazioni in tavola 13 piano delle regole

ART.34

LE ZONE AGRICOLE

34.1 Norme generali

Le aree agricole individuate nella tavola 13 del Piano delle Regole , sono destinate al mantenimento, alla promozione ed allo sviluppo dell'agricoltura e delle attività connesse, comprese quelle complementari agrituristiche dove espressamente indicato dal PGT.

Ogni modificazione dell'assetto naturale del terreno è soggetta a permesso di costruire ad eccezione dei normali interventi connessi all'attività agricola.

In assenza del Piano di sviluppo agricolo, ai sensi delle disposizioni Regionali, è vietata la costruzione di attrezzature che, per ingombro e dimensione, modifichino sostanzialmente le caratteristiche naturali e paesaggistiche dell'area.

E' consentita la realizzazione di recinzioni in aree agricole o equivalenti, ad esclusione delle zone boschive, per la protezione delle colture, custodire animali e delimitazioni della proprietà, dietro presentazione di domanda di autorizzazione con annessa documentazione catastale. Le recinzioni dovranno avere un'altezza non superiore a mt. 1.20 e devono essere realizzate in legno con pali conficcati nel terreno. Nel caso di animali di piccole dimensioni o per la protezione delle colture è possibile all'interno della staccionata l'applicazione di rete metallica e maglia sottile con relativa presentazione di domanda con relazione tecnica specifica onde determinare la superficie e la tipologia della rete da applicare.

Sono considerate incompatibili con la destinazione di zona l'apertura di cave.

34.2 Interventi ammissibili

In tutte le aree destinate a zona agricola, la nuova edificazione è ammessa esclusivamente per quanto riguarda le opere funzionali alla conduzione del fondo e destinate al soddisfacimento delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo a titolo principale e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle infrastrutture produttive necessarie per lo svolgimento delle attività di cui all'art.2135 del codice civile sulla base di un piano di sviluppo aziendale e di un progetto di inserimento ambientale e paesaggistico ai sensi dell'art. 56 del presente P.d.R..

34.3 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.

34.4 Le costruzioni ammesse sono le seguenti:

- edifici rurali adibiti a residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda e fabbricati accessori;
- 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);
- silos, serbatoi idrici, ricoveri per: macchine, attrezzature, materiali e prodotti agricoli;
- fabbricati adibiti alla prima trasformazione, manipolazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli direttamente effettuate dalle aziende insediate, e alla dotazione dei servizi accessori connessi;

34.5 Allo scopo di salvaguardare l'ambiente naturale l'Amministrazione Comunale, valuterà l'effettiva esigenza edificatoria del richiedente in funzione della conduzione dell'azienda, così come la Commissione edilizia, nonché gli esperti ambientali, potranno prescrivere particolari criteri d'intervento e di localizzazione per l'ambientazione delle costruzioni e l'uso di materiali consoni agli stilemi rintracciabili negli antichi edifici rurali tipici di Parzanica .

34.6 Norme di intervento edilizio

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

34.7 Le costruzioni esistenti destinate a stalle e fabbricati per allevamenti, localizzate 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.

34.8 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.

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

34.10 Nel computo della superficie di pertinenza possono essere considerate le aree destinate a verde di rispetto, ammettendosi inoltre la computazione di aree del territorio comunale, ancorché non contigue, ma in conduzione da parte della medesima azienda agricola richiedente il titolo abilitativo.

Nel caso di computazione di aree che pur essendo coltivate dal richiedente, appartengono a terzi, si dovrà ottenere l'asservimento da parte dell'effettivo proprietario.

Sono computabili anche le aree condotte nei comuni contermini.

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

OPERE DI TIPO **a**) 0.06 metri cubi per metro quadro su terreni a coltura orticola o piante da frutto autoctone ;

OPERE DI TIPO **b**) 0.01 metri cubi per metro quadro , per un massimo di mc 500 per azienda su terreni a bosco ,a coltivazione industriale del legno ,a pascolo o a prato-pascolo permanente;

OPERE DI TIPO **c**) 0.03 metri cubi per metro quadro sugli altri terreni agricoli.

34.12 **Quanto sopra sempre che il richiedente non disponga di un volume abitabile o a tal fine recuperabile, in edifici rurali esistenti di sua proprietà e appartenenti al fondo di conduzione.**

34.13 L'edificazione residenziale ammissibile può essere localizzata nel fondo, in connessione con le attrezzature dell'azienda stessa e può essere utilizzata in ampliamento, integrazione, completamento di edifici (anche in aderenza) o per ridestinare spazi edificati e già destinati ad altro uso, sempre che ciò sia compatibile con il carattere ambientale e architettonico delle cascine o case coloniche e dei siti da salvaguardare.

34.14 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.

34.15 Per le OPERE DI TIPO **a) b)c)** di cui al precedente comma , è prevista una superficie fondiaria minima di intervento pari a 40.000 mq.; esse non sono sottoposte a vincoli volumetrici ma non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale.

34.16 Le nuove costruzioni destinate a stalle e fabbricati per allevamenti, di norma devono essere poste alla distanza di ml. 200 da zone esistenti (o previste dal PGT.) a destinazione residenziale e di interesse comune, anche se appartenenti ad altri territori comunali.

34.17 Le stalle di suini devono in ogni caso rispettare le predette distanze incrementate di 1/3.

34.18 Quanto sopra sentito l'Ufficiale Sanitario, la Commissione Edilizia, e avuto riguardo per le condizioni oggettive della localizzazione, dell'orientamento, dei venti dominanti e della situazione geomorfologica.

34.19 Ogni intervento relativo a edifici per allevamenti zootecnici e per la lavorazione dei prodotti agricoli è sempre subordinata alla realizzazione di appositi impianti di depurazione delle acque ed alla adozione di particolari tecniche atte a garantire per le acque di scarico i limiti di accettabilità previsti dalle norme vigenti, o comunque prescritti dall'Ufficiale Sanitario.

34.20 Soggetti aventi titolo per la richiesta di titoli abilitativi

In tutte le aree previste come zone agricole, il titolo abilitativo può essere unicamente mediante permesso di costruire rilasciato esclusivamente:

- a) all'imprenditore agricolo professionale per tutti gli interventi di cui al comma 34.2.
- 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, ai soggetti aventi i requisiti di cui all'art. 8 della legge regionale 10 maggio 1976 n. 352 e all'art. 8 , numero 4) della legge regionale n.51/76, subordinatamente al pagamento dei contributi di costruzione, per tutti gli interventi di cui al comma 34.1 del presente articolo.

34.21 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 concessionario sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
- b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e del funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del precedente comma 31.20 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.

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

34.23 Il comune rilascia, contestualmente al permesso di costruire, una attestazione relativa alle aree su cui deve essere costituito il vincolo di non edificazione debitamente trascritto presso i registri immobiliari,su tutte le aree computate ai fini edificatori , e modificabile in relazione alla variazione della normativa urbanistica.

34.24 I seguenti interventi possono essere attuati con DIA denuncia di attività :

1. manutenzione ordinaria;
2. manutenzione straordinaria;
3. restauro e risanamento conservativo;

ad eccezione della:

4. ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli eventuali ampliamenti consentiti dal PGT, per cui necessita il permesso di costruire .

34.25 La cessazione dell'attività agricola dovrà essere notificata e constatata dall'Ufficio tecnico comunale, che redigerà apposito verbale da conservarsi agli atti.

32.26 Il recupero ai fini abitativi e/o la destinazione abitativa dei fabbricati in zona agricola, è subordinata all'accertamento preliminare di disponibilità di acqua riconosciuta potabile in quantità sufficiente e di sistemi di smaltimento degli scarichi conformi alla normativa vigente.

32.27 Tutti gli interventi edilizi , ed i titoli abilitativi in zona agricola dovranno essere conformi alle previsioni di cui agli articoli 23 e 151 del D.Lgs. 29 ottobre 1999 n. 490 in ordine all'approvazione dei progetti ed al rilascio delle autorizzazioni di carattere paesistico-ambientale.

ART.35

EDIFICI ESISTENTI IN ZONA AGRICOLA CON SPECIFICA DESTINAZIONE

35.1 Gli edifici esistenti in zona agricola, individuati nella tavola 13 del Piano delle Regole, mediante specifica nomenclatura, sono consolidati allo stato di fatto e per essi è vietata ogni trasformazione d'uso.

Le nomenclature utilizzate sono le seguenti:

RE = residenziale

RU = rurale e abitazione rurale

C = capanni da caccia e depositi attrezzi

A = autorimesse

35.2 Per gli edifici di cui al presente articolo , oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'edificio esistente e con materiali conformi a quelli originari, è altresì consentita la ricostruzione nei limiti di copertura, di volumetria, di giacitura e di altezza preesistente purché non comprenda superfetazioni e comunque nel rispetto dei materiali e tecniche conformi a quelli originari ed alla tipologia dell'edificio.

35.3 Per quanto riguarda invece:

a) la destinazione residenziale (RE): è ammesso l'ampliamento, una tantum, fino ad un massimo del 20% del volume esistente già adibito ad abitazione, per l'adeguamento tecnologico, distributivo, e per l'utilizzo abitativo dei sottotetti esistenti senza in ogni caso alterare in aumento l'altezza esistente del fabbricato .

a) la destinazione rurale e abitazione rurale (RU): è ammesso l'ampliamento, una tantum, fino al 25% della superficie coperta per gli edifici non abitativi e del volume già adibito ad abitazione degli edifici abitativi. È vietato alterare in aumento l'altezza del fabbricato esistente .

