



Regione Lombardia



Comune di Ubiale Clanezzo



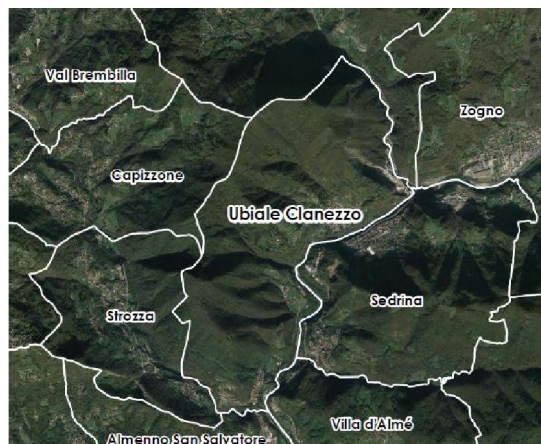
Provincia di Bergamo

COMUNE DI UBIALE CLANEZZO

Piano di Governo del Territorio

VARIANTE GENERALE

L.R. n.12 del 11/03/2005



Coordinamento e Progetto:

dott. ing. PIERGUIDO PIAZZINI ALBANI

collaboratori

ing. jr Jennifer Santoro

Studio Paesistico:

STUDIO DRYOS - dott. Angelo Ghirelli - dott. Marcello Manara

Studio Geologico

dott. geol. Augusto Azzoni

DOCUMENTO DI PIANO PIANO DELLE REGOLE

All.4

Adottato con deliberazione del C.C. n. del
Pubblicato sul B.U.R.L. n. del
Approvato con deliberazione del C.C. n. del
Pubblicato sul B.U.R.L. n. del

**NORMATIVA
DOCUMENTO DI PIANO - PIANO DELLE REGOLE**

Revisione n.

Data

Giugno 2024

Scala

COMUNE DI UBIALE CLANEZZO

Piano di Governo del Territorio – Variante generale
Documento di Piano -Piano delle Regole – Normativa

Indice

TITOLO 1	DISPOSIZIONI GENERALI.....	3
Art. 1	Strumenti e finalità del Piano di Governo del Territorio. Disposizioni speciali per comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti.....	3
Art. 2	Elaborati del Piano di Governo del Territorio	5
Art. 3	Operatività del Piano di Governo del Territorio.....	5
TITOLO 2	ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	6
Art. 4	Piani Urbanistici Attuativi	6
Art. 5	Permesso di costruire	7
Art. 6	Programma integrato di intervento	8
Art. 7	Regolamento edilizio	8
TITOLO 3	PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO.....	9
Art. 8	Definizione degli indici urbanistici	9
Art. 9	Definizioni degli interventi edilizi	17
Art. 10	Destinazioni d'uso.....	18
Art. 11	Aree per standard urbanistici	18
Art. 12	Parcheggi e autorimesse	19
Art. 13	Norme per la salvaguardia da inquinamento acustico	20
Art. 14	Requisiti generali da applicare nelle costruzioni "prevenzione rischio Radon"	20
TITOLO 4	PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI.....	21
Capitolo I	INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI.....	21
Art. 15	Tipologia delle strade	21
Art. 16	Zona di rispetto stradale e cimiteriale	21
Capitolo II	DESTINAZIONI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE.....	22
Art. 17	Norme generali.....	22
Art. 18	Criteri d'intervento per la progettazione degli edifici esistenti	23
Art. 19	Contesti di valore storico ambientale	24
Art. 20	Edifici isolati di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare	34
Art. 21	Insedimenti residenziali esistenti	34
Art. 22	Ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato	35
Art. 23	Ambiti di Trasformazione Residenziale	35
Capitolo III	DESTINAZIONI AD USO PRODUTTIVO	36
Art. 24	Destinazioni d'uso e norme generali	36
Art. 25	Insedimenti produttivi ed artigianali.....	38
Art. 26	Ambiti produttivi di deposito.....	39
Art. 27	Piano Cave Provinciale vigente.....	39
Capitolo IV	SISTEMA DELLA NATURALITA' DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	40
Art. 28	Norme generali.....	40
Art. 29	Individuazione perimetri Ambiti Agricoli Strategici (AAS).....	40
Art. 30	Fabbricati accessori.....	41

COMUNE DI UBIALE CLANEZZO

Piano di Governo del Territorio – Variante generale
Documento di Piano -Piano delle Regole – Normativa

Art. 31	Strade di servizio in ambiti agricoli	41
Art. 32	Disciplina dell'agriturismo	42
Art. 33	Contesti boscati di elevato valore naturalistico.....	42
Art. 34	Contesti naturali con connotazioni agrarie di elevato valore ecologico e paesistico	42
Art. 35	Contesti di relazione con i corsi d'acqua di elevato valore naturalistico, paesistico ambientale.....	48
Art. 36	Rete Ecologica Comunale	49
Art. 37	Disciplina degli interventi per la tutela del paesaggio.....	50
Capitolo V COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA – RETICOLO IDRICO.....		54
Art. 38	Fattibilità geologica delle costruzioni	54
Art. 39	Reticolo idrico	54

TITOLO 1 DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 Strumenti e finalità del Piano di Governo del Territorio. Disposizioni speciali per comuni con popolazione inferiore o pari a 2.000 abitanti.

Nei comuni con popolazione residente inferiore o pari a 2.000 abitanti, risultante dall'ultimo censimento ufficiale, il PGT è disciplinato secondo le disposizioni contenute nell'articolo 10bis della LR 12/2005 e s.m.i.

Il documento di piano, il piano dei servizi e il piano delle regole sono articolazioni di un unico atto, le cui previsioni hanno validità a tempo indeterminato e sono sempre modificabili. Il documento di piano deve comunque essere verificato e aggiornato con periodicità almeno quinquennale, anche al fine dell'adeguamento della programmazione attuativa.

La pubblicazione su almeno un quotidiano locale o periodico a diffusione locale dell'avviso di avvio del procedimento, prevista dall'articolo 13, comma 2 L.R. 12/2005, può esser sostituita da pubblici avvisi o altre forme di comunicazione con la cittadinanza.

Il documento di piano definisce, in relazione alle peculiarità delle singole realtà territoriali e avvalendosi in via prioritaria di dati ed elaborazioni reperibili nei sistemi informativi di livello sovracomunale, il quadro conoscitivo del territorio comunale, considerando in particolare le previsioni derivanti dalla programmazione territoriale di livello sovraordinato, l'assetto del territorio urbano ed extraurbano, le caratteristiche del paesaggio agrario e dell'ecosistema, il sistema della mobilità, le presenze di interesse paesaggistico, storico-monumentale ed archeologico, nonché l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a), e finalizzando il quadro delle conoscenze alla determinazione delle principali dinamiche in atto, delle maggiori criticità del territorio e delle sue potenzialità, dando atto inoltre dell'avvenuta effettuazione dell'informazione preventiva e del confronto con la cittadinanza.

Sulla base degli elementi indicati al precedente comma, il documento di piano:

- a) individua gli obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione per la politica territoriale del comune, verificandone la sostenibilità; determina inoltre gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo con prioritario riferimento alla riqualificazione del territorio, alla minimizzazione del consumo di suolo, all'utilizzo ottimale delle risorse territoriali, al miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale.
- b) La determinazione di tali obiettivi ed il conseguente relativo processo di valutazione ambientale di cui all'articolo 4, comma 2, possono essere effettuati in forma congiunta tra più comuni;
- c) determina le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali, dettagliando e circostanziando eventuali scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g), nonché dimostrando la compatibilità delle predette politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione;
- d) individua puntualmente gli ambiti di trasformazione assoggettati a piano attuativo, determinandone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le destinazioni funzionali, nonché gli eventuali criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi;
- e) definisce eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

Il piano dei servizi è redatto al fine di individuare e assicurare un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nonché i servizi necessari alla popolazione del comune ed a supporto delle funzioni insediate e previste, anche con riferimento alla preservazione e al mantenimento di corridoi ecologici e alla progettazione del verde di connessione tra territorio rurale e territori edificato. Il piano dei servizi può prevedere aree per l'edilizia residenziale pubblica.

COMUNE DI UBIALE CLANEZZO

Piano di Governo del Territorio – Variante generale
Documento di Piano -Piano delle Regole – Normativa

In base alle necessità della popolazione il piano dei servizi determina la dotazione per abitante che il PGT assicura in termini di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Il piano delle regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione, ed in particolare:

- a) individua i nuclei di antica formazione, con la puntuale disciplina in ordine alle modalità di conservazione e recupero, ai criteri di riqualificazione e valorizzazione, alle condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi;
- b) definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento destinate alla futura trasformazione insediativa nonché le aree libere destinate a usi diversi ascrivibili tuttavia all'ambito urbano, determinando gli opportuni parametri quantitativi di progettazione urbanistica ed edilizia e i requisiti qualitativi degli interventi, ivi compresi quelli di integrazione paesaggistica, di efficienza energetica, di occupazione del suolo e di permeabilizzazione;
- c) riconosce e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- d) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- e) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);
- f) individua:
 1. le aree destinate all'agricoltura;
 2. le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 3. le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Il piano delle regole:

- a) per le aree destinate all'agricoltura:
 1. detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda, nonché con i piani di settore sovracomunali, ove esistenti;
 2. individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso;
- b) per le aree di rilevanza paesaggistico-ambientale e per quelle di valore ecologico dispone norme di salvaguardia e valorizzazione in coerenza con la pianificazione sovraordinata;
- c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano ai PGT già adottati alla data di entrata in vigore delle stesse.

Sono altresì strumenti della pianificazione comunale i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale. L'azione di governo del territorio deve intendersi come una coerente e coordinata attuazione delle indicazioni e delle prescrizioni contenute in detti strumenti, ancorché essi abbiano termini di validità differenti.

Tale coerente e coordinata attuazione ha lo scopo di garantire uno sviluppo socioeconomico equilibrato ed un uso urbanistico sostenibile delle diverse parti del territorio, affinché le previsioni di trasformazione non abbiano conseguenze negative sulla qualità degli insediamenti esistenti o previsti, in termini di traffico, rumore, flessibilità, salubrità dell'aria e qualità dell'ambiente.

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

COMUNE DI UBIALE CLANEZZO

Piano di Governo del Territorio – Variante generale
Documento di Piano -Piano delle Regole – Normativa

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

Sono strumenti sussidiari i piani e gli studi settoriali predisposti per la definizione dei contenuti di Piano: quanto in tali studi risulta definito s'intende recepito negli strumenti del Piano; essi comunque conservano un valore prevalente per quanto riguarda gli elementi eventualmente non rappresentati nelle tavole di Piano di Governo del Territorio, ma compresi, con valore prescrittivo, nel PTC della Provincia, e valore di riferimento indicativo nel caso in cui da detti studi sia necessario o assumere informazioni o indicazioni per una corretta interpretazione degli strumenti di governo comunali.

Art. 2 Elaborati del Piano di Governo del Territorio

Il presente PGT è costituito dai seguenti elaborati:

All.1	Relazione Illustrativa DDP-PDR-PDS
All.2	Schede di raffronto varianti Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi
All.3	Relazione paesistica
All.4	Normativa DDP-PDR
All.5	Normativa PDS
tav. A1	Uso del suolo
tav. A2	Vincoli amministrativi vigenti
tav. A3	Carta della semiologia e visualità
tav. A4	Sensibilità del paesaggio
tav. A5	Rete Ecologica Comunale (REC)
tav. A6	Sistema della mobilità
tav. A7	Quadro strategico di Piano
tav. A7ab	Quadro strategico di Piano
tav. A8	Schedatura Ambiti di Trasformazione
tav. A9	Verifica consumo di suolo
tav. A10	Sovrapposizione AAS PTCP e AAS proposti
tav. A11ab	Quadro strategico di Piano sovrapposizione Fattibilità geologica
tav. A12	Centro storico disciplina degli interventi
tav. A13ab	Sistema dei servizi pubblici e di uso pubblico esistenti e di progetto
tav. A14ab	Rete acquedotto Uniacque
tav. A15ab	Rete fognatura Uniacque

Art. 3 Operatività del Piano di Governo del Territorio

Il P.G.T. opera mediante i seguenti strumenti:

- a) Piani urbanistici attuativi
- b) Permesso di Costruire ed altri provvedimenti di assenso ai sensi di legge delle
- c) trasformazioni edilizie (denunce d'inizio d'attività, comunicazioni, ecc.);
- d) Piani Integrati di Intervento;
- e) Regolamento Edilizio comunale;
- f) Piano per le Opere Pubbliche;
- g) Prescrizioni specifiche per le aree a varia destinazione d'uso e per le infrastrutture;
- h) Eventuale compensazione, perequazione ed incentivazione urbanistica.

TITOLO 2 ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Art. 4 Piani Urbanistici Attuativi

L'attuazione degli interventi di trasformazione e sviluppo del PGT può avvenire attraverso piani attuativi comunali, costituiti da tutti gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale. Il PGT definisce le azioni di sviluppo e la loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali, con eventuale eccezione degli interventi pubblici e di quelli di interesse pubblico o generale di cui all' articolo 9 comma 10 della LR 12/2005.

Nei piani attuativi vengono fissati i parametri urbanistico-edilizi necessari alla attuazione delle previsioni degli stessi. Per la presentazione del piano attuativo è sufficiente il concorso dei proprietari degli immobili interessati rappresentanti la maggioranza assoluta del valore di detti immobili in base all'imponibile catastale risultante al momento della presentazione del piano. Le previsioni contenute nei piani attuativi e loro varianti hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Gli interventi attuativi sono così definiti:

- **Piani di Recupero** del patrimonio edilizio esistente (P.R.) di iniziativa pubblica o privata ai sensi della Legge 5.8.1978 n. 457 articolo 27 e seguenti. Definiscono l'insieme degli interventi previsti dal PGT su preesistenti organismi edilizi, prevedendo eventualmente, se del caso, la localizzazione o la rilocalizzazione delle opere di urbanizzazione e delle aree a standard e disciplinando le caratteristiche costruttive degli edifici attraverso gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e urbanistica, di demolizione e/o ricostruzione e/o trasformazione necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree compresi nel piano stesso.
- **Piani di lottizzazione convenzionati (P.L.)**

Il PGT indica le zone di nuovo impianto soggette a piano di lottizzazione convenzionato obbligatorio ai sensi dell'articolo 28 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 (articolo 2 commi 4 e 6) nonché alle prescrizioni del Regolamento Edilizio. Sono rappresentati dallo studio dell'organizzazione di una determinata porzione del territorio comunale prescindendo dal frazionamento fondiario, nell'intento di regolamentare tempi e modi dello sfruttamento edificatorio del suolo, contestualmente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione occorrenti per le necessità primarie e secondarie dell'intervento.

Ove l'intervento è previsto attraverso la preventiva approvazione di Piani Urbanistici Attuativi di varia iniziativa, gli stessi Piani dovranno essere accompagnati da idonea Convenzione urbanistica. La Convenzione, oltre a quanto stabilito ai numeri 3) e 4) dell'articolo 8 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 (Modifiche ed integrazioni alla legge urbanistica 17 agosto 1942, n.1150), deve prevedere:

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

per la mancata cessione di aree sono utilizzati per la realizzazione degli interventi previsti nel Piano dei Servizi, ivi compresa l'acquisizione di altre aree a destinazione pubblica;

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

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

Art. 5 Permesso di costruire

Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio possono essere subordinati a Permesso di Costruire, fatto salvo quanto disposto dai commi 2 e 3 e dall'articolo 41 della LR 12/2005.

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

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

Per le opere pubbliche del Comune, la deliberazione di approvazione del progetto, assistita dalla relativa validazione ai sensi dell'articolo 47 del DPR 21 dicembre 1999 n.554 (Regolamento di attuazione della legge quadro in materia di lavori pubblici 11 febbraio 1994, n. 109 e successive modificazioni), ha i medesimi effetti del Permesso di Costruire. Il Permesso di Costruire è disciplinato dagli articoli 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40 della LR 12/2005.

Il PGT individua altresì interventi subordinati a Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.) per i quali è prevista la sottoscrizione da parte dei proprietari di Atto Convenzionale che disponga la cessione gratuita al Comune delle aree a standard, come indicato dal Piano delle Regole, con la realizzazione delle stesse o eventuale monetizzazione, secondo quanto stabilito nell'Atto Convenzionale da approvarsi dall'Amministrazione Comunale.

Art. 6 Programma integrato di intervento

Il Comune nell'ambito degli obiettivi e delle previsioni del PGT promuove la formazione di Programmi Integrati di Intervento (P.I.I.) al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del proprio territorio. I Programmi Integrati di Intervento sono disciplinati dagli articoli 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 94bis della LR 12/2005.

Non potranno comunque essere superati gli indici e le altezze definiti per le zone residenziali circostanti.

In attesa della formazione del P.I.I. è consentita la sola manutenzione ordinaria per gli edifici ed i manufatti esistenti. Il P.G.T. conferma i P.I.I. vigenti alla data di adozione dello stesso.

Art. 7 Regolamento edilizio

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

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

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

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

TITOLO 3 PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

Art. 8 Definizione degli indici urbanistici

Gli indici o parametri urbanistici ed edilizi fissano i limiti dimensionali entro i quali deve svolgersi ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale. Al fine del rispetto dei valori massimi prescritti in ciascuna delle zone previste dallo strumento urbanistico generale si definiscono i seguenti indici:

1) St Superficie territoriale

Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Viene misurata al lordo delle aree di urbanizzazione primaria e secondaria previste dagli eventuali piani attuativi ed al netto delle aree pubbliche eventualmente già esistenti (strade, piazze, ecc...). Viene espressa in mq.

2) Sf Superficie fondiaria

Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. È costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti. Essa è l'area di pertinenza delle costruzioni e viene espressa in metri quadrati (mq.).

3) It Indice di edificabilità territoriale

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda.

4) If Indice di edificabilità fondiaria

Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. Per superficie si intende la superficie lorda.

5) SCOP Superficie coperta

Per superficie coperta s'intende la proiezione sul piano orizzontale di tutte le costruzioni fuori terra, compresi cavedi, chiostrine e sporti.

Non vengono considerati agli effetti del calcolo della superficie coperta fino ad un limite di m 1,50 di profondità gronde, balconi non collegati fra loro verticalmente o a terra, pensiline a sbalzo nonché pensiline aperte e non praticabili che costituiscono copertura degli accessi alle costruzioni; nel caso dovessero superare il limite di m 1,50 rientra nel conteggio della superficie coperta l'intera superficie dello sbalzo.