ART.36

ZONA BOSCHIVA

36.1 Il P.d.R. alla tavola 13 individua, con apposito segno grafico, le aree boscate da mantenere; su tali aree è vietata ogni nuova costruzione salvo quelle strettamente necessarie per la vigilanza, la manutenzione dei luoghi e le attività di silvicoltura, con esclusione della residenza.

36.2 È vietata inoltre l'apertura di nuove strade, la chiusura di sentieri e percorsi pedonali esistenti.

Potranno essere realizzate nuove strade agricole, silvo-pastorali previa autorizzazione da parte delle competenti Autorità.

36.3 Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria ed è vietato il cambio di destinazione d'uso.

Si richiama il vincolo di beni tutelati per legge ai sensi dell'art.146 del D.Lgs 490/1999. Non sono ammesse costruzione di alcun genere.

36.4 Sono considerate incompatibili con la destinazione di zona l'apertura di cave e miniere,salvo le attività esistenti e regolarmente autorizzate dagli Enti competenti,

36.5 Qualsiasi intervento da effettuarsi in questa zona dovrà essere conforme ai dettami contenuti nel presente PdR al CAPO V -norme di tutela paesistica.

ART.37

VERDE AGRICOLO DI SALVAGUARDIA PAESISTICA

37.1 Il P.d.R. individua nella tavola 13 le zone a verde agricolo di salvaguardia paesistica, sono soggette all'obbligo di conservazione dello stato dei luoghi, dell'impianto vegetazionale e colturale e alla valorizzazione degli elementi di interesse storico ambientale.

In tali zone è vietata l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, salvo per la formazione di strade previste dal PGT e per la formazione di percorsi ciclopedonali.

37.2 Sono ammessi nuovi impianti arborei, la rotazione e il rinnovo delle colture e l'attraversamento di esse con reti tecnologiche o con strade di tipo poderale quando siano indispensabili per accedere ai fondi e agli edifici.

Nelle zone di salvaguardia paesistica sono ammesse esclusivamente le opere funzionali al miglioramento dell'utilizzo del fondo.

37.3 Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi previsti al precedente articolo 36 , fermo restando che dovranno essere predisposti dei progetti che prevedano il mantenimento dell'aspetto tipologico costruttivo originario, applicando le norme contenute nel presente P.d.R. al capo quinto - norme di tutela paesistica.

37.4 Si richiamano i vincoli di salvaguardia di cui all'art.1 ter della legge 8/8/85 n. 431 e della delibera della Giunta Regionale del 10/12/85 n. 3859 .

ART.38

ZONA DI INTERESSE AMBIENTALE

38.1 Il P.d.R. individua nella tavola 13 , le zone di particolare rilevanza ambientale, comprendenti aree boscate, nelle quali vi è l'obbligo di conservazione dello stato dei luoghi, dell'impianto vegetazionale e colturale e di valorizzazione degli elementi di interesse ambientale e naturalistico presenti.

38.2 In tali zone non sono ammesse costruzione di alcun genere salvo quelle strettamente necessarie per la vigilanza, la manutenzione dei luoghi e le attività di silvicoltura, con esclusione della residenza.

38.3 Nella zona è vietata l'apertura di cave e di miniere (salvo le esistenti autorizzate), e l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, l'apertura di nuove strade, la chiusura di sentieri e percorsi pedonali esistenti.

38.4 È ammessa la formazione di percorsi ciclopedonali, nuovi impianti arborei, la rotazione e il rinnovo delle colture e l'attraversamento di esse con le reti tecnologiche ovvero con limitati collegamenti di strade di tipo poderale quando siano indispensabili per accedere ai fondi e agli eventuali edifici esistenti.

38.5 Per gli edifici esistenti sono confermate le destinazioni esistenti con l'ammissione dei soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

38.6 Qualsiasi intervento in queste zone dovrà rispettare le norme contenute nel presente P.d.R. al capo quinto - norme di tutela paesistica.

Si richiamano i vincoli di salvaguardia di cui all'art.1 ter della legge 8/8/85 n. 431 e della delibera della Giunta Regionale del 10/12/85 n. 3859 .

ART. 39

EDIFICI ISOLATI PRIVI DI PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Gli edifici esistenti isolati a destinazione difforme da quella della zona in cui ricadono e privi di prescrizioni specifiche sono consolidati allo stato di fatto. È vietata ogni trasformazione d'uso, che non sia quella ammessa per la predetta zona.

Per tali edifici sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 40

EDIFICI ESISTENTI (NON CLASSIFICATI RE O RU) CHE RICADONO SU SEDI VIARIE, NELLE FASCE DI RISPETTO O IN AREE PER ATTREZZATURE PUBBLICHE

40.1 Tali edifici sono destinati alla loro graduale demolizione ovvero alla riconversione ad uso pubblico a spese del Comune ovvero a carico di enti e privati titolari dell'autorizzazione a realizzare piani attuativi entro il cui perimetro eventualmente ricadono.

40.2 Temporaneamente tali edifici sono consolidati allo stato di fatto e su essi sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria con vincolo di non indennizzabilità delle opere eventualmente autorizzate.

ART.41

EDIFICI DI VALORE STORICO, ARTISTICO E/O AMBIENTALE DA SALVAGUARDARE

41.1 La tavola 13 del Piano delle Regole individua gli edifici singoli o raggruppati di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare, esterni al centro storico.

41.2 Tali edifici sono soggetti alla totale conservazione e sono consentiti unicamente interventi di risanamento conservativo (RC) di cui al successivo articolo 40 . Sono comunque ammessi interventi di restauro conservativo e consolidamento statico, interventi di ristrutturazione distributiva interna, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche, e nel rispetto altresì della coerenza architettonica fra l'organismo complessivo risultante e gli involucri dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-filologiche.

È ammessa altresì la ricostruzione di elementi architettonici decorativi, nell'assoluto rispetto dei valori estetici originali.

L'eliminazione delle superfetazioni prive di valore storico e/o ambientale è obbligatoria nella contestualità degli interventi di cui sopra.

In ogni caso gli interventi su tali edifici non dovranno alterarne le principali caratteristiche tipologiche né la struttura portante principale laddove le condizioni statiche dell'edificio lo consentano, né dovranno essere alterati i fronti strada esistenti, fatta salva l'eliminazione delle superfetazioni citate.

Tutti i materiali di facciata e di copertura dovranno essere conservati o sostituiti con materiali identici ai preesistenti o, nel caso di inadeguatezza di questi, con materiali tradizionali del luogo.

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 è quella che risulta dal simbolo grafico individuabile accanto all’edificio nella tavola 13 di Piano delle Regole.

2) TERRITORI NON SOGGETTI A RILEVANTI TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

Vedi declinazioni in tavola 13 Piano delle regole

ART.42

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE-CENTRI STORICI

DESTINAZIONI D'USO

42.1 Sono considerate zone prevalentemente residenziali – abitative .

In esse potranno tuttavia essere consentite anche le seguenti destinazioni compatibili:

- negozi, magazzini di vendita al dettaglio, pubblici esercizi;
- attività di servizio non moleste;
- banche ed uffici in genere, studi professionali, agenzie commerciali, istituzioni complementari;
- ristoranti;
- sedi per l'esercizio delle attività sociali, assistenziali ed associative;
- autorimesse pubbliche sempre che si provveda ad una adeguata soluzione degli accessi e delle esigenze di parcheggio , nonché ad una conveniente protezione contro i rumori molesti e l'inquinamento atmosferico.

42.2 Ai sensi della Legge Regionale 12/2005 sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali: d2.2 medie strutture di vendita, d2.3 grandi strutture di vendita;
- sale di spettacolo;
- ospedali;
- attività artigianali e industriali o comunque attività moleste ;
- depositi all'aperto;
- allevamenti di bestiame.

42.3 Le destinazioni compatibili con la residenza non possono superare il 25% del volume complessivo dell'edificio, includendo le destinazioni già insediate.

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

42.4 La quantità delle aree scoperte da destinare a parcheggio sarà comunque riferita ai disposti di cui alla Legge Regionale 12/2005 per i parcheggi inerenti alle dotazioni urbanistiche, e alla legge 24 marzo 1989 n.122 .

42.5 Non è comunque ammessa in alcuna zona la costruzione di baracche, tettoie o simili, anche se di carattere provvisorio, fatta eccezione per i gazebo, i pergolati e i barbecue che dovranno avere caratteristiche congruenti con quelle previste dal regolamento edilizio.

42.6 I manufatti esistenti e censiti nelle tavole di PGT realizzati con materiale antiestetico e/o dannoso per la salute, esistendone i presupposti, vanno demoliti o sostituiti con strutture più consone all'ambiente, secondo modelli predisposti dall'Amministrazione Comunale previo parere favorevole della Commissione Edilizia integrata.

42.7 Le baracche di cantiere dovranno essere rimosse entro trenta giorni dalla fine dei lavori di pertinenza.

42.8 Nelle nuove costruzioni o nelle ricostruzioni con più unità abitative sono consentiti soltanto impianti centralizzati d'antenna.

42.9 RECUPERO SOTTOTETTI

Per tutte le zone residenziali, compresa la turistica alberghiera, è consentito il recupero dei sottotetti esistenti a scopo residenziale senza alterazione dell'altezza del fabbricato purché abbiano un'altezza media ponderale pari a m.2.40, ulteriormente ridotta a m. 2.10 per gli edifici posti a quota superiore a m.1000 s.l.m. .

ART. 43

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE CENTRI STORICI

MODALITÀ DI INTERVENTO

43.1 Il PGT individua il perimetro degli insediamenti che rivestono carattere storico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli insediamenti urbani stessi.

43.2 L'intera zona è considerata "zona di recupero" ai sensi dell'art.26 della legge 05.8.1978 n. 457, finalizzata alla conservazione, risanamento, ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio interessato, in un'ottica tendente alla riqualificazione del tessuto urbanistico – edilizio ed ambientale, al recupero degli standards ove possibile ed alla razionale utilizzazione delle infrastrutture esistenti.

43.3 In tali zone il PGT si attua mediante attività edilizia libera per gli interventi di manutenzione ordinaria che non riguardino l'esterno degli edifici; e mediante permesso di costruire e denuncia di inizio attività subordinati al parere vincolante della Commissione Edilizia integrata per tutti gli altri interventi.

43.4 Nell'ambito dell'intero territorio comunale sono individuati immobili soggetti a piano di recupero, per i quali il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla formazione di piano di recupero. In assenza di P.d.R. sono ammessi per tali immobili gli interventi di manutenzione ordinaria.

43.5 Il Consiglio Comunale, di propria iniziativa o per proposta del privato, con apposita deliberazione ai sensi dell'art.27 della legge 457/78 può individuare ulteriori immobili o complessi di immobili da assoggettare a piano di recupero.

Il mutamento della destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, è subordinato per tutti i tipi d'intervento all'ottenimento del permesso di costruire.

43.6 Nella zona dei nuclei di antica formazione , non sono possibili sopralzi dei fabbricati finalizzati al recupero dei sottotetti; mentre sarà consentito il recupero degli stessi qualora sia possibile senza operazioni di alterazione delle sagome dei fabbricati.

43.7 Tutti gli interventi in questa zona sono soggetti al rispetto delle tipologie di intervento indicate nelle tavole 18 e 19 ,ed ai contenuti del presente Piano delle Regole , salvo quanto prescritto dall'art.3 del TUE (DPR 380/01) e dall'art.29 del Dlgs. N. 42/2004 nonché alla LR 12/2005 .

43.8 Le tipologie d'intervento hanno le seguenti definizioni:

manutenzione ordinaria

" gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti".

manutenzione straordinaria

" le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, nel rispetto dei volumi e delle superfici esistenti".

restauro e risanamento conservativo

" gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".

ristrutturazione edilizia

“gli 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”.

demolizione

“gli interventi volti a rimuovere manufatti preesistenti in contrasto con l’ambiente circostante”.

Piano di recupero

Piano di recupero ai sensi dell’art.27 della legge 457/78.

43.9 Per un edificio possono essere richiesti vari tipi di intervento, le possibilità ammesse di abbinamento dei tipi di intervento sono così suddivisi:

- manutenzione ordinaria con tutti gli interventi;
- manutenzione straordinaria con tutti i tipi di intervento escluso il restauro;
- restauro con la manutenzione ordinaria;
- risanamento conservativo con manutenzione straordinaria soggetta al permesso di costruire;
- ristrutturazione edilizia con la manutenzione straordinaria.

Qualora su un medesimo edificio o spazio aperto siano previsti diversi tipi di intervento, per ciascuno di essi dovranno osservarsi le procedure previste.

43.10 Le tipologie di intervento di seguito riportate sono anche riscontrabili graficamente nelle tavole dei centri storici nn. 14.15.16.17.18.19 con l’allegato B e l’allegato C che fanno parte integrante del presente P.d.R..

Manutenzione Ordinaria (MO)

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione , rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici ed opere necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, senza alterare i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.

Le opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere si articolano in:

- *finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura , infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):*
- riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste:
- pulitura delle facciate;
- riparazione di balconi e terrazzi
- riparazione e sostituzione di infissi, serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine, serrande e ringhiere;
- ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e comignoli;
- riparazione, coibentazione, ricorsa e sostituzione parziale del manto di copertura;
- rifacimento delle pavimentazioni esterne di cortili, patii e cavedi.

Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

- riparazione e rinforzo di parti degli elementi strutturali;
- rinforzo delle strutture portanti orizzontali anche con putrelle, reti elettrosaldate e getti di calcestruzzo armato;
- riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.
- *Tramezzi e aperture interne:*

- l'apertura e chiusura di vani e porte all'interno della stessa unità immobiliare. La costruzione di arredi fissi e di piccole opere murarie come la creazione di nicchie, muretti. Inserimento e spostamento di pareti mobili.

Finiture interne (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):

- riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture.
- *Impianti ed apparecchi igienico-sanitari:*
- riparazione, sostituzione e adeguamento di impianti ed apparecchi igienico sanitari.
- *Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:*
- le opere necessarie a mantenere in efficienza e ad adeguare gli impianti tecnologici esistenti o ad adeguarli alle normali esigenze di esercizio.

È' prescrittiva la demolizione di tutte le superfetazioni di epoche successive prive di valori storici che abbiano carattere di precarietà, di accidentalità e di contrasto ambientale e la sostituzione di elementi e materiali in contrasto con l'ambiente.

Nel presente grado MO – Manutenzione Ordinaria, sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

- rifacimento dei servizi igienici compreso lo spostamento di murature-tavolati, fermo restando la compatibilità con l'aspetto strutturale dell'edificio;

- demolizione di tavolati interni, fermo restando la compatibilità con l'aspetto strutturale dell'edificio;

- rifacimento totale della copertura (fermo restando il rispetto dei caratteri originari di tipologia e materiali) anche finalizzata al potenziamento dell'isolamento termico ai sensi delle normative vigenti.

In caso di richieste di intervento su edifici che abbiano tipologie materiche, colori di facciata e forme di copertura (tetto) in palese contrasto con il tessuto edilizio del

Centro Storico, il Comune potrà richiedere un adeguamento tipologico e materico in grado di correggere l'assetto estetico dell'edificio.

Manutenzione Straordinaria (MS)

Gli interventi consistono in opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire singoli elementi degradati dell'edificio, anche quelli strutturali, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienici e gli impianti tecnologici , nel rispetto dei volumi e delle superfici esistenti.

Le opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici in genere si articolano in:

- *finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):*
- rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto):

- consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti nei casi in cui non siano tecnicamente o economicamente giustificabili interventi di consolidamento, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne:

- rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Sono ammessi interventi di ridefinizione delle facciate mediante la modifica di parte limitata delle aperture.

Tramezzi e aperture interne:

- realizzazione o eliminazione di aperture interne, anche in muri portanti; realizzazione o eliminazione di tramezzature e di muri divisori tra una o più unità immobiliari.

Finiture interne (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi):

- riparazione e sostituzione.

Impianti ed apparecchi igienico sanitari:

- installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico – sanitari.

Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici:

- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti e realizzazione dei conseguenti volumi tecnici.

E' prescrittiva la demolizione di tutte le superfetazioni di epoche successive prive di valori storici che abbiano carattere di precarietà, di accidentalità e di contrasto ambientale e la sostituzione di elementi e materiali in contrasto con l'ambiente.

Restauro (R)

L'intervento di restauro comprende quelle opere rivolte alla conservazione integrale degli immobili, delle caratteristiche morfologiche , tipologiche e strutturali di valore dell'edificio originario o l'applicazione dei metodi di restauro.

Si prescrive:

- la tutela e il mantenimento delle facciate nelle loro organizzazione dei pieni e dei vuoti, salvaguardando eventuali strutture originarie frutto della sedimentazione storica degli edifici;
- il mantenimento della volumetria esistente, della conformazione e della pendenza attuale dei tetti, oltre che degli elementi decorativi esistenti (gronde, partiture orizzontali e verticali, archi, portali);
- il mantenimento delle altezze interne fra i vari livelli dei corpi scala e della organizzazione distributiva interna che caratterizzano la tipologia dell'edificio;
- la demolizione di tutte le superfetazioni di epoche successive prive di valori storici che abbiano carattere di precarietà, di accidentalità e di contrasto ambientale;
- l'integrazione, la sostituzione o ricostruzione di parti profondamente degradate delle strutture portanti in elevazione e di quelle orizzontali riguardanti soffitti in originali, in forma, dimensione e collocazione identica all'originale;
- la conservazione degli elementi architettonici e pittorici isolati, quali santelle, decorazioni murali, decorazioni lapidee.

Risanamento Conservativo (RC)

Il risanamento conservativo si attua in quegli edifici che attualmente mantengono una ben precisa tipologia architettonica.

La finalità dell'intervento è la salvaguardia del valore storico-ambientale dell'edificio da conseguire attraverso la conservazione degli elementi principali della distribuzione, assicurando al contempo la funzionalità attraverso interventi che ne consentano destinazioni d'uso compatibili.

Gli interventi di risanamento conservativo sugli edifici si articolano in:

- interventi relativi al rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio (fondazioni, muri, solai, volte, scale, coperture, balconi);

- inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, senza alterare il sistema strutturale;
- modificazione degli elementi della struttura esistente nel rispetto del comportamento statico globale dell'organismo edilizio;
- eliminazione di elementi e parti estranee all'organismo edilizio;
- installazione di impianti tecnologici, senza sporgere dalla sagoma esterna dell'edificio o ridurre la superficie dello spazio aperto di pertinenza;
- riordino delle aperture esterne e mantenimento della forometria originaria;
- modifiche distributive interne anche con alterazione delle unità abitative.

Ristrutturazione Edilizia (RE)

Sono di ristrutturazione edilizia gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con diversa articolazione distributiva, mantenendo elementi di riconosciuto valore storico, artistico e ambientale.

Gli interventi di ristrutturazione non devono comportare incremento di volume o di superficie lorda di pavimento, né pregiudicare i caratteri dell'ambiente circostante.