Relativamente agli ambiti produttivi non vengono considerati nel calcolo della superficie coperta sbalzi e pensiline fino ad un limite di m 1,50; nel caso dovessero superare il limite di m 1,50 rientra nel conteggio l'intera superficie dello sbalzo; non rientrano altresì nel calcolo della superficie coperta le pensiline a sbalzo a protezione dei piani caricatori fino ad un limite massimo di m 2,50 di profondità. La distanza minima fra lo sbalzo ed i confini sia di proprietà sia stradali deve essere in ogni caso di m 3,50.

Non vengono computati nella superficie coperta: i fabbricati, esterni alla sagoma dell'edificio, considerati interrati dalla presente normativa, le piscine, le vasche all'aperto, le scale di sicurezza aperte, i piani caricatori in ambiti produttivi.

Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti non vengono considerati nel calcolo della superficie coperta manufatti esistenti quali: gronde, balconi non collegati fra loro verticalmente o a terra, pensiline a sbalzo, fino ad una profondità di m 2,50 purché regolarmente assentiti; nel caso tali

manufatti esistenti dovessero superare il limite di m 2,50 rientra nel conteggio la superficie in eccedenza.

Essa viene espressa in metri quadrati (mq.).

6) SL Superficie lorda

Per superficie lorda di pavimento s'intende la superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti di chiusura di ciascun piano agibile o abitabile, nonché degli eventuali piani seminterrati, interrati e soppalchi adibiti a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, locali pubblici e comunque agibili o abitabili con permanenza, almeno temporanea, di persone, così come ridefiniti dal Regolamento Edilizio.

Dal computo della SL sono escluse:

- a) per i fabbricati residenziali, le superfici degli accessori, dei servizi complementari dell'edificio, i box e i relativi spazi di manovra e disimpegno, completamente interrati, con altezza interna non superiore a m 2,40 fatto salvo quanto previsto dal Regolamento edilizio comunale.
- b) Nella pertinenza esterna ai fabbricati saranno altresì esclusi dal calcolo della SL i box, i relativi spazi di manovra e i locali tecnici aventi l'estradosso della soletta strutturale contenuta entro la quota 0,00. Non determina locale interrato lo spessore vegetale posto sopra la soletta o la formazione di pavimentazioni in genere.
- c) Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T., le superfici seminterrate esterne all'edificio principale, con estradosso non eccedente la quota di 1,00 m fuori terra dalla quota di spiccato, verranno conteggiate ai fini del calcolo della SL nella misura del 50%.
- d) per i fabbricati residenziali, le superfici dei locali seminterrati, utilizzati come accessori, servizi complementari dell'edificio, box e relativi spazi di manovra e disimpegno, posizionati all'interno del corpo di fabbrica, e con altezza interna non superiore a m 2,50, purché l'estradosso del 1° solaio fuori terra non superi la quota di spiccato di m 0,80;
- e) i porticati ed i loggiati, ancorché chiusi su due o tre lati, per una superficie massima complessiva per piano non superiore al 20% della superficie del piano di riferimento calcolata escludendo la superficie degli stessi porticati e loggiati, verificata per ciascun piano fuori terra, senza possibilità di trasferimento della superficie ammissibile tra i diversi piani. Nel caso venga superato tale limite del 20%, rientra nel conteggio unicamente la superficie in eccedenza. Non rientrano in tale limite i porticati ed i loggiati asserviti ad uso pubblico;
- f) i balconi, ancorché chiusi su due o tre lati se hanno sporgenza superiore di m 1,50, nel caso di sporgenza superiore detti elementi vengono computati per l'intera superficie dello sbalzo;
- g) le superfici dei sottotetti che abbiano un'altezza all'imposta interna della gronda non superiore a m 1,00 e un'altezza all'intradosso del colmo della copertura non superiore a m 2,50; per imposta interna della gronda si intende l'intersezione reale o virtuale della linea spiovente d'intradosso delle falde di copertura e il filo interno della muratura perimetrale; per intradosso di colmo si intende l'intersezione reale o virtuale delle sommità delle linee di falda della copertura o l'intersezione reale o virtuale della sommità della linea d'intradosso delle falde di copertura e il filo interno della muratura perimetrale nel caso di coperture o porzioni di coperture a falda unica.
- h) le scale aperte, i vani scala ed ascensori condominiali, gli atri d'ingresso dei fabbricati comuni a più alloggi fino ad una superficie massima complessiva di mq 15,00 per ogni vano scala, rientrando nel calcolo la sola superficie in eccedenza;
- i) i piani terra o porzione di essi adibiti a parcheggio pubblico o assoggettato a servitù di uso pubblico;
- j) autorimesse ricavate al piano terreno dei fabbricati, con altezza utile interna massima di m 2,50, con superficie lorda non superiore a mq 25,00 per ogni unità immobiliare;
- k) i locali caldaia nella misura minima prevista dalle norme in materia di prevenzione incendio e comunque sino ad una superficie massima di 6 mq, i depositi delle immondizie ed i locali

COMUNE DI UBIALE CLANEZZO

Piano di Governo del Territorio – Variante generale
Documento di Piano -Piano delle Regole – Normativa

contatori nella misura complessiva di 1 mq. per ogni unità abitativa e le intercapedini aventi larghezza massima di m1 interrato o seminterrato.

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

7) SU Superficie utile

Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi sguinci e vani di porte e finestre.

8) SC Superficie complessiva

Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria ($SC=SU+60\% SA$).

9) SCAL Superficie calpestabile

Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie.

10) S.l.p. Superficie lorda di pavimento per attività produttive

Per superficie lorda complessiva di pavimento inerente i fabbricati produttivi, commerciali o per attività terziarie, si intende la superficie compresa nel perimetro esterno delle pareti di chiusura di ciascun piano agibile, nonché gli eventuali piani seminterrati, interrati o soppalcati.

Dal computo della superficie lorda di pavimento sono esclusi:

- a. i piani interrati destinati a parcheggio;
- b. le centrali tecnologiche, i locali quadri e le cabine di trasformazione, poste ai piani interrati entro la quota di spiccato, o sulle coperture degli edifici e destinate ad ospitare impianti legati ad un rapporto di strumentalità necessaria con l'utilizzazione del fabbricato;
- c. le scale di sicurezza aperte;
- d. gli aggetti aperti, i terrazzi, i balconi e le gronde, fino ai limiti previsti dall'articolo 5 comma 3.
- e. Magazzini interrati ad esclusivo uso deposito dell'attività produttiva presente nell'immobile con altezza interna massima non superiore a m 2,50 e le intercapedini aventi larghezza massima di m 1. interrato o seminterrato.
- f. Le intercapedini aventi una profondità massima di m 1,00 e le intercapedini realizzate in relazione alle disposizioni di cui al comma 15 " H max altezza massima della costruzione"

Essa viene espressa in metri quadrati (mq.).

Si considerano interrati per l'esclusione dal computo della SLP, i locali sotto l'edificio principale entro la quota +0,80, o nell'area esterna se contenuti entro la quota di spiccato.

11) IC Indice di copertura

Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

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

Il volume teorico degli edifici negli insediamenti residenziali è calcolato moltiplicando l'altezza lorda teorica d'ogni piano, fissata convenzionalmente in m3,00, per la superficie residenziale complessiva (SL) computata secondo i criteri di cui alle presenti norme; tale definizione viene utilizzata per la determinazione degli abitanti insediabili, per la determinazione dei contributi concessori, riferiti alla residenza, nonché per la determinazione delle quantità di parcheggi privati da realizzare in relazione a quanto disposto al successivo articolo 12 delle presenti norme.

13) CU Carico urbanistico

Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso.

Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazioni d'uso.

14) Ss Superficie di standard urbanistici a livello comunale per la residenza, per gli insediamenti produttivi e terziari

Per superficie di standard urbanistici a livello comunale s'intende la superficie delle aree destinate o da destinare alle opere di urbanizzazione secondaria, a spazi pubblici o assoggettati a servitù di uso pubblico, da reperire allo interno dell'area soggetta a pianificazione attuativa.

Essa viene espressa in metri quadrati (mq.) o in metri quadrati per abitante teorico insediato o da insediare nell'area stessa (mq./ab.) relativamente agli insediamenti residenziali; in metri quadrati (mq) o in per cento (%) della S.l.p. relativamente agli insediamenti terziari; in metri quadrati (mq) o in per cento (%) della S.l.p. relativamente agli insediamenti produttivi.

15) H max - Altezza massima della costruzione

L'altezza massima delle costruzioni sia in terreni piani che in terreni acclivi si intende la media delle altezze misurate sugli spigoli delle costruzioni medesime comprese tra il piano di spiccato e la quota più alta fra le seguenti:

- intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile
- imposta di gronda.

Si considera praticabile un piano che (indipendentemente dall'accessibilità) ha un'altezza media ponderale netta interna del piano stesso, uguale o superiore a m2,00. Per imposta di gronda si intende il punto di intersezione tra il profilo esterno della muratura perimetrale e l'intradosso della struttura portante della copertura. In presenza di orditura metallica o lignea la misura sarà determinata in corrispondenza dell'intersezione con i travetti.

Per piano di spiccato in terreni piani si intende:

- la quota del marciapiedi della sede viabile per quelle costruzioni che distino a non più di m 10,00 dalla strada;
- la quota materiale di campagna per quelle costruzioni che distino più di m 10,00 dalla strada.

Per piano di spiccato in terreni acclivi si intende:

- la quota naturale di campagna;
- in caso di movimento di terra, la quota del terreno sistemata se più bassa dell'originale quota naturale di campagna.

Se la costruzione è a schiera o a terrazza, l'altezza di ciascun fronte può essere calcolata separatamente per i singoli corpi sempre che questi ultimi siano individuabili dal punto di vista strutturale ed architettonico e purché la profondità degli stessi sia inferiore a m 7,50.

Nel caso in cui per motivi strutturali asseverati da un ingegnere abilitato, ci si trovi nella necessità di approfondire lo scavo per posizionare le fondazioni verso valle su un piano ritenuto stabile, l'altezza dell'edificio viene considerata a partire dall'estradosso del solaio del primo piano abitabile e/o agibile.

Gli spazi sottostanti a tale solaio dovranno essere destinati unicamente a vespaio o ad intercapedini non accessibili.

Nelle zone produttive l'altezza massima si intende quella calcolata sul fronte più alto escludendo la possibilità di calcolarla sulla media delle altezze di monte e valle.

Le altezze massime indicate dal Piano delle Regole per le diverse zone residenziali e produttive, sono in ogni caso subordinate a verifica nell'ambito delle indagini e della documentazione richieste dallo studio geologica di dettaglio, per ogni classe di fattibilità geologica in cui risulta classificato il territorio comunale.

16) P max Pendenza massima

La pendenza massima delle falde di copertura, con esclusione dell'ambito di valorizzazione dei tessuti storici, sia per gli edifici civili, che industriali, artigianali e commerciali, non potrà essere superiore al 40% indipendentemente dall'altezza dei fabbricati.

Per pendenza massima s'intende l'inclinazione massima ammissibile delle falde del tetto indipendentemente dall'altezza dei fabbricati.

Essa viene espressa in percento (%).

17) De Distacco tra costruzioni

Per distacco tra costruzioni s' intende la distanza minima che deve comunque intercorrere tra fronti di corpi di fabbrica di una medesima costruzione e fra essi e i fronti di costruzioni antistanti (anche se ciechi) indipendentemente dallo sviluppo e dalla altezza delle costruzioni stesse.

Esso viene espresso in metri (m) e non può essere comunque inferiore a m 10,00.

Nel caso di collegamenti tra fabbricati con porticati e/o strutture di qualsiasi natura dovrà essere rispettata comunque la distanza di m 10,00 fra i fronti finestrati; nel caso di pareti completamente cieche potrà essere derogata tale distanza fino ad un limite di m 7,00, se il collegamento è eseguito con strutture che rientrano nel conteggio della superficie coperta.

Qualora uno dei due fabbricati fronteggiati abbia altezza superiore a m 10,00, la distanza minima fra i fronti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto, misurata secondo le prescrizioni del Piano delle Regole.

Le distanze minime tra le costruzioni nei diversi ambiti sono stabilite come segue, in conformità all'articolo 9 del D.M 04.04.1968 n. 1.444:

- Ambito di valorizzazione dei tessuti storici: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive d'epoca recente e prive di valore per la storia, la cultura, l'arte locale e l'ambiente;
- Nuovi edifici ed ampliamenti degli stessi ricadenti in altri ambiti: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; è altresì prescritta fra pareti finestrate d'edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.
- La distanza minima da rispettare tra gli edifici ed i fabbricati accessori esistenti, propri o d'altra proprietà, con altezza, misurata alla radice esterna della gronda, minore o uguale a m 3,00, viene prescritta in m 3,00 salvo il rispetto di 10 metri tra pareti finestrate.

Nel caso che l'accessorio esistente, proprio o di altra proprietà, abbia altezza alla radice esterna della gronda maggiore di m 3,00, la distanza minima fra il fabbricato principale e l'accessorio deve essere di m 5,00 salvo il rispetto di 10 metri tra pareti finestrate.

In caso di fabbricati accessori regolarmente assentiti o condonati alla data di adozione del P.G.T. è consentita, nell'ottica di un riordino edilizio, la demolizione e la ricostruzione rispettando la sagoma originaria e le destinazioni preesistenti. E' sempre consentita una riduzione della sagoma nonché l'accorpamento al fabbricato principale, in quest'ultimo caso nel rispetto delle distanze dai confini e dalla strade previste dalla presente normativa.

La distanza che deve intercorrere fra edifici di diverse proprietà dovrà essere osservata anche fra edifici sorgenti su area della stessa proprietà.

Qualora una costruzione sorga in un ambito edificabile a confine di un altro ambito edificabile con caratteristiche diverse, la distanza minima fra le costruzioni sarà quella risultante dalla somma delle distanze minime delle costruzioni dal confine prescritta per i singoli ambiti.

La distanza fra costruzioni è misurata a squadra e a raggio.

COMUNE DI UBIALE CLANEZZO

Piano di Governo del Territorio – Variante generale
Documento di Piano -Piano delle Regole – Normativa

Sono fatte salve le distanze minime fra costruzioni indicate dal P.G.T. nei diversi ambiti territoriali. E' facoltà dell'Amministrazione comunale ammettere distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi d'edifici che formino oggetto di piano attuativo con previsioni planivolumetriche e nei casi previsti dalla legge 9 gennaio 1989 n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", dalla legge Regione Lombardia 20 febbraio 1989 n. 6 "Norme sulla eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione".

18) Dc Distacco dai confini

Per distacco dai confini s'intende la distanza minima che deve intercorrere tra la costruzione ed i confini del lotto edificabile di pertinenza.

Esso viene espressa in metri (m) e di norma è di m 5,00.

La distanza dai confini deve essere verificata in relazione a ciò che deve essere computato al fine della determinazione della superficie coperta.

E' ammessa la costruzione d'edifici in comunione o in aderenza sul confine qualora gli edifici stessi abbiano le medesime caratteristiche e siano realizzati contemporaneamente, oppure qualora fra i confinanti venga stipulata una convenzione da trascriversi a loro cura e spese sui registri delle proprietà immobiliari, la quale preveda la obbligatoria edificazione in comunione o in aderenza lungo il confine di proprietà.

19) Ds Distacco stradale

Per distacco stradale s'intende la distanza minima che deve intercorrere tra le costruzioni e il confine della strada indipendentemente dall'altezza delle costruzioni.

Si definisce confine stradale il limite di proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Il distacco De, Dc e Ds è sempre misurato a squadra e a raggio; è facoltà dell'Amministrazione comunale ammettere distacchi in misura inferiore a quelli indicati dal P.G.T. nei vari ambiti di piano nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piano attuativo con previsioni planivolumetriche e nei casi previsti dalla legge 9 gennaio 1989 n. 13 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati", nonché dalla legge Regione Lombardia 20 febbraio 1989 n. 6 "Norme sull'eliminazione delle barriere architettoniche e prescrizioni tecniche di attuazione".

La distanza minima dei fabbricati dalle strade è regolata come segue; per gli interventi di ampliamento, di soprizzo, di ricostruzione e di nuova costruzione negli ambiti del tessuto consolidato, la distanza minima dei fabbricati dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) dev'essere, salva maggiore profondità della fascia di rispetto eventualmente indicata sulla tavola di piano, pari:

- a m 5,00, per strade di larghezza prevista inferiore a m 7,00;
- a m 7,50, per strade di larghezza prevista da m 7,00 a 15,00;
- a m 10,00, per strade di larghezza prevista superiore a m 15,00.

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

La larghezza delle strade è quella risultante dalla tavola di piano per le strade che, al momento dell'adozione del piano attuativo o del rilascio del titolo abilitativo, risultino non ancora realizzate ovvero già realizzate, ma soggette ad ampliamento in attuazione delle previsioni del Piano delle Regole; per le strade esistenti e non soggette ad ampliamento e per quelle già ampliate, la larghezza prevista è pari a quella esistente.

COMUNE DI UBIALE CLANEZZO

Piano di Governo del Territorio – Variante generale
Documento di Piano -Piano delle Regole – Normativa

Per gli interventi all'interno degli ambiti di valorizzazione dei tessuti storici, dev'essere mantenuta la distanza intercorrente tra gli edifici preesistenti e le strade; in caso di interventi di nuova edificazione va rispettato l'allineamento prescritto dal PGT o, in mancanza, quello esistente, nell'ambito del medesimo isolato, sullo stesso lato della strada.

Per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione negli ambiti del tessuto consolidato, la distanza minima dalle strade (non esclusivamente pedonali o ciclabili) è pari a m 5,00; ove, però, la maggior parte degli edifici, posti - nell'ambito del medesimo isolato - sullo stesso lato della strada, si trovi ad una distanza uniforme e diversa dai m 5, la nuova costruzione dovrà rispettare detta diversa distanza onde mantenere gli allineamenti esistenti.

Per gli interventi di ampliamento, di ricostruzione e di nuova costruzione negli ambiti agricoli, la distanza minima dalle strade deve essere - salvo maggiore profondità della fascia di rispetto indicata nella tavola di Piano - pari a m 15,00.

Le norme dettate dal Codice della Strada e dal relativo regolamento prevalgono sulle previsioni precedenti disposizioni ove si tratti di costruzioni da realizzare, da ricostruire o da ampliare al di fuori del centro abitato ed ove l'applicazione di dette norme comporti il rispetto di una distanza maggiore.