È ammessa la demolizione e la successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, area di sedime e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente.

La demolizione con ricostruzione è soggetta a preventivo Piano di Recupero.

La demolizione con ricostruzione non è applicabile all'edificio posto nella frazione di Portirone, oggetto dell'osservazione al PGT n. 7 accolta con le seguenti prescrizioni: "osservazione accoglibile a condizione che si operi con trasformazioni all'interno dell'involucro dell'edificio esistente (fermo restando eventuali interventi sulle aperture) e non si applichi intervento edilizio di demolizione e ricostruzione".

Gli interventi di ristrutturazione comprendono:

- rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura):, con conservazione degli eventuali elementi di pregio;
- consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto) con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento delle strutture perimetrali portanti dei muri perimetrali purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio;
- sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. È consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi e di loro parti;
- sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture , nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni. È ammesso il rifacimento dei muri perimetrali purché sia mantenuto il posizionamento dell'edificio e siano conservati gli eventuali elementi di pregio;
- sono ammesse modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari;
- rifacimento e nuova formazione delle finiture interne, con conservazione e valorizzazione degli eventuali elementi di pregio;
- realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari;
- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

Demolizione (D)

Interventi di demolizione per contrasto ambientale.

È ammessa la manutenzione ordinaria per necessità di igiene e sicurezza pubblica.

La demolizione è obbligatoria nel caso di concessioni edilizie rilasciate per l'edificio di pertinenza o della stessa proprietà contigua .

Cambio di destinazione d'uso

L'intervento consiste nel cambiamento della destinazioni d'uso anche senza che ciò comporti opere edilizie; l'intervento è soggetto al permesso di costruire. Il cambiamento delle destinazione d'uso è compatibile con tutti i tipi di intervento.

Caratteri e prescrizioni per gli interventi nella zona "A"

Le prescrizioni si applicano a tutti i tipi di intervento di cui ai gradi di intervento n.1,2,3,4.

Prescrizioni specifiche riguardanti l'esterno:

Copertura

Le coperture dovranno rispettare le caratteristiche delle coperture a falda tradizionale e saranno in coppi antichi o antichizzati o in materiale tipico della zona posato a lastre.

Gronde

Le gronde dovranno essere realizzate con fodere accostate e travetti in legno a vista, e dovranno inserirsi nell'ambiente salvaguardando caratteri ed elementi di valore preesistenti.

In modo particolare dovranno essere mantenute le decorazioni a "mantovana" riscontrabili nel sottogronda in diversi immobili esistenti.

Canali di gronda e pluviali

I canali di gronda ed i pluviali saranno in rame, a sezione circolare.

Facciate

Le facciate dovranno essere realizzate con intonaci colorati su indicazioni dell'Ufficio tecnico comunale o della Commissione edilizia, preferibilmente in conformità con la gamma delle terre.

È vietato l'uso di materiale plastico o in ceramica sulle facciate.

Le porzioni di muratura a vista, le murature in ciottoli di fiume, le murature o i pilastri di mattoni, purché atti a sopportare carichi, saranno mantenuti a vista. Solo le murature che presentano rilevanti discontinuità dovute all'inserimento di materiali eterogenei dovranno essere intonacate.

Parapetti

Dovranno essere mantenuti i parapetti esistenti realizzati in muratura e aventi forme a "maglia" che pur non essendo di particolare pregio sono caratteristici della zona e riscontrabili in diversi edifici, anche recentemente ristrutturati.

Dove non sussistano particolari tipologie di riferimento i parapetti dovranno essere preferibilmente ferro lavorato o legno.

Contorni

I vecchi contorni realizzati in massello di pietra dovranno essere conservati e ripristinati nelle parti ammalorate riprendendone le sagome e le dimensioni, reintegrando quelli scomparsi o rimaneggiati da successive manomissioni.

La Commissione edilizia potrà autorizzare, secondo il contesto, contorni di nuove aperture realizzati in massello o lastra di pietra o realizzati anche in semplice intonaco riquadrato.

Non è consentito l'uso di contorni di marmo o lucidati.

I materiali lapidei da utilizzarsi potranno essere scelti tra le arenarie o tra i gradini di colorazione grigia, grigio verde, (pietra di Sarnico, graniti grigi, ecc.) o gialla (ceppo, breccia, ecc.).

Infissi

Gli infissi potranno essere in legno o in ferro con colore autorizzato dalla Commissione Edilizia.

Sono vietate le tapparelle, sono ammesse secondo il contesto ante d'oscuro e griglie.

Inferriate e parapetti di balconi

Le balconate e le inferriate dovranno essere in conformità con il luogo ed in mancanza di riferimento saranno di disegno semplice. Sono vietati balconi ciechi e con elementi in calcestruzzo prefabbricato.

Non è consentito in nessun caso ricavare nuovi balconi lungo le strade pubbliche.

La Commissione edilizia potrà autorizzare, secondo il contesto, la realizzazione di nuovi balconi prospettanti sui cortili interni.

Zoccolature

Le zoccolature saranno eseguite con strollato di cemento e rivestimento in pietra arenaria.

Opere in spazi di pertinenza inedificati (pavimentazioni)

Le pavimentazioni relative ai passaggi pedonali, agli androni, ai porticati, dovranno essere conformi all'ambiente nel quale si inseriscono, e realizzate con materiali di tipo tradizionale con esclusione di manti bituminosi e/o getti di cemento e asfalto.

Per quanto riguarda le aree non pavimentate si prevede di ricreare e/o mantenere gli spazi a verde (giardini-orti) in buono e decoroso stato di manutenzione.

Basculanti box

Le basculanti dei box dovranno essere realizzate con finitura di legno.

Prescrizioni specifiche riguardanti l'interno:

Elementi architettonici

È vietato contraffare od annullare qualsiasi elemento architettonico portante o decorativo esistente (lesene, pilastri, colonne, capitelli, mensole balconi, cornici, decorazioni a stucco, portali e volte) salvo comprovate esigenze statiche e di sicurezza. La sostituzione di eventuali elementi dovrà essere eseguita con materiali appropriati e tecniche della tradizione.

Solai orizzontali

La Commissione edilizia potrà autorizzare la formazione di nuovi solai in latero cemento o la sostituzione degli esistenti in legno comprese limitate variazioni di quote.

Divisori interni

Al fine di ottenere una razionale distribuzione interna dell'edificio è possibile lo spostamento e/o inserimento di nuovi tavolati o murature, purché si rispettino le prescrizioni di cui al punto "elementi architettonici".

ART. 44

AMBITO RESIDENZIALE DI CONTENIMENTO (EX ZONA B)

MANTENIMENTO DELLE ALTEZZE DEGLI EDIFICI ESISTENTI

Trattasi di zone già edificate e consolidate che non hanno indice volumetrico zonale.

44.1 Per gli edifici esistenti , fermo restando la destinazione d'uso residenziale , sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria , gli interventi di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia .

44.2 Per gli edifici residenziali esistenti sono ammessi :

- le ricostruzioni parziali o totali , le integrazioni volumetriche nei limiti dei volumi preesistenti con il rispetto dell'altezza del fabbricato esistente
- gli ampliamenti "una tantum" della volumetria esistente per un massimo del 10% subordinati al mantenimento dell'altezza esistente ed al miglioramento della tipologia edilizia in linea con le norme paesistiche di cui al CAPO QUINTO del presente P.d.R. .

ART. 45

AMBITO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO E/O SOSTITUZIONE (EX ZONA B1)

45.1 Trattasi di zone prevalentemente edificate situate a contorno del centro storico.

In queste zone sono consentiti l'edificazione di lotti inedificati e per gli edifici esistenti, la ristrutturazione, l'ampliamento, il sopralzo e la sostituzione totale o parziale dei fabbricati o parte di essi .

La volumetria massima ammissibile è computata al lordo di eventuali volumi esistenti sul medesimo lotto se confermati.

Il lotto di pertinenza è quello risultante agli atti prima dell'adozione del PGT.

È consentita l'edificazione di lotti inedificati nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

If	= 1.2 mc/mq
Q	= 30%
Dc, Df, Ds	= valgono i disposti dell'art. 15
H	= 9,00 m

ART. 46

ZONA ASSOGGETTATA A VERDE PRIVATO

Trattasi di zone inedificabili che contemplano l'obbligo di mantenimento del verde e delle essenze arboree esistenti o di nuovo impianto.

Sono vietati i depositi e gli accatastamenti di materiali, e vigono sulla zona le norme di cui al capo quinto in merito al decoro ambientale e qualità urbana.

ART. 47

ZONA RESIDENZIALE SOGGETTA A NORMATIVA ATTUATIVA SPECIFICA

INTERVENTI CONTRASSEGNATI 1 – 2.

INTERVENTO 1 :

Trattasi di corpo edilizio mono - piano con sovrastante copertura in lastre di eternit in palese contrasto con l'ambiente .

È possibile la riconversione volumetrica dell'esistente mediante demolizione e ricostruzione per una altezza massima di metri 6 a destinazione residenziale .

INTERVENTO 2 :

trattasi di edificio in palese contrasto con l'ambiente di costruzione recente .

È consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia che mantenga inalterata la volumetria esistente e le altezze attuali con possibilità di riconversione a residenza.

Tutti e due gli interventi sono subordinati al rispetto delle norme paesistiche contenute nel capo quinto del presente P.d.R..

ART. 48

ZONA PRODUTTIVA DI CONTENIMENTO ALLO STATO DI FATTO (EX ZONA D1)

48.1 Per gli edifici esistenti sono consentite esclusivamente opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

48.2 Sono consentite inoltre opere edilizie finalizzate al miglioramento estetico dei fabbricati esistenti al fine di perseguire un corretto inserimento ambientale. A tal fine ogni intervento dovrà attenersi alle seguenti prescrizioni:

- per i fronti esterni si dovrà ricorrere in opportuna alternanza ed accostamento all'uso di materiali riscontrabili nelle tipologie architettoniche locali come il mattone faccia a vista, la pietra, il legno, l'intonaco colorato in gradazione e colorazione ambientalmente compatibile;
- i serramenti esterni dovranno essere realizzati in legno;
- la struttura della copertura dovrà essere realizzata a doppia falda inclinata (esclusi gli edifici esistenti nella Frazione di Portirone aventi attualmente copertura piana), con le gronde rivestite in legno e con manto di copertura in coppi possibilmente di recupero o antichizzati;
- per gli edifici esistenti nella Frazione di Portirone aventi attualmente copertura piana, essendo posizionati sulla sponda del lago, sarà possibile il mantenimento di tale tipologia edilizia a condizione che in caso di intervento di manutenzione si prevedano opportuni accorgimenti finalizzati al corretto inserimento ambientale dell'edificio di cui al capo quinto del presente P.d.R..

ART. 49

ZONA MINERARIA A NORMATIVA SPECIALE (EX ZONA D2)

49.1 Il PGT con il Piano delle Regole, in relazione alle concessioni minerarie rilasciate dall'Ingegnere Capo del competente Distretto Minerario, ai sensi del R.D. 21/7/1927 n° 1443, delimita nella tavola 12 del Documento di piano e la tavola 13 del piano delle Regole, la Zona nella quale viene svolta l'attività di miniera.

49.2 In questa zona sono consentite l'esercizio dell'attività estrattiva, in conformità alla concessione mineraria e ai programmi di sfruttamento della miniera, annualmente approvati dalla Regione e/o dalla Provincia; copia dei suddetti programmi annuali dovrà essere trasmessa, contestualmente all'inoltro presso il competente Ufficio Regionale e/o Provinciale, anche all'Amministrazione Comunale.

49.3 Sono inoltre obbligatorie le opere correlate di risistemazione e recupero ambientale, secondo le modalità e nel rispetto dei tempi definiti dal Piano degli Interventi di Coltivazione e Risanamento Ambientale, previsto nel contratto stipulato tra l'Amministrazione Comunale e la Società Adria Sebina cementi s.r.l. in data 6.7.1995 con deliberazione G.C. n. 90, in adempimento alla Convenzione stipulata tra gli stessi in data 30.8.1993 con deliberazione C.C. n. 88.

49.4 In questa zona è consentita l'installazione e la realizzazione di impianti ed attrezzature che siano funzionalmente connessi all'attività di progressivo sfruttamento della Miniera che, pertanto, presentino carattere di precarietà.

All'interno delle zone di concessione mineraria, le aree recuperate, dopo 5 anni dalla conclusione dei lavori di recupero ambientale, assumono la destinazione agricola- boschiva e vengono disciplinate dagli articoli 34, 36 37.

49.5 Il Comune di Parzanica, ferma restando la competenza della Regione e/o della Provincia in materia di Polizia mineraria, vigila sull'esatta applicazione delle Normative vigenti.

Le zone interessate dall'attività devono essere convenientemente recintate.

49.6 All'interno della zona di concessione mineraria, lungo la strada provinciale per Parzanica, il PGT. individua la zona di rispetto nella quale, per ragioni di interesse pubblico attinenti la sicurezza dell'abitato e delle infrastrutture e la salubrità dell'ambiente, è comunque vietata qualsiasi attività estrattiva di miniera.

ART.50

AREE ED ATTREZZATURE PUBBLICHE

O PRIVATE DI USO ED INTERESSE PUBBLICO

50.1 GENERALITÀ

Tali aree sono così suddivise secondo la loro destinazione:

- Aree per parcheggi pubblici e di uso pubblico;
- Aree a verde pubblico attrezzato o privato di uso pubblico e sportivo;
- Aree per attrezzature scolastiche;
- Aree per attrezzature collettive.

50.2 Le aree per pubbliche attrezzature esistenti e di nuova previsione, sono localizzate nella tavola 12 D.d.P. e 13 P.d.R.. e sono indicate con contrassegni e simboli di zona, secondo determinate classi d'uso indicate nei successivi articoli.

50.3 Limitatamente alle aree e attrezzature realizzate direttamente dall'Amministrazione Comunale, è facoltà della medesima, in sede di approvazione dell'inerente progetto di opera pubblica, di variare la specifica destinazione individuata nelle tavole sopra richiamate.

50.4 L'attuazione delle attrezzature e dei servizi pubblici di cui al presente articolo è di norma riservata all'Amministrazione Pubblica e agli Enti competenti, nonché ai privati nel caso di strutture riconosciute d'interesse pubblico.

50.5 Nel caso di realizzazione delle strutture da parte di privati, i proprietari potranno cederle al Comune, mediante patti convenzionali che possono contemplare anche la gestione delle stesse secondo modalità da concordarsi con il Comune.

50.6 Tale sistema è praticabile anche per le opere di urbanizzazione secondaria.

50.7 Quindi qualora l'attrezzatura urbana sia realizzata da parte dei privati, questi dovranno stipulare un'apposita convenzione con il Comune nella quale saranno stabilite la durata, le modalità di gestione e i termini entro cui dovranno essere cedute al Comune le opere e le aree sulle quali esse insistono.

50.8 Nelle aree libere destinate ad attrezzature di nuovo impianto, fino alla loro acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale o all'intervento convenzionato da parte del privato, è vietata ogni alterazione dello stato di fatto, compresa la formazione di recinzioni di qualsiasi tipo.

50.9 Gli interventi edilizi o di trasformazione dell'esistente previsti sulle aree in questione sono soggetti alle norme di tutela contenute nel capo quinto del presente P.d.R..

ART. 51

AREE A VERDE PUBBLICO E SPORTIVO

51.1 Tali zone sono destinate alla conservazione e creazione di opere pubbliche o di proprietà e gestione privata di uso pubblico, quali parchi e giardini, attrezzature ed impianti per attività ricreative e sportive; sono compresi tanto gli impianti fissi per competizioni ed allenamenti sportivi (palestre, piscine, campi per corsa, giochi sportivi, tennis e servizi attinenti l'impianto), quanto gli impianti ricreazionali di superficie. Collegati agli impianti sportivi e ricreativi sono ammessi esercizi a carattere sociale e ricettivo, quali sale di riunione, sedi di società sportive, bar e posti di ristoro.

51.2 Gli impianti possono essere eseguiti e gestiti da privati mediante convenzioni temporanee garanti l'uso pubblico delle attrezzature e delle aree di pertinenza.

In tali aree dovrà essere particolarmente curato il decoro della sistemazione e controllata la buona rispondenza ambientale nei riguardi delle zone circostanti.

51.3 La realizzazione di tali aree rientra nelle opere di urbanizzazione secondaria e nel sistema della "dotazione di servizi pubblici o di uso pubblico" di cui alla tavola 13 del P.d.R..

51.4 I parametri edilizio- urbanistici da rispettare (da intendersi come indici massimi e come dotazione ottimale di parcheggi) sono i seguenti:

zone a verde pubblico attrezzato:

- U.F. 0.01mq/mq
- H 4.00 m per esercizi pubblici quali bar, chioschi e simili

- Parcheggi 1/10mq/mq S.F.
- Dc, Df, Ds valgono i disposti dell'art. 15

zone a verde sportivo:

- per gli impianti coperti U.F. 0.30 mq/mq
- per gli impianti scoperti U.F. 0.70 mq/mq
- H 7.00 m
- Parcheggi 1/10mq/mq S.F.
- Dc, Df, Ds valgono i disposti dell'art. 15

ART. 52

ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE DI INTERESSE COLLETTIVO

52.1 In queste zone localizzate nella tavola 13 del P.d.R. sono comprese attrezzature collettive pubbliche comunali o attrezzature di uso e di interesse pubblico esistenti e di progetto.

In tali zone sono previste:

- sedi per pubbliche amministrazioni;
- sedi scolastiche dei vari gradi (asilo nido, scuola materna, scuola elementare, scuola media);
- sedi per il culto e istituti religiosi; (sono attrezzature di interesse comune per servizi religiosi quelle rientranti nella definizione di cui alla LR12/2005. Tali attrezzature costituiscono opere di urbanizzazione secondaria ad ogni effetto).
- sedi socio - culturali, ricreative (quali centri sociali, circoli ed associazioni, sede di riunione e spettacolo);
- sedi per servizi generali di livello urbano.

52.2 Gli interventi devono rispettare i seguenti indici edilizio urbanistici (da intendersi come massimi e dotazione ottimale di parcheggi):

Zone per l'istruzione:

- U.F. = 0.50 mq/mq;
- H max = h. 8.00 m
- P = 1/4 mq/mq S.L.P.
- Dc, Df, Ds = valgono i disposti dell'art. 15

Zone per attrezzature di interesse collettivo:

- U.F. = 0.70 mq/mq;
- H max = h. 8.00 m
- P = 1/2 mq/mq S.L.P.
- Dc, Df, Ds = valgono i disposti dell'art. 15

Zone per attrezzature collettive di tipo religioso:

- U.F. = 0.60 mq/mq;
- H.max = h. 8.00 m ad esclusione di campanili e Chiese
- P = 1/4 mq/mq S.L.P.
- Dc, Df, Ds = valgono i disposti dell'art. 15

52.3 Nel caso di attrezzature esistenti, è sempre ammessa la ricostruzione sostitutiva dei volumi esistenti, nonché la realizzazione di incrementi di volume "una tantum" fino al massimo del 30% della volumetria attuale purché, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, questi non contrastino con l'ambiente e con l'assetto architettonico e urbanistico della zona circostante.