All'interno del perimetro del centro abitato, lungo la S.P. 166 via V. Veneto, i nuovi piani interrati potranno essere realizzati ad una distanza dal limite della sede stradale non inferiore all'altezza di scavo dalla quota 0,00, con minimo arretramento di m 1,50.

Lungo le altre strade comunali all'interno del perimetro centro abitato, per le nuove costruzioni interrate a confine stradale dovrà essere allegata impegnativa, a firma del Progettista e del Richiedente, atta a garantire tutte le cautele necessarie alla salvaguardia del solido stradale nelle fasi di intervento, e la solidità dei muri controterra in relazione ai sovraccarichi d'esercizio generati dai mezzi in transito, con minimo arretramento di m 1,50. Eventuali ulteriori prescrizioni potranno essere impartite dagli organi tecnici competenti per l'istruttoria in relazione alla specificità dell'intervento.

Qualora si manifestasse l'interesse pubblico, potranno essere concesse, previo benessere del Consiglio Comunale, distanze inferiori a quanto previsto ai precedenti commi, purché l'intervento edilizio sia migliorativo della situazione esistente e le distanze dalle strade siano maggiori di quelle preesistenti.

20) Piano di spiccatto

Per piano di spiccatto (quota 0,00) di una costruzione s'intende:

- a) nel caso di edifici in fregio alle strade e cioè ricadenti in una fascia di m 10,00 di profondità dal ciglio stradale, la quota del marciapiede stradale o in assenza di esso la sede stradale aumentata di 15 cm; qualora la strada risulti essere in pendenza la quota del piano di spiccatto, è la quota del marciapiede o in assenza di esso dalla sede stradale, riferita alla mezzeria del fabbricato aumentata di 15 cm;
- b) nel caso di edifici ricadenti oltre la fascia di m 10,00 dal ciglio stradale il piano di spiccatto è la quota naturale del terreno. Qualora il terreno sia inclinato la quota del piano di spiccatto, è quella naturale del terreno calcolata nella mezzeria del fabbricato, salvo diverse disposizioni approvate nei Piani Attuativi.
- c) Nel caso di edifici ricadenti oltre la fascia di m 10,00 dal ciglio stradale, nei Piani Attuativi già approvati, il piano di spiccatto è la quota del marciapiede stradale o, in assenza di esso, della sede stradale principale al servizio del lotto aumentata di 15 cm. Qualora la strada risulti essere in pendenza la quota del piano di spiccatto è la quota del marciapiede stradale o, in assenza di esso, della sede stradale principale al servizio del lotto aumentata di 15 cm, riferita alla mezzeria del fabbricato.

21) Rapporto di impermeabilizzazione

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

- 30% negli ambiti residenziali;
- 15% negli ambiti produttivi, commerciali e terziari.

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

Le superfici di cui al primo comma non possono essere ricavate in aree da adibire a percorso carrabile o posto macchina se non adeguatamente permeabili, 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 di cui agli artt. 27 e seguenti della legge 457/78 e successive modifiche ed integrazioni e alla legislazione regionale vigente;
- b) interventi di ristrutturazione urbanistica di cui alla lettera e) dell'articolo 31 della legge 457/78 e s.m.i.;
- c) interventi da realizzarsi in aree ricadenti in lotti interclusi delle zone B) di cui al DM 02.04.68, n.1444 e s.m.i.;

i parametri di superficie scoperta e drenante di cui al primo comma costituiscono obiettivo a cui tendere.

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

Per gli ambiti del tessuto consolidato di Piano delle Regole, nei casi di interventi di ristrutturazione dell'intero fabbricato e/o di demolizione e ricostruzione per quanto concerne il reperimento delle superfici drenanti, previste nelle percentuali di cui sopra, si potrà valutare la possibilità di confluire le acque meteoriche nel terreno attraverso idonei pozzi pendenti, in tal caso il Responsabile del Servizio potrà richiedere, adeguate compensazioni ambientali che potranno interessare anche aree esterne al comparto; tali compensazioni saranno regolate da convenzione. La possibilità di cui sopra dovrà essere debitamente giustificata, in linea tecnica, da "opportuno studio geologico".

Nel caso di interventi nel tessuto consolidato su lotti appartenenti a piani attuativi in corso o piani attuativi terminati la percentuale relativa alle superfici drenanti dovrà essere verificata tenendo conto delle aree a verde cedente in sede di lottizzazione.

22) Lotti liberi

Ad ogni effetto si considerano aree libere quelle totalmente inedificate di proprietà del richiedente l'atto autorizzativo che siano state stralciate catastalmente, di fatto o per effetto di piani attuativi vigenti, prima della data di adozione del PGT né da aree contigue edificate, né da altre aree tra loro contigue appartenenti a partite catastali unitarie e già edificate ancorché su un solo mappale.

Si considerano aree libere anche quelle rese libere dalla demolizione di fabbricati.

Per le aree libere dovrà essere verificata la provenienza e, se stralciate da lotti edificati dopo l'entrata in vigore della Legge 765/67 dovrà preventivamente essere verificata l'eventuale avvenuta utilizzazione delle possibilità edificatorie dell'area libera ai fini delle costruzioni esistenti sui mappali di provenienza.

I lotti liberi sono esclusivamente destinati all'edificazione, in essi è pertanto vietato il deposito o l'accatastamento di materiali di qualsiasi tipo.

23) Lotti di pertinenza

Si definisce "lotto di pertinenza" relativamente ad insediamenti esistenti, l'area complessiva della medesima proprietà, anche se costituita da più mappali, sulla quale insistono tutti i fabbricati che costituiscono l'insediamento nella sua struttura completa ed originaria (edificio o edifici principali e corpi di fabbrica accessori), all'interno di un medesimo ambito.

La capacità edificatoria massima ammissibile, a seconda dei vari indici dell'ambito, deve essere computata al lordo dei volumi esistenti sul medesimo "lotto di pertinenza".

L'area già edificata non potrà artificialmente essere frazionata per incrementare la volumetria sulla parte residua libera.

Il lotto di pertinenza per ciascun insediamento esistente è quello risultante dagli atti riferiti alla data di costruzione del fabbricato.

Art. 9 Definizioni degli interventi edilizi

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

- a) **interventi di manutenzione ordinaria:** riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelli necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, anche con l'impiego di materiali diversi, purché i predetti materiali risultino compatibili con le norme e i regolamenti comunali vigenti;
- b) **interventi di manutenzione straordinaria:** opere e modifiche riguardanti il consolidamento, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, la realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici, nonché le modificazioni dell'assetto distributivo di singole unità immobiliari. Sono di manutenzione straordinaria anche gli interventi che comportino la trasformazione di una singola unità immobiliare in due o più unità immobiliari, o l'aggregazione di due o più unità immobiliari in una unità immobiliare;
- c) **interventi di ristrutturazione edilizia:** interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- d) **interventi di nuova costruzione,** quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti e precisamente:
 1. la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al numero 6;
 2. gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
 3. la realizzazione di infrastrutture e di 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 di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
 5. l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, 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 dell'edificio principale;

7. la realizzazione di depositi di 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;

e) **interventi di ristrutturazione urbanistica**, quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto

1. 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.
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 di inizio attività già presentate all'amministrazione comunale alla data di entrata in vigore del presente Piano, qualora dette disposizioni dispongano diversamente rispetto alle definizioni di cui al precedente comma.
3. Le definizioni di restauro e di risanamento conservativo sono definite dal successivo articolo 19.

Art. 10 Destinazioni d'uso

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

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 e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dal Piano dei Servizi.

Per i mutamenti di destinazione d'uso non comportanti la realizzazione di opere edilizie, 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'articolo 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'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59).

Il Comune verifica la sufficienza della dotazione di aree per servizi e 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 definiscono le modalità per il reperimento, a mezzo di atto unilaterale d'obbligo o di convenzione, delle eventuali aree o dotazioni aggiuntive dovute per la nuova destinazione in rapporto alla dotazione attribuita dalla precedente destinazione.

Il Comune, nel Piano dei Servizi, può stabilire i criteri e le modalità per cui, in luogo del reperimento totale o parziale delle aree o dotazione di attrezzature nelle aree o edifici interessati dal mutamento di destinazione d'uso, si dia luogo alla cessione di altra area o di 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 di permesso di costruire convenzionato. Gli importi corrisposti a tale titolo sono impiegati dal comune per incrementare la dotazione di aree, servizi ed infrastrutture.

Art. 11 Aree per standard urbanistici

I Piani Attuativi (PA) e i Permessi di Costruire Convenzionati (PCC) devono prevedere il reperimento delle aree per standard urbanistici relative all'urbanizzazione primaria e secondaria.

COMUNE DI UBIALE CLANEZZO

Piano di Governo del Territorio – Variante generale
Documento di Piano -Piano delle Regole – Normativa

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

Tali zone devono essere cedute in proprietà al comune o in alternativa, a scelta dell'Amministrazione, assoggettate a servitù perpetua di uso pubblico con modalità d'uso e di manutenzione da definirsi in convenzione.

Nei P.A. e nei PCC la localizzazione delle aree per standard, stabilita dal Piano dei Servizi, può essere modificata in sede di redazione del P.A., senza diminuzione della loro quantità prevista dalla normativa legislativa e per la parte restante eventualmente monetizzata, qualora si determinino soluzioni migliorative di quelle proposte dal P.G.T.

Complessivamente e per destinazione, le superfici a standard non possono essere inferiori a:

- a) destinazione residenziale soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato: 12,00 mq/ab a parcheggio pubblico e/o d'uso pubblico (con un minimo di un posto auto per abitante insediabile)
- b) destinazione residenziale soggetta a Piano Attuativo: 15,00 mq/ab a parcheggio pubblico e/o d'uso pubblico (con un minimo di un posto auto per abitante insediabile)
- c) destinazione produttiva: 20% SIp
- d) destinazione terziario-commerciale:
 - in zone residenziali e nei centri storici: 75% della SL di cui almeno il 50%, di norma, deve essere destinato a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo; 0,75 mq/mq SL;
 - in zone residenziali di nuovo impianto e zone produttive: 100% della SIp, di cui almeno il 50%, di norma, deve essere destinato a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia edilizia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo; 1,0 mq/mq SIp.

Nei P.A e nei P.C.C. le aree per standard, possono essere monetizzate, in misura totale o parziale previo accordo con l'Amministrazione, con somme commisurate all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiori al costo di acquisizione di altre aree.

Le fasce di rispetto stradale possono essere utilizzate per la localizzazione delle sole aree a standard destinate a parcheggio o per la viabilità (strade).

Art. 12 Parcheggi e autorimesse

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

Nelle zone produttive devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati, nelle nuove costruzioni o nelle aree di pertinenza, in misura non inferiore a 1 mq per ogni 10 mc di costruzione; ai fini del computo di tali spazi verrà considerata una "volumetria virtuale", calcolata moltiplicando la superficie lorda di pavimento di progetto per 3,00 m

Nelle zone residenziali, sono in ogni caso ammessi box seminterrati, purché questi non fuoriescano dal piano di spiccato più di m 1,00 misurati all'intradosso della relativa soletta di copertura; in tal caso la soletta dovrà essere sistemata a giardino. Tali costruzioni possono essere realizzate anche a confine.

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

Art. 13 Norme per la salvaguardia da inquinamento acustico

In base alla Legge 26.10.1995 nr 447 Legge quadro sull'inquinamento acustico, al DPCM 01.03.1991 *Limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno*, ai contenuti della Deliberazione 25.06.1993 nr. 5/37724 *Line guida per la zonizzazione del territorio comunale della Regione Lombardia*, l'Amministrazione comunale di Ubiale Clanezzo è dotata dello studio di "Piano di zonizzazione acustica", che dovrà essere revisionato entro un anno dall'entrata in vigore della revisione del PGT.

In base a detto Piano, il territorio comunale è suddiviso in zone che, in base alle differenti tipologie di insediamenti presenti, ammettono differenti valori di rumorosità ambientale accettabile.

Scopo principale è la prevenzione dal deterioramento delle aree acusticamente non inquinate ed il risanamento di quelle nelle quali l'inquinamento acustico supera i limiti tollerabili, fornendo nello stesso tempo i limiti entro i quali devono essere mantenute le immissioni rumorose da qualsiasi parte esse provengano, allo scopo di tutelare la salute pubblica.

Art. 14 Requisiti generali da applicare nelle costruzioni "prevenzione rischio Radon"

Gli interventi di nuova costruzione nonché gli interventi relativi al patrimonio edilizio esistente, destinato ad ogni tipo di permanenza di persone, devono adottare sistemi di costruzione tali da eliminare o ricondurre a livelli di sicurezza l'esposizione della popolazione al gas radon.

La conformità del progetto e/o dell'opera realizzata ai disposti della L.R. 3 del 03.03.2022 e alle linee guida regionali in materia di prevenzione del gas radon va certificata dal committente e dal progettista, in fase di presentazione del progetto, e dal committente e direttore dei lavori all'atto di presentazione della S.C.I.A. per l'agibilità.

La verifica di efficacia delle misure adottate può essere effettuata, anche su richiesta da parte dell'Amministrazione comunale, previa determinazione delle concentrazioni residue ad intervento ultimato e prima dell'occupazione dei fabbricati.

TITOLO 4 PRESCRIZIONI DI INTERVENTO E VINCOLI

Capitolo I INFRASTRUTTURE PER LE COMUNICAZIONI

Art. 15 Tipologia delle strade

Le caratteristiche delle principali sedi stradali individuate nel PGT, esistenti da confermare o esistenti da modificare o nuove, fanno riferimento alle categorie delle strade di cui al Codice della Strada.

Il PGT, limitatamente alle strade urbane e locali, indica i tracciati e la tipologia delle sedi stradali in progetto o esistenti da modificare, secondo caratteristiche riportate nella sinossi delle sezioni stradali tipo indicata nelle tavole A7 – A7ab del PGT.

Il tracciato e l'area occupata dai manufatti stradali previsti negli elaborati del PGT devono intendersi di massima; modifiche non sostanziali al tracciato stesso ed alla dimensione dei manufatti potranno essere previste all'atto dell'approvazione del relativo progetto esecutivo da parte della Amministrazione Comunale, senza che ciò costituisca variante al PGT.

La specificazione delle strade secondarie di distribuzione interna delle zone di nuova edificazione o comunque soggette a PA, quando non espressamente indicata nella tavola del Piano, è definita dagli stessi piani che ne stabiliranno tracciati e caratteristiche tecniche in relazione all'organizzazione planimetrica delle zone interessate.

In presenza di zone di rispetto stradale di cui al successivo articolo, i tracciati stradali e i loro svincoli ed allacciamenti viari saranno definiti, in sede esecutiva, nell'ambito delle fasce e delle linee stesse.

Art. 16 Zona di rispetto stradale e cimiteriale

Il PGT individua le zone di rispetto entro cui non possono sorgere nuove costruzioni fuori terra, salvo la formazione di recinzioni, alle distanze minime dalle strade imposte dal Codice della strada, e accessi di proprietà private solo a titolo precario e con clausola di non indennizzabilità, le cui caratteristiche, fatto salvo quanto stabilito da Codice della strada, sono specificate nel Regolamento Edilizio.

Per le aree sottoposte a vincolo cimiteriale, la cui estensione è perimetrata nella tavola del Piano delle Regole del PGT, valgono le limitazioni stabilite dall'articolo 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27/7/1934 n. 1256 e successive modificazioni ed integrazioni.

Tali zone sono conteggiabili ai fini della determinazione della volumetria realizzabile in base agli indici della zona di appartenenza.

Dove consentito è obbligatoria la formazione di filari alberati con adeguate essenze arboree. Gli edifici esistenti che ricadono su sedi viarie e nelle zone di rispetto sono destinati alla loro graduale demolizione.

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.

Capitolo II DESTINAZIONI AD USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Art. 17 Norne generali

Le zone residenziali devono essere destinate prevalentemente ad abitazione.

La residenza comprende sia quella a carattere permanente che quella temporanea, sia quella individuale, che quella collettiva o comunitaria, sia quella ricettiva.

La presente normativa specifica le destinazioni d'uso **non ammissibili** nelle zone residenziali:

- a) locali da ballo e discoteche;
- b) locali di deposito ai piani rialzati e comunque superiori al piano terra;
- c) piccoli laboratori artigianali di servizio se comportanti rumori, o odori molesti oppure nocivi, localizzati ai piani seminterrati ed ai piani terreni, con assoluta esclusione agli altri piani;
- d) autorimesse private, servizi collettivi per le abitazioni, locali accessori ed impianti tecnologici se non strettamente pertinenti alla funzione residenziale;
- e) attività e servizi collettivi sia pubblici che privati, ivi comprese le funzioni disciplinate dall'articolo 70 comma 2 della LR 12/2005, qualora non regolamentati da apposita convenzione stipulata fra operatore e Comune;
- f) attività di cessione al pubblico di servizi di telefonia in sede fissa, previsti dalla LR 12/2005 articolo 98bis e disciplinati dalla LR 6/2006;
- g) attività commerciali con superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato.

Le destinazioni non residenziali ammesse possono essere realizzate in misura non superiore al 50% della SL realizzabile nell'intervento, ivi compresi i volumi esistenti e che si confermano con analoga destinazione, e soltanto contestualmente alla previsione di una quota di volumetria a destinazione residenziale che assicuri il rispetto del rapporto percentuale prescritto.

Le tipologie e le caratteristiche architettoniche delle porzioni di edifici destinati agli usi non residenziali sopra citati, devono essere omogenee e comunque rapportarsi correttamente a quelle tipicamente residenziali.

La SL non residenziali, esistenti alla data di adozione del PGT, regolarmente assentiti, si confermano con analoga destinazione anche nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia.

Ogni edificio residenziale di nuova costruzione, o di ampliamento per la sola parte in aggiunta all'esistente, deve avere una dotazione minima di parcheggi di 1 mq\10 mc.

Nelle zone residenziali esistenti si confermano le destinazioni commerciali e ricettivo-turistiche esistenti; sono ammesse nuove attività commerciali nei limiti di superficie di vendita degli esercizi di vicinato nonché attività di somministrazione con superficie lorda di pavimento non superiore a mq. 600.