La presenza di abitazioni è consentita purché le stesse siano riservate al responsabile dell'attrezzatura e/o al custode.

ART. 53

ATTREZZATURE ED IMPIANTI TECNOLOGICI

53.1 Le aree destinate ad attrezzature tecnologiche pubbliche sono localizzate nella tavola 13 del P.d.R. con apposita retinatura e sigla AT.

53.2 Gli indici di utilizzazione delle suddette aree verranno di volta in volta stabiliti dall'Amministrazione Comunale in base alle caratteristiche ambientali del territorio circostante.

53.3 Il rilascio delle necessarie autorizzazioni per la formazione degli impianti sarà subordinato alla presentazione di uno studio particolareggiato dell'area oggetto di intervento sempre ai sensi delle norme contenute nel capo quinto del presente P.d.R..

ART. 54

ANTENNE - RIPETITORI

54.1 Nella tavola 13 del P.d.R. viene individuata con specifica retinatura una zona dove si trovano installate una serie di antenne e ripetitori.

54.2 L'impianto e le relative apparecchiature sono soggetti ai dettami della legge regionale 11 maggio 2001 n.11 <<norme sulla protezione ambientale dall'esposizione a campi elettromagnetici indotti da impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radiotelevisione>>.

54.3 Qualsiasi nuovo intervento compresi i volumi tecnici collocati a terra, dovranno essere sottoposti ad opportune e documentate valutazioni di impatto ambientale e di inserimento paesaggistico nonché ai contenuti del capo quinto del presente P.d.R..

Tali valutazioni con i relativi pareri ambientali i competenza, determineranno la fattibilità degli interventi sia di nuovo impianto che di manutenzione straordinaria.

ART. 55

CABINE DI TRASFORMAZIONE DELL'ENERGIA ELETTRICA

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

- il volume non viene computato ai fini della densità edilizia;
- la superficie coperta non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- la costruzione può avvenire a confine di proprietà e comunque in deroga alle distanze minime previste dal PGT;
- l'altezza massima fuori terra delle cabine non può superare mt. 3,50 salvo casi di maggiore altezza imposta da comprovati motivi tecnici che vanno sottoposti, caso per caso, dall'approvazione dell'Amministrazione Comunale;
- le costruzioni attigue alle cabine mantengono comunque, nei confronti dei confini di proprietà,le distanze minime previste per i fabbricati.

CAPO V

NORME DI TUTELA PAESISTICA RELAZIONATE AL PROGETTO PAESAGGISTICO

ART.56 NORME DI TUTELA PAESISTICA

NORME IN COERENZA CON GLI INDIRIZZI DI TUTELA PAESISTICA ED I DISPOSTI DELL'ART.17 DEL PIANO TERRITORIALE PAESISTICO REGIONALE E DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE TITOLO II PAESAGGIO E AMBIENTE .

COMMA 1 TP

Prescrizioni generali

Tutti i progetti che comportino modificazioni dello stato esterno dei luoghi o degli edifici debbono essere sottoposti alla verifica di compatibilità ambientale per garantire il perseguimento di due diversi obiettivi:

A) che non vengano pregiudicate le situazioni di pregio ambientale e non vengano pregiudicati viabilità e sistema irriguo;

B) che vengano migliorate le situazioni di degrado, attraverso la ricerca di idonee soluzioni progettuali.

Per consentirne la valutazione di inserimento ambientale, con particolare riferimento agli aspetti paesistici in quanto più direttamente influenzati, dovrà prodursi una relazione contenente:

1) documentazione fotografica (che non falsi la percezione reale) relativa:

a. all'area di pertinenza dell'intervento;

b. ai fronti stradali contigui, per un'estensione di mt. 200 sui due lati delle strade interessate e nelle diverse direzioni a partire dall'area d'intervento;

c. agli edifici di interesse culturale ambientale, presenti nel raggio di mt.200 dall'area d'intervento;

d. al contesto territoriale circostante, nel caso di edificazione in area esterna o di margine all'edificato urbano.

2) cartografia riportante i punti di presa delle fotografie ed i riferimenti numerici delle stesse;

3) relazione di commento alla documentazione di cui al precedente punto 1 con la descrizione dettagliata dei manufatti previsti nell'area esterna e del loro inserimento nel paesaggio;

4) relazione circa i provvedimenti atti a mitigare gli effetti di rumori esterni e, per gli interventi produttivi, indicazioni e quantificazioni delle emissioni acustiche ed atmosferiche prodotte.

5) per siti con particolare sensibilità ed edifici di dimensioni superiori a 1.000 mc saranno, inoltre, necessari foto-inserimenti degli edifici o manufatti previsti nel contesto urbanistico circostante.

COMMA 2 TP

Norme di salvaguardia per le zone agricole, boschive, verde agricolo di salvaguardia paesistica e zone di interesse ambientale

In queste zone, non sono consentiti:

a. l'apertura di nuove cave;

b. l'abbandono di rifiuti di qualsiasi natura che costituiscono depositi permanenti o temporanei di materiali dismessi, fatte salve le attività agro-silvo-pastorali e le forme autorizzate di raccolta;

c. l'alterazione e la distruzione di zone umide e di torbiere;

d. la realizzazione di nuove captazioni d'acqua e l'attuazione di interventi che modifichino il regime idrico o la composizione delle acque, fatti salvi i prelievi funzionali alle attività agro-silvo-pastorali e di gestione dei rifugi e gli interventi di manutenzione dei bacini artificiali e degli impianti idroelettrici esistenti;

e. la costruzione di qualsiasi tipo di recinzione, ad eccezione di quelle necessarie delle costruzioni e loro pertinenze, degli impianti tecnologici e di quelle accessorie alle attività agro-silvo-pastorali, purché realizzate secondo le tipologie e materiali tradizionali;

f. la chiusura di sentieri pubblici o di uso pubblico;

g. la chiusura degli accessi ai corsi d'acqua;

h. l'esposizione di cartelli e manufatti pubblicitari di qualsiasi natura e scopo, quella viaria e quella turistica;

i. l'alterazione e la deturpazione di grotte e altri fenomeni carsici;

l. il transito con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali, comunali e delle strada vicinali gravate da servitù di pubblico passaggio, fatta eccezione per i mezzi di servizio, per quelli occorrenti alle attività agro-silvo-pastorali, nonché per l'accesso alle proprietà private;

m. l'allestimento e l'esercizio di impianti fissi e di percorsi e tracciati per l'attività sportiva da esercitarsi con mezzi motorizzati.

Sono sottoposti a parere del comune e degli eventuali enti superiori di controllo, all'esterno del perimetro dei centri edificati:

a. la costruzione e l'ampliamento di strade finalizzate alla conduzione dei fondi e/o raggiungimento degli insediamenti esistenti, anche se previste dagli strumenti urbanistici vigenti;
b. la posa di qualsiasi manufatto che possa turbare l'assetto paesaggistico e ambientale dei luoghi;

c. l'allestimento di campeggi o arre di sosta per camper.

COMMA 3 TP

Tutela paesistica del territorio comunale

Costituisce indirizzo prioritario dell'Amministrazione Comunale la tutela della qualità ambientale e paesistica, attuata attraverso la conservazione dell'immagine di naturalità del territorio agricolo e silvo-pastorale da una parte e il miglioramento dell'immagine architettonica dell'am-biente antropizzato esistente e da realizzare dall'altra, nell'ottica generale di uno sviluppo sostenibile e di una trasformazione compatibile.

Sono sempre ammessi, quindi:

- tutti gli interventi (dalla manutenzione ordinaria alla ristrutturazione) degli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante al PGT a valenza e tutela Paesistica nel rispetto delle norme previste in ogni singola zona, ed in particolare alle indicazioni specifiche per gli edifici del Centro Storico;
- tutti gli interventi per la realizzazione e trasformazione di strutture funzionali all'attività agricola, agro-pastorale e alla silvicoltura, con particolare interesse per tutte le attività che possano integrarsi con la vocazione turistico-ricettiva del territorio (agriturismo, bed&breakfast, ecc.).

Sarà possibile attuare, nel rispetto di criteri oggettivi di compatibilità ambientale:

- migliorie e nuova creazione di percorsi a servizio di strutture agro-silvo-pastorali, senza alterare, comunque, le pavimentazioni storiche (es. acciottolati), i luoghi e le essenze arboree; dovranno essere utilizzate tecniche e materiali che permettano un facile drenaggio e smaltimento delle acque meteoriche e attuata la massima attenzione nella conservazione dei naturali percorsi delle acque stesse; larghezza massima contenuta in cm 300; circolazione riservata ai proprietari dei terreni, ad automezzi di servizio di Enti pubblici, a privati cittadini ed enti, per specifiche necessità che ne attestino il titolo;

- opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;
- opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo un corretto inserimento paesistico delle stesse;
- realizzazione di piste ciclabili di fondovalle, percorsi di ciclo-arrampicata, percorsi pedonali naturalistici e postazioni di bird-watching nel rispetto dell'orografia dei luoghi e senza alterazione dei percorsi delle acque;
- opere di miglioramento dei fondi agricoli, di difesa idraulica, nonché di prevenzione degli incendi,
- impianto di alberature e di arbusteti, in filari ed a macchie, purché di essenze autoctone, nonché il rinnovo selettivo degli stessi.

Sono vietate:

- l'abbandono, anche provvisorio, di materiali di risulta provenienti da scavi o da costruzioni, se non previo progetto autorizzato;
- l'abbandono di veicoli di ogni genere e loro parti o di macchinari industriali in disuso;
- la destinazione e l'uso di aree agricole a deposito o parcheggio;
- lo scolo incontrollato di acque meteoriche e l'impermeabilizzazione di ampi tratti di superfici drenanti senza un accurato studio idraulico;

È fatto obbligo:

- di sistemazione a verde di tutte le parti alterate da scavi o modificazioni anche provvisorie del terreno;
- la ripiantumazione di alberature precedentemente abbattute che rappresentino elemento caratterizzante dei luoghi, con piante giovani di almeno mt.4 di altezza della stessa essenza eliminata;
- la pulizia periodica dalla vegetazione spontanea;
- il mantenimento di zone umide e di corridoi ecologici.

Ogni richiesta di alterazione dell'esistente dovrà essere documentata da adeguata documentazione fotografica e da planimetria che individui tutte le caratteristiche del territorio interessato (filari e macchie d'alberi, arbusti, impianti vegetazionali, impluvi, fossi, ruscelli, ecc…) che influiscano sull'equilibrio ecologico del territorio.

COMMA 4 TP

Tutela dei nuclei storici

a) Prescrizioni generali

Negli edifici situati nella zona A sono vietate le seguenti destinazioni d'uso:

1) commercio

- attività commerciali di media distribuzione, salvo le attività già esistenti
- attività commerciali di grande distribuzione
- centri commerciali

2) artigianale produttivo

- attività artigianali con superficie lorda di pavimento superiore a 300 mq
- attività artigianali non di servizio.

Le aree scoperte pertinenti agli edifici saranno destinate prevalentemente a giardino o adeguatamente pavimentate per funzioni cortilizie, anche per l'allocazione di parcheggi in superficie di pertinenza dei fabbricati.

b) Elementi monumentali ed ambientali da salvaguardare

1) È prescritta la conservazione in loco, il ripristino e/o il restauro e la valorizzazione degli elementi di valore monumentale ed ambientali che risultino di pregio e di interesse quale testimonianza storica o con caratteristiche di unicità.

2) Risulta interessante la conservazione di fontane, muri di confine, lapidi, edicole sacre, pavimentazioni, affreschi, mantovane, finiture pittoriche ed ogni altro

elemento caratterizzante gli ambiti antropizzati sia su spazi pubblici che privati. Anche particolari elementi vegetazionali possono avere valore monumentale.

3) Nel caso vengano reperiti, durante interventi di qualsiasi natura, elementi di interesse storico, architettonico o ambientale non rilevati è fatto obbligo al titolare del permesso di costruire, al direttore dei lavori, al costruttore o a chiunque ne venisse a conoscenza, di darne immediato avviso all'Amministrazione Comunale e di adottare adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti.

c) Materiali

1) In sede di progetto dovranno essere chiaramente identificati i vari tipi di materiali da utilizzare ed i relativi colori, che, in corso d'opera dovranno essere adeguatamente campionati e scelti in accordo con l'Amministrazione Comunale.

2) PIETRA – Si prescrive il mantenimento delle murature in pietra a vista; non dovranno essere messe a nudo le murature concepite per essere intonacate, anche se in pietrame.

3) LEGNAME – Si prescrive il restauro rigoroso degli edifici esistenti che utilizzano il legname come struttura. Sono da evitare i rivestimenti posticci di provenienza alpina o europea.

4) COTTO – È da evitare l'introduzione di paramenti di mattoni faccia a vista, non presenti nella tradizione locale.

5) INTONACI – Sono assolutamente da evitare i rivestimenti plastici e l'uso di malte cementizie. Gli intonaci dovranno essere realizzati con malte traspiranti e porose prevalentemente a base di calce. La scelta dei colori dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale.

6) MATERIALI DA RIVESTIMENTO - Sono da evitare nei materiali da rivestimento, le zoccolature posticce, specie se in lastre lucide, in granito o serizzo di forma squadrata, le pietre ricostruite ed ogni altro materiale di dubbia

provenienza storica. Sono da asportare i rivestimenti incoerenti con il fabbricato ed il luogo.

7) MANTI DI COPERTURA – Nei rifacimenti dei manti di copertura si prescrive l'utilizzo di coppi del tipo "anticato" che garantiscono una disomogeneità del colore. È altresì opportuno riutilizzare almeno il 50% di coppi vecchi da porre come coppo colmo. È fatto divieto di introdurre tegole del tipo olandese o portoghese nonché di pannelli in qualsiasi materiale, compreso il rame. Ove esistenti è possibile riconfermare le tegole marsigliesi. Sono da evitare le coperture in scisti che hanno provenienza alpina o nell'ambito specifico, prettamente rurale.

d) Elementi tipologici

1) APERTURE E SERRAMENTI – Si prescrive lo studio della coerenza dei rapporti compositivo della facciata (pieni-vuoti) e dimensionale del serramento (base/altezza); devono essere evitate le eccessive frammentazioni dei serramenti che danno un'immagine incoerente del sistema strutturale delle murature portanti; deve essere, inoltre, riqualificata l'immagine dell'edificio attraverso l'allineamento delle bucature e, ove possibile, con la creazione di assi di simmetria.

2) BALLATOI, PORTICI, LOGGIATI – Si prescrive la conservazione degli elementi materiali e formali che costituiscono ballatoi, portici e loggiati. Eventuali trasformazioni e utilizzo degli stessi dovrà permettere la completa leg-gibilità formale.

3) GRONDE – Si prescrive, di norma, di mantenere aggetto di gronda, materiali e dimensioni esistenti. Utilizzare canali semicircolari e pluviali in rame. Evitare gli scatolati in plastica e i lamierini preverniciati. È da prestare particolare attenzione ai materiali di sottogronda in relazione alla tipologia dell'edificio.

4) TETTI – Evitare l'introduzione incontrollata di abbaini, scossaline, timpani e terrazzi nello sviluppo della falda.

5) ELEMENTI STILISTICI RILEVANTI Sono da conservare tutti quegli elementi che conferiscono riconoscibilità e qualificano il contesto (meridiane,

fontane, affreschi, decorazioni, ecc.). La presenza di questi elementi deve indurre ad una valutazione più attenta delle proposte di trasformazione.

6) RECINZIONI – Sono da evitare le frammentazioni degli spazi comuni delle corti. In tutti gli altri casi saranno da definire in dettaglio i materiali, i colori, le altezze in base al contesto e alle necessità percettive. Sono comunque da evitare le recinzioni in acciaio inossidabile, in alluminio, in plastica e i manufatti in cemento.

e) Arredo urbano

Si dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

1) Ogni intervento di arredo urbano è soggetto a Permesso di Costruire.

2) Non sono consentite nuove aperture di negozi in sostituzione di portali o con sfondamenti di finestre ai piani terra, salvo che per gli edifici con gradi di intervento che consentano trasfor-mazioni delle facciate.

3) Le vetrine dei negozi dovranno essere realizzate in legno naturale con mordenzature scure o in ferro verniciato.

4) Le insegne luminose non potranno essere realizzate a bandiera, salvo per insegne in ferro di tipo decorativo, e quelle addossate alla facciata non dovranno in alcun caso superare la larghezza massima delle aperture sulle quali saranno poste. Tali insegne dovranno essere progettate tenendo conto della loro armonizzazioni con la facciata dell'edificio sul quale saranno poste. Sono comunque da preferirsi le insegne poste all'interno dei vani di apertura dei negozi e non aggettanti dalla superficie della facciata: sono previste le insegne cieche con sola illuminazione posteriore delle lettere o dei grafici, ricavati a traforo nel cassonetto, oppure con lettere opache in rilievo retroilluminate. Sono consigliate le insegne non luminose ma realizzate con pitture, su legno o su metallo e illuminate. Sono proibite altre forme di pubblicità stradale. È da evitare la posa di cartellonistica su intonaci di edifici monumentali o di pregio.

5) Le tubazioni dell'acquedotto e del gas, le linee elettriche, telefoniche e le apparecchiature complementari devono essere eliminate e sostituite con impianti

interrati o incassati o, comunque, non in vista, ferma restando l'osservanza delle norme di sicurezza.

6) Nelle strutture murarie verticali devono essere predisposte le tubazioni e gli accorgimenti tecnici allo scopo di raggiungere il fine di cui sopra.

7) Gli agganci per l'illuminazione pubblica devono armonizzarsi con l'ambiente ed essere, preferibilmente, posti a sbalzo dei muri degli edifici.

8) Le cabine dei servizi tecnologici (esistenti o future) devono essere sotterranee o completamente occulte alla vista.

9) Le superfici di usura delle strade, piazze, vicoli, passaggi pedonali e passaggi privati, devono essere mantenute, ripristinate o eseguite e, ove del caso, sostituite con l'impiego di materiali tradizionali, quali ad esempio masselli o lastre di pietra, blocchetti di porfido a spina di pesce, mattonato e acciottolato e simili.

f) Prescrizioni particolari

1) Edifici accessori o rurali di pregio. Per gli interventi su edifici o accessori o fabbricati rurali non inclusi nella perimetrazione del centro storico, saranno possibili le trasformazioni edilizie ed i cambi di destinazione d'uso che confermino la volumetria consolidata nel rispetto dei tipi edilizi e dei materiali che ne integrino la percezione all'interno del tessuto edilizio esistente.