Ogni edificio commerciale di nuova costruzione, o di ampliamento per la sola parte in aggiunta all'esistente, compreso nei Centri e nuclei storici e nelle zone residenziali, deve prevedere una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico pari al 75% della Slp degli edifici previsti; di tali aree almeno la metà deve, di norma, essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, fatta salva l'impossibilità tecnica dell'interramento da dimostrare in sede di progetto.

A giudizio dell'Amministrazione è consentita la facoltà di monetizzazione totale dello standard per incompatibilità tecniche e verificata l'esistenza nelle vicinanze di adeguate aree per parcheggi.

Nelle zone residenziali è consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti ai sensi degli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005 e s.m.i. Per ogni zona a destinazione residenziale sono fissati gli indici massimi di edificabilità (Ic, If, Hmax., Dc, De, Df). Le aree scoperte di pertinenza degli edifici residenziali saranno destinate a giardino piantumato, salvo la formazione delle aree a parcheggio obbligatorie per legge; su tali aree è altresì consentita la realizzazione di spazi accessori (centrali termiche, cantine, locali immondizie ecc..) completamente interrati sotto la quota naturale del

terreno, nella misura massima del 20% oltre la superficie coperta del fabbricato principale; nel rispetto dei limiti di superficie drenante previsti dalla presente normativa.

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

Nel caso di eventuali edifici produttivi per i quali è prevista la riconversione ad altra destinazione d'uso, è necessaria la verifica dell'eventuale contaminazione dei suoli, subordinando gli interventi all'avvenuta esecuzione della bonifica.

Art. 18 Criteri d'intervento per la progettazione degli edifici esistenti

L'Amministrazione Comunale di Ubiale Clanezzo al fine di introdurre diversi criteri di progettazione e realizzazione per le costruzioni dei nuovi edifici residenziali potrà applicare i caratteri propri dell'edilizia sostenibile e di qualità (bioarchitettura e casa clima).

L'iniziativa che si intende perseguire vuole rappresentare un primo passo verso l'uso sistematico dei criteri propri dell'architettura sostenibile e vuole essere un concreto sprone per i futuri interventi edilizi che si dovranno realizzare sul territorio comunale.

Per facilitarne l'applicazione, l'Amministrazione Comunale introdurrà una riduzione sugli oneri di urbanizzazione, secondo le modalità che verranno successivamente stabilite, agli operatori che saranno chiamati alla realizzazione del nuovo complesso residenziale.

Le nuove costruzioni saranno realizzate con i criteri propri della bioarchitettura e con le tecniche eco-compatibili.

I singoli interventi edilizi dovranno essere realizzati garantendo la realizzazione secondo le linee guida della "sostenibilità ambientale" e della riconversione dei materiali utilizzati, i quali dovranno essere documentati attraverso una specifica relazione tecnica che costituirà parte integrante del progetto edilizio e che sarà oggetto di idonea certificazione rilasciata dal direttore dei lavori ad ultimazione delle opere da allegare alla contestuale richiesta di agibilità delle abitazioni.

I requisiti minimi richiesti per la verifica sulla modalità esecutiva sono:

- Sistemi di aerilluminazione, soleggiamento e orientamento degli edifici secondo i criteri della bioarchitettura (esempio criteri ANAB sistema SB1 00)
- Utilizzo di materiali riciclabili non nocivi e comunque certificati
- Utilizzo di intonaci a base di calce naturale certificata
- Utilizzo di materiali isolanti naturali non sintetici certificati
- Utilizzo di laterizi o termolaterizi prodotti con impasti di inerti naturali o blocchi di argilla espansa o blocchi in legno-cemento realizzati con materiali naturali.
- Utilizzo di serramenti con taglio termico, così come per i pavimenti non potranno essere utilizzati legni tropicali.
- Possibilità di realizzare sistemi bioclimatici alternativi (serre di calore, ventilazione naturale estiva, ...)
- Possibilità di realizzare impianti elettrici schermati per la protezione dai campi elettromagnetici
- Utilizzo di fonti energetiche alternative ai fini del contenimento dei fattori inquinanti quali: pannelli solari idoneamente dimensionati ad integrazione dell'impianto per la produzione di acqua calda; geotermia e pompe di calore per il riscaldamento domestico. Qualora l'impianto principale utilizzi quale vettore energetico il gas naturale dovrà essere realizzato con utilizzo di caldaia a condensazione. Inoltre dovranno essere installati opportuni sistemi di regolazione della temperatura nei locali (valvole termostatiche, cronotermostati zionali, ecc..)
- Garantire un basso consumo energetico degli edifici i quali dovranno avere un indice termico inferiore o uguale a 50 Kwh/mq anno
- Utilizzo di tecniche e materiali idonei a garantire l'isolamento acustico degli edifici da fonti esterne, al fine di contenere il livello sonoro all'interno dell'edificio stesso entro i limiti di legge

anche nell'eventualità in cui i livelli di rumorosità dell'area esterna circostante l'edificio superino i limiti indicati nel Piano di zonizzazione acustica già esistente.

- Contenimento dei consumi idrici, ottenuto attraverso il recupero delle acque piovane per l'irrigazione dei giardini, con realizzazione di vasca di accumulo di dimensioni minime pari a 1 mc/30 mq di superficie lorda di pavimento degli edifici, nonché la possibile adozione di sistemi che consentano l'alimentazione delle cassette di scarico dei wc con le stesse acque. Le serre bioclimatiche e le logge addossate o integrate all'edificio (anche pilastrate a terra) chiuse e/o opportunamente schermate atte ad essere utilizzate come serre per lo sfruttamento dell'energia solare passiva, sono considerate volumi tecnici e quindi non computabili ai fini volumetrici (articolo 4 comma 4 LR 39/2004 - Norme per il risparmio energetico negli edifici e per la riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti).

Art. 19 Contesti di valore storico ambientale

Il PGT nell'elaborato "Centri Storici. Disciplina degli interventi", fissa il perimetro dei Centri Storici di Ubiale Clanezzo.

Sugli edifici e sui luoghi compresi in tali perimetri saranno attuati interventi edilizi di conservazione, di trasformazione per adeguamento ambientale, di trasformazione integrale compresa la demolizione con ricostruzione e la demolizione di edifici in contrasto, il tutto in relazione al "grado d'intervento" determinato in funzione della qualità degli immobili di cui trattasi.

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

Il tessuto urbanistico-edilizio esistente sarà conservato e migliorato anche mediante interventi di ristrutturazione urbanistica.

Gli interventi sopraccitati comprenderanno sempre la demolizione di singoli elementi in contrasto con l'ambiente, aggiunti in epoca recente e che risultino privi di valore artistico e la conservazione e la valorizzazione degli elementi architettonici individuati nelle singole schede.

Con l'adozione del PGT, i perimetri dei Centri Storici costituisce individuazione delle Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi della L.n. 457/78.

Entro tali perimetri l'elaborato di riferimento individua e definisce:

- a) lo stato di conservazione edilizia;
- b) le trasformazioni interne ed esterne e le ricostruzioni prescritte ed ammesse, oltre che l'eventuale realizzazione di nuovi edifici e l'ampliamento di edifici esistenti;
- c) gli edifici o parti di essi ed i manufatti da demolire o trasformare perché in contrasto con l'ambiente;

Entro il perimetro dei Centri Storici, ogni intervento edilizio dovrà rispettare le destinazioni d'uso, i gradi d'intervento per gli edifici come individuati nella tavola "Centri Storici - Disciplina degli interventi" di PGT.

L'amministrazione ha facoltà di individuare, eventualmente anche dietro idonea richiesta motivata dagli interessati, all'interno dei Centri Storici, nuovi comparti da assoggettare al Piano di Recupero tramite deliberazione consiliare come previsto dall'articolo 27 della legge n.457/78.

Gli edifici assoggettati a Piano di Recupero fino all'approvazione dello stesso non potranno subire alcuna modificazione volumetrica; saranno consentite solo opere di manutenzione ordinaria e straordinaria di cui all' articolo 31 lettere a) e b) della Legge 457/78. Di seguito vengono riassunti gli strumenti per l'attuazione degli interventi edilizi ed i tipi d'intervento previsti dal PGT.

Strumenti per l'attuazione

L'attuazione degli interventi nei Centri storici avviene, salvo gli ambiti assoggettati a Piano di Recupero, mediante intervento edilizio diretto da rilasciare sull'intero complesso edilizio o sulla singola unità edilizia, con riferimento ai gradi di intervento previsti per gli edifici, come individuati sulla planimetria di Piano "Centri Storici. Disciplina degli interventi".

Tipi di intervento edilizio sugli edifici - gradi d'intervento:

- a) Interventi di conservazione
 - Grado 1 - Restauro
 - Grado 2 – Risanamento conservativo
 - Grado 3 – Ristrutturazione interna
 - Grado 4 – Conferma dello stato di fatto

- b) Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale
 - Grado 5 - Ristrutturazione edilizia

- c) Interventi di trasformazione integrale
 - Grado 6 – Trasformazione per riqualificazione ambientale
 - Grado 7 – Demolizione

Prescrizioni generali d'intervento - Tipi architettonici

- a) facciate
- b) aperture in facciata
- c) serramenti esterni
- d) balconi e ballatoi
- e) scale esterne
- f) tetti e aperture nei tetti
- g) spazi scoperti
- h) recinzioni
- i) autorimesse
- j) spazi pubblici scoperti
- k) arredo urbano

Destinazioni d'uso

Gli elementi sopra elencati vengono di seguito specificati.

GRADI D'INTERVENTO SUGLI EDIFICI

I gradi d'intervento edilizio obbligatorio su ciascun edificio classificato dal Piano delle Regole sono i seguenti:

A. Interventi di conservazione

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

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

GRADO 1 - RESTAURO

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

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

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

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

GRADO 2 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

Si applica agli edifici con pregio architettonico, costituenti il patrimonio edilizio storico di Ubiale Clanezzo, sia perché parte essenziale del tessuto storico urbano, sia perché elementi interessanti per architettura e tipologia; tali edifici sono soggetti alla conservazione globale.

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

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

E' ammesso l'inserimento ed il potenziamento dei servizi igienici e tecnologici collocati in modo da non richiedere modifiche agli elementi sopra elencati; in particolare è vietata la suddivisione o alterazione di spazi interni significativi quali locali voltati, saloni, ecc.

Ogni progetto deve essere preceduto da accurate analisi e documentazioni storico-filologiche e l'intervento edilizio deve essere eseguito con l'impiego di tecniche e materiali conformi a quelli tradizionali.

COMUNE DI UBIALE CLANEZZO

Piano di Governo del Territorio – Variante generale
Documento di Piano -Piano delle Regole – Normativa

GRADO 3 - RISTRUTTURAZIONE INTERNA

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

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

Sono pertanto consentite le seguenti operazioni, oltre a quelle già previste nei precedenti gradi:

- a) risanamento conservativo delle coperture che dovranno avere sporgenze di gronda, imposta del tetto e inclinazione delle falde esistenti. Ove manchi, è ammesso lo sporto di gronda nel rispetto del carattere tipologico-architettonico dell'edificio;
- b) interventi di ristrutturazione distributiva interna ai fini della ridestinazione degli edifici e del risanamento igienico, sono consentite limitate variazioni della quota altimetrica dei solai, nel rispetto delle aperture esistenti, nel rispetto delle eventuali tipologie strutturali caratteristiche e nel rispetto altresì delle coerenze architettoniche tra l'organismo complessivo risultante e l'involucro dell'edificio stesso sulla base di adeguate ricerche storico-tipologiche.

GRADO 4 - CONFERMA DELLO STATO DI FATTO

Si applica a tutti gli edifici pervenuti recentemente ad un assetto architettonico compatibile con i caratteri architettonici tipici del luogo ed ambientalmente inseriti, attraverso operazioni di:

- a) Restauro
- b) Risanamento conservativo
- c) Riqualficazione edilizia
- d) Operazioni di ristrutturazione interna che abbiano adeguato il manufatto alle
- e) moderne esigenze abitative.

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

B. Interventi di trasformazione per adeguamento ambientale

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

GRADO 5 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Si applica agli edifici che, pur avendo subito trasformazioni che ne hanno alterato i caratteri originari, presentano tracce dell'impianto tipologico originario; tali edifici sono soggetti alla sola conservazione dell'involucro murario esterno con possibile modifica delle aperture e dei materiali di finitura, obbligatoria se indicata in planimetria e sulla scheda con gradi d'interventi per le facciate.

L'intervento di ristrutturazione ammette le seguenti operazioni:

- a) sostituzione del tetto, anche con variazioni di falda, con coperture in coppi di laterizio e mantenimento delle quote in gronda, se non specificata dalla scheda la possibilità di soprizzo;
- b) variazioni dello schema distributivo interno e della posizione degli elementi di collegamento verticale ed orizzontale collettivi;
- c) variazioni della quota altimetrica dei solai. La modifica delle aperture esterne esclude la formazione di balconi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali.

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

C. Interventi di trasformazione integrale

Sono rivolti alla trasformazione di un luogo allo scopo di eliminare contrasto ambientale o di ricostituire il tessuto urbanistico del nucleo storico.

GRADO 6 - TRASFORMAZIONE PER RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Si applica agli edifici privi di valore storico ambientale soggetti a trasformazione in quanto totalmente in contrasto con l'ambiente costruito.

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

Per tali casi si auspica una riedificazione atta a riproporre un manufatto più consono ai caratteri urbani anzidetti.

Sono consentite:

- a) operazioni di rimodellamento volumetrico
- b) revisione dei materiali costruttivi e di finitura.
- c) revisione tipologica delle coperture.

Tali edifici sono soggetti alla ristrutturazione integrale o alla demolizione con ricostruzione, con la semplice limitazione volumetrica nella quantità di quella preesistente al netto delle superfetazioni; la nuova costruzione avverrà comunque, entro la sagoma planimetrica dell'edificio preesistente, con altezza uguale a quella preesistente, comunque non superiore a m 8,50.

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

Per gli edifici su fronte strada è obbligatoria la ricostruzione nel rispetto assoluto della posizione e della conformazione planimetrica rispetto al fronte strada stesso dell'edificio preesistente.

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

Non è consentita la costruzione di balconi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali.

Sono inoltre consentite operazioni di ridislocazione volumetrica rispetto al lotto di riferimento, previa approvazione di un Piano di Recupero, fermo restando il limite massimo della volumetria preesistente, al netto delle superfetazioni non condonate alla data di adozione del PGT, e con altezza uguale a quella preesistente e comunque non superiore a m 8,50.

GRADO 7 - DEMOLIZIONE

Si applica agli edifici e ai manufatti costituenti superfetazioni o in contrasto con l'ambiente, per i quali è prevista la demolizione.

Le demolizioni dovranno essere eseguite dai proprietari, o dagli aventi titolo alla concessione edilizia, contestualmente agli interventi edilizi autorizzati per gli edifici ricadenti nell'ambito della stessa area di intervento o dello stesso lotto di proprietà, per motivi di sicurezza e/o di ordine pubblico; gli interventi di demolizione potranno inoltre essere fatti eseguire direttamente dal Comune, a spese del proprietario.

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

Per gli stessi edifici e manufatti, se non abusivi, è consentito l'intervento di trasformazione per riqualificazione ambientale di cui al precedente grado 6.

In aggiunta ai gradi d'intervento sopra elencati possono essere proposti interventi di ristrutturazione urbanistica così come definiti dalla LR 12/2005 e s.m.i., purché i medesimi interessino più unità edilizie contigue o comunque fra loro correlate, in particolare sugli edifici di grado 6 e 7.

In tal caso l'intervento, se ritenuto ambientalmente compatibile, potrà avvenire previa approvazione di un Piano di Recupero che contempli, ove possibile, oltre che un ridisegno di ambiente urbano anche il contestuale reperimento di adeguati spazi pubblici funzionali ad una migliore qualità della vita.

PRESCRIZIONI GENERALI D'INTERVENTO

Nell'esecuzione di interventi sugli edifici dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni elencate per elemento, integrate a quelle dettate dal Regolamento Edilizio.

Facciate

Negli interventi conservativi (grado d'intervento 1) i paramenti murari e gli intonaci esterni saranno ripristinati facendo uso delle tecnologie tradizionali; pertanto, non è consentito l'uso di intonaco plastico o con inerti granulari come il quarzo o similari.

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

Le tinte saranno da stabilire sulla base della gamma cromatica definita dall'Ufficio Tecnico comunale.

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

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

Tale progetto unitario è approvato dall'Amministrazione, attraverso l'esame delle competenti commissioni.

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

- qualora le facciate di cortina siano differenziate l'una dall'altra a causa della partitura delle aperture o di vari elementi architettonici, le stesse, anche se appartenenti ad un unico proprietario, devono essere distinte per unità architettonica a sé stante e non possono essere esteticamente unificate, per esempio come potrebbe avvenire con colore;
- invece l'unità architettonica di un edificio in cortina o isolato, anche se appartenente a diversi proprietari, non può essere frazionata con interventi di estetica edilizia;
- gli elementi e manufatti architettonici, decorativi o di interesse storico-artistico posti sia sulle fronti strada che dall'interno delle corti, nonché negli spazi aperti interni degli edifici (quali colonne e pilastri, loggiati, porticati, volte, soffitti, portali, scale, balaustre, ringhiere, camini, fregi, pozzi e fontane, affreschi, decorazioni, lapidi, targhe varie, edicole con immagini religiose, arredi di parchi, ecc.) non possono essere eliminati;
- non sono ammessi interventi stravolgenti le facciate che si presentano in equilibrio architettonico consolidato, anche se eseguiti per testimoniare e lasciare in vista antiche tessiture o strutture murarie dell'edificio;

- per le facciate, balconi e sottogronda è vietato l'utilizzo di materiali non tradizionali come il calcestruzzo a vista o la graniglia, anche in sostituzione di elementi lapidei, così come non sono ammesse le vetrate continue e/o a specchio, i rivestimenti sintetici o metallici, le lastre ondulate in fibrocemento, lamiera, plastica, ecc.
- le tubature collocate in facciata dovranno essere in rame o in materiali con lo stesso colore delle facciate.

Qualora nel corso dei lavori debbano emergere elementi di interesse storico, architettonico e/o ambientale, il titolare dell'atto autorizzativo, il Direttore dei lavori, il costruttore o chiunque n'è venuto a conoscenza, deve darne immediato avviso all'Amministrazione tramite i competenti Uffici.

All'atto dei ritrovamenti si devono immediatamente adottare opportune e adeguate cautele per la salvaguardia dei reperti in attesa dei controlli e delle successive determinazioni degli organi competenti.

Aperture in facciata

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

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

Serramenti esterni

I serramenti esterni dovranno essere realizzati preferibilmente in legno con verniciatura coprente sintetica nelle varie tonalità per infissi, ante esterne, persiane e portoni d'ingresso, campionati e scelti in accordo con l'Ufficio Tecnico comunale competente.

I serramenti delle vetrine potranno essere realizzati in metallo e ferro campionati a scelta anche per colore in accordo con l'Ufficio tecnico comunale.

Balconi e ballatoi

Di norma non è consentita la costruzione di balconi e ballatoi sulla facciata verso strada e sulle facciate laterali; è ammessa la costruzione di ballatoi nelle corti interne sui fronti pubblici, previa valutazione estetica da parte dell'Amministrazione comunale, per gli edifici con grado 4 e 5.

Scale esterne

Di norma non sono ammesse nuove scale esterne. Nel caso di rifacimento, le scale esterne esistenti, limitatamente ai gradi 4 e 5, dovranno essere accorpate all'edificio e collocate in posizione adeguata, previa valutazione di inserimento ambientale e architettonico; i materiali di costruzione dovranno essere quelli originari o tipici dell'architettura locale.

Tetti e aperture nei tetti

L'orditura dei tetti dovrà essere mantenuta in legno, compresi gli sporti di gronda. Per le coperture sono prescritte le falde inclinate, con pendenza massima comunque del 45%, salvo quelle maggiori eventualmente esistenti, con manto in coppi di laterizio. Nel corso degli interventi dovranno essere adottate tutte le precauzioni per il recupero del vecchio manto.

Negli edifici con grado d'intervento 5 eventuali terrazze di sottotetti potranno essere ricavate sul fronte interno, mediante lo sfondamento della falda senza interessare né lo sporto né la linea di gronda, nella misura di 1/15 della superficie totale della falda interessata.

Per quanto riguarda i comignoli ci si dovrà attenere a fogge tradizionali in mattoni a vista o intonacate.

Spazi scoperti

Le pavimentazioni originarie presenti negli spazi scoperti di pertinenza dei fabbricati esistenti devono essere conservate o recuperate se di tipo tradizionale, oppure sostituite con l'impiego di materiali tradizionali o compatibili con essi (lastre o masselli in pietra arenaria o granito o beola, lastre, cubetti, masselli o mattoncini di porfido, acciottolato anche con decorazioni, autobloccanti in cemento colorato, erbablok, mattoncini in cemento colorato, ecc.).

Gli spazi destinati a giardini o orti privati, dovranno mantenere e migliorare l'attuale sistemazione a verde, secondo la qualità degli interventi previsti dal Piano del verde.

Gli interventi sugli spazi esterni potranno essere autonomi o contestuali agli interventi sugli edifici, anche a seguito di richiesta o di prescrizione da part dell'Amministrazione Comunale.

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

Recinzioni

Le recinzioni prive di caratteristiche storiche presenti nei cortili sono da considerarsi superfetazioni e quindi soggette alla demolizione al fine di ripristinare l'unitarietà dello spazio comune; le recinzioni esistenti in muratura o in sassi di fiume devono essere salvaguardate e ripristinate in quanto elementi caratterizzanti i centri e nuclei storici di Ubiale Clanezzo: su di esse, pertanto, se non ampiamente giustificato e documentato, non è consentita l'apertura di passaggi, mentre vanno eseguiti interventi di manutenzione o restauro con ricostruzione delle parti lesionate, alterate o crollate.

Le nuove recinzioni a delimitazione di aree private su spazi pubblici dovranno essere realizzate con barriere "trasparenti" in ferro verniciato avente disegno lineare; in caso di completamento di recinzioni esistenti o di contiguità con esse, per motivi di coerenza sono ammesse recinzioni in forma diversa da quella sopraddetta, con particolare riferimento a quelle opache in muratura o in sassi di fiume lungo le antiche strade, da realizzare con le modalità costruttive tradizionali.

Non sono consentite recinzioni interne, anche ai cortili, divisorie delle proprietà.

Autorimesse

Gli spazi per le autorimesse a servizio delle abitazioni e delle attività possono essere ricavati in tutti gli edifici compatibilmente con le più generali esigenze di carattere ambientale e nel rispetto dei gradi di intervento e delle prescrizioni specifiche. In particolare, potranno essere previsti ricoveri di automezzi nei locali ai piani terra senza specifica destinazione d'uso e nei vani esistenti interrati e seminterrati, sempre che le opere necessarie per l'utilizzo non siano in contrasto con l'ambiente, con le caratteristiche formali dell'edificio, con la situazione viabilistica.

Le autorimesse di nuova formazione non potranno avere accesso diretto dalle pubbliche vie, se non dotate di aperture automatiche; potranno essere realizzate autorimesse interrate nelle aree scoperte private, purchè:

- non vengano variate le quote e le condizioni del terreno naturale;
- gli accessori siano realizzati con opere non in contrasto con l'ambiente;
- venga garantita la permeabilità, almeno parziale, del suolo;
- le dimensioni dell'intervento non superino quelle indicate da norme di legge in relazione alle destinazioni d'uso ed alla consistenza dell'unità d'intervento cui è collegata l'operazione;
- vengano riproposte le piantumazioni qualora esistenti;
- via sia il consenso di tutti gli aventi titolo nell'area.

Spazi pubblici scoperti

Per la costruzione di strade e marciapiedi dovranno essere usati materiali d'origine naturale che garantiscano lunga durata e minima manutenzione; preferibilmente:

- strade: materiale lapideo con preferenza per l'acciottolato di fiume e la pietra arenaria, di Lardoso, di Luserna o il serpentino e il porfido a cubetti;
- marciapiedi e superfici pedonali in genere: materiale lapideo con preferenza per il lastricato in porfido o in granito, pietra a spacco (beola, luserna, ecc.), masselli in arenaria, acciottolato di fiume con corridori in lastre di granito o di arenaria;
- cordoli e scivoli: granito, porfido o pietra arenaria;
- griglie chiusini e caditoie: ghisa o acciaio

Arredo urbano

Le sistemazioni degli spazi pubblici e di uso pubblico devono essere progettate e realizzate in modo da contribuire alla conservazione e miglioramento della loro fruibilità e dell'ambiente urbano (alberature e sistemazioni a verde, apparecchi di illuminazione, edicole e cabine, insegne pubblicitarie, panchine, ecc.); gli elementi di arredo potranno essere previsti da appositi elenchi compresi nel Regolamento edilizio.

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

Le bacheche devono essere costruite in ferro o legno verniciati o in materiali idoneamente armonizzati con il contesto urbano; altrettanto dicasi per le edicole, che devono essere realizzate con struttura in ghisa tamponata da pannelli smaltati.

Gli elementi standardizzati forniti dagli Enti di servizio quali le cabine telefoniche o altro vanno mimetizzati uniformandoli al contesto su cui sono inseriti.

DESTINAZIONI D'USO

La generalità degli edifici deve essere destinata prevalentemente ad abitazione. In essi sono consentite anche le seguenti destinazioni, nel rispetto delle quantità previste nelle norme generali:

- a) uffici e attività terziarie
- b) servizi sociali
- c) esercizi commerciali di vicinato
- d) artigianato di servizio se ed in quanto non molesto né nocivo.

Sono vietati nuovi insediamenti avicunicoli anche a carattere familiare.

La destinazione d'uso degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata nei piani di intervento preventivo e nei progetti di intervento diretto.

Qualunque variazione della destinazione d'uso è subordinata a nuova concessione e relativo pagamento dei contributi di concessione.

Non potrà essere rilasciata licenza d'uso per costruzioni utilizzate con destinazioni d'uso diversa da quella della concessione.

Per quanto concerne la richiesta di concessione edilizia relativa all'insediamento di attività commerciali e/o terziarie dovranno essere previsti parcheggi ad uso pubblico nella misura del 50% della superficie commerciale.

DOCUMENTAZIONE

Per gli edifici soggetti ad intervento diretto il progetto deve essere costituito dai seguenti elaborati principali:

- a) rilievo quotato dello stato di fatto in scala 1:100 (piante, prospetti interni ed esterni e sezioni in numero sufficiente per individuare esattamente l'edificio) e in scala 1:20 per eventuali particolari architettonici costruttivi;
- b) sezioni schematiche trasversali alle sedi stradali e profilo altimetrico longitudinale del fronte stradale esteso ai fabbricati adiacenti nella scala 1:100 compiutamente quotati;
- c) calcolo analitico della superficie coperta e del volume del fabbricato oggetto di intervento edilizio;
- d) rilievo degli spazi esterni e dei loro elementi con particolare riguardo al verde – scala 1:200;
- e) documentazione fotografica dello stato di fatto esterno, interno e dei particolari significativi;
- f) progetto esecutivo in scala 1:50 con piante, sezioni, prospetti compiutamente quotati e con l'indicazione grafica differenziata, delle demolizioni e delle nuove opere;
- g) descrizione delle finiture interne ed esterne della colorazione delle facciate e dei tipi architettonici quali serramenti esterni, portoni, portoncini, vetrine, cancelli, ecc.;
- h) relazione illustrativa con analisi storico ambientale con descrizione dei criteri seguiti nella progettazione, e precisamente delle operazioni che si intendono fare a livello di restauro, consolidamento, risanamento, ristrutturazione, nuovo impianto, destinazione d'uso dei vari piani.
- i) ogni altra documentazione prevista dalle vigenti disposizioni di legge e dal Regolamento locale d'Igiene.

Per gli edifici soggetti a Piano di Recupero la proposta progettuale deve essere corredata dalla seguente documentazione:

- a) Estratti di PGT – estratto fotogrammetrico – carta tecnica regionale – carta I.G.M – estratto catastale con elenco delle proprietà interessate dal Piano di Recupero.
- b) Rilievo planimetrico dello stato attuale con riferimento ai confini del comparto.
- c) Rilievo dello stato attuale dei vari piani e delle coperture (scala 1/200)
- d) Rilievo dello stato attuale delle varie fronti e sezioni quotate (scala 1/200)
- e) Calcolo analitico delle superfici e dei volumi reali dello stato attuale
- f) Documentazione fotografica con planimetria esplicativa dei punti di ripresa
- g) Analisi della struttura attuale con specifica degli elementi architettonici costruttivi (scala 1/200)
- h) Particolari ed elementi costruttivi (scala 1/20)
- i) Particolari di pregio storico, architettonico, artistico ambientale e paesistico, esterni ed interni interessati al comparto (scala 1/50 e 1/20)
- j) Indagine sulla destinazione d'uso attuale (scala 1/200);
- k) Schema di progetto di recupero planimetrico e delle aree a standards;
- l) Schema di progetto di recupero degli immobili facenti parte del comparto (piante e coperture) e destinazioni proposte;
- m) Schema di progetto del recupero dei fronti e sezioni con indicazione dei tipi architettonici ed il recupero dei particolari di rilevanza;
- n) Calcolo analitico delle superfici e dei volumi, soprattutto nel caso di modificazioni planivolumetriche all'interno del comparto;
- o) Relazione illustrativa con analisi storico ambientale, delle strutture e all'inquadramento urbanistico contenente le indicazioni delle operazioni programmatiche che si intendono

eseguire a livello di restauro, di recupero, di consolidamento, di ristrutturazione, di demolizione, di costruzione, di destinazione d'uso, di abbattimento delle barriere architettoniche e con le eventuali precisazioni e verifiche delle tipologie e dei gradi di intervento previsti dal piano.

- p) Descrizione analitica e previsione di spesa delle opere di urbanizzazione;
- q) Norme particolari esecutive del comparto
- r) Schema di convenzione
- s) Ogni altra documentazione prevista dalla vigente legislazione

La documentazione richiesta dovrà infine essere presentata su supporto informatico, ed il progetto inserito nella base aerofotogrammetria del Comune.

Art. 20 Edifici isolati di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare

Il PGT individua, gli edifici singoli, i percorsi e i manufatti di valore storico, artistico e/o ambientale da salvaguardare, esterni ai Centri Storici.

Per tali edifici sono ammessi interventi di restauro conservativo e consolidamento statico, interventi di ristrutturazione distributiva interna, ai fini della ridestinazione dell'edificio e del risanamento igienico.

Ogni intervento deve rispettare le "Prescrizioni generali di Intervento" e fornire la "Documentazione" di cui al precedente articolo 19.

Nel caso di demolizione e costruzione è obbligatorio il rispetto delle altezze massime degli edifici adiacenti.

Art. 21 Insedimenti residenziali esistenti

Il Piano classifica le aree residenziali completamente edificate assoggettandole al contenimento allo stato di fatto: in tali aree tutti i fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT sono confermati e destinati alla residenza ed alle attività con essa compatibili di cui all'articolo 17.

Per gli edifici esistenti, ad eccezione degli edifici di valore storico, artistico e ambientale per i quali si applicano le disposizioni di cui all'articolo 20, sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, di ampliamento, di demolizione e ricostruzione totale o parziale anche su diverso sedime, nonché l'utilizzo di eventuali lotti liberi, secondo la definizione di area libera di cui al precedente articolo 8, applicando i seguenti parametri edificatori:

Ic 35%

If 0,5 mq/mq

H max 7,50 m

Dc, De, Ds = articolo 8

Se l'area oggetto di edificazione ricade nella classe di sensibilità paesistica (Alta e Molto alta), così come definito nella Tavola relativa alla "Carta della Sensibilità Paesistica dei luoghi", il progetto dovrà essere sottoposto alla valutazione paesistica ai sensi della D.G.R. del 8 novembre 2002 n. 7/11045.

Per gli edifici già esistenti alla data di adozione del PGT, aventi uno o due piani fuori terra, è consentito il sopralzo, per il recupero a fini abitativi, fino al raggiungimento dell'altezza minima prevista dagli articoli 63, 64 e 65 della LR 12/2005 e s.m.i., purché non superino l'altezza massima di zona.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione del PGT è consentita la possibilità di ampliamento nella misura del 20% massimo della superficie lorda di pavimento, nel rispetto delle distanze dai confini,

dalle strade e dagli edifici, di cui alle presenti norme; dovrà essere altresì verificato il rapporto di impermeabilizzazione di cui all'articolo 8.

Quanto specificato dal presente comma non è consentito per gli interventi di demolizione e ricostruzione.

Art. 22 Ambiti di completamento del tessuto urbano consolidato

Il P.G.T. classifica e rappresenta con apposito segno grafico le zone di completamento comprese all'interno del tessuto urbano consolidato, nelle quali è consentita l'edificazione dei lotti ineditati o di parti di essi.

La superficie lorda massima ammissibile è computata al lordo di eventuali SL esistenti sul medesimo lotto se confermate.

I limiti massimi di edificazione sono i seguenti:

$I_c = 35\%$

$I_f = 0,4 \text{ mq/mq}$

$H_{\text{max}} = 7,50 \text{ m}$

$D_c, D_e, D_s = \text{articolo 8}$

Se l'area oggetto di edificazione ricade nella classe di sensibilità paesistica (Alta e Molto alta), così come definito nella Tavola relativa alla "Carta della Sensibilità Paesistica dei luoghi", il progetto dovrà essere sottoposto alla valutazione paesistica ai sensi della D.G.R. del 8 novembre 2002 n. 7/11045.

Art. 23 Ambiti di Trasformazione Residenziale

L'atto strategico del PGT, in coerenza con quanto disposto dalla LR 12/2005 articolo 8 comma 2 lettera e), individua gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva.

Le previsioni per ogni singolo ambito vengono definite nell'allegato A8 Schedatura ambiti di trasformazione.

Il PGT conferma inoltre i Piani Attuativi, adottati o approvati dal Consiglio Comunale entro la data di adozione del PGT; per essi vale quanto previsto dalla Convenzione vigente.

Per gli ambiti di trasformazione in classe 3 di fattibilità geologica, le altezze e i volumi indicati nelle schede degli ambiti di trasformazione, sono subordinati all'approfondimento geologico previsto dalle presenti norme.

Negli Ambiti di Trasformazione assoggettati a piano attuativo, fino all'avvenuto completamento dei lavori attuativi previsti, gli interventi consentiti riguardano: la manutenzione ordinaria degli edifici eventualmente già esistenti, ed il mantenimento dello stato dei luoghi delle aree inedificate.

Capitolo III DESTINAZIONI AD USO PRODUTTIVO**Art. 24 Destinazioni d'uso e norme generali**

Gli insediamenti sono destinati ad accogliere impianti produttivi in genere di tipo industriale, artigianale, di servizio reso a terzi quali le attività di trasporto, escluse spedizioni e logistica, uffici amministrativi, con rigorosa esclusione di qualsiasi edificio che non sia direttamente attinente al processo produttivo con le specificazioni di seguito riportate.

Nelle zone produttive, per i conteggi relativi al rapporto di copertura e all'altezza massima di edificazione, valgono le seguenti norme:

- a) il rapporto di copertura è calcolato tra la superficie coperta degli stabilimenti, laboratori magazzini, serbatoi, tubazioni aeree (la cui proiezione su un piano orizzontale abbia larghezza superiore a 1,50 m) e la superficie complessiva del lotto di pertinenza, al netto delle strade e delle aree di parcheggio non inerenti le costruzioni. Nel computo della superficie coperta sono escluse le centrali degli impianti termici e su un solo lato degli edifici, le pensiline a sbalzo per la protezione del carico e scarico dei materiali. Tali pensiline dovranno essere aperte su tre lati e realizzate a sbalzo per tutta la loro profondità, questa non potrà comunque superare i m 3,50, e l'estremo dovrà comunque essere a m 3,00 dal confine;
- b) l'altezza massima di edificazione è misurata dal piano medio di campagna, fino all'imposta della copertura se curvilinea, o alla linea inferiore della gronda se a falda, o all'imposta del carro-ponte in caso di copertura piana. Per documentate ragioni dovute al ciclo di produzione, il Sindaco, sentita la Commissione edilizia, previa deliberazione del Consiglio comunale, può concedere una maggior altezza, per i volumi tecnici, pur rispettando le massime superfici consentite.