2) Soppalchi. È possibile la realizzazione di soppalchi all'interno degli edifici nei limiti previsti dalle normative di igiene e dal regolamento edilizio, purché realizzati con strutture leggere che non comportino trasformazioni radicali dell'organismo edilizio, che non vengano percepite dall'esterno dell'edificio e che abbiano il carattere della reversibilità. La creazione di soppalchi non è ammessa all'interno di ambienti affrescati, con volte o con caratteristiche architettoniche particolarmente interessanti.

3) Conservazione delle aree libere. Le aree libere sono soggette a inedificabilità.

È fatto divieto assoluto di costruzioni di elementi anche provvisori, quali serre, capannoni per deposito, autorimesse, ecc.

4) Si deve provvedere all'interno di tali aree alla conservazione di pozzi, muri, pavimentazioni e di tutti gli elementi di arredo esistenti, che abbiano caratteri di pregio ambientale. Nell'intervento devono essere prese tutte le provvidenze atte alla tutela dei caratteri esistenti di cui sopra e deve essere provveduto al ripristino delle condizioni attuali del patrimonio arboreo. I nuovi impianti vegetazionali dovranno essere consoni all'ambiente con l'esclusione di essenze anomale non appartenenti alla tradizione locale.

5) Autorimesse e accessi carrabili. È possibile realizzare autorimesse nel sottosuolo, solo alle seguenti condizioni:

- non venga alterato il contesto idrogeologico;
- non vengano manomesse le alberature esistenti di pregio o di notevole consistenza ove esistenti;
- gli accessi siano realizzati in modo tale da non turbare l'ambiente;
- l'entità dell'intervento sia commisurata alle esigenze dell'edificio.

È ammessa l'apertura di nuovi accessi carrabili purché non contrastanti con l'ambiente e la continuità del tessuto urbano.

COMMA 5 TP

Tutela dei tracciati storici e di particolare valore paesistico

Gli interventi sui tracciati storici, in particolare quelli relativi al Centro Storico ed ai percorsi storici individuati nelle tavole grafiche che solcano il territorio di Parzanica, dovranno evitare di cancellare tutti i segni meritevoli di tutela (muri di contenimento, di recinzione, alberature, edicole sacre, cancelli e recinzioni).

La viabilità di fruizione panoramica, indicata nell'allegata planimetria, che si differenzia da quella escursionistica per la sua collocazione all'interno delle aree urbanizzate del comune di Parzanica, dovrà essere preservata dall'edificazione "in cortina" che nasconda completamente le possibilità visuali oggi esistenti, e subordinando le possibilità edificatorie ad accurati studi generali che tengano conto del recupero percettivo attraverso coni panoramici che permettano di individuare i

riferimenti visivi più importanti sia verso valle (lago d'Iseo e zone in declivio) che verso la corona montuosa .

COMMA 6 TP

Esame paesistico dei progetti

Per l'esame paesistico dei progetti dovrà essere applicato quanto disposto dalla Delib.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045 prevista dall'art.30 delle NdA del PTPR, qui riassunta brevemente, avente come oggetto "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti".

Tale esame analizzerà il grado di perturbazione prodotto nel contesto dall'intervento proposto, incrociando parametri oggettivi, derivanti da una parte dalla sensibilità del sito e dall'altra dal progetto proposto.

Dall'incrocio dei dati analitici si dovrà comprendere quanto l'intervento proposto, in quel particolare luogo, contribuisca a qualificare oppure a deteriorare il contesto paesistico di riferimento e se crei nuovi valori paesistici, o piuttosto non comprometta quelli esistenti.

Determinazione della classe di sensibilità del sito

Il giudizio complessivo circa la sensibilità di un paesaggio tiene conto di tre differenti modi di valutazione:

- morfologico-strutturale (che tiene conto della leggibilità e riconoscibilità del sistema di appartenenza e del suo "peso" all'interno dello stesso);
- vedutistico (che tiene conto della panoramicità del luogo e dell'incidenza del grado di alterazione dell'inserimento);
- simbolico (che tiene conto del luogo come simbolo della tradizione locale e della possibilità di mantenimento del valore paradigmatico dopo l'alterazione).

La scelta del modo di valutazione è legata alla tipologia del luogo stesso nell'ambito della sua importanza e della sua appartenenza.

Il giudizio complessivo giungerà alla determinazione di una classe di sensibilità paesistica espressa in forma numerica secondo i seguenti parametri:

1 = Sensibilità paesistica molto bassa

2 = Sensibilità paesistica bassa

3 = Sensibilità paesistica media

4 = Sensibilità paesistica alta

5 = Sensibilità paesistica molto alta

Determinazione della classe di incidenza paesistica del progetto

La valutazione del grado di incidenza paesistica del progetto è strettamente correlata a quella relativa alla definizione della classe di sensibilità paesistica del sito. Vi dovrà infatti essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni sviluppate relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza in fase di definizione progettuale.

In generale la capacità di un intervento di modificare il paesaggio (grado di incidenza) cresce al crescere dell'ingombro dei manufatti previsti. La dimensione che interessa sotto il profilo paesistico non è, però, quella assoluta ma quella relativa, in rapporto sia ad altri edifici o ad altri oggetti presenti nel contesto, sia alla conformazione morfologica dei luoghi.

La dimensione percepita dipende anche molto da fattori qualitativi come il colore, l'articolazione dei volumi e delle superfici, il rapporto pieni/vuoti dei prospetti etc.

Il giudizio complessivo giungerà alla determinazione di una classe di incidenza del progetto espressa in forma numerica secondo i seguenti parametri:

1 = Sensibilità paesistica molto bassa

2 = Sensibilità paesistica bassa

3 = Sensibilità paesistica media

4 = Sensibilità paesistica alta

5 = Sensibilità paesistica molto alta

Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto

Incrociando i valori della sensibilità del sito con quelli di incidenza del progetto si otterrà la seguente tabella :

Impatto paesistico del progetti = sensibilità del sito X incidenza del progetto					
Grado di incidenza del progetto					
Classe di sensibilità del sito	1	2	3	4	5
5	5 ●	10 ●	15 ●	20 ●	25 ●
4	4 ●	8 ●	12 ●	16 ●	20 ●
3	3 ●	6 ●	9 ●	12 ●	15 ●
2	2 ●	4 ●	6 ●	8 ●	10 ●
1	1 ●	2 ●	3 ●	4 ●	5 ●

Soglia di rilevanza: 5

Soglia di tolleranza: 16

• Da 1 a 4: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza ● ;

• Da 5 a 15: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza ● ;

• Da 16 a 25: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza ● .

Relazione paesistica allegata agli elaborati di progetto

Tutti i progetti il cui impatto paesistico risulti superiore alla soglia di rilevanza debbono esser corredati da una specifica relazione paesistica, che chiarisca il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto. Sarà necessaria sempre l'integrazione con un fotomontaggio o rendering che meglio illustri la situazione reale.

Esame paesistico e giudizio di impatto paesistico

L'esame paesistico del progetto si conclude con la valutazione di merito: il giudizio di impatto paesistico.

Per definizione normativa, tutti i progetti con impatto paesistico superiore alla soglia di rilevanza devono essere esaminati dalla Commissione Edilizia e valutati in riferimento alla loro capacità di inserimento nel contesto.

Qualora si tratti di progetti per la cui approvazione non è richiesto il parere di quest'ultima, il responsabile del procedimento può comunque richiederlo ai soli fini della valutazione dell'inserimento paesistico del progetto nel contesto.

Come definito dall'art. 29 delle norme di attuazione del P.T.P.R., l'impatto può essere giudicato positivo, neutro o negativo.

Nel primo caso, ovviamente, il progetto viene approvato con pieno riconoscimento del suo valore paesistico, in quanto migliora il quadro paesistico e/o la fruizione paesistica del contesto creando nuovi valori paesistici.

Nel secondo caso, giudizio di impatto neutro, il progetto viene di norma approvato, ma possono anche essere richieste al progettista alcune integrazioni o modifiche per migliorarne l'inserimento paesistico. Nel caso di progetti con impatto paesistico superiore alla soglia di tolleranza la possibilità di progetti ad impatto neutro appare altamente improbabile.

I progetti il cui impatto paesistico venga giudicato negativo devono essere comunque rivisti (e quindi almeno in parte riprogettati) e nel caso si tratti di progetti ad impatto oltre la soglia di tolleranza possono essere respinti richiedendone la completa riprogettazione.

In presenza di progetti con impatto superiore alla soglia di tolleranza e negativo le modifiche atte a diminuire l'incidenza del progetto assumono una priorità assoluta (soluzioni parzialmente incassate nel terreno, schermature verdi....) esse vanno comunque poi accompagnate da indicazioni finalizzate a migliorare la «qualità» dell'impatto.

Potrebbero, infine, verificarsi casi nei quali l'elevata incidenza paesistica del progetto e il giudizio di impatto negativo siano strettamente connessi alle scelte linguistiche adottate, che si presentano fortemente discordanti/contrastanti con quelle comunemente utilizzate in quel luogo. Il progettista può ritenere invece la propria scelta innovativa e di qualità, tanto da richiedere un giudizio super partes, concordando con l'amministrazione competente il coinvolgimento, a proprie spese, di un esperto che esamini il progetto ed esprima un proprio parere in merito alla qualità intrinseca dello stesso e al tipo di impatto prodotto. In questo caso l'amministrazione pubblica nei comuni tramite la Commissione Edilizia, è tenuta a riesaminare il progetto tenendo conto anche del parere espresso dall'esperto.