Nelle zone produttive previste dal PGT e, in generale, su tutto il territorio comunale, non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso:

- Impianti destinati alla gestione di rifiuti speciali pericolosi e non pericolosi di cui al D.lgs. 152/2006, rifiuti radioattivi, biologici, inceneritori, discariche controllate, depuratori consortili di acque reflue. Nel caso in cui l'attività venga autorizzata con procedura regionale comportante variante urbanistica, questa non è comunque ammessa nelle zone industriali interessate da episodi accertati di contaminazione delle acque sotterranee o dei suoli, fino al rilascio del certificato di avvenuta bonifica da parte degli Enti competenti.
- Impianti per la produzione di sostanze chimiche di base e raffinerie;
- Centrali termiche ed altri impianti per la combustione di potenza superiore a 300 MW;
- Centrali nucleari o attività comportanti l'utilizzo di radiazioni nucleari di qualsiasi tipo;
- Attività in genere ad elevato rischio di incidente rilevante di cui alla normativa vigente nazionale e regionale.

Le attività insalubri di 1a classe di cui agli elenchi contenuti nel D.M 05.09.1994 di attuazione dell'articolo 216 del R.D. 27.07.1934 n° 1265, non contemplate nell'elenco di cui al precedente comma, sono collocate prioritariamente nelle zone industriali e artigianali previste dal PGT.

Le attività insalubri di 1a classe ubicate all'interno di zone urbanistiche diverse da quelle produttive ed esistenti al momento dell'entrata in vigore della presente norma e, più in generale, all'interno di zone residenziali, sono confermate fino alla loro formale cessazione; per tali attività non è comunque permesso alcun potenziamento impiantistico che possa determinare l'incremento di emissioni in atmosfera o dei livelli di rumore esistenti; nei fabbricati ospitanti le attività di cui al presente comma non sono inoltre ammessi subentri di nuove attività insalubri di 1a classe al momento della cessazione di quelle preesistenti.

Le imprese aventi cicli produttivi che determinino la presenza di emissioni in atmosfera disciplinate dal D.lgs. 152/2006 non sono ammesse in destinazioni urbanistiche diverse da quelle industriali o

COMUNE DI UBIALE CLANEZZO

Piano di Governo del Territorio – Variante generale
Documento di Piano -Piano delle Regole – Normativa

artigianali; tali attività, se ubicate all'interno di zone produttive, dovranno posizionare i punti di emissione oltre un raggio di 75 m dall'edificio residenziale più prossimo.

Per quanto concerne le attività di cui al precedente comma, soggette alle disposizioni del D.lgs. 152/2006, il rilascio del Nulla Osta all'Esercizio ai sensi del

Regolamento Locale di Igiene, del Permesso di Costruire, dell'assenso alla Denuncia di Inizio Attività, nonché il parere favorevole del Responsabile del Servizio nelle Conferenze di Servizi previste dal D.lgs. 152/2006 o dai procedimenti dello Sportello Unico per le Attività Produttive è subordinato alla stipulazione con il Comune di una convenzione che preveda:

- a) l'impegno da parte dell'attività a ridurre, entro un anno dalla stipulazione della convenzione, il quantitativo complessivo di ciascun inquinante emesso del 20% rispetto a quanto autorizzato dagli enti competenti
- b) l'impegno a ridurre, entro cinque anni dalla stipulazione della convenzione, il quantitativo complessivo di ciascun inquinante emesso del 40% rispetto a quanto autorizzato dagli enti competenti.

Nella convenzione devono inoltre essere definiti:

- il pagamento del contributo per gli oneri di urbanizzazione;
- il programma costruttivo degli edifici aziendali in rapporto ai volumi esistenti e con verifica degli standard urbanistici, estesa all'intero insediamento produttivo e con le modalità del suo soddisfacimento;
- la verifica di compatibilità ambientale di cui ai successivi commi con le modalità di controllo;
- la verifica, per gli impianti ed edifici esistenti, di avvenuta attuazione di tutte le prescrizioni imposte dagli Enti autorizzati ad emettere, nonché per quanto concerne impianti apparecchiature, strumentazioni, della loro efficienza funzionale;
- la verifica del pieno rispetto degli adempimenti sottoscritti in eventuali preesistenti convenzioni o impegni unilaterali.

E' ammessa, nei limiti della capacità edificatoria del lotto, previa costituzione e trascrizione nei registri immobiliari di un vincolo di pertinenzialità che preveda espressamente la sanzione della nullità degli atti di separata disposizione della o delle unità immobiliari rispetto all'insediamento di cui costituisce pertinenza, la destinazione residenziale esclusivamente per l'alloggio o gli alloggi del titolare delle aziende, del custode o dei dipendenti.

In ogni caso alla residenza potrà essere destinata una quota di Slp fino al 15%, e la funzione residenziale dovrà essere realizzata sul medesimo lotto dell'insediamento produttivo, contestualmente o successivamente ad esso.

Nelle zone produttive la quantità complessiva delle aree adibite a standard per attrezzature funzionali ad insediamenti produttivi non dovrà comunque risultare inferiore al 20% della superficie lorda di pavimento. Si dovrà in ogni caso evitare che lo spazio pubblico stradale sia interessato dalla sosta degli autoveicoli.

Per le seguenti attività:

- commerciali
- punti vendita al dettaglio afferenti le attività produttive insediate,
- studi professionali
- servizi terziari vari
- attività commerciali di vicinato come previste dal Regolamento regionale per il settore del commercio vigente

deve essere reperita una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di uso pubblico pari al 100% della Slp degli edifici previsti; di tali aree almeno la metà deve, di norma, essere destinata a parcheggi di uso pubblico, anche realizzati con tipologia multipiano, sia fuori terra che in sottosuolo, fatta salva l'impossibilità tecnica dell'interramento da dimostrare in sede di progetto.

Le ditte insediate in zone produttive, esistenti o nuove, possono destinare una superficie fino al 30% della Slp totale ad attività di esposizione e di vendita di merci direttamente prodotte dall'attività principale.

Per le aree direttamente prospettanti le zone naturalistiche dovrà essere prevista la creazione di fasce di verde privato o pubblico di almeno 10,00 m di profondità, da piantumare con essenze d'alto fusto.

L'insediamento di qualsiasi attività produttiva in edifici esistenti o di nuova costruzione nelle zone a ciò destinate dal PGT ovvero in quelle ove l'insediamento risulti possibile secondo la normativa urbanistica, è subordinato alla favorevole verifica, da parte del Sindaco di compatibilità ambientale dell'attività stessa, riferita alle norme attuative comunali, da esperirsi in sede di rilascio del Permesso di Costruire e della licenza di agibilità, o prima dell'avvio della attività produttiva.

Il proprietario o l'imprenditore dovrà trasmettere unitamente alla domanda del Permesso di Costruire ovvero a quella per l'ottenimento del certificato di agibilità, o prima della attivazione di un nuovo processo produttivo, una dettagliata descrizione dell'attività da svolgere con precisazione di tutti i dati caratteristici sul tipo e quantità di sostanze lavorate, sui rifiuti di lavorazione solidi, liquidi o gassosi, e sulle modalità di smaltimento di tali rifiuti.

Tale descrizione dovrà essere certificata e sottoscritta da un libero professionista abilitato.

L'esercizio dell'attività produttiva, indipendentemente dalla applicazione delle normative vigenti in materia sanitaria, dovrà essere interdetto qualora il tipo di lavorazione non risulti compatibile con quanto enunciato nel presente articolo, e quando l'avvio della nuova attività o del nuovo processo produttivo comportino la produzione di emissioni liquide, gassose od in particolare quantitativamente e qualitativamente superiori a quelle esistenti, in questo caso l'attività non compatibile è soggetta alle sanzioni penali di cui all'articolo 20 lett. A) della legge 47/85.

Gli insediamenti produttivi esistenti non confermati dal PGT o non compatibili con le presenti norme sono soggette a temporaneo contenimento dello stato di fatto in vista della loro sostituzione secondo la diversa destinazione che il PGT stesso prescrive. Per tali insediamenti è consentita soltanto la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla presentazione di un atto notarile trascritto a favore del Comune, nel quale siano dichiarate la cubatura e superficie coperta esistenti alla data di adozione del PGT e sia accettata la non indennizzabilità dei lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione in caso di esproprio.

Le aree di rispetto e di arretramento dovranno essere attrezzate a verde alberato con piante d'alto fusto. In esse potranno essere ubicati gli standard urbanistici e ad una distanza di m 10 dal ciglio stradale anche eventuali fabbricati accessori di servizio (mezzi di trasporto dei dipendenti) nonché gli eventuali impianti di depurazione.

Il PGT conferma inoltre i Piani Attuativi adottati o approvati dal Consiglio Comunale entro la data di adozione del PGT; per essi vale quanto previsto dalla Convenzione vigente.

All'interno delle aree classificate dal PGT come insediamenti produttivi esistenti attigui a zone con diversa destinazione urbanistica, laddove possibile, dovranno essere realizzate fasce arboree e/o arbustive d'alto fusto con funzione di filtro ambientale per la mitigazione degli impatti.

Art. 25 Insediamenti produttivi ed artigianali

Il PGT individua, con apposita campitura le aree sulle quali insistono edifici o complessi produttivi esistenti.

All'interno di tali aree sono previste le destinazioni d'uso di cui al precedente articolo 25, e per i fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, completamento e ampliamento, soprizzo e sostituzione totale o parziale, previa demolizione dei fabbricati o di parti di essi, nei limiti quantitativi della Slp esistente con la possibilità di incremento "una tantum" fino al 10% dell'esistente mediante presentazione di un progetto esteso

COMUNE DI UBIALE CLANEZZO

Piano di Governo del Territorio – Variante generale
Documento di Piano -Piano delle Regole – Normativa

all'intera proprietà; per i lotti inedificati sono ammessi interventi di completamento, di sostituzione e di ristrutturazione, nei seguenti limiti massimi di edificazione:

Ic = 60%

H max = m 10,00 o altezze maggiori in deroga, previa approvazione del Consiglio Comunale, purchè dimostrate per specifici cicli produttivi

Dc, De, Ds = vedi articolo 8

In caso di ampliamento e/o nuova costruzione la dotazione delle aree per standard urbanistici dovrà essere conforme a quanto previsto all'articolo 11 delle presenti norme di cui il 100% dovrà essere destinato a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico.

In caso di comprovata e oggettiva impossibilità di reperimento dello stesso all'interno del perimetro di delimitazione dell'intervento, potrà essere richiesta la monetizzazione, da valutarsi a cura dell'Amministrazione, fatto salvo il minimo del 10 della superficie lorda di pavimento destinata all'attività, previsto dall'articolo 7 comma 6 della L.R. 1/2001, con un incremento di aree da localizzare come spazi per parcheggi privati di pertinenza dell'insediamento, pari al 15% della Superficie lorda di pavimento.

Art. 26 Ambiti produttivi di deposito

Il PGT individua con apposito segno grafico, ambiti destinati ad accogliere magazzini e depositi di materiali e macchinari, caratterizzati da degrado, disordine e incoerenze con il contesto ambientale.

In tali ambiti il PGT consente pertanto il deposito di materiali non nocivi e non inquinanti per la salute pubblica, a condizione che gli stessi vengano opportunamente mitigati lungo il loro perimetro con l'introduzione di barriere vegetali ad alto fusto, di mascheramento visivo e mitigazione degli impatti ambientali, con funzione di riqualificazione ambientale e paesistica.

L'edificazione su tali aree è limitata ad edifici monopiano dietro rilascio di Permesso edilizio convenzionato onde poter reperire le aree per standard urbanistici di cui all'articolo 11 delle presenti norme, nel rispetto dei seguenti parametri:

Hmax = 5,50 m

Ic = 50%

Parcheggio inerente la costruzione = 5% della St

In caso di comprovata e oggettiva impossibilità di reperimento dello stesso all'interno del perimetro di delimitazione dell'intervento, potrà essere richiesta la monetizzazione, da valutarsi a cura dell'Amministrazione, fatto salvo il minimo del 10 della superficie lorda di pavimento destinata all'attività, previsto dall'articolo 7 comma 6 della L.R. 1/2001, con un incremento di aree da localizzare come spazi per parcheggi privati di pertinenza dell'insediamento, pari al 15% della Superficie lorda di pavimento.

Art. 27 Piano Cave Provinciale vigente

Il PGT rappresenta con apposito perimetro gli ambiti nei quali è prevista l'attività estrattiva di materie calcaree e simili, regolarmente assentita dal Piano Cave provinciale vigente.

In essa è possibile l'edificazione per semplice Concessione edilizia di edifici destinati alla gestione degli impianti con copertura massima del 10%.

Tutte le Concessioni relative alle attività di cava sono subordinate alla normativa nazionale e regionale vigente in materia.

Capitolo IV SISTEMA DELLA NATURALITA' DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 28 Norme generali

Le aree individuate e classificate generalmente dal PGT come ambiti e contesti naturalistici, sono destinate alla salvaguardia ambientale e paesistica, e comprendono ambiti boscati, contesti di versante di valore ecologico e paesistico, con terrazzamenti a seminativo e prati-pascoli, e aree riparali di pertinenza dei corsi d'acqua principali; per essi vi è l'obbligo di conservazione e mantenimento dello stato dei luoghi, ed è vietata quindi ogni nuova costruzione.

E' incompatibile con le valenze naturalistiche presenti l'apertura di nuove cave; ogni modificazione dell'assetto naturale del terreno è soggetta all'ottenimento del titolo abilitativo prescritto dalla vigente disciplina.

In tutto il territorio comunale sono vietate attività di bonifica agraria che contemplino asportazione di materiale, ma unicamente consentite attività di solo riporto di materiali sopra l'attuale piano di campagna, finalizzata alla formazione di piani atti alla coltivazione agricola.

Sono inoltre vietate tutte le attività di smaltimento, trattamento e recupero di rifiuti, così come definiti dalla vigente normativa nazionale D.lgs. 22/97 e successive modificazioni (D.M. 05.02.1998 e D.M. 12.06.2002), sia che le stesse operazioni vengano attuate con procedure ex articoli 31 e 33 del D.lgs. 22/97, sia che vengano attuate con procedure ex articolo 27 D.lgs. 22/97.

Tutti gli altri impianti destinati allo stoccaggio, al deposito temporaneo, alla messa in riserva, al trattamento e lo smaltimento di rifiuti e/o residui recuperabili, anche qualora si tratti di attività con processi di smaltimento biologici, sono da ritenersi incompatibili con la destinazione urbanistica della zona omogenea in oggetto e perciò vietati, siano essi impianti realizzati al coperto quanto a cielo aperto.

L'insediamento delle attività di cui all'articolo 27 del D.lgs. 22/97 qualora approvato in sede regionale è soggetto a quanto stabilito nella D.D.G. 05.08.1998 n. 4301.

Salvo specificazione per zona, è ammessa l'apertura di nuove strade poderali e di nuovi percorsi ciclopedonali di uso pubblico per uso di tempo libero, che, di norma, dovranno essere sterrate o pavimentate con materiali drenanti del tipo con conglomerati di terre stabilizzate con aggiunta di cementi.

Le recinzioni potranno essere consentite solamente per esigenze di sicurezza e di tutela delle attività economiche dei complessi produttivi esistenti, per la protezione di colture specializzate, nonché quelle inerenti lo stretto ambito di pertinenza delle costruzioni, previo rilascio di permesso di costruire, sentita la Commissione Edilizia, e realizzate esclusivamente pali in legno di castagno.

E' inoltre ammessa la recinzione delle aree di pertinenza degli edifici realizzata con rete metallica e pali in ferro con un'altezza massima di 1,50 m, e dovrà comunque essere rialzata dal terreno per almeno 10 cm, per consentire il passaggio di animali selvatici di piccola taglia, e non dovrà chiudere sentieri montani di uso pubblico. I paletti in ferro o legno potranno essere fissati con plinti in calcestruzzo; la superficie recintata non dovrà superare 1.000 mq dell'area di pertinenza.

Art. 29 Individuazione perimetri Ambiti Agricoli Strategici (AAS)

Il Documento di Piano del PTCP, approvato in data 07.11.2020 reso esecutivo a seguito della pubblicazione su BURL in data 4.03.2021 fissa i criteri affinché in sede di revisione dei PGT comunali vengano recepite e/o affinate le previsioni a riguardo gli Ambiti Agricoli Strategici (AAS) così come individuati nel PTCP.

In particolare, il PTCP precisa che l'individuazione degli AAS fa parte dei requisiti del documento di piano del PGT.

Viene precisato che in sede di primo recepimento degli AAS, il PGT opera il consolidamento di tali perimetrazioni avendo cura di apportarvi rettifiche, precisazioni e miglioramenti, che devono derivare da oggettive e argomentate risultanze riferite alla scala comunale e nel rispetto degli obiettivi del PTCP, dei criteri regionali per l'individuazione degli AAS e di una serie di criteri qualitativi determinati nelle regole di piano del PTCP.

I criteri determinati dal PTCP sono:

- Non ridurre le aree caratterizzate da colture di pregio e riconosciuta valenza storica-produttiva.
- Non ridurre le aree interessate da investimenti sostenuti dal contributo pubblico intervenuti nel corso dei cinque anni precedenti.
- Non ridurre aree per produzioni agricole riconosciute da marchi di qualità o aree riconvertite o in via di riconversione ad agricoltura biologica.

Nel recepire le perimetrazioni degli AAS nel documento di piano della revisione del PGT si sono effettuate alcune rettifiche che portano ad una perimetrazione più adeguata nel rispetto, comunque, degli indirizzi proposti dal PTCP.

Negli AAS le attività agricole devono privilegiare il recupero delle funzioni agronomiche dei suoli storicamente significative sul territorio, con particolare riferimento alle colture foraggere a servizio della zootecnia e alla castanicoltura.

Art. 30 Fabbricati accessori

- 1) In tutti gli ambiti agricoli è consentita ai proprietari, non aventi i requisiti ai sensi della L.R. n.12/2005, la costruzione di piccoli fabbricati accessori e di servizio del fondo, fino ad un massimo di mq 25,00 coperti ed altezza massima, misurata in colmo, di m 3,50, finalizzati all'esercizio di un'attività agricola a carattere complementare, su fondi che abbiano estensione non inferiore a mq 2.000,00.
- 2) Detti manufatti dovranno essere posizionati a margine del coltivo e/o delle zone boscate, nella posizione il più possibile defilata e di minore impatto paesaggistico.
- 3) Tali fabbricati accessori dovranno rispettare le caratteristiche tipiche della tradizione, non potranno avere coperture piane, e di norma dovranno essere utilizzati materiali come legno, pietra locale; non sono ammessi getti in calcestruzzo e/o murature non intonacate.

Art. 31 Strade di servizio in ambiti agricoli

E' consentita la realizzazione di strade di accesso ai fabbricati residenziali in ambito agricolo. Tali strade devono soddisfare i seguenti requisiti:

- 1) svilupparsi esclusivamente su terreni di proprietà o in disponibilità del titolare del diritto;
- 2) avere una larghezza massima di 3,00 m calcolati sulla sezione trasversale del piano carrabile e una banchina di valle contenuta entro 1,00 m;
- 3) avere una pendenza massima del 20%;
- 4) avere un piano carrabile a fondo naturale e drenante, limitando la pavimentazione ai tratti con pendenza superiore al 16%;
- 5) svolgere preferibilmente un servizio interpoderale;
- 6) consentire l'accesso a pedoni e biciclette nel caso il percorso si intersechi o si sovrapponga a tracciati esistenti o di uso consolidato.

Le strade sono concesse previa convenzione con l'Amministrazione che stabilisca la possibilità di uso della strada per l'accesso ai mezzi di servizio e di soccorso o nel caso di interventi di pubblica utilità. I progetti delle strade sono preventivamente sottoposti ai procedimenti autorizzativi in materia di vincolo paesaggistico, vincolo idrogeologico e trasformazione d'uso del bosco.

Art. 32 Disciplina dell'agriturismo

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

Negli ambiti agrario-naturalistici, ad esclusione degli ambiti boscati, del PGT possono essere eseguiti gli interventi edilizi sugli immobili finalizzati a tale attività, mediante interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo ed, eccezionalmente, attraverso possibili ampliamenti.

Gli interventi ammessi possono riguardare solo:

- a) minime unità ricettive per gli ospiti in camere e/o dormitori;
- b) spazi per la sosta organizzata dei mezzi di campeggio;
- c) servizi igienici e locali accessori.

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

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

Art. 33 Contesti boscati di elevato valore naturalistico

Il PGT individua, con apposito segno grafico, gli ambiti boscati nei 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.

Anche se non espressamente indicato graficamente nel PGT, lungo i corsi d'acqua naturali e artificiali qualsiasi manufatto deve essere arretrato di m10,00 da ciascuna sponda, fatti salvi i vincoli di salvaguardia di legge.

Su tali aree è vietata ogni nuova costruzione salvo quelle strettamente necessarie per la vigilanza, la manutenzione dei luoghi, con esclusione della residenza.

Ogni intervento, se compatibile, dovrà essere sottoposto al parere della Commissione del Paesaggio.

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

E' altresì vietata l'apertura di cave e l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, la chiusura di sentieri e percorsi pedonali esistenti.

E' ammessa la formazione di percorsi ciclopedonali, nuovi impianti arborei, e l'attraversamento di esse con le reti tecnologiche.

Art. 34 Contesti naturali con connotazioni agrarie di elevato valore ecologico e paesistico

Il PGT individua gli ambiti di versante di valore ecologico e paesistico, con terrazzamenti a seminativo, colture specializzate, prati e pascoli, a vocazione paesistica ed ecologica nei quali vi è l'obbligo di conservazione e mantenimento dello stato dei luoghi.

In tali zone è prescritta la salvaguardia dei filari, delle siepi naturali, delle alberature in genere, dei segni orografici, delle scarpate, dei dislivelli e dei terrazzamenti, dei sentieri, delle mulattiere e dei percorsi agro silvo pastorali ed in generale di tutti gli elementi che contribuiscono alla definizione ed alla qualificazione del paesaggio agrario e naturale. Per filari, siepi naturali, e alberature in genere sono ammesse le normali pratiche colturali con divieto di taglio a raso e di estirpazione delle ceppaie.

COMUNE DI UBIALE CLANEZZO

Piano di Governo del Territorio – Variante generale
Documento di Piano -Piano delle Regole – Normativa

Non è ammesso eliminare o modificare segni orografici, scarpate, dislivelli o terrazzamenti.

In tutte le zone non è ammesso eliminare o interrompere o alterare i sentieri e le strade campestri comunali, vicinali o private di uso pubblico esistenti e/o riportate nelle mappe catastali.

Non è ammesso eliminare o modificare i muri di sostegno dei terrazzamenti realizzati con tecniche tradizionali, soggetti a vincolo di conservazione. Sono comunque consentiti il risanamento dei muri di pietra a secco o la costruzione di nuovi muri in pietra purchè siano realizzati in conformità alle modalità per la costruzione dei muri di sostegno di cui alla scheda grafica allegata all' "Abaco guida agli interventi".

La formazione di nuove strade, di piazzali, di aree pavimentate viene normata all'articolo 31, mentre è vietata la formazione di depositi di materiali e cose.

Il PGT individua per gli edifici esistenti specifiche destinazioni con le seguenti nomenclature utilizzate:

RE = residenziale

RU = rurale agricola

RT = ricettivo turistico

RC = roccolo

C = casello

D = deposito

IT = impianto tecnologici

CH = chiese e cappelle

M = maglio

Per tali edifici sono consentite le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, in funzione delle caratteristiche ambientali e architettoniche. Ogni intervento sugli edifici isolati di valore storico-artistico e ambientale dovrà rispettare le prescrizioni dettate al precedente articolo 21.

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

Sono inoltre consentiti i seguenti interventi:

- a) Destinazione **RE** residenziale – edifici esistenti già adibiti a residenza o altro uso non ai fini della conduzione del fondo agricolo; è ammesso l'ampliamento, una tantum, fino ad un massimo del 20% del volume esistente, regolarmente assentito o condonato, per l'adeguamento tecnologico, distributivo, e per l'utilizzo abitativo dei sottotetti, con l'altezza massima necessaria a rendere abitabili i piani fuori terra, compreso il sottotetto.
- b) Destinazione **RU** rurale agricola – edifici rurali esistenti, per essi è ammesso l'ampliamento, una tantum, fino al 10% della superficie coperta, ferma restando l'altezza massima esistente.
- c) Destinazione **RT** ricettivo-turistico esistente, per tali edifici è ammesso l'ampliamento, una tantum, fino al 50% della superficie coperta, fermo restando l'altezza massima esistente, da accorparsi all'edificazione esistente o ad una distanza massima di 10,0 m dalla stessa.

I manufatti di valore storico ed ambientale (ponti, cippi, muri di sostegno, edicole votive, roccoli, magli ecc.) sono soggetti a vincolo di tutela anche se non specificatamente individuati dal PGT. E' ammessa la formazione di percorsi ciclopedonali.

L'elaborato di Piano individua, infine, con apposito simbolo grafico, un ambito degradato per il quale è opportuno procedere con interventi riempimento e di livellamento con funzione di ripristino ambientale.

COMUNE DI UBIALE CLANEZZO

Piano di Governo del Territorio – Variante generale
Documento di Piano -Piano delle Regole – Normativa

Nelle aree di cui al presente articolo, gli interventi edificatori relativi alla realizzazione di nuovi fabbricati sono assentiti unicamente mediante permesso di costruire; il permesso di costruire può essere rilasciato esclusivamente:

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

Il permesso di costruire è subordinato:

- a) alla presentazione al comune di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola, da trasciversi a cura e spese del titolare del permesso di costruire sui registri della proprietà immobiliare; tale vincolo decade a seguito di variazione urbanistica, riguardante l'area interessata, operata dal PGT;
- b) all'accertamento da parte del comune dell'effettiva esistenza e funzionamento dell'azienda agricola;
- c) limitatamente ai soggetti di cui alla lettera b) del comma 1, anche alla presentazione al comune, contestualmente alla richiesta di permesso di costruire, di specifica certificazione disposta dall'organo tecnico competente per territorio, che attesti, anche in termini quantitativi, le esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'impresa.

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

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

Sono pertanto consentite nelle aree di cui al presente articolo, le attività comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie in funzione delle necessità della produzione agricola, ivi comprese quelle abitative o agrituristiche, in particolare sono consentite nuove edificazioni ed interventi su costruzioni esistenti per:

- a) costruzioni adibite alla lavorazione in proprio, alla conservazione, alla vendita di prodotti agricoli direttamente prodotti;
- b) costruzioni per allevamenti;
- c) costruzioni per il ricovero dei materiali, di macchine e di attrezzature agricole;
- d) sili, serbatoi idrici;
- e) abitazioni.

L'attività agricola e zootecnica e gli immobili ubicati in aggregati abitativi rurali, o quelli esistenti sul fondo, possono essere integrati da attività agrituristica, ovvero:

- servizi di ospitalità;
- vendita al pubblico in sede stabile dei prodotti agricoli da parte degli agricoltori produttori diretti (ai sensi della Legge n. 59/1963, Articolo 5), o somministrazione degli stessi prodotti alimentari e tipici;

COMUNE DI UBIALE CLANEZZO

Piano di Governo del Territorio – Variante generale
Documento di Piano -Piano delle Regole – Normativa

- attività di noleggio - equitazione, etc.;
- organizzazione di attività ricreative, sportive, culturali connesse con l'attività agricola.

Tali attività sono favorite, purché si garantiscano le prescrizioni indispensabili all'adeguatezza del servizio reso (dotazione di parcheggio, compatibilità ambientale, mitigazioni ambientali, viabilità, servizi accessori, impatto visuale, abbattimento delle barriere architettoniche).

Le attività suddette sono comunque soggette alle presenti Norme, al Regolamento Edilizio e Regolamento d'Igiene - nonché al parere dell'autorità sanitaria competente.

Gli interventi edilizi necessari per realizzare le destinazioni di cui al presente comma sono subordinati al rilascio di "Permesso Edilizio Convenzionato", in maniera tale da definire le finalità, nonché gli obblighi per la realizzazione di eventuali opere di urbanizzazione e/o di servizio, e per l'attività di presidio/manutenzione del paesaggio.

La necessità della produzione agricola, ivi comprese quelle abitative, deve risultare da un piano pluriennale di utilizzazione aziendale il quale, sulla base dei risultati colturali e all'allevamento del bestiame che si intendono conseguire, metta in evidenza l'utilizzazione delle costruzioni esistenti, anche mediante interventi di manutenzione, di adeguamento igienico sanitario, di ristrutturazione e di trasformazione, e la indispensabilità delle nuove costruzioni.

Nuove abitazioni, sono ammesse in funzione della conduzione del fondo e all'allevamento del bestiame, destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo o dei dipendenti dell'azienda.

La realizzazione di nuove abitazioni può avvenire sia con l'edificazione di nuovi edifici, che attraverso la trasformazione di annessi agricoli riconosciuti non più necessari alla conduzione del fondo dal piano pluriennale di utilizzazione aziendale.

La consistenza delle abitazioni è precisata sulla base del numero degli addetti all'agricoltura e delle necessità delle relative famiglie, indispensabili alla conduzione del fondo, siano essi proprietari o affittuari coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo professionale, lavoratori dipendenti a tempo indeterminato, coadiuvanti, secondo le prescrizioni specifiche seguenti:

- If= 0,06 mc/mq, su terreni a coltura orto – floro – vivaistica specializzata;
 - If= 0,01 mc/mq, per un massimo di cinquecento metri cubi per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato – pascolo permanente;
 - If= 0,03 mc/mq, sugli altri terreni agricoli.
- Sarà conteggiata la superficie di proprietà anche se costituita da terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi in ambito agricolo, anche nel territorio di Comuni contermini.
- H max= 6,50 m
 - Dc= 5,00 m
 - De= 20,00 m fra costruzioni ad uso abitazione e costruzioni di cui al punto 19 lettera b).
 - De= 10,00 m fra costruzioni ad uso abitazione e costruzioni di cui al punto 19 lettera a), c), d).
 - Ds= 10,00 m salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T. e prescrizioni del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modifiche ed integrazioni.
- Parcheggio inerente alla costruzione: ≥ 1 mq/10 mc.

COMUNE DI UBIALE CLANEZZO

Piano di Governo del Territorio – Variante generale
Documento di Piano -Piano delle Regole – Normativa

Annessi agricoli:

Ic= 10% della superficie di proprietà anche se costituita da terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi in ambito agricolo, anche nel territorio di Comuni contermini

H max= 6,50 m salvo maggiore altezza richiesta per i sili.

Dc= 10,00 m

De= 10,00 m da costruzioni ad uso abitazione e costruzioni di cui al punto 19 a), c), d)

De= 15,00 m da costruzioni di cui al punto 19 lettera b)

De= 30,00 m dalle abitazioni esistenti di altra proprietà

Ds= 10,00 m salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T. e prescrizioni del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modifiche ed integrazioni.

Distanze dai limiti edificabili degli ambiti previsti dal PGT per insediamenti residenziali e produttivi, e dalle aree di interesse pubblico, m 20,00.

Allevamenti e stalle:

Non è consentita la nuova costruzione e l'ampliamento di strutture e infrastrutture produttive per l'allevamento che superino il limite di 3,5 U.B.A. (Unità Bovina Adulta) per ogni ha di S.A.U (Superficie Agricola Utilizzata) aziendale. In caso di ampliamento delle attività esistenti dovranno essere comprese nel calcolo le U.B.A esistenti.

Ai fini della definizione di questo limite può essere conteggiata la sola S.A.U aziendale nel territorio amministrativo del comune e dei comuni contermini, tenuto conto degli edifici per l'allevamento già in dotazione dall'azienda.

La distanza minima tra i nuovi edifici per l'allevamento e gli edifici adibiti a residenze della stessa azienda agricola è di m 20,00, che devono essere incrementati di ulteriori 10,00 m rispetto agli eventuali spazi aperti per la deambulazione dei capi allevati (puddock e simili) e rispetto ai manufatti per l'accumulo delle deiezioni sia liquide che solide (concimaie, pozzetti per il colaticcio, vasche per i liquami, ecc).

La distanza minima tra le nuove strutture e infrastrutture produttive per l'allevamento e tutti gli altri edifici estranei all'attività dell'azienda agricola richiedente, nonché tra i primi e i limiti edificabili degli ambiti residenziali e produttivi e dalle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico, è di 50,00 m con un massimo di 8 UBA; per ogni U.B.A. aggiuntiva oltre le 8 la distanza deve essere incrementata di m 5,00 fino a un massimo di 200,00 m

In caso di ampliamento di stalle esistenti e/o riordino per motivi igienici sanitari o richiesti dalle normative vigenti in materia, la distanza fra gli stessi ampliamenti ed i fabbricati esistenti, nonché fra gli stessi e gli inviluppi di possibili nuove edificazioni previste nel PGT, non può essere inferiore a m 60,00.

Nella misurazione delle distanze stabilite alle lettere c) e d) di questo comma, non vengono considerati i locali accessori all'allevamento, purché questi non siano accessibili ai capi allevati. Per le strutture e infrastrutture produttive per l'allevamento esistenti alla data di adozione della presente norma, che non rispettano i limiti imposti dal presente articolo, nonché per le infrastrutture e infrastrutture per l'allevamento oggetto di titolo abilitativo successivo, devono essere adottati i seguenti provvedimenti:

- installazione e mantenimento in efficienza durante tutto l'anno di mezzi di lotta contro gli insetti attirati dal bestiame (retine e frange alle aperture, nastri adesivi, trappole a lampada elettrica o mezzi equivalenti);
- pulizia dell'edificio per l'allevamento ogni due giorni nel periodo maggio-ottobre e giornaliera nel restante periodo dell'anno;

COMUNE DI UBIALE CLANEZZO

Piano di Governo del Territorio – Variante generale
Documento di Piano -Piano delle Regole – Normativa

- tinteggiatura o disinfezione dei locali per l'allevamento due volte l'anno, di cui almeno una nel periodo primaverile - estivo;
- evitare spargimenti di effluenti liquidi e solidi.

Al fine di ottenere un miglioramento delle condizioni igienico sanitarie è consentita la realizzazione di stalle per il ricovero degli animali, in sostituzione dei paddock esistenti ed autorizzati, nei limiti dimensionali degli stessi, in deroga alle distanze sopra citate.

I coefficienti di conversione del numero di capi in numero U.B.A (Unità Bestiame Adulto) sono quelli stabiliti dalla tabella che segue:

BESTIAME ALLEVATO	U.B.A.
bovini di età superiore ai 2 anni	1,00
bovini di età tra 6 mesi e 2 anni	0,60
equini oltre 6 mesi	1,00
suini da ingrasso	0,40
scrofe e verri	0,50
galline ovaiole (per 100 capi)	1,30
polli da carne (per 100 capi)	0,80
galline da riproduzione (per 100 capi)	1,50
conigli (per 100 capi)	1,20
ovini – caprini (per 10 capi)	1,50

Colture orticole e florovivaistiche specializzate.

Sono consentite colture orticole o florovivaistiche specializzate e pertanto sono ammesse opere in funzione della conduzione del fondo e quelle destinate alla residenza dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché attrezzature e infrastrutture produttive quali serre, magazzini, locali per la lavorazione e la conservazione e vendita dei prodotti agricoli. Tali opere devono risultare da un piano pluriennale di utilizzazione aziendale il quale, sulla base dei risultati colturali che si intendono conseguire, metta in evidenza la indispensabilità delle nuove costruzioni e in particolare delle abitazioni.

Le abitazioni sono soggette alle seguenti prescrizioni:

If= 0,06 mc/mq di terreni di proprietà a coltura orticola o floricola specializzata, anche non contigui, componenti l'azienda, compresi quelli esistenti su terreni di Comuni contermini.

H max= 6,50 m

Dc= 10,00 m

De= 20,00 m fra costruzioni ad uso abitazione e costruzioni di cui al punto 19 lettera b).

De= 10,00 m fra costruzioni ad uso abitazione e costruzioni

Ds= 10,00 m salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T. e prescrizioni del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modifiche ed integrazioni.

Parcheggio inerente alla costruzione: ≥ 1 mq/10 mc.

Le serre sono soggette alle seguenti prescrizioni:

- Ic= 40% Sf per serre (il materiale adoperato per le serre consenta il passaggio della luce);
 - H max= 4,50 per le serre (misurata in colmo come massimo ingombro);
 - De= pari all'altezza delle serre;
 - De= 20,00 m fra le serre e tutte le abitazioni nuove o esistenti anche se costruite su altri fondi;
 - De= pari all'altezza del fabbricato più alto, fra serre e tutte le altre costruzioni;
 - Ds= 20,00 m salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T. e prescrizioni del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modifiche ed integrazioni.
- Sono considerate serre gli impianti stabilmente fissi al suolo di tipo prefabbricato o eseguiti in opera aventi sia copertura stagionale, sia copertura stabile e destinati esclusivamente allo svolgimento di colture specializzate per le quali risultino necessarie condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente.

Gli annessi agricoli delle attività orticole e florovivaistiche specializzate, sono soggette alle seguenti prescrizioni:

- Ic= 20% della superficie fondiaria anche se costituita da terreni non contigui, purché appartenenti funzionalmente alla medesima azienda agricola e compresi in ambito agricolo, anche nel territorio di Comuni contermini.
 - H max= 6,50 m salvo maggiore altezza richiesta per i sili
 - Dc= 20,00 m
 - De= 10,00 m da costruzioni ad uso abitazione e costruzioni
 - De= 15,00 m da costruzioni di cui al punto 19 lettera b)
 - De= 30,00 m dalle abitazioni esistenti di altra proprietà
 - Ds= 20,00 m salvo prescrizioni grafiche più restrittive di P.G.T. e prescrizioni del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e successive modifiche ed integrazioni.
- Distanze dai limiti edificabili degli ambiti previsti dal PGT per insediamenti residenziali e produttivi e dalle aree di interesse pubblico, m 20,00.

Art. 35 Contesti di relazione con i corsi d'acqua di elevato valore naturalistico, paesistico ambientale.

Il PGT individua, con apposito segno grafico e le fasce ripariali di pertinenza dei corsi d'acqua, nei 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.

Le fasce ripariali di pertinenza dei corsi d'acqua sono destinate alla riqualificazione paesistica ambientale mediante opere di riassetto comprendenti l'eliminazione dei manufatti esistenti in contrasto con l'ambiente.

Anche se non espressamente indicato graficamente nel PGT, lungo i corsi d'acqua naturali e artificiali qualsiasi manufatto deve essere arretrato di 10,00 m da ciascuna sponda, fatti salvi i vincoli di salvaguardia di legge.

Su tali aree è vietata ogni nuova costruzione salvo quelle strettamente necessarie per la vigilanza.

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

E' altresì vietata l'apertura di cave e l'esecuzione di scavi, riporti e livellamenti, l'apertura di nuove strade, la chiusura di sentieri e percorsi pedonali esistenti.

E' 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.

Art. 36 Rete Ecologica Comunale

La rete ecologica di livello comunale (REC) individuata dal PGT nella Tavola A5 ha lo scopo principale di individuare gli elementi che, a scala locale, possono integrare e migliorare le connessioni di scala sovracomunale definite dal PTCP della Provincia di Bergamo.

La REC definisce in modo particolare i collegamenti lungo i corridoi naturalistici che si attestano in corrispondenza del reticolo idrografico principale e secondario e da qui verso le aree boscate montane.

La REC ratifica altresì gli interventi di scala sovracomunale che rientrano nel progetto FARE Arco Verde che coinvolgono il territorio comunale di Ubiale Clanezzo.

La REC non si configura come vincolo sul territorio ma bensì come strumento per la promozione e lo sviluppo di politiche attive sul territorio. Lo scopo è quello di diventare un elemento di indirizzo, coordinamento e ottimizzazione per la destinazione di specifiche risorse e finanziamenti.

La REC si pone come obiettivo quello di garantire la tutela e lo sviluppo della biodiversità in maniera coordinata, integrata, condivisa e compatibile con i differenti assetti insediativi e infrastrutturali presenti e futuri.

La REC si compone di Varchi ecologici, Nodi della rete, Corridoi fluviali, Aree di supporto, Zone di riqualificazione ed Elementi di criticità per la rete ecologica.

I Varchi ecologici sono aree di particolare importanza ecologica da preservare e individuano nello specifico aree che vanno mantenute libere da insediamenti e infrastrutture al fine di evitare la formazione di ostacoli nel sistema delle reti ecologiche.

I Nodi della rete individuano porzioni di territorio caratterizzati da habitat che, a scala locale, rappresentano importanti fattori di diversificazione del paesaggio, utili per preservare la biodiversità presente e potenziale.

I Corridoi fluviali sono corridoi ecologici di interesse locale importanti per mantenere la connettività della rete ecologica. Si sovrappongono parzialmente con l'Ambito del Progetto FARE Arco Verde.

Le Aree di supporto sono aree agricole di valenza ambientale a supporto della rete ecologica.

Le Zone di riqualificazione sono aree degradate da riqualificare per la biodiversità e sede di progetti di rinaturalizzazione compensativa. Corrispondono prevalentemente alle aree di cava.

Gli Elementi di criticità sono aree che influenzano negativamente la disposizione della rete ecologica e corrispondono alle aree edificate.

Nei Nodi della rete e nelle Aree di supporto le attività agricole devono essere compatibili con la salvaguardia degli ecosistemi e qualsiasi altra attività e/o uso del suolo non deve risultare impattante nei confronti degli stessi ecosistemi naturali o semi-naturali presenti nei nodi. Per tali zone gli strumenti di programmazione agricola e, a livello locale, i Piani di Sviluppo Aziendale, dovranno altresì incentivare gli interventi e le forme di conduzione agricola che possono contribuire a salvaguardare e a valorizzare gli elementi di importanza naturalistica presenti.

I Nodi della rete dovranno essere prioritari nella programmazione locale delle opere pubbliche che vengono attivate con fondi propri derivanti dalle maggiorazioni degli oneri di urbanizzazione (Fondo verde) o con fondi provenienti da bandi e altri incentivi destinati alla realizzazione di interventi di gestione e miglioramento del patrimonio ambientale.

Nei Corridoi ecologici che si attestano lungo i corsi d'acqua (intesi come alveo, fascia di tutela e/o fascia di pertinenza), fermo restando le norme di polizia idraulica, tutti gli interventi di gestione e di manutenzione ordinari e straordinari dovranno essere svolti prestando attenzione al loro ruolo ecologico.

Quando i Nodi della rete e i Corridoi ecologici si affiancano a tratti di viabilità di progetto o esistente, questi tratti devono essere realizzati con le caratteristiche di corridoi infrastrutturali verdi, realizzando cioè fasce laterali di vegetazione di ampiezza adeguata caratterizzate da continuità e ricchezza biologica. In linea generale le fasce verdi in affianco alle infrastrutture del sistema di mobilità, dovranno essere realizzate in modo da contribuire, ovunque possibile, al rafforzamento e all'incremento della rete ecologica, evitando tuttavia l'impiego di specie attrattive per la fauna (ad esempio con bacche e frutti) al fine di ridurre il rischio di impatto con gli autoveicoli.

Nelle aree dove si localizzano gli interventi previsti dal progetto FARE Arco Verde (Ambito secondario C – Valle Imagna) non sono ammesse trasformazioni che ne possano alterare le finalità.

L'Ambito secondario C – Valle Imagna prevede un potenziamento del ruolo del torrente Imagna e delle aree ad esso circostanti con un trattamento dei margini boscati in corrispondenza dei tratti in cui gli elementi tra loro incompatibili (edificato/torrente) sono più vicini, mantenendo così il torrente come luogo significativo per il passaggio della fauna in quanto il corso del torrente funge da corridoio ecologico. Le opere previste sono quindi:

- realizzazione di siepe arbustiva;
- realizzazione di filare alberato singolo con fascia arbustiva;
- fornitura e posa di rete/barriera dissuasiva per la fauna laddove il contesto edificato e/o stradale è troppo adiacente.

Negli ambiti di nuovo insediamento devono essere valutati interventi di potenziamento degli elementi funzionali della rete ecologica di livello locale, quali forme di compensazione ambientale.

Tali interventi, se interessanti direttamente l'ambito di nuovo insediamento, dovranno considerarsi come prestazioni richieste al progetto e gli elementi funzionali realizzati saranno considerati come dotazioni ecologiche dell'insediamento.

Art. 37 Disciplina degli interventi per la tutela del paesaggio

Versanti collinari e ambiti boscati

Il Monte Ubione, il Monte Ubiale, le valli e i pendii adiacenti sono caratterizzati da ambiti con elementi del paesaggio montano di relazione con gli insediamenti di versante e fondovalle, con interposte aree prative. L'edificazione è scarsa e la viabilità è costituita prevalentemente da strade secondarie e sentieri di servizio all'attività agricola.

In questi ambiti, fortemente percepibili come emergenze naturalistiche e storico culturali, dovrà essere evitato ogni intervento che possa compromettere l'equilibrio idrogeologico, e dovranno essere attentamente tutelate le valenze naturalistiche. I terrazzamenti ancora coltivati dovranno essere mantenuti secondo l'impianto originario, eventuali modifiche potranno essere consentite in presenza di sostituzione delle tecniche colturali che valgano a garantire una migliore economicità delle lavorazioni, fatta salva la verifica delle conseguenze di eventuali alterazioni indotte negli equilibri idrogeologici del versante. I percorsi esistenti dovranno essere valorizzati e recuperati e la progettazione di infrastrutture, impianti e servizi tecnologici, così come la riqualificazione delle attrezzature esistenti che si pongono in contrasto con i caratteri ambientali dei siti, dovranno essere effettuate con particolare attenzione. Gli interventi di completamento e di espansione edilizia necessari al soddisfacimento dei fabbisogni residenziali o delle attività economiche (produttive, commerciali, turistiche ecc.) potranno essere allocati in queste aree a condizione che interessino zone di completamento di frange urbane, ambiti agrari già dismessi o aree agricole di marginalità produttiva.

I Piani Attuativi, previa verifica della compatibilità con il rispetto dei caratteri architettonici, tipologici ed ambientali degli edifici, potranno prevederne limitati ampliamenti volumetrici. In ogni caso i nuovi interventi esterni dovranno porsi in coerenza con i caratteri generali dell'impianto morfologico degli ambiti urbani esistenti e non necessitare, per i collegamenti funzionali con le aree urbanizzate di nuovi significativi interventi di infrastrutturazione. Le previsioni insediative che si discostano da tali direttive devono essere supportate da specifica relazione in ordine alle ragioni sottese alle scelte effettuate ed in riferimento alle trasformazioni territoriali e ambientali indotte.

Al fine di regolamentare gli interventi sulle aree boscate, il Piano di Indirizzo Forestale di cui all'articolo 47, comma 3, della L.R 31/2008 (Tutela e valorizzazione delle superfici, del paesaggio e dell'economia forestale) risulta lo strumento idoneo per la pianificazione e la gestione di tali aree.

Ai sensi dell'articolo 48 della L.R. 31/08 il Piano di Indirizzo Forestale rappresenta piano di settore del PTCP, e gli strumenti urbanistici comunali sono tenuti a recepire quanto prescritto dai Piani di Indirizzo Forestale, che una volta approvati divengono immediatamente esecutivi e vanno a costituire variante degli strumenti urbanistici stessi. Gli interventi di trasformazione del bosco sono soggetti a quanto previsto dai Criteri per la trasformazione del bosco e per i relativi interventi compensativi, approvati dalla Giunta regionale con d.g.r. 8/675/2005 e successivamente modificati con d.g.r. 8/2024/2006 e 8/3002/2006. Le utilizzazioni boschive sono poi regolate dal Regolamento Regionale n. 5/2007 "Norme forestali regionali".

Contesti agricoli

Nelle poche aree agricole di fondovalle ancora presenti deve essere valorizzata la matrice rurale degli insediamenti attraverso il mantenimento delle aree libere da edificazione e potenziando gli aspetti naturalistici e agrari presenti e potenziali delle aree.

Vanno poi mantenuti in efficienza idraulica i solchi, i fossi e le incisioni necessarie per lo scorrimento dei corsi d'acqua minori o delle acque di corrivazione in caso di forti piogge.

Anche la vegetazione presente lungo queste linee di deflusso è importante perché in grado di variare l'andamento uniforme della pianura. I mutamenti di destinazione urbanistica con previsioni insediative, nonché l'attuazione di insediamenti di attività di allevamento a carattere industriale e di installazione di strutture permanenti per coltivazioni protette, sono considerati di interesse sovracomunale.

Siepi, filari e fasce alberate

Si definiscono "fasce alberate" quelle formazioni boscate, anche non lineari, non rientranti nella definizione di bosco di cui all'articolo 43 della L.R. 31/2008, caratterizzate dalla presenza di alberi e/o arbusti cresciuti spontaneamente, ancorché governati in forma obbligata, nonché da formazioni monostratificate.

Queste formazioni, insieme alle siepi propriamente dette, costituiscono elementi fondamentali della rete ecologica e pertanto andranno adeguatamente tutelati. Gli interventi nelle fasce alberate dovranno perciò favorire la permanenza e l'aumento della diversità specifica per quanto concerne le specie autoctone, aumentare la complessità strutturale del popolamento e ridurre qualitativamente e quantitativamente le specie invadenti; in particolare si avrà cura di promuovere l'arricchimento delle fasce alberate in specie autoctone arbustive che producano frutti appetiti dall'avifauna (viburno, biancospino, rose selvatiche, nocciolo, sorbi, ecc.).

L'eliminazione dei filari dovrà essere soggetta ad autorizzazione da parte del comune, che potrà prevedere l'obbligo di ripiantare un numero di piante almeno doppio rispetto a quelle eliminate.

Per quanto riguarda i tagli di manutenzione e le opere di miglioramento selvicolturale, questi si dovranno indirizzare verso eliminazione di individui e polloni in sovrannumero, dei soggetti deperiti, con fitopatie e/o attacchi parassitari; in ogni caso ogni taglio che causi una significativa riduzione della copertura arborea deve essere accompagnato da interventi atti a salvaguardare la

rinnovazione naturale della specie autoctone oppure dalla piantagione di un congruo numero di piantine forestali delle specie scelte fra quelle originarie della zona.

Alberi monumentali e filari

Oltre alle alberature di interesse paesaggistico-ambientale e storico-culturale oggetto di tutela ai sensi di norme nazionali regionali o provinciali, si segnala l'opportunità di tutelare anche piante (alberi, arbusti, siepi) o gruppi di piante che siano giudicate ragguardevoli (con diametro a 1,30 m dal suolo uguale o superiore a 50 cm) dovrebbero essere tutelati in quanto monumentali, in relazione alle dimensioni tipiche della specie, o pregevoli per rarità, valore botanico, ambientale o storico/paesaggistico, così come in filari alberati.

Percorsi di fruizione paesistica

I versanti montani sono attraversati da una serie di percorsi di facile fruizione turistica con diversi punti panoramici che permettono visuali di interesse paesaggistico.

Tali percorsi vanno valorizzati e tutelati, con opere di manutenzione e con una segnaletica chiara e sempre efficiente, tenendo conto anche che molti di questi percorsi sono ciclabili e richiamano proprio per questo una discreta compagine di sportivi amanti della mountain bike.

È obbligatorio che i proprietari confinanti con strade e sentieri mantengano le siepi e le alberature debordanti in modo da non restringere o danneggiare la carreggiata o il sedime, impedendo o limitando la viabilità, il transito pedonale e la visibilità.

Qualora per effetto di intemperie o altre cause vengano a cadere sul piano stradale alberi piantati in terreni laterali o ramaglie di qualsiasi specie e dimensioni, il proprietario di essi è tenuto a rimuoverli con tempestività.

È vietato effettuare l'eliminazione andante della vegetazione spontanea mediante l'impiego di sostanze erbicide o del fuoco, lungo le rive dei corpi d'acqua naturali o artificiali, sia perenni che temporanei, lungo le scarpate ed i margini delle strade, nonché lungo le separazioni dei terreni agrari e sui terreni sottostanti le linee elettriche (LR 10/08, articolo 5.6).

L'uso del fuoco deve essere sempre vietato nei periodi di grave pericolosità per gli incendi e limitato alle aree fuori foresta durante il resto dell'anno e solo per la combustione di ramagli accatastate.

Manutenzione e ripulitura dei fossi

Al fine di consentire il regolare deflusso delle acque e di mantenere costante la lettura del paesaggio, tutti i fossi devono essere sottoposti alle operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria da parte dei proprietari, nel rispetto della normativa in materia di polizia idraulica e delle norme di cui alla Legge regionale 31 marzo 2008 n.10 "Disposizioni per la tutela e la conservazione della piccola fauna, della flora e della vegetazione spontanea".

In particolare, devono essere mantenuti e ripristinati i muretti di regimazione in pietra, le soglie, i guadi e le passerelle in pietra.

Tutela delle aree verdi in occasione di lavori

Nelle aree di cantiere è fatto obbligo di adottare tutti gli accorgimenti necessari ad evitare qualsiasi danneggiamento, ovvero qualsiasi attività che possa compromettere in modo diretto o indiretto la salute, lo sviluppo e la stabilità delle piante.

Tutti gli alberi presenti nell'ambito del cantiere per i quali il progetto prevede la conservazione vanno muniti di un efficace dispositivo di protezione, costituito da una robusta recinzione rigida che consenta di evitare danni a fusto, chioma e apparato radicale a delimitazione dell'area di

COMUNE DI UBIALE CLANEZZO

Piano di Governo del Territorio – Variante generale
Documento di Piano -Piano delle Regole – Normativa

pertinenza, in casi di comprovata e documentata necessità e comunque su istanza scritta dal richiedente.

Nell'area di pertinenza della pianta (con raggio consigliato di m 2 per alberi e 1,5 per arbusti) non sono ammessi la posa di pavimentazione impermeabili, anche se temporanee, l'accatastamento di attrezzature e materiali alla base o contro le piante, l'infissione di chiodi, l'installazione di corpi illuminanti e di cavi elettrici sugli alberi, l'imbragamento dei tronchi, ecc.

Particolare attenzione deve essere posta nello smaltimento delle acque di lavaggio, alla manipolazione e accumulo in cantiere di altre sostanze inquinanti (carburanti, lubrificanti, leganti, ecc.) nonché al governo delle fonti di calore e di fuoco.

Capitolo V COMPONENTE GEOLOGICA, IDROGEOLOGICA E SISMICA – RETICOLO IDRICO

Art. 38 Fattibilità geologica delle costruzioni

Parte integrante del pgt è lo Studio di Fattibilità geologica del territorio comunale; il Piano delle Regole recepisce integralmente le prescrizioni e le indicazioni del suddetto studio quale parte integrante della presente normativa, in particolare con le norme geologiche di Piano.

Art. 39 Reticolo idrico

I Vincoli di Polizia Idraulica riguardano gli alvei e le fasce di rispetto dei corsi d'acqua facenti parte del Reticolo Idrico sia Principale che Minore, così come definite nello Studio del Reticolo Idrico Minore Comunale e successivo aggiornamento redatto ai sensi della D.g.r. n.9/5714 del 15 dicembre 2021.

Il piano delle regole recepisce integralmente le previsioni e le prescrizioni del suddetto studio quali parti integranti della presente normativa.